

Hög aktivitet i
en utmanande tid

Q2



HALVÅRSRAPPORT
JANUARI – JUNI 2020

Q2 2020

HALVÅRSRAPPORT
JANUARI – JUNI 2020

Starkt första halvår med tillväxt i förvaltningsresultatet om 9 %

Väsentliga händelser under perioden

Den enskilt största händelsen under kvartalet är den pågående coronakrisen. Castellum har hittills klarat utmaningarna på ett bra sätt, men står ödmuka inför svårigheten att bedöma de långsiktiga effekterna.

Under kvartalet påbörjades byggnation av ny domstolsbyggnad i centrala Malmö, vilken blir en av norra Europas största arbetsplatser för jurister. Fullt uthyrd bedöms fastigheten generera en årlig hyresintäkt om ca 81 mkr.

Castellum förvärvade under kvartalet en kontorsfastighet i centrala Malmö. Fastigheten omfattar en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 6 800 kvm. Förvärvspriset uppgick till 216 mkr, inklusive omkostnader.

I centrala Örebro kommer Castellum uppföra en kontorsbyggnad med Polismyndigheten som hyresgäst. Huset byggs helt i trä och certifieras enligt Sweden Green Building Councils (SGBC) nya certifiering NollCO2. Målsättningen är att byggnaden ska ha netto-noll koldioxidutsläpp under sin livstid. Investeringen beräknas uppgå till ca 225 mkr med en årlig hyresintäkt om ca 15 mkr.

Castellum fick under kvartalet uppdraget att skapa moderna och ändamålsenliga lokaler om ca 9 200 kvm åt Domstolsverket i Jönköping. Investeringens volymen uppgår till ca 325 mkr med en årlig hyresintäkt om ca 23 mkr.

En enig styrelse gav klartecken till att implementera konkreta färdplaner med tydliga etappmål och åtgärder för att nå fram till noll koldioxidutsläpp senast år 2030.

- Intäkterna för perioden januari-juni 2020 uppgick till 2 999 mkr (2 871 motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 689 mkr (1 543), motsvarande 6,18 kronor (5,65) per aktie, en ökning med 9 %.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 418 mkr (1 882) och på derivat till -209 mkr (-297).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 534 mkr (2 586), motsvarande 5,62 kronor (9,47) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) uppgick till 199 kr (184) per aktie, en ökning med 8 %.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till 200 mkr (4).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 378 mkr (186) varav 292 mkr (2 770) avsåg förvärv, 1 205 mkr (1 473) ny-, till- och ombyggnationer och 119 mkr (4 057) försäljningar.

NYCKELTAL	2020 april-juni	2019 april-juni	2020 jan-juni	2019 jan-juni	2019 jan-dec
Intäkter, mkr	1 523	1 438	2 999	2 871	5 821
Driftöverskott, mkr	1 132	1 067	2 170	2 044	4 113
Förvaltningsresultat, mkr	895	817	1 689	1 543	3 146
D:o kr/aktie	3,28	2,99	6,18	5,65	11,52
D:o tillväxt	+10 %	+8 %	+9 %	+9 %	+7 %
Resultat efter skatt, mkr	1 052	1 245	1 534	2 586	5 650
Nettoinvestering, mkr	735	912	1 378	186	1 974
Nettouthyrning, mkr	101	11	200	4	-24
Belåningsgrad	43 %	44 %	43 %	44 %	43 %
Räntetäckningsgrad	561 %	504 %	529 %	485 %	502 %
Substansvärde EPRA NRV, kr/aktie	199	184	199	184	195
Substansvärde EPRA NTA, kr/aktie	190	177	190	177	187
Substansvärde EPRA NDV, kr/aktie	156	146	156	146	154

Omslag: Bilden på omslaget visar en skiss av Castellums byggnation av den nya domstolsbyggnaden i centrala Malmö, vilket blir en av norra Europas största arbetsplatser för jurister. Tillsammans med nybyggnationen av E.ONs nordiska huvudkontor förstärker detta Castellums position som långsiktig stadsutvecklare i centrala Malmö.

Hög aktivitet i en utmanande tid

Det är ännu för tidigt att dra några slutsatser kring hur coronapandemin slutligen kommer att påverka vår bransch. Det vi kan konstatera idag är att Castellum hittills klarat utmaningen på ett mycket bra sätt.

Hyresaviseringen för Q2 har betalats till 99% och vår bedömning är att Q3 kommer följa samma inbetalningsmönster och andel. Drygt 230 kontrakt med en kvartalshyra om 110 mkr har lagts över från kvartals- till månadsbetalning. Hyresnedsättning i form av rabatter uppgår till totalt 14 mkr, varav det statliga stödprogrammet täcker upp hälften. Trots pandemins påverkan på samhället har vi hittills i stort sett inga konkurser och hyresförlusterna för andra kvartalet är i nivå med föregående år 6 mkr (5).

Resultatet fortsätter öka

Resultatmässigt har vi knappt sett någon negativ påverkan. Tvärtom ökade förvaltningsresultatet andra kvartalet med 10 % och med 9 % för halvåret. Hög nettouthyrning om 200 mkr tack vare bland annat att avtal nu tecknats för Domstolsverket i Malmö. Även nettouthyrning i befintliga fastigheter var positiv första halvåret med 2 mkr (-15 mkr).

Castellum har kostnadsfokus och jobbar kontinuerligt med att se över såväl arbetssätt som inköp. På 12 månader har det resulterat i lägre kostnader om ca 100 Mkr, varav 40 Mkr under 2020.

Vår fastighetsvärdering i Q2 2020 innebär inga behov av generella nedskrivningar. Hänsyn har tagits till rådande pandemi, ökade risker inom vissa verksamheter och bedömning av tillväxt, vilket inneburit smärre justeringar i både kassaflöde och avkastningskrav. Det har sammantaget lett till en ökning av fastighetsvärdet med 299 mkr. Substansvärdet hamnar därför på 199 kr per aktie. Belåningsgraden har därmed sänkts till under 43 %.

Marknaden har påverkats – men måttligt

Från min horisont tror jag mig kunna se att hyresnivåerna i stort ännu är stabila. Undantag finns förstås. Hotell, restaurang och butik tillhör de mest drabbade kundsegmenten. Sammantaget utgör dessa segment ungefär 8 % av Castellums hyresintäkter och det är också främst här de ovannämnda stödåtgärderna satts in.

I samtliga städer offererar vi fortsatt samma hyresnivåer avseende kontor som innan pandemin, så våra marknader



har hittills visat på stor motståndskraft. Vad gäller Stockholm kan man notera att Castellums hyror till stor del är bundna av gamla, långa kontrakt vilket innebär att vi har en viss höjningspotential även om dagens toppnivåer skulle dämpas. Även fastighetsmarknaden är stabil förutom för hotell och butik där priserna justerats ner. Vi kan se ökande aktivitet för varje månad som går och transaktionsvolymen är i juni inte långt från förra året med ett större antal internationella investerare än tidigare år.

Forts. nästa sida

Hög aktivitet

Castellums styrka, finansiellt, besluts- och kapacitetsmässigt innebär att vi kunnat upprätthålla en hög aktivitetsnivå under krisens andra kvartal:

- Styrelsen fattade, som ett av de första fastighetsbolagen i världen, beslut om färdplaner för att nå klimatneutralitet senast 2030.
- Igångsatta investeringar om totalt ca 3 mdr kr. Staten väljer i hög utsträckning Castellum för uppförande av domstolar och polishus, som är ett intressant område inom samhällsfastigheter. Den första helt koldioxid-neutrala polisbyggnaden kommer att byggas i Örebro.
- Trots orimliga politiska styrsystem med straffbeskattning av solenergi har vi valt att ta på oss ledartröjan när det gäller utbyggnad av solceller. För vårt initiativ har vi fått pris av Svensk Solenergi och vi håller på att bygga en av Nordeuropas största solcellanläggningar på tak.
- En betydande fastighet i centrala Malmö har förvärvats till förmånliga villkor under pandemipress.
- Under kvartalet sjösattes ett återköpsprogram av egna aktier i avsikt att skapa långsiktigt aktieägarvärde.

De svåra frågorna

Även om Castellum tycks klara av den akuta delen av krisen på ett bra sätt återstår att bedöma de långsiktiga effekterna. Hur kommer den globala och den svenska ekonomin att utvecklas de närmaste åren? Vilka blir effekterna på vår bransch av de beteendeförändringar som kan bli en mer permanent följd av coronakrisen? Vad innebär de enorma stimulanser som initierats av världens riksbanks för räntor

och inflation de kommande åren? Och hur kommer dessa att påverka avkastningskravet på de tillgångar som ger positiv avkastning, t.ex. fastigheter och aktier? I brist på tidiga svar står dessa frågor under stark bevakning inom Castellum och vår handlingsberedskap är på hög nivå.

"Hittills har Castellum klarat utmaningarna som coronapandemin medfört på ett bra sätt."

På detta stadium får jag nöja mig med att ge min bästa bedömning av utfallet i år. Jag vågar efter vårt starka första halvår ödmjukt tro att även 2020, trots pandemin, kommer att innebära en ökning av förvaltningsresultatet, och därmed även utdelningen, för 23:e året i följd. Jag tror också att det är i sådana här lägen Castellum får betalt för en måttfull risknivå i sin verksamhet, både operativt och finansiellt.



Henrik Saxborn
Verkställande Direktör



För andra gången på kort tid får Castellum förtroendet att skapa moderna och ändamålsenliga lokaler åt Domstolsverket, denna gång i Jönköping.

Marknadskommentar

Svensk, dansk och finsk ekonomi

Under merparten av första halvåret 2020 har coronakrisen satt sin prägel på såväl global som svensk ekonomisk utveckling. Markanta fall i BNP och snabbt stigande arbetslöshet har blivit konsekvenser av nedstängda verksamheter och kraftigt begränsade samhällsaktiviteter. Utvecklingen för andra halvåret 2020 är svårbedömd, men mycket pekar mot en viss ekonomisk återhämtning jämfört med åtminstone andra kvartalet 2020. Trots detta förväntas arbetslösheten i Sverige att öka till dryga 9 % under 2021. Sveriges BNP för helåret 2020 väntas falla med 4,5 % för att sedan öka kraftigt, +3,6 % under 2021, respektive +4,1 % under år 2022 (Riksbanken juli 2020). Låga räntor och mycket kraftfulla penning- och finanspolitiska insatser har bidragit till att hålla igång finansmarknaderna. Svensk bostadsmarknad har hittills påverkats marginellt, men skulle arbetslösheten stiga ytterligare och den ekonomiska aktiviteten falla mer så kan även bostadsmarknaden drabbas, med ytterligare 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 under andra kvartalet har kronan stärkts något. Enligt Riksbanken (juli 2020) faller inflationen uttryckt som KPIF till 0,4 % under 2020 för att stiga till 1,4 % under år 2021 och 2022.

Dansk och finsk BNP-tillväxt respektive arbetslöshet har också påverkats mycket negativt under speciellt andra kvartalet 2020 som en konsekvens av den globala coronakrisen. 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 effekter från en mycket expansiv penningpolitik, men det är osäkert i vilken utsträckning dessa kan vända den negativa utvecklingen i närtid. Huvudscenariot liknar det som gäller för Sverige, d.v.s. återhämtning under 2021 efter ett kraftigt BNP-tapp under 2020.

Sammantaget gäller att konjunkturutvecklingen under andra halvåret är mycket svårbedömd.

MAKROINDIKATORER – SVERIGE		
Arbetslöshet	8,0 %	(maj 2020)
Inflationstakt	0,0 %	(maj 2020 vs maj 2019)
BNP-tillväxt	0,1 %	(kv 1 2020 jämfört med kv 4 2019)

Källa: SCB

Hyresmarknad

Coronakrisen fortsätter att på ett fundamentalt sätt förändra samhället och stora delar av världen har i princip varit nedstängda. Under kvartalet har dock vissa restriktionslättningar skett världen över, där landsgränser börjat öppnas upp. I Sverige och Finland har tidigare reserestriktioner inom landet tagits bort, medan Danmark i större utsträckning har återgått till nästan normalläge. Samtidigt diskuteras risken för en andra våg.

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 vi fortsatt offererar kontorsytor på samma hyresnivåer som före pandemin.

Trots osäkerheten framöver så genomförs fortfarande visningar av såväl lokaler som affärer, om än i mindre skala. Detta visas också av att nettouthyrningen för Castellum under såväl andra kvartalet som första halvåret 2020 var bättre än motsvarande perioder 2019.

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

Hyrorna för kontor i CBD i Helsingfors har under kvartalet fortsatt varit 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 kvartalet. Dock utgör den stora tillgången på mark och byggrätter i och kring staden en begränsande faktor för hyrespotentialen.

Hyresmarknaden i Sverige för lager/logistikytor har under 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, underbyggd framförallt av tillväxten i e-handeln. För de allra största logistikuthyrningarna (> 10 000 kvm) är hyresnivåerna relativt stabila, en situation som ser ut att fortsätta coronakrisen till trots.

Fastighetsmarknad

På transaktionsmarknaden i Sverige bedöms volymen för affärer >40 miljoner under första halvåret 2020 ha uppgått till ca 78 miljarder (ca 86) fördelat på 182 (235) transaktioner.

Investerarsentimentet på svensk fastighetsmarknad bromsade in kraftigt vid coronakrisens utbrott, därefter kan viss lättnad urskönjas. Under Q2 2020 har flertalet transaktioner skett på stabila nivåer. Andelen utländska investerare under första halvåret 2020 uppgick till ca 35 % (29), vilket är en hög siffra sett ur ett historiskt perspektiv. Svag kronkurs i kombination med stor likviditet på den globala kapitalmarknaden (som söker avkastning i lågräntemiljön) kan förklara ett ökat inflöde av utländskt kapital på svensk fastighetsmarknad.

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

Lager- och logistikfastigheter attraherar fortsatt en växande skara av både inhemska och internationella investerare, drivet till stor del av e-handelns tillväxt. Lågt utbud av attraktiva logistikfastigheter i kombination med hög efterfrågan bland investerare, har resulterat i stabila till i vissa fall sjunkande avkastningskrav.

I Danmark uppgick transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden under perioden till ca 24 miljarder DKK (ca 27). Sentimentet bland investerare fortsätter dock att vara starkt och ett skifte märks i investerarintresset från bostadssegment till kontorssegment. Avkastningskravet för kontor i CBD i Köpenhamn bedöms ligga stabilt på en nivå om 3,5 %.

I Finland uppgick transaktionsvolymen på finsk fastighetsmarknad under första halvåret 2020 till cirka 2,6 miljarder EUR (ca 3,7). Det råder stor efterfrågan bland investerare på de mest attraktiva objekten och avkastningskravet för kontor i CBD bedöms uppgå till 3,4 %, vilket är ungefär i nivå med Stockholm. Ett ökande investerarintresse märks även för sekundära och utvecklingsbara fastigheter.

Sammantaget visar detta på en uppvaknande fastighetsmarknad trots att pandemins makroekonomiska 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 (juli 2020) indikerar att reporäntan ska ligga på noll 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. Vid halvårsskiftet låg den 5-åriga swap-räntan på ca 5 Bps (0,05 %) vilket var ca trettio punkter lägre än vid årets början. Nuvarande nivåer är mycket låga i ett historiskt perspektiv. Stibor 3 mån, som steg successivt under första kvartalet, föll under andra kvartalet tillbaka med ca 25 Bps och låg omkring 5 Bps i slutet av juni, vilket var ca 10 Bps lägre än vid årsskiftet. Sammantaget var således avkastningskurvan i praktiken "flat" mellan 3 mån Stibor och den 5-åriga swap-räntan vid utgången av andra kvartalet.

Tillgången till finansiering på såväl svensk som internationell kapitalmarknad försämrades radikalt under slutet av första kvartalet och kredit-spreadarna steg mycket kraftigt. Under andra kvartalet har läget förbättrats något även om lånepremisserna för fastighetssektorn inte förbättrats i samma utsträckning som för flertalet andra sektorer.

I Danmark har Cibor-räntan (3 mån) i slutet av andra kvartalet fallit tillbaka med ca 5 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 andra 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 senare delen av andra kvartalet efter att temporärt ha stigit relativt kraftigt i april och låg omkring -0,4 % vid halvårsskiftet.

Castellums agenda för den hållbara staden

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

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

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

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

Hänt under kvartalet

Under kvartalet påbörjades byggnationen av Malmös nya domstolsbyggnad i centrala Malmö. Statliga Domstolsverket blir en långsiktig hyresgäst när hyreskontraktet som är tecknat på 20 år börjar löpa vid inflyttningen i slutet av 2022. Byggnaden kommer certifieras enligt högsta miljöcertifieringsnivån Miljöbyggnad Guld med fokus på bland annat energieffektivitet och materialval.

Under extrema situationer, såsom den pågående coronakrisen, är det viktigt att hjälpas åt. Därför erbjuder Castellum kunder med akut behov av lagerutrymme möjlighet att korttidshyra lokaler vid Castellum Säve (f.d. Säve Flygplats). Läs mer om Castellum Säve på sidan 11.

Castellums satsning på att bygga 100 solcellsanläggningar inom fem år tilldelades utmärkelsen Årets prestation av branschorganisationen Svensk Solenergi. Castellum har sedan länge en ledarroll inom klimat och hållbarhet bland landets fastighetsbolag. Satsningen på solceller är en viktig del på vägen mot företagets högt uppsatta mål att bli 100 % klimatneutrala senast år 2030, där målsättningen inkluderar scope 1-3. En enig styrelse har gett klartecken till att implementera två färdplaner, en för fastighetsförvaltning och en för projektutveckling. Färdplanen för projektutveckling är den mest utmanande delen då utveckling av byggnader står för ca 60 % av branschens koldioxidutsläpp. Innovativa val, vilket kommer krävas, leder oftast till mer kostnadseffektiva lösningar över tid. Genom att belysa själva byggandets stora klimatpåverkan vill Castellum utveckla ett område som branschen försummat i årtal.

Under 2019 påbörjade Castellum 14 projekt med nya större solcellsanläggningar. Störst hittills är Hisingen Logistikpark som utrustas med ett 30 000 kvm stort solcellstak, motsvarande fem fotbollsplaner. De 8 500 solpanelerna ska årligen producera 3,3 GWh, vilket motsvarar elförbrukningen i 660 standardvillor.

I centrala Örebro kommer Castellum att uppföra en kontorsbyggnad med Polismyndigheten som hyresgäst. Huset byggs helt i trä och certifieras enligt Sweden Green Building Councils (SGBC) nya certifiering NollCO2. Målsättningen är att byggnaden ska ha netto-noll koldioxidutsläpp under sin livstid. Klimatneutralitet i projektet uppnås främst genom att stommen byggs i trä istället för stål och betong som traditionellt tillämpas. Genom att använda trä blir utsläppen ca 40 % lägre i jämförelse med en traditionell konstruktion. Ytterligare ett sätt att uppnå klimatneutralitet är att bygga solceller på fastighetens tak inom Castellums solcellsprogram "100 på sol" som förutom att försörja byggnaden ger överskott av förnybar energi som kan användas av fler.

VÅRA FOKUSOMRÅDEN



PLANETEN

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



FRAMTIDSSÄKRING

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



VÄLBEFINNANDE

Vi ska främja hälsa, välbefinnande och produktivitetsökning.



UPPFÖRANDE

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

Castellums mål är att senast 2030 uppnå 100 % klimatneutralitet från verksamheten.

38 %

Andel hållbarhetscertifierad
total yta t.o.m.
andra kvartalet

MÅL ÅR 2020

- 100 % fossiloberoende fordon

MÅL ÅR 2025

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

MÅL ÅR 2030

- Nettonoll koldioxidutsläpp
- 100 % icke-fossil energi

LÖPANDE MÅL

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

Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr		2020 april-juni	2019 april-juni	2020 jan-juni	2019 jan-juni	Rullande 4 kvartal juli 19-juni 20	2019 jan-dec
Hyresintäkter		1 370	1 296	2 715	2 605	5 375	5 265
Serviceintäkter		121	112	221	223	450	452
Intäkter coworking		32	30	63	43	124	104
Intäkter	not 2	1 523	1 438	2 999	2 871	5 949	5 821
Driftskostnader	not 3	-146	-147	-330	-372	-669	-711
Underhåll	not 3	-28	-33	-62	-73	-146	-157
Fastighetsskatt	not 3	-92	-74	-183	-151	-399	-367
Kostnader coworking	not 3	-32	-30	-68	-42	-125	-99
Uthyrning och fastighetsadministration	not 3	-93	-87	-186	-189	-371	-374
Driftsöverskott		1 132	1 067	2 170	2 044	4 239	4 113
Centrala administrationskostnader	not 3	-38	-42	-75	-90	-148	-163
Förvärvskostnad		—	-9	—	-9	—	-9
<i>Finansnetto</i>	not 4						
Räntenetto		-194	-202	-394	-401	-775	-782
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld		-5	-6	-12	-10	-24	-22
Förvaltningsresultat inkl förvärvskostnader*	not 1	895	808	1 689	1 534	3 292	3 137
<i>Förvaltningsresultat</i>		895	817	1 689	1 543	3 292	3 146
Goodwill, nedskrivning		—	—	—	-179	—	-179
<i>Värdeförändringar</i>	not 5						
Fastigheter		415	1 193	418	1 882	2 454	3 918
Derivat		-42	-176	-209	-297	-23	-111
Resultat före skatt		1 268	1 825	1 898	2 940	5 723	6 765
Aktuell skatt	not 6	-40	-74	-82	-107	-140	-165
Uppskjuten skatt	not 6	-176	-506	-282	-247	-985	-950
Periodens / Årets resultat		1 052	1 245	1 534	2 586	4 598	5 650
Övrigt totalresultat							
Poster som kommer att omföras till periodens resultat							
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.		-387	113	28	156	-36	92
Värdeförändring derivat, valutasäkring		209	-88	-66	-97	-16	-47
Periodens / Årets totalresultat**		874	1 270	1 496	2 645	4 546	5 695
Genomsnittligt antal aktier, tusen		273 113	273 201	273 157	273 201	273 179	273 201
Resultat, kr/aktie		3,85	4,56	5,62	9,47	16,83	20,68

* För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 23.

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

Redovisningsprinciper återfinns på sidan 25.

”

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

Resultatanalys januari-juni 2020

NOT 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-juni 2020 till 1 689 mkr (1 534), motsvarande 6,18 kr per aktie (5,65) – en förbättring med 9 %. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 3 292 mkr (3 075) motsvarande 12,05 kr per aktie (11,26) – en ökning med 7 %.

SEGMENTINFORMATION

mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2020 jan-juni	2019 jan-juni	2020 jan-juni	2019 jan-juni
Mitt	799	724	460	390
Väst	685	646	404	372
Öresund	627	579	374	331
Stockholm-Norr	800	852	512	510
Finland	25	27	12	19
Coworking	63	43	-8	-2
Totalt	2 999	2 871	1 754	1 620

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 1 754 mkr (1 620) och koncernens redovisade resultat före skatt om 1 898 mkr (2 940) består av ofördelat förvaltningsresultat om -65 mkr (-86), nedskrivning goodwill om 0 mkr (-179), värdeförändring fastigheter om 418 mkr (1 882) samt värdeförändring derivat om -209 mkr (-297).

NOT 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 2 999 mkr (2 871) och inkluderar såväl rabatter om 60 mkr (45) som engångsersättning om 5 mkr (3) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Castellum har beviljat rabatter om 14 mkr i enlighet med det statliga hyresstödspaketet, varav Castellum står för 50 %. Således har, av förenklingsskäl, nettobeloppet om 7 mkr minskat hyresintäkterna i aktuellt kvartal. Vidare har 20 mkr i engångsintäkter erhållits, vilket utgörs av ett antal försäkringsärenden som slutreglerats andra kvartalet.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 93,9 % (94,4), där beräkningen har ändrats till att enbart beakta vakanser till skillnad mot tidigare då även rabatter ingick. Jämförelsesiffror har räknats om.

Vidare bidrog coworkingbolaget United Spaces med intäkter om 63 mkr (43) under perioden.

UTVECKLING INTÄKTER

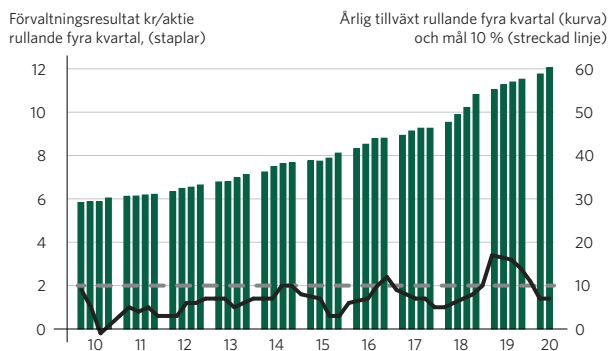
mkr	2020 jan-juni	2019 jan-juni	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 642	2 566	3,0 %
Projektfastigheter	156	98	
Transaktion	138	164	
Coworking	63	43	
Intäkter	2 999	2 871	4,5 %

Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 3,0 %, vilket förklaras av högre hyror om 3,8 % men även högre vakanser och rabatter om 0,8 %. Bruttouthyrningen (d.v.s. årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 355 mkr (170), varav 198 mkr (19) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningar uppgick till 155 mkr (166), varav 1 mkr (4) avsåg konkurser och 9 mkr (3) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktstid. Netto-uthyrningen under perioden uppgick därmed till 200 mkr (4). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultateffekt bedöms till 9-18 månader i förvaltningsfastigheter och 12-24 månader för investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

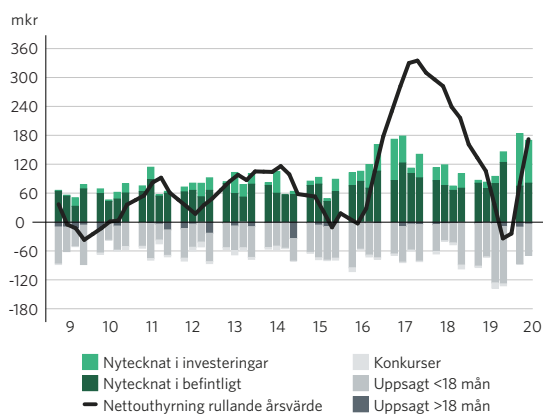
NETTOUTHYRNING JAN-JUNI 2020

mkr	Region						Totalt
	Mitt	Väst	Öre-sund	Sthlm	Norr	Fin-land	
NYTECKNAT							
Befintligt	57	35	25	36	1	3	157
Investeringar	36	0	141	21	0	0	198
Totalt	93	35	166	57	1	3	355
UPPSAGT							
Befintligt	-41	-31	-31	-51	0	0	-154
Konkurser	0	0	-1	0	0	0	-1
Totalt	-41	-31	-32	-51	0	0	-155
Nettouthyrning	52	4	134	6	1	3	200
D:o Q2 2019	1	-7	8	1	1	0	4

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



NETTOUTHYRNING



NOT 3 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 575 mkr (596) motsvarande 273 kr/kvm (282). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 2,8 %, trots ökad fastighets-skatt till följd av den taxering som ägde rum i mitten av 2019. Vidare uppgår kostnaderna för coworking till 68 mkr (42).

Fastighetsadministrationen uppgick till 186 mkr (189), motsvarande 90 kr/kvm (94).

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 75 mkr (90). I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till personer i koncernledningen om 4 mkr (1).

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER

mkr	2020 jan-juni	2019 jan-juni	Förändring,%
Jämförbart bestånd	514	529	-2,8 %
Projektfastigheter	29	26	
Transaktion	32	41	
Direkta fastighetskostnader	575	596	-3,5 %
Coworking	68	42	
Fastighetsadministration	186	189	
Central administration	75	90	
Kostnader totalt	904	917	-1,4 %

Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 80 % (87) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

FASTIGHETSKOSTNADER

Kr/kvm	Kontor	Samhälls- fastigheter	Lager/ logistik	Lätt industri	Handel	Totalt
Driftskostnader	203	184	99	101	127	156
Underhåll	39	34	15	25	30	30
Fastighetsskatt	134	107	27	27	75	87
S:a fastighetskostn.	376	325	141	153	232	273
Uthyrning och fastighetsadmin						90
Totalt	376	325	141	153	232	363
D:o Q2 2019	381	315	155	161	262	376

NOT 4 Finansnetto

Räntenettot uppgick till -394 mkr (-401). Den genomsnittliga räntenivån har under perioden varit 2,0 % (2,1). Räntenettot har påverkats positivt med ca 17 mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,1 %-enheter. Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till 12 mkr (10) varav tomträttsavgäld 9 mkr (9).

NOT 5 Värdeförändringar

Fastighetsmarknaden har varit avaktande under 2020 till följd av osäkerhet kring den långsiktiga effekten av coronapandemin, även om visst uppvaknande skett mot slutet av perioden där differentiering sker mellan olika tillgångsslag. Castellum redovisar orealiserade värdeförändringar om 299 mkr (2 199), varav 224 mkr avser projektvinster. Vidare redovisas försäljning om 119 mkr (-317), vilket utgör tilläggsköpeskilling från försäljning av fastigheten Archimedes i Stockholm under år 2018. Detaljplanen har nu vunnit laga kraft och därmed är affären slutligt reglerad.

Derivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med -209 mkr (-297).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

mkr	2020 jan-juni	2019 jan-juni
Kassaflöde	97	359
Projektvinst	224	294
Avkastningskrav	-27	1 353
Förvärv	5	193
Orealiserad värdeförändring	299	2 199
D:o i %	0,3%	2,5%
Försäljningar	119	-317
Totalt	418	1 882
D:o i %	0,4%	2,1%

NOT 6 Skatt

Redovisad skatt uppgår till -364 mkr (-354), varav -82 mkr (-107) är aktuell skatt. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 % medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den lägre skattesats om 20,6 % som gäller från och med 2021. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden låg. Betald skatt uppkommer till följd av att befintliga underskottsavdrag till stor del finns i f.d. Norrportenkoncernen och kan därmed inte nyttjas inom hela Castellum.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 464 mkr (854). Vidare finns obeskattade reserver om 563 mkr (327). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 57 417 mkr (56 365), varav 6 577 mkr (6 553) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skattekuld redovisas full nominell skatt om 20,6 % av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d.v.s. 10 493 mkr (10 153).

Castellum har inga pågående skattetvister.

SKATTEBERÄKNING 2020-06-30

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 689	
Ej avdragsgill ränta	62	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-561	561
ombyggnationer	-164	164
Övriga skattemässiga justeringar	-255	-45
Skattepliktigt förvaltningsresultat	771	680
aktuell skatt 21,4 % om underskottsavdrag ej nyttjas	165	
Försäljning fastigheter	—	—
Värdeförändring fastigheter	—	299
Skattepl. res. före underskottsavdrag	771	979
Underskottsavdrag, ingående balans	-854	854
Underskottsavdrag, utgående balans	464	-464
Skattepliktigt resultat	381	1 369
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-82	-282

Forts. Not 6

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2020-06-30			
mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	464	100	100
Obeskattade reserver	-563	-121	-121
Fastigheter	-57 417	-11 828	-2 068
Summa	-57 516	-11 849	-2 089
Fastigheter, tillgångsförvärv	6 577	1 355	
Enligt balansräkningen	-50 939	-10 493	

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.



CASTELLUM SÄVE – FRAMTIDENS HÅLLBARA TRANSPORT- OCH LOGISTIKNAV

Under extrema situationer som vid den pågående corona-krisen är det viktigt att hjälpas åt. Castellum erbjuder därför kunder inom branscher med akut behov av lagerutrymme möjlighet till att korttidshyra lokaler vid Castellum Säve (f.d. Säve Flygplats).

Utöver detta fortsätter det löpande arbetet med att utveckla Castellum Säve till framtidens logistiknav och ett område för innovation och utveckling med fokus på hållbara transporter och mobilitet.

Castellum Säve ses som ett av Castellums största och viktigaste projekt under den kommande tioårsperioden.

Castellum planerar att utveckla området etappvis och totalt bygga ca 800 000 kvm moderna logistik- och verksamhetslokaler. För den långsiktiga utvecklingen av området krävs nya detaljplaner och förhoppningen är att den första planen ska vara antagen och klar för att kunna möjliggöra byggstart under 2021.

Området ger redan en god avkastning via de verksamheter som redan finns på plats.

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr		30 juni 2020	30 juni 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	not 7	97 012	91 427	95 168
Goodwill	not 8	1 670	1 691	1 691
Leasingavtal; nyttjanderätt	not 9	910	868	846
Övriga anläggningstillgångar		182	198	179
Kortfristiga fordringar		1 104	1 056	928
Likvida medel		200	157	173
Summa tillgångar		101 078	95 397	98 985
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		43 469	40 727	43 777
Uppskjuten skatteskuld	not 6	10 493	9 433	10 153
Övriga avsättningar		5	6	5
Räntebärande skulder	not 10	41 834	40 242	40 826
Derivat	not 11	863	701	715
Leasingskuld	not 9	910	868	846
Ej räntebärande skulder		3 504	3 420	2 663
Summa eget kapital och skulder		101 078	95 397	98 985
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		19 768	20 923	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 september 2019 (6,10 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 667	-1 667
Periodens resultat januari-juni 2019	—	—	—	—	—	—	2 856	2 856
Övrigt totalresultat januari-juni 2019	—	—	—	156	-97	—	—	59
Eget kapital 2019-06-30	273 201	137	12 434	430	-366	-2	28 094	40 727
Periodens resultat juli-december 2019	—	—	—	—	—	—	3 064	3 064
Övrigt totalresultat juli-december 2019	—	—	—	-64	50	—	—	-14
Eget kapital 2019-12-31	273 201	137	12 434	366	-316	-2	31 158	43 777
Utdelning, mars och september 2020 (6,50 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 776	-1 776
Återköp egna aktier	—	—	—	—	—	—	-28	-28
Periodens resultat januari-juni 2020	—	—	—	—	—	—	1 534	1 534
Övrigt totalresultat januari-juni 2020	—	—	—	28	-66	—	—	-38
Eget kapital 2020-06-30	273 201	137	12 434	394	-382	—	30 888	43 469

Balansräkning per 30 juni 2020

NOT 7 Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors. Det kommersiella beståndet består av 47 % kontor, 23 % samhällsfastigheter, 17 % logistik/lager, 7 % handel och 2 % lätt industri. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 4 % består av projekt och mark.

Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 700 tkvm och större pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 3,5 mdr.

Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 1 497 mkr (4 243), varav 292 mkr (2 770) avser förvärv och 1 205 mkr (1 473) ny-, till- och ombyggnation. Efter erhållen tilläggsköpeskilling om 119 mkr (4 057) uppgick nettoinvesteringen till 1 378 mkr (186).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2020	95 168	632
+ Förvärv	292	3
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 205	1
- Försäljningar	—	—
+/- Orealiserade värdeförändringar	299	—
+/- Valutakursomräkning	48	—
Fastighetsbestånd 30 juni 2020	97 012	636

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 kassa-

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

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

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 97 012 mkr (95 168), motsvarande 22 541 kr/kvm (22 363).

Genomsnittlig värderingsyield

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

GENOMSNIITTLIG VÄRDERINGSYIELD

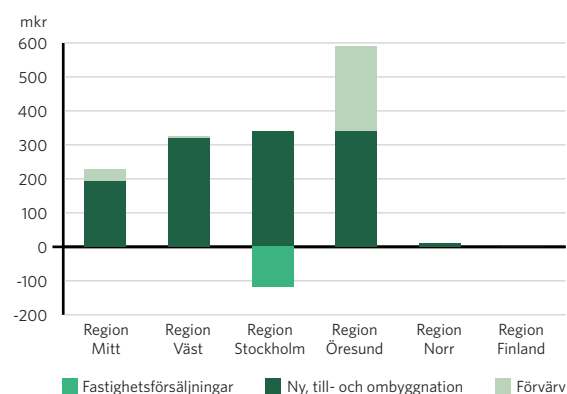
(Exkl. projekt/mark och byggrätter)	mkr
Driftsöverskott fastigheter	2 351
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94 %	128
- Normaliserade fastighetskostnader	-39
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	-65
Normaliserat driftsöverskott (3 mån)	2 375
Värdering (exkl. byggrätter om 563 mkr)	92 338
Genomsnittlig värderingsyield	5,1 %

Värderingsyield per kategori	30 juni 2020	31 dec 2019
Kontor	5,0 %	5,0 %
Samhällsfastigheter	4,8 %	4,8 %
Lager/Logistik	5,7 %	5,6 %
Handel	6,0 %	5,8 %
Lätt industri	6,4 %	6,6 %
Totalt	5,1 %	5,1 %

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2020 jan-juni	2019 jan-juni	2019 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 533	1 481	1 495
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,9 %	94,4 %	93,8 %
Fastighetskostnader kr/kvm	363	376	384
Driftsöverskott kr/kvm	1 050	1 004	1 001
Fastighetsvärde kr/kvm	22 541	21 967	22 363
Antal fastigheter	636	631	632
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 284	4 162	4 255
Värderingsyield, genomsnittlig	5,1 %	5,1 %	5,1 %

INVESTERINGAR PER REGION



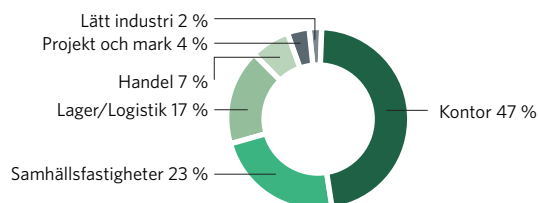
Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2020-06-30				januari-juni 2020						
	Antal	Yta tkvm	Fastighetsvärde, mkr	D:o kr/kvm	Hysesvärde, mkr	D:o kr/kvm	Ekonom. uthyrn. grad	Intäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott, mkr
KONTOR											
Stockholm	29	283	11 372	40 126	324	2 287	94,8 %	302	55	392	247
Väst	66	374	10 834	28 935	337	1 801	94,5 %	312	61	328	251
Mitt	78	541	10 755	19 898	425	1 571	91,8 %	385	93	343	292
Öresund	44	402	11 579	28 831	426	2 121	91,7 %	380	89	442	291
Norr	2	5	93	18 436	4	1 598	98,7 %	4	1	397	3
Finland	1	14	880	60 955	25	3 507	100,0 %	25	5	682	20
Summa Kontor	220	1 619	45 513	28 104	1 541	1 903	93,2 %	1 408	304	376	1 104
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER											
Stockholm	12	89	5 615	62 882	140	3 141	97,0 %	132	22	488	110
Väst	15	110	2 180	19 774	77	1 400	92,2 %	71	13	228	58
Mitt	31	314	8 662	27 629	281	1 789	96,8 %	270	52	334	218
Öresund	8	91	3 401	37 503	108	2 389	98,9 %	106	14	311	92
Norr	10	99	1 999	20 137	74	1 500	94,8 %	70	13	268	57
Summa Samhällsfastigheter	76	703	21 857	31 091	680	1 936	96,4 %	649	114	325	535
LAGER/LOGISTIK											
Stockholm	38	280	5 515	19 679	174	1 239	90,8 %	155	21	150	134
Väst	69	594	7 175	12 085	253	852	93,9 %	230	38	128	192
Mitt	30	165	1 487	9 016	66	797	89,8 %	59	12	140	47
Öresund	32	210	2 161	10 297	91	871	94,2 %	83	17	170	66
Summa Lager/Logistik	169	1 249	16 338	13 084	584	935	92,6 %	527	88	141	439
HANDEL											
Stockholm	29	152	3 323	21 912	117	1 549	94,8 %	110	15	197	95
Väst	15	59	1 098	18 657	40	1 362	96,6 %	37	7	243	30
Mitt	21	114	1 823	16 061	75	1 316	97,0 %	71	14	245	57
Öresund	11	45	811	17 811	35	1 514	88,7 %	30	7	298	23
Summa Handel	76	370	7 055	19 092	267	1 443	94,9 %	248	43	232	205
LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	10	44	746	17 172	27	1 257	95,0 %	26	4	206	22
Väst	16	66	696	10 552	28	848	92,9 %	25	4	131	21
Mitt	10	29	356	12 200	16	1 071	96,9 %	15	3	195	12
Öresund	4	42	340	8 075	17	794	93,9 %	16	3	105	13
Summa Lätt industri	40	181	2 138	11 834	88	970	94,5 %	82	14	153	68
Summa förvaltningsfastigheter	581	4 122	92 901	22 541	3 160	1 533	93,9 %	2 914	563	273	2 351
Uthyrning och fastighetsadministration									186	90	-186
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									749	363	2 165
Projekt	35	162	3 712	—	28	—	—	12	9	—	3
Obebyggd mark	20	—	399	—	—	—	—	—	—	—	—
Totalt	636	4 284	97 012	—	3 188	—	—	2 926	758	—	2 168

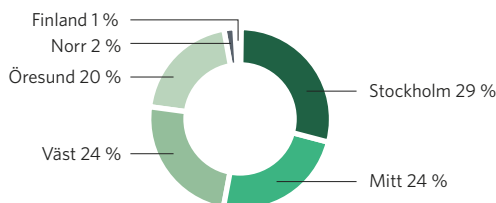
Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftöverskott om 2 168 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 2 170 mkr förklaras av att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 7 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden, dels att -5 mkr hänförligt till coworkingbolaget inte ingår i ovan tabell.

Beskrivning av fastighetskategorier återfinns på sidan 28, definitioner.

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



Kunder

Castellums fastighetsportfölj och kundstruktur

Castellums portfölj är väl disponerad mellan olika segment där nästan hälften utgörs av kontorsfastigheter och en fjärdedel av samhällsfastigheter. Sistnämnda ger en stabil och trygg bas i intjäningen i form av såväl kund som genomsnittligt längre löptider. Castellums exponering mot handelssegment är 7 % värdemässigt, men då ryms områden såsom livsmedel och bilförsäljning i detta segment. En annan typ av handelsexponering återfinns i lager/logistiksegmentet i form av lager och distribution från den allt mer växande e-handeln vilket gynnar hyrestillväxten och bidrar till omdaning av rätt belägna fastigheter i form av "last mile".

Kontraktsförfallstruktur

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

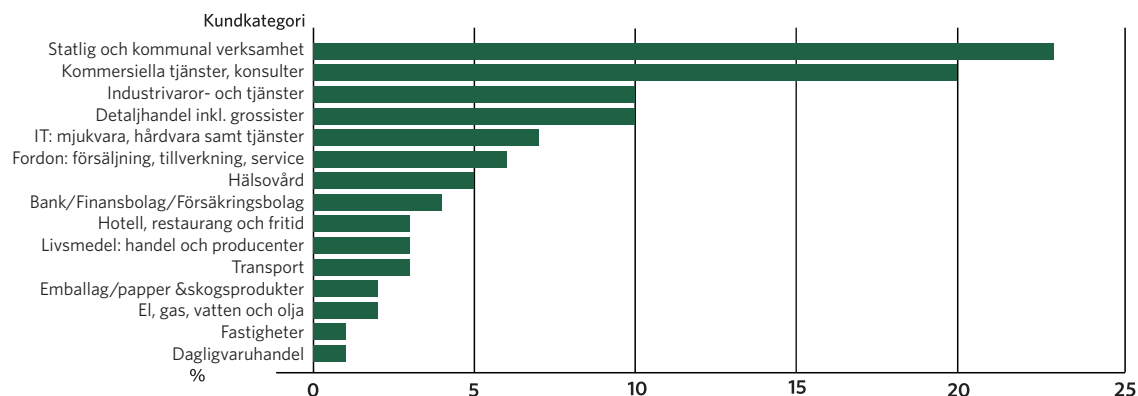
KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2020-06-30			
mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2020	931	107	2 %
2021	1 594	834	15 %
2022	1 213	1 066	19 %
2023	1 149	1 128	20 %
2024	330	530	9 %
2025+	418	1 785	32 %
Summa kommersiellt	5 635	5 450	97 %
Bostäder	443	41	1 %
P-platser och övrigt	5 870	96	2 %
Totalt	11 948	5 587	100 %

Riskspridning, kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktsportföljen. Koncernen har ca 5 600 kommersiella kontrakt och 443 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen nedan. Såväl det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för ca 2 % av koncernens totala hyresintäkter, vilket innebär att Castellums exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

KONTRAKTSSTORLEK				
Kontraktsstorlek, mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktsvärde, mkr	Andel
Kommersiellt				
<0,25	2 737	23 %	201	4 %
0,25-0,5	940	8 %	346	6 %
0,5-1,0	814	7 %	575	10 %
1,0-3,0	766	6 %	1 320	23 %
>3,0	378	3 %	3 008	54 %
Summa	5 635	47 %	5 450	97 %
Bostäder	443	4 %	41	1 %
P-platser och övrigt	5 870	49 %	96	2 %
Totalt	11 948	100 %	5 587	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

■ PÅGÅENDE

Nybyggnation logistik
Investering: 337 mkr



2. Backa 20:5, etapp 2 GÖTEBORG

■ PÅGÅENDE

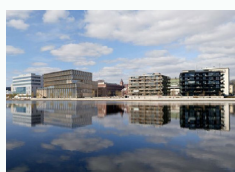
Nybyggnation lager/kontor
Investering: 82 mkr



3. Masthugget 26:1 GÖTEBORG

■ PÅGÅENDE

Nybyggnation kontor
Investering: 238 mkr



4. Götaland 5 JÖNKÖPING

■ PÅGÅENDE

Nybyggnation domstol
Investering: 325 mkr



5. Visionen 3 JÖNKÖPING

■ FÄRDIGSTÄLLT - HELT/DELVIS

Ombyggnation kontor
Investering: 87 mkr



6. GreenHaus HELSINGBORG

■ PÅGÅENDE

Nybyggnation kontor
Investering: 305 mkr



7. Sellerin 3 LUND

■ PÅGÅENDE

Nybyggnation lager/bilhall
Investering: 88 mkr



8. Nya Domstolsverket MALMÖ

■ PÅGÅENDE

Nybyggnation domstol
Investering: 1,3 mdr kr



9. E.ON MALMÖ

■ PÅGÅENDE

Nybyggnation kontor
Investering: 1,3 mdr kr



10. Moränen 3 MALMÖ

■ FÄRDIGSTÄLLT - HELT/DELVIS

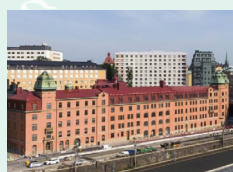
Nybyggnation lätt industri
Investering: 54 mkr



11. Dragarbrunn 21:1 UPPSALA

■ PÅGÅENDE

Om- och tillbyggnation kontor
Investering: 443 mkr



12. Öskaret 1 STOCKHOLM

■ PÅGÅENDE

Ombyggnation kontor
Investering: 638 mkr



13. Örnäs 1:17 UPPLANDS-BRO

■ FÄRDIGSTÄLLT - HELT/DELVIS

Nybyggnation lager/logistik
Investering: 208 mkr



14. Verkstaden 14 VÄSTERÅS

■ PÅGÅENDE

Nybyggnation kontor
Investering: 198 mkr



15. Korsningen ÖREBRO

■ PÅGÅENDE

Nybyggnation kontor
Investering: 227 mkr



Större investeringar

Större investeringar

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrn. grad juni 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	216	1 080	Kv 1 2023	Nybyggnation kontor
Godsfinkan 1, Malmö	26 500	81	3 030	91 %	1 270	305	965	Kv 1 2023	Nybyggnation domstol
Öskaret 1, Stockholm	10 841	60	5 550	67 %	638	497	141	Kv 4 2020	Ombyggnation kontor
Dragarbrunn 21:1, Uppsala	12 166	32	2 750	72 %	443	186	257	Kv 4 2021	Om- och tillbyggnation kontor
Hisingen Logistikpark etapp 2, Göteborg	36 700	26	700	100 %	337	293	44	Kv 3 2020	Nybyggnation logistik
Götaland 5, Jönköping	9 200	23	2 500	100 %	325	16	309	Kv 3 2022	Nybyggnation domstol
GreenHaus, Helsingborg	7 000	19	2 800	31 %	305	85	220	Kv 2 2022	Nybyggnation kontor
Masthugget 26:1, Göteborg	4 185	13	3 200	10 %	238	184	54	Kv 4 2020	Nybyggnation kontor
Korsningen 1, Örebro	5 650	15	2 800	100 %	227	10	217	Kv 2 2022	Nybyggnation kontor
Verkstaden 14, Västerås	5 800	14	2 430	88 %	198	26	172	Kv 1 2022	Nybyggnation kontor
Sellerin 3, Lund	5 190	7	1 300	40 %	88	49	39	Kv 1 2021	Nybyggnation lager/bilhall
Backa 20:5, Göteborg	4 600	7	1 500	100 %	82	41	41	Kv 1 2021	Nybyggnation lager/kontor

Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Örnäs 1:17, Upplands-Bro	15 719	15	1 000	54 %	208	196	12	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					5 796	2 225	3 571		

NOT 8 Goodwill

2016 förvärvades bolag (CORHEI och Norrporten). I samband med förvärven uppstod en goodwill hänförligt till främst skillnaden mellan nominell skatt och beräknad kalkylmässig skatt som tillämpades vid förvärvet. Det som kan medföra nedskrivning av goodwill är främst en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktioner avyttras. Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt uppgick vid periodens utgång till 1 480 mkr (1 480). Vidare förvärvades coworking-bolaget United Spaces under början av 2019, varför en goodwill uppstod som vid periodens utgång uppgick till 190 mkr (211).

NOT 9 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal trädde i kraft 1 januari 2019, innebär att Castellum värderar sina leasingavtal och redovisar nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av Castellums leasingavtal till 910 mkr (846) fördelat på tomträttsavtal om 483 mkr (483) och hyresavtal i det under 2019 förvärvade coworkingbolaget United Spaces om 427 mkr (363).

NOT 10 Räntebärande skulder och likvida medel

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

Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 53 590 mkr (60 604), varav långfristigt uppgick till 44 654 mkr (49 433) och kortfristigt till 8 936 mkr (11 171). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av perioden var 33 133 mkr (30 233) långfristigt och 8 501 mkr (10 420) kortfristigt.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 200 mkr (173) uppgick till 41 634 mkr (40 653), varav 26 989 mkr (27 512) avser utestående obligationer och 2 650 mkr (5 136) utestående företagscertifikat (nominellt 26 973 mkr respektive 2 655 mkr).

Under första halvåret har kreditfaciliteter i bank om ca 2 125 mkr förlängts och ca 4 070 mkr har avslutats. Castellum har under perioden emitterat nominellt 1 450 mkr inom ramen för Castellums svenska MTN-program och obligationer om nominellt 2 025 mkr har förfallit.

Huvuddelen av Castellums kreditfaciliteter i bank är revolverande och medför stor flexibilitet. Emitterade obligationer och företagscertifikat breddar finansieringsbasen och utgör huvuddelen av utnyttjad lånevolym. Skuldernas verkliga värde vid periodens utgång överensstämmer i stort med redovisat värde. Säkerställning av långfristiga lån i bank sker i normalfallet via pantbrev i fastigheter. Utfärdade obligationer och företagscertifikat säkerställs ej. Åtagande om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal förekommer i vissa finansieringsavtal inklusive EMTN-programmet.

Av netto räntebärande skulder om 41 634 mkr (40 653) var 11 995 mkr (7 249) säkerställda med pantbrev och 29 639 mkr (33 404) icke säkerställda, vilket innebär att ca 29 % (18) av utestående låneskuld var säkerställd. Andelen utnyttjade säkerställda krediter med tillägg av utestående volym företagscertifikat som backas upp av säkerställda kreditlöften i bank uppgick till 15 % (13) av fastigheternas värde. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 60 % (57) vid periodens utgång. Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar uppgick till 12 % (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, 43 % respektive 529 % och 12 %. För utnyttjad lånevolym var genomsnittlig kapitalbindning inkl. förlängningsoptioner vid periodens utgång 3,6 år (3,8), medan genomsnittlig kreditprislöptid vid samma tidpunkt var 2,9 år (3,2). Skuldkvoten vid utgången av perioden var 10 (10).

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

Ränteförfallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,1 år (3,3). Genomsnittlig effektiv ränta per den 30 juni 2020 var 1,83 % (1,82) exkl. utnyttjade kreditavtal och 1,93 % (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.

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

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett motvärde om 7 335 mkr (7 247), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2020-06-30

Kreditavtal	mkr	Utnyttjat i			Andel, %
		Bank	MTN/Cert	Totalt	
0-1 år	8 936	2 376	6 125	8 501	20 %
1-2 år	9 245	4 298	3 897	8 195	20 %
2-3 år	8 819	3 101	4 048	7 149	17 %
3-4 år	15 798	11	6 986	6 997	17 %
4-5 år	2 057	11	2 046	5 057	5 %
>5 år	8 735	2 198	6 537	8 735	21 %
Totalt	53 590	11 995	29 639	41 634	100 %

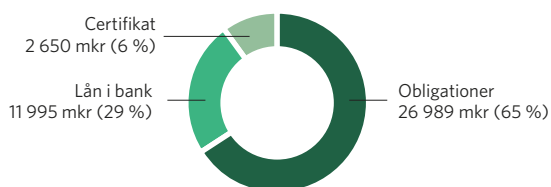
RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2020-06-30

Förfallotidpunkt	mkr **	Andel, %	Snittränta, %*	Genomsnittlig räntebind., år
0-1 år	17 231	41 %	2,11 %	0,3
1-2 år	3 699	9 %	0,75 %	1,3
2-3 år	2 999	7 %	1,08 %	2,5
3-4 år	5 321	13 %	2,27 %	3,4
4-5 år	1 349	3 %	1,81 %	4,6
5-10 år	11 035	27 %	1,77 %	8,0
Totalt	41 634	100 %	1,83 %	3,11

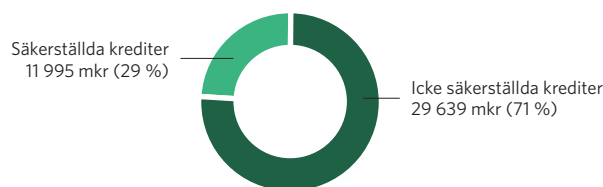
* Inklusive avgifter i utnyttjade kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

** Beräknat på nettovolym räntebärande skuld och derivat

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2020-06-30



SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2020-06-30



NOT 11 Ränte- och valutaderivat

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

eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

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

Per den 30 juni 2020 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -801 mkr (-592) och valutaderivatportföljen till -62 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 %	43 %
Räntetäckningsgrad	Minst 200 %	Minst 150 %	529 %
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 %	12 %
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,6 år
- förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		12 %
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		2,9 år
- likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1,5-3,5 år		3,1 år
- förfall inom 6 månader	Högst 50 %		32 %
Kredit- och motpartsrisk			
- ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
- omräkningsexponering	Nettoinvestering säkras		Uppfyllt
- transaktionsexponering	Hanteras om överstigande 25 mkr		Uppfyllt

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2020 april-juni	2019 april-juni	2020 jan-juni	2019 jan-juni	Rullande 12 månader juli 19-juni 20	2019 jan-dec
Driftsöverskott	1 132	1 067	2 170	2 044	4 239	4 113
Centrala administrationskostnader	-38	-42	-75	-90	-148	-163
Återläggning av avskrivningar	7	20	30	29	65	64
Betalt räntenetto	-190	-206	-325	-363	-723	-761
Betald skatt	-6	58	-5	-74	-92	-161
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-104	25	-38	59	-52	45
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	801	922	1 757	1 605	3 289	3 137
Förändring kortfristiga fordringar	110	93	-165	-157	-173	-165
Förändring kortfristiga skulder	-116	-471	-55	-190	699	564
Kassaflöde från löpande verksamhet	795	544	1 537	1 258	3 815	3 536
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-637	-696	-1 205	-1 473	-2 494	-2 762
Förvärv fastigheter	-217	-252	-292	-2 770	-872	-3 350
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	-4	127	-147	133	-7	273
Försäljning fastigheter	119	36	119	4 057	200	4 138
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	12	622	-11	125	25	161
Investeringar i övrigt	9	-22	-17	-274	-168	-425
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-718	-185	-1 553	-202	-3 316	-1 965
Förändring långfristiga räntebärande skulder	-1 035	-113	947	-77	1 574	540
Förändring övriga långfristiga skulder	—	—	—	—	-307	-307
Förändring långfristiga fordringar	12	-24	12	-16	36	8
Lösen räntederivat	—	-215	—	-215	—	-215
Återköp egna aktier	-28	—	-28	—	-28	—
Utbetald utdelning	—	—	-888	-834	-1 731	-1 667
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 051	-352	43	-1 142	-456	-1 641
Periodens/årets kassaflöde	-974	7	27	-86	43	-70
Likvida medel ingående balans	1 174	150	173	243	157	243
Likvida medel utgående balans	200	157	200	157	200	173

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

mkr	2020 april-juni	2019 april-juni	2020 jan-juni	2019 jan-juni
Intäkter	25	20	50	40
Kostnader	-56	-49	-112	-107
Finansnetto	-22	10	0	19
Värdeförändring derivat	56	-199	-219	-345
Resultat före skatt	3	-218	-281	-393
Skatt	7	6	13	13
Periodens/årets resultat	10	-212	-268	-380
Totalresultat för moderbolaget				
Periodens resultat	10	-212	-268	-380
Poster som kommer att omföras via periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-156	27	18	67
Värdeförändring valutaderivat	156	-26	-65	-50
Periodens/årets totalresultat	10	-211	-315	-363

Balansräkning i sammandrag

mkr	30 juni 2020	30 juni 2019	31 dec 2019
Andelar koncernföretag	20 159	19 907	20 147
Forordningar koncernföretag	40 956	38 092	28 777
Övriga tillgångar	112	114	11 048
Likvida medel	58	50	54
Summa	61 285	58 163	60 026
Eget kapital	15 556	15 788	17 676
Derivat	863	701	715
Räntebärande skulder	39 067	37 541	38 065
Räntebärande skulder koncernföretag	4 564	3 087	3 346
Övriga skulder	1 235	1 046	224
Summa	61 285	58 163	60 026
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	16 558	17 349	17 343
Eventualförpliktelser (borgen dotterbolag)	2 201	2 552	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	+59/-59	+	-
Vakans	+64/-64	+	-
Fastighetskostnader	-15/+15	-	0
Räntekostnader*	-129/109	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	-19 402	-9 701	—	9 701	19 402
Belåningsgrad	54 %	48 %	43 %	39 %	36 %

Finansiell risk

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

Hållbarhetsrisk

Hållbarhetsrisker avser risker som är direkt eller indirekt förknippade med miljörisker, klimatförändring, uppförandekod och ansvarsrisker. För mer detaljerad information om detta och övriga risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Castellums hemsida alt. Castellums Årsredovisning 2019, avsnittet "Risker och Riskhantering" 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. Sistnämnda startar med 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 110 mkr. Vidare har rabatter kopplat till det statliga stödet lämnats med 14 mkr, varav Castellum står för 50 % innebärande att 7 mkr 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 har betalats till 99% och Castellums bedömning är att kvartal 3 kommer följa samma inbetalningsmönster och andel, vilket ger uttryck för ett starkt och stabilt kassaflöde samt en bred kundbas.

Fastighetsprojekt

Castellums projekt löper på enligt plan och ett antal större projekt har startats under kvartalet 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

Investersentimentet på svensk fastighetsmarknad bromsade in kraftigt vid coronakrisens utbrott, därefter kan viss lättnad skönjas. Noterbart är att covid-19:s påverkan har drabbat samhället på olika sätt där servicesektorn 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. Vidare står kontor i ett "vänteläge" där flexibla arbetsplatser (jobba var du vill, när du vill) 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 – hur det i slutändan blir återstår dock att se. Klart är dock att långa och säkra kassaflöden med stat och myndighet som kund uppskattas än mer i dessa tider. På kort sikt har tillgångsslaget fastigheter blivit mer polariserat än tidigare.

I Castellums portfölj skedde viss värdeuppgång, främst drivet av projektvinster och starkare kassaflöde. Nedskrivning har skett, merparten inom handel drivet av såväl högre avkastningskrav som lägre kassaflöde. På portföljnivå är dock yelden oförändrad.

Finansiering

Castellum har starka finansiella muskler med utnyttjade kreditfaciliteter och likvida medel om totalt ca 12 mdr kr, vilket väl täcker alla förfall under 2020 och en bra bit in i 2021 samtidigt som utrymme finns för att möta verksamhetens behov. Castellums kreditförfall under resten av 2020 består av 2 650 mkr i certifikat samt 1 225 mkr 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.

Finansiella nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 28.

	april-juni 2020	april-juni 2019	jan-juni 2020	jan-juni 2019	Rullande 12 mån. juli 19-juni 20	jan-dec 2019
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)	273 113	273 201	273 157	273 201	273 179	273 201
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)	273 031	273 201	273 031	273 201	273 031	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.

	april-juni 2020		april-juni 2019		jan-juni 2020		jan-juni 2019		Rullande 12 mån. april 19-mars 20		jan-dec 2019	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	1 268	4,64	1 825	6,68	1 898	6,95	2 940	10,76	5 723	20,95	6 765	24,76
Återläggning												
Förvärvskostnader	—	—	9	0,03	—	—	9	0,03	—	—	9	0,03
Goodwill, nedskrivning	—	—	—	—	—	—	179	0,66	—	—	179	0,66
Värdeförändring fastighet	-415	-1,52	-1 193	-4,37	-418	-1,53	-1 882	-6,89	-2 454	-8,98	-3 918	-14,34
Värdeförändring derivat	42	0,16	176	0,65	209	0,76	297	1,09	23	0,08	111	0,41
= Förvaltningsresultat	895	3,28	817	2,99	1 689	6,18	1 543	5,65	3 292	12,05	3 146	11,52
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)												
Förvaltningsresultat	895	3,25	817	2,99	1 689	6,18	1 543	5,65	3 292	12,05	3 146	11,52
Återläggning; Aktuell skatt förvaltningsresultat	-95	-0,32	-103	-0,38	-165	-0,60	-187	-0,69	-271	-0,99	-293	-1,08
EPRA Earnings / EPRA EPS	800	2,93	714	2,61	1 524	5,58	1 356	4,96	3 021	11,06	2 853	10,44

Substansvärde

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan. Långsiktigt substansvärde, d.v.s. EPRA NRV, utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Castellums fall goodwill, derivat och uppskjuten skatteskuld. Substansvärdet EPRA NTA är detsamma som långsiktigt substansvärde men med den skillnad att goodwill som inte är hänförligt till uppskjuten skatt inte anses utgöra en tillgång samt att uppskjuten skatt ska marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senaste åren faktiskt har genomfört fastighetstransaktioner. Substansvärde EPRA NDV utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för goodwill i sin helhet.

	30 juni 2020		30 juni 2019		31 dec 2019	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	43 469	159	40 727	149	43 777	160
Återläggning:						
Beslutad, ej verkställd utdelning	888	3	833	3		
Derivat enligt balansräkning	863	3	701	3	715	3
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-1 480	-5	-1 490	-5	-1 480	-5
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	10 493	39	9 433	34	10 153	37
Substansvärde EPRA NRV	54 233	199	50 204	184	53 165	195
Avdrag						
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	-190	-1	-201	-1	-211	-1
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4 %*	-2 090	-8	-1 717	-6	-1 925	-7
Substansvärde EPRA NTA	51 953	190	48 286	177	51 029	187
Återläggning						
Derivat enligt ovan	-863	-3	-701	-3	-715	-3
Uppskjuten skatt i sin helhet	-8 403	-31	-7 716	-28	-8 228	-30
Substansvärde EPRA NDV	42 687	156	39 869	146	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	april-juni 2020	april-juni 2019	jan-juni 2020	jan-juni 2019	Rullande 12 mån. juli 19-juni 20	jan-dec 2019
Förvaltningsresultat	895	817	1 689	1 543	3 292	3 146
Återläggning;						
Räntenetto	194	202	394	401	775	782
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto	1 089	1 019	2 083	1 944	4 067	3 928
Räntetäckningsgrad	561 %	504 %	529 %	485 %	525 %	502 %

Belåningsgrad	30 juni 2020	30 juni 2019	31 dec 2019
Räntebärande skulder	41 834	40 242	40 826
Likvida medel	-200	-157	-173
Räntebärande skulder netto	41 634	40 085	40 653
Förvaltningsfastigheter	97 012	91 427	95 168
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	157	-164	-304
Sålda ej frånträdde fastigheter	-14	39	3
Förvaltningsfastigheter netto	97 155	91 302	94 867
Belåningsgrad	43 %	44 %	43 %

Skuldkvot	30 juni 2020	30 juni 2019	31 dec 2019
Räntebärande skulder	41 834	40 242	40 826
Likvida medel	-200	-157	-173
Räntebärande skulder netto	41 634	40 085	40 653
Driftsöverskott	2 170	2 044	4 113
Centraladministration	-75	-90	-163
Rörelseresultat	2 095	1 954	3 950
Skuldkvot	9,9	10,3	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	april-juni 2020	april-juni 2019	jan-juni 2020	jan-juni 2019	Rullande 12 mån. juli 19-juni 20	jan-dec 2019
Förvärv	217	252	292	2 770	872	3 350
Ny-, till- och ombyggnation	637	696	1 205	1 473	2 494	2 762
Summa investering	854	948	1 497	4 243	3 366	6 112
Försäljningspris	-119	-36	-119	-4 057	-200	-4 138
Nettoinvestering	735	912	1 378	186	3 166	1 974
Andel av fastighetsvärdet, %	1 %	1 %	1 %	0 %	3 %	2 %

Övriga nyckeltal

	april-juni 2020	april-juni 2019	jan-juni 2020	jan-juni 2019	Rullande 12 mån. juli 19-juni 20	jan-dec 2019
Överskottsgrad	76 %	76 %	74 %	72 %	73 %	72 %
Räntenivå, genomsnitt	1,9 %	2,1 %	2,0 %	2,1 %	2,0 %	2,0 %
Skuldkvot	9,9	10,3	9,9	10,3	9,9	10,3
Avkastning långsiktigt substansvärde	17,6 %	13,9 %	7,4 %	12,7 %	9,9 %	12,6 %
Avkastning totalt kapital	5,9 %	9,4 %	9,9 %	8,3 %	6,6 %	8,4 %
Avkastning eget kapital	9,9 %	12,6 %	7,2 %	13,3 %	11,6 %	14,5 %
Fastighetsvärde kr/aktie	355	335	355	335	355	348
Bruttouthyrning	170	83	355	170	596	411
Nettouthyrning	101	11	200	4	172	-24

Redovisningsprinciper

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

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

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 15 juli 2020

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
Henrik Saxborn Verkställande direktör	

Denna information är sådan information som Castellum är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande onsdagen den 15 juli 2020 klockan 08.00 CET.

Händelser efter balansdagen

Inget av väsentlig karaktär har hänt efter balansdagens utgång.

Granskningsrapport

Revisorns rapport avseende översiktlig granskning av halvårsrapport

Till styrelsen i Castellum AB (publ)
Org nr 556475-5550

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Castellum AB (publ) för perioden 1 januari till 30 juni 2020. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410: Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att halvårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 15 juli 2020
Deloitte AB

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Castellum-aktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 74 000 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 30 juni 2020 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 2020-06-30		
Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	36 318	13,3 %
APG Asset Management	16 914	6,2 %
BlackRock	13 681	5,0 %
Länsförsäkringar Fonder	9 288	3,4 %
Vanguard	9 224	3,4 %
Szombatfalvy-sfären	7 861	2,9 %
AMF Försäkring & Fonder	6 857	2,5 %
Norges Bank	6 472	2,4 %
Lannebo Fonder	6 115	2,2 %
SHB Fonder & Liv	5 840	2,1 %
Styrelse och ledning i Castellum	182	0,1 %
Övriga svenska ägare	63 621	23,3 %
Övriga utländska ägare	90 658	33,2 %
Totalt utestående aktier	273 031	100,0 %
Återköpta egna aktier	170	
Totalt registrerade aktier	273 201	

Några potentiella aktier (t.ex. konvertibler) förekommer inte.

Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställt 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 30 juni 2020 till 170 113 aktier motsvarande 0,06 % av antalet registrerade aktier.

Aktiekurs och aktiens omsättning

Kursen på Castellum-aktien den 30 juni 2020 var 174,05 kr (177,55) motsvarande ett börsvärde om 47,6 miljarder kr (48,5), beräknat på antalet utestående aktier.

Under perioden har totalt 172 miljoner (138) aktier omsetts motsvarande i genomsnitt 1 395 000 aktier per dag (1 134 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 128 % (104). 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 199 kr/aktie (184). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 88 % (95) av långsiktigt substansvärde.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie rullande 12 månader efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 11,06 kronor (9,81) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 6,3 % (5,6), motsvarande en multipel om 16 (18). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för värdetillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till 16,83 kronor (27,87), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 9,6 % (15,9), motsvarande ett P/E om 10 (9).

Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 6,50 kronor (6,10) motsvarar en direktavkastning om 3,7 % (3,3) beräknat på kursen vid periodens utgång. Av utdelningen har 3,25 kronor betalats ut i mars, medan resterande betalas ut i september.

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum-aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 1,7 % (26,5).

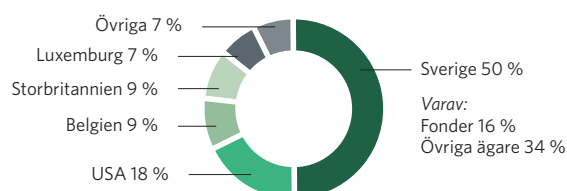
Avkastning substans och resultat inklusive långsiktig värdeförändring

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

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

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

AKTIEÄGARE FÖRDELAT PÅ LAND PER 2020-06-30



AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKL. LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING

	Känslighetsanalys		
		-1%-enhet	+1%-enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	3 292	3 292	3 292
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	3,2 %	2,2 %	4,2 %
D:o, mkr	2 926	2 011	3 840
Aktuell skatt, 10 %	-315	-315	-315
Resultat efter skatt	5 903	4 988	6 817
Resultat kr/aktie	21,62	18,27	24,97
Avkastning långsiktig substans	11,8 %	9,9 %	13,6 %
Resultat/aktiekurs	12,4 %	10,5 %	14,3 %
P/E	8	10	7

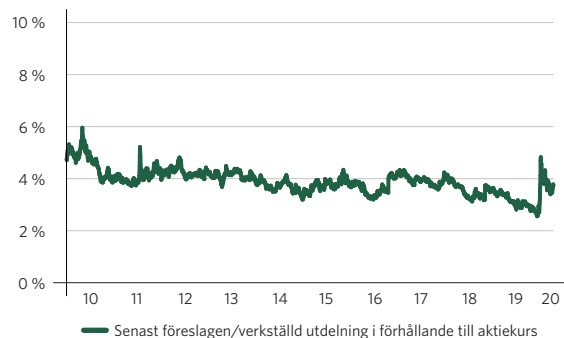
EPRA NYCKELTAL

	30 juni 2020	30 juni 2019	31 dec 2019
EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), mkr	1 524	1 356	2 853
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	5,58	4,96	10,44
EPRA NRV (långs. substansvärde), mkr	54 233	50 204	53 165
EPRA NRV, kr/aktie	199	184	195
EPRA NTA, mkr	51 953	48 826	51 029
EPRA NTA, kr/aktie	190	177	187
EPRA NDV, mkr	42 687	39 869	42 086
EPRA NDV, kr/aktie	156	146	154
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	6 %	6 %	6 %
EPRA Cost Ratio inkl. kostnad vakans	24 %	27 %	26 %
EPRA Cost Ratio exkl. kostnad vakans	22 %	25 %	24 %
EPRA Yield	5,0	5,0 %	5,0 %
EPRA "Topped-up" Yield	5,1	5,1 %	5,2 %

TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hysesintäkt kr/aktie	2 %	3 %	4 %
Förvaltningsresultat kr/aktie	7 %	10 %	7 %
Årets resultat efter skatt kr/aktie	neg.	neg.	14 %
Utdelning kr/aktie	7 %	9 %	8 %
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	8 %	13 %	11 %
Fastighetsbestånd kr/aktie	6 %	8 %	8 %
Värdeförändring fastigheter	2,6 %	4,8 %	3,2 %
Avkastning			
Avkastning långsiktigt substansvärde	9,9 %	16,6 %	14,8 %
Avkastning eget kapital	11,6 %	19,1 %	16,9 %
Avkastning totalt kapital	6,6 %	10,0 %	8,4 %
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	1,7 %	16,2 %	15,1 %
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	7,2 %	6,9 %	11,2 %
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	-1,1 %	14,8 %	17,4 %
Fastighetsindex Europa (EPRA)	-6,4 %	0,5 %	9,1 %
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	-7,3 %	-0,2 %	8,8 %
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	-9,1 %	-2,3 %	8,0 %
Finansiell risk			
Belåningsgrad	43 %	45 %	49 %
Räntetäckningsgrad	525 %	448 %	364 %

AKTIENS DIREKTAVKASTNING



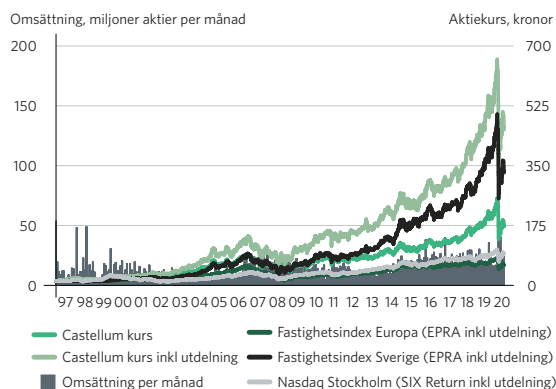
AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE



AVKASTNING VINST PER AKTIE



CASTELLUM-AKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 30 JUNI 2020



Definitioner

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Aktiens direktavkastning

Utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning

Aktiekursens utveckling med tillägg av utdelningar som skett under perioden, vilka återinvesterats i aktier den dagen aktien handlas exklusivt rätt till utdelning.

Antal aktier

Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

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 direkt eller indirekt skattefinansieras), lager/logistik, handel, lätt industri samt projekt.

Fastighetskostnader

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

Förvaltningsresultat

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

Hyresintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Kronor per kvm

Fastighetsrelaterade nyckeltal, uttryckta i kronor per kvm, baseras på fastigheter ägda vid periodens utgång, varvid under året förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Vid delårsbokslut har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning 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 tillträdde fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdde 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 97 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 4,3 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). Castellum-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.

En värd bortom det förväntade.
www.castellum.se

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2020	15 oktober 2020
Bokslutskommuniké 2020	22 januari 2021

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.



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