

Nordisk plattform inom kontor och logistik

Q2

HALVÅRSRAPPORT
JANUARI-JUNI 2021



CASTELLUM

Starkt halvår och ökad investeringstakt

Väsentliga händelser under kvartalet

Castellum har under perioden förvärvat 18 470 976 aktier i Entra till en genomsnittskurs om 207 NOK per aktie. Efter förvärvet innehar Castellum 33 470 976 aktier, motsvarande 18,4 % av aktierna och rösterna i Entra.

Castellum har tecknat en avsiktsförklaring med Göteborgs Hamn om att tillsammans utveckla området Halvorsäng till ett av Nordens ledande logistiknav. Samarbetet ska drivas i ett partnerbolag där Castellum och hamnen äger lika delar. Castellum investerar cirka 1 mdkr i affären.

Castellum har förvärvat mark på bästa logistikläge i Malmö i syfte att bygga en toppmodern lager- och terminalanläggning för Budbee. Total investering uppgår till ca 94 mkr.

Castellums 30 000 kvm stora solcellsanläggning på taket till Hisingens Logistikpark belönades med Solenergipriset, som delas ut av branschföreningen Svensk Solenergi. Anläggningen är en del i bolagets satsning 100 på sol, som innebär att hundra solcellsanläggningar ska byggas på Castellums fastigheter fram till 2025.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

I början av juli förvärvade och tillträdde Castellum 22 fastigheter med en årshyra om 0,6 mdkr för ca 6,5 mdkr i Finland, varav 9 fastigheter motsvarande 2,1 mdkr har sålts vidare.

Vidare har Castellum förvärvat två kontorsfastigheter i Stockholm för 2 mdkr – dels en fastighet belägen i Solna Strand om ca 21 500 kvm med tillträde i början av september, dels en fastighet i expansiva Järva Krog i Solna om ca 12 600 kvm med tillträde i början av juli.

Framsida: Castellums coworkingbolag United Spaces har sex anläggningar i Stockholm, bland annat en på Torsgatan 26 där bilden är tagen. United Spaces finns även i Uppsala, Göteborg och Malmö och har totalt nio anläggningar.

- Intäkterna för perioden januari-juni 2021 uppgick till 2 936 mkr (2 999 mkr).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 615 mkr (1 689), motsvarande 5,88 kr (6,18) per aktie – en förändring med -5 %.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 122 mkr (418) och på derivat till 117 mkr (-209).
- Periodens resultat uppgick till 5 550 mkr (1 534), motsvarande 20,20 kr (5,62) per aktie.
- Substansvärdet (EPRA NRV) uppgick till 227 kr (199) per aktie, en ökning med 14 %.
- Nettoinvesteringarna uppgick till -8 986 mkr (1 378), varav 335 mkr (292) avsåg förvärv, 1 679 mkr (1 205) ny-, till- och ombyggnationer och 11 000 mkr (119) försäljningar.
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 66 mkr (200).

NYCKELTAL

	2021 april-juni	2020 april-juni	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020 jan-dec
Intäkter, mkr	1 434	1 523	2 936	2 999	6 004
Driftöverskott, mkr	1 015	1 132	2 034	2 170	4 335
Förvaltningsresultat, mkr	836	895	1 615	1 689	3 380
D:o kr/aktie	3,06	3,28	5,88	6,18	12,35
D:o tillväxt	-7 %	+10 %	-5 %	+9 %	+7 %
Resultat efter skatt, mkr	1 710	1 052	5 550	1 534	5 615
Nettoinvestering, mkr	0	735	-8 986	1 378	4 267
Nettouthyrning, mkr	26	101	66	200	239
Belåningsgrad ¹⁾	38 %	41 %	38 %	41 %	41 %
Räntetäckningsgrad	567 %	561 %	532 %	529 %	530 %
EPRA NRV, kr/aktie	227	199	227	199	214
EPRA NTA, kr/aktie	219	190	219	190	205
EPRA NDV, kr/aktie	185	156	185	156	168

1. Definitionen av belåningsgrad har ändrats för att anpassa nyckeltalet till investering i finansiella tillgångar (Entra-innehav). Den nya definitionen är netto räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Jämförelsesiffror har räknats om.

Offensiven fortsätter

När jag lämnade bolagsstämman i Castellum den 21 mars 2013 var det som nyutnämnd VD. Som ni vet kommer jag lämna den befattningen i början av oktober, så detta blir mitt sista VD-ord för Castellum.

Även om framtiden är det avgörande för alla bolag hoppas jag att det är mig förlåtet med en kort tillbakablick på dessa åtta intensiva år. I siffror innebär det att Castellum under perioden 2013–2021 presterat följande:

Procent i genomsnitt per år	
Förvaltningsresultat kr/aktie, tillväxt	+8 %
Utdelning kr/aktie, tillväxt	+9 %
Substansvärde kr/aktie, tillväxt	+12 %
Totalavkastning Castellumaktien	+17,5 %
Totalt fastighetsvärde	+14 %
Antal aktieägare	+31 % ¹⁾

1. Under perioden Q2 2013–Q2 2021 har antalet aktieägare ökat från 10 100 till ca 89 000.

Under denna period har också belåningsgraden sänkts från 54 % till 39 %. Vi har förvisso inte haft den högsta totalavkastningen av alla nordiska kollegor men vår strategi har byggt på låg risk jämfört med branschen, vilket har varit ett löfte till – och uppskattats av – våra aktieägare.

Löftet har bland annat inneburit att:

- Att växa och konstant leverera höjd utdelning i linje med förvaltningsresultatets tillväxt, till måttlig risk.
- Ökad densitet och kvalitet i portföljen.
- Global hållbarhetsledare i sektorn – redan i första VD-ordet fanns rubriken "Hållbarhet ger lönsamhet".
- En av de största producenterna av kontor och logistik i Norden.

Den största enskilda affären var förvärvet av Norrporten, som förde oss in i citykärnor i bl.a. Stockholm och Köpenhamn, samt tillförde ett nytt betydande kundsegment, samhällsfastigheter. Dessutom skapades stora positiva reavinster på de delar av portföljen som såldes vidare i syfte att finansiera affären och renodla portföljen.

Castellum idag – en nordisk plattform

För att anknyta till nutid har årets investeringar inklusive de affärer som genomförts under juli månad, befäst Castellum som en nordisk plattform för fastighetsinvesteringar. Nära 4 mdkr har det senaste halvåret investerats i Norge (Entra) och 4,5 mdkr i Finland, främst Helsingfors. Av det finska förvärvet på brutto 6,5 mdkr vidare såldes ett antal fastigheter omgående för 2 mdkr för att öka koncentrationen till Helsingfors.

Bland övriga investeringar märks också två stora kontorsfastigheter i Stockholm för ca 2 mdkr och ett strategiskt viktigt joint venture med Göteborgs Hamn som kommer innebära investeringar på ytterligare en miljard kronor. Pågående egna projekt om ca 7 mdkr med hög uthyrningsgrad skall läggas till denna siffra. Dessa projekt möjliggör – utifrån dagens marknadssituation – ytterligare projektvinster runt 1,8 mdkr.

Av fastighetsvärdet på ca 114 mdkr (inklusive vår ägarandel av Entras fastighetsvärde om ca 10 mdkr) efter förvärvet utgör Sverige 80 %, Norge 9 %, Finland 6 % och Danmark 5 %.

För investerare utgör Castellum ett synnerligen intressant investeringsalternativ i kontor och logistik i Norden. Castellum har både kompetens och finansiell kapacitet för tillväxt framöver och bidrar både till riskspridning, hållbarhet och hög likviditet i en internationell fastighetsportfölj.



FORTS. NÄSTA SIDA

Substansen ökar, belåning minskar

När det gäller halvårsresultatet så kan vi ytterligare en gång konstatera att det knappast finns någon påverkan av pandemin i vårt resultat.

Nettouthyrningen uppgick till starka 66 mkr. Förvaltningsresultatet minskade med 5 %, vilket är helt beroende på de stora avyttringarna om totalt 10 mdkr i början av året. Under resten av året kommer de nyförvärvade fastigheterna att bidra positivt. Den starka fastighetsmarknaden har bidragit till stora positiva värdejusteringar om ca 3 mdkr.

Sammantaget resulterar detta i ett av de starkaste halvårsresultaten någonsin, 5,6 mdkr.

Substansvärdet har på ett år ökat med 28 kr per aktie till 227 kr och belåningsgraden har under samma tid minskat till 38,6 % (41,8). Även efter de betydande ovan nämnda investeringarna kommer belåningsgraden att ligga väl under 45 %.

”Vi gör ett av de starkaste halvårsresultaten i bolagets historia. Årets investeringar har dessutom befest Castellum som en nordisk plattform och gör Castellum till ett intressant investeringsalternativ inom kontor och logistik i Norden.”

Bättre andra halvår

Årets betydande förvärv kommer att påverka förvaltningsresultatet positivt och föra oss tillbaka till nivån före avyttringarna – men med en mer högkvalitativ portfölj med bättre förutsättning för fortsatt tillväxt framöver.



Med närheten till Nordens största hamn och tillgång till stora testytor för framtidens fossilfria fordon på marken och i luften har området kring Sæve flygplats enorma utvecklingsmöjligheter. Därför har Castellum nu valt att kalla området för Gateway Sæve. Förutom hållbar mobilitet pågår utvecklingen av Gateway Sæve som ett ledande logistiknav i Skandinavien.

Oavsett hur året slutar exakt är både styrelse och jag övertygade om att Castellums finansiella styrka kommer att kunna ge utrymme för fortsatt höjd utdelning även detta 24:e år i följd.

Stort tack!

Avslutningsvis vill jag varmt tacka alla trogna medarbetare som jag kämpat tillsammans med i alla dessa år. Tacket gäller också allt förtroende jag fått från aktieägare, affärskontakter, kunder och kommuner.

Henrik Saxborn

Verkställande direktör

Marknadskommentar

Svensk, dansk och finsk ekonomi

Under första delen av 2021 har den ekonomiska utvecklingen växlat upp väsentligt jämfört med den negativa utvecklingen under merparten av 2020. Flertalet ekonomiska bedömare anser att den ekonomiska återhämtningen kommer fortsätta under 2021. Trots detta förväntas arbetslösheten i Sverige öka något (till 8,7 % under 2021), för att därefter sjunka mot dryga 7 % under 2022. Sveriges BNP för helåret 2020 föll med knappt 3 %, men förväntas stiga rejält och toppa ut (+4,2 %) under 2021, varefter tillväxten spås falla tillbaka något till +3,7 % under 2022 (Riksbanken juli 2021). Låga räntor och mycket kraftfulla penning- och finanspolitiska insatser har fortsatt bidragit till att hålla igång finansmarknaderna.

Utvecklingen av kronkursen har en väsentlig roll för inflations-utvecklingen i Sverige - en svag kronkurs bidrar normalt till högre inflation. Kronan har hittills under 2021 handlats relativt snävt inom intervallet 10-10,25 vs. EUR, efter att ha stärkts under andra halvåret 2020. Enligt Riksbanken (juli 2021) var inflations-takten uttryckt som KPIF +0,5 % under 2020 och förväntas stiga till ca +1,8 % under år 2021 respektive +1,7 % år 2022.

Efter ett negativt 2020 har även dansk och finsk ekonomi återhämtat sig ordentligt till följd av finanspolitiska åtgärder och gynnsamma effekter från en mycket expansiv penningpolitik. Huvudscenariot för Danmark är att BNP ökar med 3,7 % under 2021 och 3,7 % år 2022, samtidigt som arbetslösheten minskar. Inflationstakten bedöms hamna på +1,3 % under 2021 och +1,5 % år 2022 (Danska nationalbanken juni 2021).

I Finland bedöms BNP öka med 2,9 % under 2021 och 3,0 % under år 2022, samtidigt som arbetslösheten minskar. Inflationstakten under år 2021 bedöms bli +1,7 % (Finlands centralbank juni 2021).

MAKROINDIKATORER - SVERIGE

Arbetslöshet	9,1 %	maj 2021
Inflationstakt	1,8 %	maj 2021 jämfört med maj 2020
BNP-tillväxt	0,8 %	kvartal 1 2021 jämfört med kvartal 4 2020

Källa: SCB

Hyresmarknad

På de orter där Castellum bedriver verksamhet har marknaden varit motståndskraftig mot den pågående pandemin med stabila marknadshyror.

I Stockholm och Malmö har vakansgraderna för kontor i CBD ökat något. På kort sikt är utbudet av nybyggnationer fortsatt begränsat och huvudsakligen redan uthyrt på förhand.

I CBD i Göteborg noteras ett visst tryck på hyresmarknaden på grund av stora nyproduktionsvolymen.

I CBD i Helsingfors noteras under kvartalet en något ökad vakansgrad för kontor. Stark efterfrågan har spridit sig från CBD till närliggande områden. Dock råder hög vakansgrad i sekundära områden och fastigheter.

Även i Köpenhamn i CBD noteras en något ökad vakansgrad på kontor under kvartalet. Stor tillgång på mark är en begränsande faktor för hyrespotentialen.

Hyresmarknaden i Sverige för lager/logistiktyr har under perioden varit positiv med stabila till stigande hyror i bästa logistiklägen, särskilt i citynära lägen med bra transport-möjligheter och rangeryr, s.k. last mile.

Ränte- och kreditmarknad

Sveriges riksbank höjde i december 2019 reporäntan från -0,25 % till noll. Riksbankens senaste reporäntebana (juli 2021) indikerar fortsatt att reporäntan ska ligga kvar på noll åtminstone fram till slutet av 2024.

Svenska långräntor (här uttryckt som 5-årig swapränta), har legat inom intervallet +0,1 % till +0,4 % hittills i år, vilket inte är någon större skillnad mot utvecklingen under 2020. I slutet av andra kvartalet 2021 var nivån +0,4 %, vilket var ca 30 bps högre än vid årsskiftet. Nuvarande nivåer är fortsatt mycket låga ur ett historiskt perspektiv.

Tillgången till finansiering har främst i euro-marknaden, men till viss del även i svensk kapitalmarknad, varit mycket god under första halvåret 2021, trots att utbudet av fastighets-relaterad upplåning tenderat att fortsätta att öka. Kreditspreadarna har varit relativt stabila hittills i år och ligger på för låntagare historiskt sett fördelaktiga nivåer, även om

lånepremisserna för fastighetssektorn inte förbättrats i samma utsträckning som för flertalet andra sektorer.

I Danmark har Cibor (3 mån) under första halvåret legat inom intervallet -0,2 % till -0,25 %. Euribor (3 mån) har också varit stabil under första halvåret på nivån -0,55 %.

Fastighetsmarknad

På transaktionsmarknaden i Sverige bedöms volymen för affärer >40 mkr uppgått till ca 150 mkr (ca 81) fördelat på 345 (212) transaktioner under första halvåret 2021.

Investersentimentet på svensk fastighetsmarknad har varit starkt under perioden och det finns ett stort intresse och gott om kapital för fastighetsinvesteringar. Flertalet affärer har skett till starka nivåer under det senaste kvartalet.

Andelen utländska investerare uppgick till ca 14 % (29) under första halvåret 2021. Nordisk fastighetsmarknad är fortsatt attraktiv för internationella investerare.

I Castellums marknader har avkastningskraven för kontors-fastigheter varit stabila till sjunkande under perioden. Antalet jämförelsetransaktioner sedan coronakrisens utbrott är begränsat för vissa delmarknader men flertalet affärer har skett under det senaste kvartalet till starka nivåer.

Lager- och logistikfastigheter fortsätter attrahera både inhemska och internationella investerare, drivet av e-handels tillväxt. Lågt utbud av attraktiva logistikfastigheter i kombination med hög efterfrågan har resulterat i sjunkande avkastningskrav.

I Danmark uppgick transaktionsvolymen till ca 41 mdr DKK (ca 24) under första halvåret 2021. Sentimentet bland investerare fortsätter att vara starkt. Avkastningskravet för kontor i CBD bedöms ligga stabilt på en nivå om 3,5 %.

I Finland uppgick transaktionsvolymen till ca 2,2 mdr EUR (ca 2,6) under första halvåret 2021. Bland investerare råder stor efterfrågan på de mest attraktiva objekten och avkastningskravet för kontor i CBD i Helsingfors bedöms uppgå till 3,4 %, vilket är ungefär i nivå med Stockholm.

Sammantaget visar detta på en stark fastighetsmarknad som indikerar en stor motståndskraft mot pandemins negativa effekter.

Castellums agenda för den hållbara staden

NYCKELTAL HÅLLBARHET

	2021 Q2	2020	2019	2018	2017	Mål
Resurseffektivitet						
Total energianvändning, kWh per kvm, år	85	75	88	97	94	
Total energianvändning graddagskorrigerad, kWh per kvm, år	90	87	95	103	100	Max 93 kWh/m ² år 2021 och 87 kWh/m ² år 2025 (15 % reduktion 2025 jmf. med 2015)
1. varav faktiskt uppvärmning	60	50	60	64	64	
2. varav normalårskorrigerad uppvärmning	65	62	67	70	70	
3. varav el och kyla	25	25	28	33	30	
Energibesparing per år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, %	-3 %	-12 %	-8 %	3 %	-6 %	1,5 % energibesparing per år i like-for-like portfölj
Total vattenanvändning, m ³ per kvm, år	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	
Vattenbesparing per år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, %	-17 %	-13 %	-3 %	-1 %	-4 %	1 % vattenbesparing per år i like-for-like portfölj
Fossilfritt						
Andel icke fossil energi	96 %	95 %	96 %	95 %	95 %	100 % fossilfri energi 2030
Fossilfria fordon, %	100 %	100 %	86 %	62 %	34 %	100 % fossilfria fordon
Antal laddpunkter för elbilar	718	—	—	—	—	Ny mätpunkt 2021
Installerade större solcellsanläggningar, antal	40	39	26	22	16	100 solcellsinstallationer 2025
Färdplan för klimatneutralitet 2030						
Fastighetsförvaltning - utsläpp CO ₂ i kg per kvm, år (market based) ¹⁾	1,2	1,0	1,5	1,2	1,7	1,2 kg/kvm 2021 och 0 kg/kvm 2030
varav scope 1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,3	
varav scope 2 - market based	1,1	0,9	1,4	1,0	1,4	
varav scope 2 - location based	4,4	4,1	8,8	11,3	11	
Projektutveckling - reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3), %	-15 %	—	—	—	—	Nytt mål från 2021. 15 % minskade CO ₂ -utsläpp/kvm vid nyproduktion av kontor
Miljöcertifiering						
Miljöcertifiering, % av kvm	44 %	39 %	36 %	33 %	29 %	50 % certifierad yta år 2025
Miljöcertifiering, antal fastigheter	181	202	164	141	129	
Miljöcertifiering, % av hyresintäkter	57 %	52 %	47 %	43 %	39 %	
Miljöcertifiering, % av fastighetsvärde	61 %	55 %	51 %	48 %	43 %	
ESG-benchmarks						
GRESB poäng (0-100)	TBD	91	92	92	95	Betyg för 2021 erhålls först under Q3-Q4 2021
DJSI poäng (0-100)	TBD	81	79	73	72	Betyg för 2021 erhålls först under Q3-Q4 2021
CDP betyg (A till D-betyg)	TBD	A	A-	B	A-	Betyg för 2021 erhålls först under Q3-Q4 2021
Sociala nyckeltal						
Sjukfrånvaro, % (långtids- och korttidsjukfrånvaro)	2,1 %	2,2 %	2,9 %	3,8 %	2,0 %	Max 2 % korttids- och 3 % långtidsjukfrånvaro
Jämställdhet, % kvinnor och män	42 %/58 %	40 %/60 %	39 %/61 %	42 %/58 %	38 %/62 %	Inom intervallet 40-60 %
Mångfald, internationell bakgrund, %	8 %	8 %	6 %	6 %	Ingen mätning	20 % 2025
Lärlingar, % av medarbetare	2 %	2 %	5 %	6 %	4 %	4 % per år

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

För mer detaljerad information, se Castellums Årsredovisning 2020.

1. Denna uppställning inkluderar samtliga CO₂-utsläpp från fastighetsförvaltning, d.v.s. scope 1 & 2. Fördjupad information om Castellums CO₂-utsläpp och fullständiga scope 3-utsläpp utöver fastighetsförvaltning återfinns i Årsredovisning 2020 på sidan 168. Total energianvändning är summan av 1 och 3. Total energianvändning normalårskorrigerad är summan av 2 och 3.

CERTIFIERADE FASTIGHETER, EXKLUSIVE PROJEKT OCH MARK

mkr	Kontor	Samhällsfastigheter	Lager/Logistik	Lätt industri	Handel	Totalt	Andel av förvaltningsportfölj
Hyresintäkt	887	344	165	15	96	1 507	57 %
Direkta fastighetskostnader	-187	-56	-28	-2	-11	-284	51 %
varav							
1. Driftskostnader	-94	-30	-21	-2	-4	-151	46 %
2. Underhåll	-16	-6	-2	0	-2	-26	44 %
3. Fastighetsskatt	-77	-20	-5	0	-5	-107	63 %
Driftsöverskott	700	288	137	13	85	1 223	59 %
Fastighetsvärde	34 380	12 391	6 165	480	2 938	56 354	61 %
Ny-, till- och ombyggnation	180	50	50	1	20	301	44 %
Uthyrningsbar yta, 1 000 kvm	803	347	338	25	108	1 621	46 %
Antal fastigheter	82	28	33	6	18	167	33 %

EU-TAXONOMI - PRELIMINÄR GUIDANDE INFORMATION FÖRSTA HALVÅRET 2021

mkr	EPC A	EPC B	EPC C	Totalt	Andel av förvaltningsportfölj
Hyresintäkt	106	314	673	1 093	41 %
Direkta fastighetskostnader	-18	-60	-136	-214	38 %
varav					
1. Driftskostnader	-10	-32	-79	-121	36 %
2. Underhåll	-1	-5	-13	-19	33 %
3. Fastighetsskatt	-7	-23	-44	-74	44 %
Driftsöverskott	88	254	537	879	42 %
Fastighetsvärde	3 240	11 899	22 600	37 739	41 %
Ny-, till- och ombyggnation	14	23	136	173	25 %
Uthyrningsbar yta, 1 000 kvm	133	416	943	1 492	42 %
Antal fastigheter	14	54	119	187	37 %

Miljöcertifieringar och EU:s taxonomi

Certifierade fastigheter avser beståndet som ägs vid periodens utgång som om det hade ägts hela perioden. Vidare har mark och projektfastigheter exkluderats. Samma metodik har tillämpats för EU-taxonomin siffror.

Avseende EU:s taxonomi presenteras endast preliminär data för att guida utifrån Castellums nuvarande kunskap om vilka nyckeltal som kommer vara styrande för förvaltningsfastigheter. För byggnader uppförda före 31 december 2020 har det kommit till bolagets kännedom att det styrande kriteriet väntas vara Energideklaration (EPC), betyg A eller att byggnaden har en primärenergianvändning bland de topp 15 % mest energieffektiva i landet. I Sverige bedöms alla byggnader med betyg A, B och delvis C vara bland topp 15 % mest energieffektiva, varför samtliga fastigheter med betyg A, B och C räknas som gröna tillgångar enligt EU:s taxonomi i vår preliminära guidande information. För byggnader med EPC betyg C har Castellum antagit ett gränsvärde om en beräknad primärenergiförbrukning lägre än 100 kWh per kvadratmeter och år för att de ska räknas inom topp 15 %.

För nyproducerade byggnader byggda efter 31 december 2020 är kravet 10 % bättre än NZEB (Nearly zero-energy buildings), vilket innebär 10 % bättre än energikravet enligt BBR (Boverkets byggregler), vilket i sin tur talar för att absoluta majoriteten av Castellums nyproduktion framåt möter EU-taxonomin krav. Detta givet att alla kriterier enligt DNSH (Do no significant harm) är uppfyllda. Utifrån nuvarande kunskap innebär det att det enligt taxonomin är enklare för en nyproducerad byggnad att nå kriteriet än för en befintlig såsom nuvarande betygsnivåer i EPC (Energy performance certificate) är utformade i Sverige.

Castellum har antagit att samtliga hyresintäkter, investerings- och driftskostnader som är förknippade med en viss ekonomisk aktivitet har samma klassning som den ekonomiska aktiviteten. Om t.ex. en fastighet klassas som grön enligt EU-taxonomin, kommer även alla hyresintäkter, investerings- och driftkostnader att klassas som gröna.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

mk		2021 april-juni	2020 april-juni	2021 jan-juni	2020 jan-juni	Rullande 4 kvartal juli 20-juni 21	2020 jan-dec
Hysesintäkter		1 299	1 370	2 672	2 715	5 395	5 438
Serviceintäkter		95	121	195	221	428	454
Intäkter coworking		40	32	69	63	118	112
Intäkter	not 2	1 434	1 523	2 936	2 999	5 941	6 004
Driftskostnader	not 3	-150	-146	-379	-330	-703	-654
Underhåll	not 3	-33	-28	-64	-62	-147	-145
Fastighetsskatt	not 3	-92	-92	-186	-183	-374	-371
Kostnader coworking	not 3	-47	-32	-82	-68	-134	-120
Uthyrning och fastighetsadministration	not 3	-97	-93	-191	-186	-384	-379
Driftsöverskott		1 015	1 132	2 034	2 170	4 199	4 335
Centrala administrationskostnader	not 3	-39	-38	-77	-75	-151	-149
Förvärvskostnad	not 4	—	—	—	—	-25	-25
<i>Finansnetto</i>	not 5						
Räntenetto		-179	-194	-374	-394	-766	-786
Utdelning		46	—	46	—	46	—
Finansieringsavgift m.m. för förvärv		—	—	—	—	-70	-70
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld		-7	-5	-14	-12	-22	-20
Förvaltningsresultat inkl. förvärvskostnader/finansiella avgifter¹⁾	not 1	836	895	1 615	1 689	3 211	3 285
Förvaltningsresultat		836	895	1 615	1 689	3 306	3 380
<i>Värdeförändringar</i>	not 6						
Fastigheter		1 515	415	3 122	418	6 567	3 863
Finansiellt innehav		-195	—	296	—	296	—
Nedskrivning goodwill		-53	—	-53	—	-53	—
Derivat		98	-42	117	-209	206	-120
Resultat före skatt		2 201	1 268	5 097	1 898	10 227	7 028
Aktuell skatt	not 7	-109	-40	-132	-82	-297	-247
Uppskjuten skatt	not 7	-382	-176	585	-282	-299	-1 166
Periodens/Årets resultat		1 710	1 052	5 550	1 534	9 631	5 615
Övrigt totalresultat							
<i>Poster som kommer omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.		-64	-387	91	28	-153	-216
Värdeförändring derivat, valutasäkring		14	209	-22	-66	88	44
Periodens/Årets totalresultat²⁾		1 660	874	5 619	1 496	9 566	5 443
Genomsnittligt antal aktier, tusen		273 405	273 113	274 783	273 157	274 422	273 628
Resultat, kr/aktie		6,25	3,85	20,20	5,62	35,10	20,52

JÄMFÖRELSE ANGIVNA INOM PARENTES

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

1. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 22.

2. Periodens/Årets resultat respektive totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare. Redovisningsprinciper återfinns på sidan 26.

Resultatanalys januari-juni 2021

Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive förvärvskostnader och finansieringsavgifter för förvärv, värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-juni 2021 till 1 615 mkr (1 689), motsvarande 5,88 kr per aktie (6,18) – en förändring med –5 %. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 3 306 mkr (3 292) motsvarande 12,05 kr (12,05) per aktie.

SEGMENTINFORMATION

mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2021 jan-juni	2020 jan-juni
Mitt	798	799	454	460
Väst	624	685	368	404
Öresund	593	627	333	374
Stockholm-Norr	773	800	503	512
Finland	79	25	18	12
Coworking	69	63	-15	-8
Totalt	2 936	2 999	1 661	1 754

Skilnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 1 661 mkr (1 754) och koncernens redovisade resultat före skatt om 5 097 mkr (1 898) består av ofördelat förvaltningsresultat om -46 mkr (-65), värdeförändring finansiellt innehav 296 mkr (—), värdeförändring fastigheter om 3 122 mkr (418), nedskrivning goodwill om -53 (—) samt värdeförändring derivat om 117 mkr (-209).

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 2 936 mkr (2 999) och inkluderar såväl rabatter om 55 mkr (60) som engångsersättning om 15 mkr (5) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

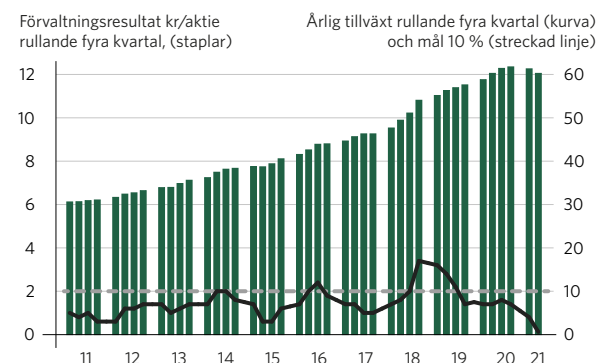
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 93,1 % (93,9). Vidare bidrog coworkingbolaget United Spaces med intäkter om 69 mkr (63) under perioden.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 1,0 %, vilket förklaras av högre hyror men även lägre rabatter.

UTVECKLING INTÄKTER

mkr	2021 jan-juni	2020 jan-juni	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 435	2 410	+1,0 %
Projektfastigheter	161	166	
Transaktion	271	360	
Coworking	69	63	
Intäkter	2 936	2 999	-2,1 %

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Not 3 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 629 mkr (575) motsvarande 317 kr/kvm (273). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 6 %, vilket främst förklaras av högre kostnader för uppvärmning, el och snöröjning till följd av ett kallare halvår jämfört med föregående år. Vidare uppgår kostnaderna för coworking till 82 mkr (68).

Fastighetsadministrationen uppgick till 191 mkr (186), motsvarande 108 kr/kvm (90).

Centrala administrationskostnader uppgick till 77 mkr (75). I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till personer i koncernledningen om 3 mkr (4).

UTVECKLING AV KOSTNADER

mkr	2021 jan-juni	2020 jan-juni	Förändring, %
Jämförbart bestånd	511	483	+5,8 %
Projektfastigheter	43	32	
Transaktion	75	60	
Direkta fastighetskostnader	629	575	+9,4 %
Coworking	82	68	
Fastighetsadministration	191	186	
Central administration	77	75	
Kostnader totalt	979	904	+8,3 %

Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 97 % (80) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

FASTIGHETSKOSTNADER Q2 2021

Kr/kvm	Kontor	Samhälls- fastigheter	Lager/ logistik	Lätt industri	Handel	Totalt
Driftskostnader	232	190	131	144	122	188
Underhåll	41	36	18	30	27	33
Fastighetsskatt	138	99	27	31	75	96
Fastighetskostnad	411	325	176	205	224	317
Uthyrning och fastighetsadmin.						108
Totalt	411	325	176	205	224	425
D:o Q2 2020	376	325	141	153	232	363

Not 4 Förvärvskostnader

Fjärde kvartalet 2020 belastades med förvärvskostnader om ca 25 mkr hänförligt till Castellums försök att förvärva det noterade norska fastighetsbolaget Entra. Affären genomfördes dock inte, vilket offentliggjordes i februari 2021.

Not 5 Finansnetto

Räntenettot uppgick till -374 mkr (-394). Den genomsnittliga räntenivån har under perioden varit 1,9 % (2,0). Räntenettot har påverkats positivt med ca 23 mkr på grund av att genomsnittlig räntenivå minskat med 0,1 %-enhet. Vidare uppgick kostnader för leasingavtal till 14 mkr (12), varav tomträttsavgäld utgjorde 12 mkr (9). Under andra kvartalet har utdelning erhållits från Entra innehavet om 46 mkr (—).

Not 6 Värdeförändringar

Intresset för fastighetsinvesteringar fortsätter att vara stort samtidigt som tillgången till kapital är god, vilket medfört en stabil och stark fastighetsmarknad.

Castellum redovisar realiserade värdeförändringar om 2 575 mkr (299), vilket förklaras av ändrat avkastningskrav för främst lager/logistik samt projektvinster/byggrätter. Vidare redovisas realiserad värdeförändring om 547 mkr (119), vilket främst utgör försäljningen av 92 fastigheter till Blackstone.

Castellum äger ca 18 % i det noterade norska fastighetsbolaget Entra. Innehavet värderas till verkligt värde, vilket medför en realiserad värdeförändring om 296 mkr (—) under perioden.

Under andra kvartalet har en fastighet i Danmark avyttrats, vilket medför nedskrivning av goodwill om -53 mkr (—).

Derivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med 117 mkr (-209).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

mkr	2021 jan-juni	2020 jan-juni
Kassaflöde	-76	97
Projektvinst/Byggrätter	625	224
Avkastningskrav	2 006	-27
Förvärv	20	5
Orealiserad värdeförändring	2 575	299
D:o i %	2,7 %	0,3 %
Försäljningar	547	119
Totalt	3 122	418
D:o i %	3,3 %	0,4 %

Not 7 Skatt

Redovisad skatt uppgår till 453 mkr (-364), varav -132 mkr (-82) är aktuell skatt. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden låg. Betald skatt uppkommer till följd av att befintliga underskottsavdrag är inlåsta och därmed inte kan nyttjas inom hela Castellum.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 463 mkr (464). Vidare finns obeskattade reserver om 830 mkr (563). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 59 015 mkr (57 417), varav 6 982 mkr (6 577) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt på nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d.v.s. 10 794 mkr (10 493).

Castellum har inga pågående skattetvister.

SKATTEBERÄKNING 2021-06-30

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 615	
Ej avdragsgill ränta	—	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-553	553
ombyggnationer	-182	182
Avsättning till periodiseringsfond	-212	212
Övriga skattemässiga justeringar	114	129
Skattepliktigt förvaltningsresultat	782	1 076
aktuell skatt om underskottsavdrag ej nyttjas	161	
Försäljning fastigheter	—	-6 633
Värdeförändring fastigheter	—	2 575
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	782	-2 982
Underskottsavdrag, ingående balans	-603	603
Underskottsavdrag, utgående balans	463	-463
Skattepliktigt resultat	642	-2 842
Periodens skatt enligt resultaträkning	-132	585

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2021-06-30

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	463	95	95
Obeskattade reserver	-830	-171	-171
Fastigheter	-59 015	-12 157	-2 126
Summa	-59 382	-12 233	-2 202
Fastigheter, tillgångsförvärv	6 982	1 439	—
Enligt balansräkningen	-52 033	-10 794	—

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 20,6 %, 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.

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr		30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	not 8	97 250	97 012	103 042
Goodwill	not 9	1 620	1 670	1 673
Leasingavtal; nyttjanderätt	not 10	1 035	910	888
Finansiella tillgångar	not 11	6 566	—	2 729
Övriga anläggningstillgångar		205	182	200
Kortfristiga fordringar		2 409	1 104	1 223
Likvida medel		997	200	161
Summa tillgångar		110 082	101 078	109 916
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		50 926	43 469	48 243
Uppskjuten skatteskuld	not 7	10 794	10 493	11 376
Övriga avsättningar		10	5	3
Räntebärande skulder	not 12	43 023	41 834	45 720
Derivat		653	863	1 132
Leasingskuld	not 10	1 035	910	888
Ej räntebärande skulder		3 641	3 504	2 554
Summa eget kapital och skulder		110 082	101 078	109 916
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		22 573	19 768	21 231
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		—	—	—
Eventualförpliktelser		—	—	—

Not 8 Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service.

Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 2 014 mkr (1 497), varav 335 (292) avser förvärv och 1 679 mkr (1 205) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljning och likvidregleringar om 11 000 mkr (119) uppgick nettoinvesteringen till -8 986 mkr (1 378).

Efter periodens utgång har Castellum förvärvat två fastigheter i Stockholm för ca 2 mdkr samt en fastighetsportfölj i Finland om ca 4,4 mdkr netto.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2021	103 042	642
+ Förvärv	335	10
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 679	—
- Försäljningar	-10 453	-94
+/- Orealiserade värdeförändringar	2 575	—
+/- Valutakursomräkning	72	—
Fastighetsbestånd 30 juni 2021	97 250	558

FORTS. NÄSTA SIDA

Förändring eget kapital i sammandrag

mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- omräknings- reserv	Valuta- säkrings- reserv	Innehav utan bestämmande inflytande	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	273 201	137	12 434	366	-316	-2	31 158	43 777
Utdelning, mars och sept 2020 (6,50 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 776	-1 776
Återköp egna aktier	-170	—	—	—	—	—	-28	-28
Periodens resultat jan-juni 2020	—	—	—	—	—	—	1 534	1 534
Övrigt totalresultat jan-juni 2020	—	—	—	28	-66	—	—	-38
Eget kapital 2020-06-30	273 031	137	12 434	394	-382	-2	30 888	43 469
Återköp egna aktier	—	—	—	—	—	—	—	—
Apportemission	4 062	2	825	—	—	—	—	827
Periodens resultat juli-dec 2020	—	—	—	—	—	—	4 081	4 081
Övrigt totalresultat juli-dec 2020	—	—	—	-244	110	—	—	-134
Eget kapital 2020-12-31	277 093	139	13 259	150	-272	-2	34 969	48 243
Utdelning, mars och sept 2021 (6,50 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 898	-1 898
Återköp egna aktier	-5 018	—	—	—	—	—	-1 038	-1 038
Periodens resultat jan-juni 2021	—	—	—	—	—	—	5 550	5 550
Övrigt totalresultat jan-juni 2021	—	—	—	91	-22	—	—	69
Eget kapital 2021-06-30	272 075	139	13 259	241	-294	-2	37 583	50 926

Not 8 Forts.

Fastighetsvärde

Interna värderingar

Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar där klassificering sker, liksom föregående år, i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en 10-årig kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 1,5 %, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader.

Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 2 600 kr/kvm (1 750). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna genomförs vid årsskiftet en extern värdering av värdemässigt drygt 50 % av beståndet. Därtill sker en extern värdering av ca 25 % av beståndet värdemässigt vid halvårsbokslutet. De externa värderingarna uppgick till 24,8 mdkr vid periodens utgång, medan Castellums värdering på motsvarande portfölj uppgick till 25,0 mdkr – en skillnad om 200 mkr motsvarande 0,8 %.

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 97 250 mkr (103 042), motsvarande 25 998 kr/kvm (23 549).

FORTS. NÄSTA SIDA

Genomsnittlig värderingsyield

Den genomsnittliga värderingsyelden för Castellums fastighetsbestånd, exklusive projekt och mark, kan beräknas till 4,8 % (5,0).

GENOMSNIITTLIG VÄRDERINGSYIELD

(Exklusive projekt/mark och byggrätter)	mkr
Driftsöverskott fastigheter	2 086
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94 %	119
+/- Fastighetskostnader till årstakt	48
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	-57
Normaliserat driftsöverskott (6 mån)	2 196
Värdering (exkl. byggrätter om 907 mkr)	90 973
Genomsnittlig värderingsyield	4,8 %

Värderingsyield per kategori	30 juni 2021	31 dec 2020
Kontor	4,7 %	4,9 %
Samhällsfastigheter	4,7 %	4,8 %
Lager/Logistik	4,9 %	5,2 %
Handel	5,8 %	5,5 %
Lätt industri	5,3 %	5,9 %
Totalt	4,8 %	5,0 %

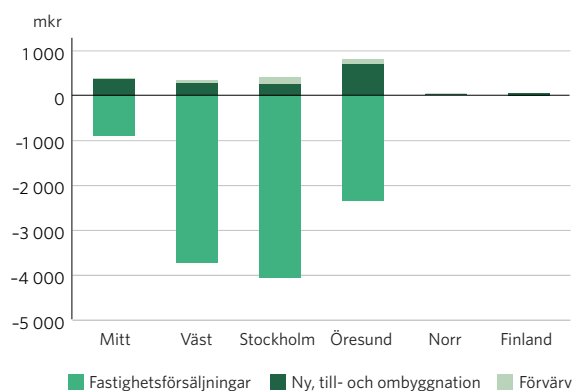
Osäkerhetsintervall

En fastighets värde kan endast fastställas då den säljs. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10 % ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 % ett värdeintervall på fastighetsportföljen om 92 388-102 112 mkr motsvarande +/- 4 862 mkr.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020 jan-dec
Hysesvärde kr/kvm	1 629	1 533	1 538
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,1 %	93,9 %	93,1 %
Fastighetskostnader kr/kvm	425	363	369
Driftsöverskott kr/kvm	1 073	1 050	1 039
Fastighetsvärde kr/kvm	25 998	22 541	23 549
Antal fastigheter	558	636	642
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 801	4 284	4 447
Värderingsyield, genomsnittlig	4,8 %	5,1 %	5,0 %

NETTOINVESTERING PER REGION



Accessy öppnar dörrar med mobilen

Äntligen kan vi göra livet enklare på riktigt för både hyresgäster och oss själva. Med Accessy i mobilen slipper man gå runt med nyckelknippa i fickan och plastkort dinglande runt halsen.

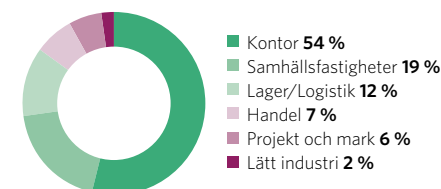
Accessy är en digital plattform där fastighetsägare enkelt kan fördela access, rättigheter och behörigheter till låsta utrymmen som kontor, mötesrum, lokaler eller lägenheter. Förutom förbättrad funktionalitet ökar också säkerheten med bättre kontroll över vem som vistas i fastigheten och när.

Sedan i januari har tjänsten gått live i stor skala på Castellums coworkingbolag United Spaces nyöppnade arenor på Torsgatan 26 i Stockholm respektive Rådhuset i Uppsala. Idag har drygt 250 medlemmar en digital nyckel i sin mobiltelefon som enkelt öppnar dörrar i entrén och andra delar av arbetsplatsen. Tjänsten nås via en app och kommer att implementeras i Castellums fastigheter och United Spaces arenor under 2021.

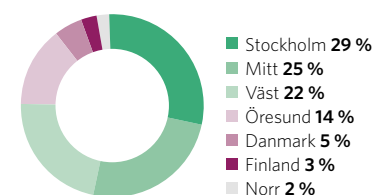
Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2021-06-30				januari-juni 2021						
	Antal	Yta tkvm	Fastighetsvärde, mkr	D:o kr/kvm	Hyresvärde, mkr	D:o kr/kvm	Ekon. uthyrn.grad	Intäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott, mkr
KONTOR											
Stockholm	33	323	16 450	50 900	410	2 537	90,9 %	369	74	459	295
Väst	63	360	11 234	31 207	333	1 848	89,6 %	302	64	355	238
Mitt	77	536	11 321	21 131	431	1 611	91,9 %	392	100	371	292
Öresund	25	218	5 824	26 699	209	1 919	92,8 %	189	41	377	148
Norr	2	5	103	20 506	4	1 618	97,1 %	4	1	467	3
Danmark	15	148	4 628	31 249	153	2 061	92,6 %	137	38	516	99
Finland	7	58	2 758	47 419	79	2 707	93,8 %	71	21	710	50
Summa Kontor	222	1 648	52 318	31 739	1 619	1 964	91,5 %	1 464	339	411	1 125
SAMHÄLLSFASTIGHETER											
Stockholm	9	61	3 363	54 686	83	2 689	98,4 %	80	12	385	68
Väst	11	77	1 593	20 653	52	1 360	91,3 %	47	9	226	38
Mitt	30	283	7 874	27 865	248	1 756	96,5 %	238	50	355	188
Öresund	8	86	3 086	35 948	89	2 080	98,5 %	88	13	303	75
Norr	10	100	2 102	20 985	76	1 510	97,1 %	75	14	286	61
Danmark	1	12	620	51 305	15	2 535	98,6 %	15	2	404	13
Summa Samhällsfastigheter	69	619	18 638	30 095	563	1 820	96,7 %	543	100	325	443
LAGER/LOGISTIK											
Stockholm	20	119	2 960	24 936	78	1 320	94,3 %	72	12	199	60
Väst	53	445	6 339	14 242	196	881	92,5 %	176	37	166	139
Mitt	18	101	1 082	10 741	41	803	86,3 %	35	9	172	26
Öresund	22	119	1 543	13 015	55	919	92,4 %	49	10	175	39
Danmark	1	18	164	8 968	7	811	76,5 %	6	3	288	3
Summa Lager/Logistik	114	802	12 088	15 084	377	940	91,9 %	338	71	176	267
HANDEL											
Stockholm	23	131	3 207	24 470	107	1 636	98,8 %	103	13	199	90
Väst	11	50	1 097	21 741	38	1 507	97,5 %	37	3	128	34
Mitt	22	118	1 909	16 247	77	1 317	97,5 %	74	15	256	59
Öresund	12	51	944	18 627	39	1 538	87,7 %	33	8	309	25
Summa Handel	68	350	7 157	20 467	261	1 496	96,6 %	247	39	224	208
LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	11	40	748	18 955	24	1 204	96,4 %	23	5	257	18
Väst	11	39	485	12 347	17	865	95,1 %	16	3	157	13
Mitt	8	23	317	13 584	11	997	97,9 %	11	3	222	8
Öresund	1	13	129	9 722	6	856	83,7 %	5	1	163	4
Summa Lätt industri	31	115	1 679	14 554	58	1 007	95,1 %	55	12	205	43
Summa förvaltningsfastigheter	504	3 534	91 880	25 998	2 878	1 629	93,1 %	2 647	561	317	2 086
Uthyrning och fastighetsadministration									191	108	-191
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									752	425	1 895
Projekt	36	267	4 785	—	68	—	—	45	18	—	27
Obebyggd mark	18	—	585	—	—	—	—	—	—	—	—
Totalt	558	3 801	97 250	—	2 946	—	—	2 692	770	—	1 922

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



Denna sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftöverskott om 1 922 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 2 034 mkr förklaras av dels att driftöverskottet om 127 mkr i under perioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 2 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden samt -13 mkr hänförligt till att coworkingbolaget inte ingår i ovan tabell.

Beskrivning av fastighetskategorier återfinns på sidan 30, definitioner.

Kunder

Kund- och hyresavtalsstruktur

Castellum har stor riskspridning i kontraktportföljen. Koncernen har ca 5 300 kommersiella kontrakt och ca 400 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen nedan. Det enskilt största kontraktet svarar för 2 % av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden är 4 %. Det innebär att Castellums exponering

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2021-06-30

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2021	776	78	1 %
2022	1 593	849	16 %
2023	1 184	1 038	20 %
2024	979	909	18 %
2025	390	608	11 %
2026+	399	1 656	31 %
Summa kommersiellt	5 321	5 138	97 %
Bostäder	443	42	1 %
P-platser och övrigt	5 752	110	2 %
Totalt	11 516	5 290	100 %

KONTRAKTSSTORLEK 2021-06-30

Kontraktstorlek, mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktsvärde, mkr	Andel
Kommersiellt				
<0,25	2 590	23 %	187	3 %
0,25-0,5	851	7 %	314	6 %
0,5-1,0	791	7 %	560	11 %
1,0-3,0	738	6 %	1 262	24 %
>3,0	351	3 %	2 815	53 %
Summa	5 321	46 %	5 138	97 %
Bostäder	443	4 %	42	1 %
P-platser och övrigt	5 752	50 %	110	2 %
Totalt	11 516	100 %	5 290	100 %

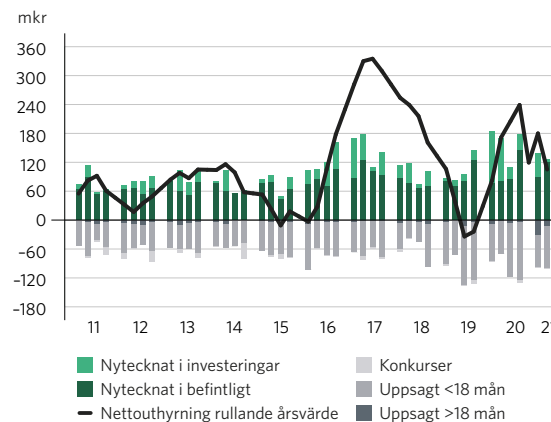
mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg. Återstående genomsnittlig kontraktslängd var 3,9 år (3,9).

Bruttouthyrningen (d.v.s. årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 266 mkr (355), varav 58 mkr (198) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningar uppgick till 200 mkr (155), varav 4 mkr (1) avsåg

NETTOUTHYRNING JAN-JUNI 2021

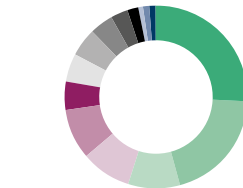
mkr	Region						Totalt
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	Finland	
Nytecknat							
Befintligt	69	42	37	49	1	10	208
Investeringar	4	43	11	0	0	0	58
Totalt	73	85	48	49	1	10	266
Uppsagt							
Befintligt	-53	-56	-33	-45	-5	-4	-196
Konkurser	-4	0	0	0	0	0	-4
Totalt	-57	-56	-33	-45	-5	-4	-200
Nettouthyrning	16	29	15	4	-4	6	66
D:o Q2 2020	52	4	134	6	1	3	200

NETTOUTHYRNING



konkurser och 42 mkr (9) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen under perioden uppgick således till 66 mkr (200). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultateffekt bedöms till 9-18 månader i förvaltningsfastigheter och 12-24 månader för investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



- Statlig och kommunal verksamhet 26 %
- Kommersiella tjänster, konsulter 20 %
- Industrivaror och tjänster 9 %
- Detaljhandel inkl. grossister 9 %
- IT: mjukvara, hårdvara och tjänster 9 %
- Fordon: försäljning, tillverkning, service 5 %
- Hälsovård 5 %
- Bank/Finansbolag/Försäkringsbolag 5 %
- Hotell, restaurang och fritid 4 %
- El, gas, vatten och olja 3 %
- Livsmedel: handel och producenter 2 %
- Transport 1 %
- Emballage/papper och skogsprodukter 1 %
- Fastigheter 1 %

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. Åsby 1:5
GÖTEBORG**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: 301 mkr



**2. Sörred 7:23
GÖTEBORG**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation lager
Investering: 78 mkr



**3. Backa 20:5
GÖTEBORG**
■ FÄRDIGSTÄLLT
Nybyggnation lager
Investering: 71 mkr



**4. Gamlestaden 22:14
GÖTEBORG**
■ PÅGÅENDE
Ombyggnation kontor
Investering: 67 mkr



**5. Heliumgasen 11
GÖTEBORG**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation lager
Investering: 69 mkr



**6. Sesamfröet 2
GÖTEBORG**
■ PÅGÅENDE
Ombyggnation samhällsfast.
Investering: 280 mkr



**7. Götaland 5
JÖNKÖPING**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: 323 mkr



**8. Bollbro 15
HELSINGBORG**
■ PÅGÅENDE
Ombyggnation samhällsfast.
Investering: 125 mkr



**9. Jeppe 1/GreenHaus
HELSINGBORG**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: 320 mkr



**10. Sellerin 3
LUND**
■ FÄRDIGSTÄLLT
Nybyggnation lager
Investering: 91 mkr



**11. Bolaget 1/Lockarp
MALMÖ**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation logistik
Investering: 94 mkr



**12. Godsfinan 1
MALMÖ**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: 1,3 mdkr



**13. Sjustjärnan/E.ON
MALMÖ**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: 1,3 mdkr



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



**15. Örnäs 1:17
STOCKHOLM**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation logistik
Investering: 221 mkr



**16. Kv. Sorbonne/Infinity
STOCKHOLM**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: ca 1,7 mdkr



**17. Verkstaden 14
VÄSTERÅS**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: 198 mkr



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



**19. Korsningen 1
ÖREBRO**
■ PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: 227 mkr



Större pågående projekt

STÖRRE PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Nr ¹⁾	Fastighet	Kategori	Typ av investering	Ort	Färdigställt	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrn.grad juli 2021	Total investering inkl. mark, mkr	Varav upparbetat, mkr	Varav kvar att investera, mkr
14	Dragarbrunn 21:1	Kontor	Om-/tillbyggnation	Uppsala	Kv 4 2021	14 130	45	72 %	493	362	131
17	Verkstaden 14	Samhällsfast.	Nybyggnation	Västerås	Kv 1 2022	5 800	14	88 %	198	130	68
18	Hissmontören 4	Kontor	Nybyggnation	Örebro	Kv 1 2022	3 400	9	53 %	118	42	76
2	Sörred 7:23	Lager	Nybyggnation	Göteborg	Kv 1 2022	6 220	7	100 %	78	24	54
5	Heliumgasen 11	Lager	Nybyggnation	Göteborg	Kv 1 2022	4 440	6	100 %	69	33	36
9	Jeppe 1/GreenHaus	Kontor	Nybyggnation	Helsingborg	Kv 2 2022	7 000	19	55 %	320	269	51
19	Korsningen 1	Samhällsfast.	Nybyggnation	Örebro	Kv 2 2022	5 650	15	100 %	227	94	133
15	Örnäs 1:17	Logistik	Nybyggnation	Stockholm	Kv 2 2022	16 870	15	0 %	221	65	156
4	Gamlestaden 22:14	Kontor	Ombyggnation	Göteborg	Kv 2 2022	4 610	5	100 %	67	35	32
7	Götaland 5	Samhällsfast.	Nybyggnation	Jönköping	Kv 3 2022	9 200	23	100 %	323	93	230
6	Sesamfröet 2	Samhällsfast.	Ombyggnation	Göteborg	Kv 3 2022	5 600	24	100 %	280	72	208
11	Bolaget 1/Lockarp	Logistik	Nybyggnation	Malmö	Kv 4 2022	5 135	5	100 %	94	27	67
13	Sjustjärnan/E.ON	Kontor	Nybyggnation	Malmö	Kv 1 2023	31 460	78	91 %	1 296	535	761
12	Godsfinkan 1	Samhällsfast.	Nybyggnation	Malmö	Kv 1 2023	26 500	81	91 %	1 270	751	519
8	Bollbro 15	Samhällsfast.	Ombyggnation	Helsingborg	Kv 1 2023	3 810	7	92 %	125	34	91
1	Åseby 1:5	Samhällsfast.	Nybyggnation	Göteborg	Kv 3 2023	14 780	21	100 %	301	18	283
16	Kv. Sorbonne/Infinity	Kontor	Nybyggnation	Stockholm	Kv 3 2025	19 800	100	0 %	1 713	35	1 678
Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt											
10	Sellerin 3	Lager	Nybyggnation	Lund	Kv 1 2021	5 190	7	40 %	91	86	5
3	Backa 20:5	Lager	Nybyggnation	Göteborg	Kv 1 2021	4 600	7	100 %	71	71	0
Summa projekt över 50 mkr						194 195	488	67 %	7 355	2 776	4 579

1. Fastighetens numrering på kartan på sidan 16.

Castellum har en pågående projektportfölj om ca 7,4 mdkr, varav 2,8 mdkr är upparbetat. Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad i juni 2021 är 67 %.

Dessa projekt möjliggör projektvinster, utifrån dagens marknadsyields, om 2,6 mdkr varav ca 800 mkr redan är redovisat. Därmed finns möjlighet till framtida projektvinster om ytterligare ca 1,8 mdkr, givet dagens prissättning av olika fastighetsslag samt att hyresavtal tecknas.

Under perioden har två projekt delvis färdigställts med inflyttning. Samtidigt har åtta nya projekt startats, vilka motsvarar en total investeringsvolym om ca 2,7 mdkr. Under andra kvartalet har Castellums enskilt största projekt startats, Infinity i Hagastaden i Stockholm, med total investeringsvolym om ca 1,7 mdkr och beräknat färdigställande 2025. Vidare har under perioden startats SEEL:s etablering på Gateway Säve, en nyproduktion om 14 778 kvm till en investering om ca 300 mkr. En satsning som väl passar in i Gateway Säves strategi som ett utvecklingsnav för hållbara transporter i kombination med framtida logistik. Vidare har Castellum påbörjat nyproduktion av en logistikfastighet i Stockholm för ca 218 mkr i syfte att möta hyresmarknadens starka efterfrågan.

Castellum har en stor byggrättsvolym om ca 1,5 miljoner kvm uthyrningsbar yta. Av dessa bedömer Castellum att ca 900 000 kvm är möjliga att starta kommande fyra år, motsvarande en investeringsvolym om ca 20 mdkr. Av volymen utgör ca 550 000 kvm logistik och resterande främst kontor. Fördelning geografiskt samt de ytmässigt 20 största framgår av efterföljande tabell.

FORTS. NÄSTA SIDA

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT 2021-2025

Ort	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	
		Detaljplan finns	Detaljplane-ändring krävs
Göteborg	Logistik	—	444 000
Göteborg	Kontor	—	25 000
Göteborg	Övrigt	17 700	9 000
Helsingborg	Logistik	22 000	—
Jönköping	Kontor	25 220	6 000
Jönköping	Övrigt	8 000	—
Köpenhamn	Logistik	7 300	—
Linköping	Kontor	4 000	8 400
Linköping	Övrigt	—	10 000
Lund	Kontor	17 200	—
Malmö	Kontor	6 200	30 000
Malmö	Logistik	24 000	—
Norrköping	Kontor	14 900	—
Stockholm	Kontor	8 700	120 000
Stockholm	Logistik	43 100	—
Stockholm	Övrigt	—	7 600
Uppsala	Kontor	—	14 400
Uppsala	Logistik	4 000	—
Västerås	Kontor	—	13 900
Örebro	Kontor	17 200	1 700
Helsingfors	Kontor	9 600	—
Totalt		229 120	690 000

Not 9 Goodwill

Castellum har goodwill om 1 620 mkr (1 673), varav 193 mkr (193) är hänförligt till förvärvet av coworkingbolaget United Spaces år 2019. Resterande goodwill om 1 427 mkr (1 480) utgör uppskjuten skatt från förvärvet 2016 av bolagen CORHEI och Norrporten. Det som kan medföra nedskrivning av goodwill är främst en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktioner avyttras. Under perioden har nedskrivning av goodwill skett om 53 mkr till följd av avyttring i Danmark.

MÖJLIG BYGGSTART 2021-2025, STÖRSTA

Projekt	Ort	Typ	Kategori	Detaljplan	Uthyrningsbar yta, kvm
Säve Etapp 2	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Pågående	255 000
Säve Etapp 1	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Pågående	189 000
Norr om Nordstaden ¹⁾	Göteborg	Nybyggnation	Kontor	Pågående	25 000
Charkuteristerna 1-8	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	25 000
Hälsingland 19	Malmö	Nybyggnation	Kontor	Ej påbörjad	25 000
Långeberga	Helsingborg	Nybyggnation	Logistik	Gällande	21 800
Werket	Jönköping	Ombyggnation	Kontor	Gällande	20 200
Lindetorp	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	20 000
Forskaren	Lund	Nybyggnation	Kontor	Gällande	17 200
Vallonsmidet, etapp 1	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	16 000
Hornsberg 10	Stockholm	Ombyggnation	Kontor	Pågående	13 000
Sunnanå 8:51	Malmö	Nybyggnation	Logistik	Gällande	13 000
Brunna Örnäs 1:28	Stockholm	Nybyggnation	Logistik	Gällande	12 700
Brunna Örnäs 1:29	Stockholm	Nybyggnation	Logistik	Gällande	12 700
Tistlarna 9	Malmö	Nybyggnation	Logistik	Gällande	10 970
Boländerna 9:1	Uppsala	Ombyggnation	Kontor	Pågående	10 895
Amasonen 3	Linköping	Nybyggnation	Kontor	Pågående	10 000
Brunna Tibble 1:648	Stockholm	Nybyggnation	Logistik	Gällande	10 000
Viitta	Helsingfors	Nybyggnation	Kontor	Gällande	9 600
Öskaret etapp 3	Stockholm	Ombyggnation	Kontor	Pågående	9 500
Totalt					726 565

1. Markanvisning

Not 10 Leasingavtal

Castellum värderar sina leasingavtal och redovisar nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av Castellums leasingavtal till 1 035 mkr (888) fördelat på tomträttsavtal om 483 mkr (483) och hyresavtal i coworkingbolaget United Spaces om 552 mkr (405). Ökningen i United Spaces beror främst på övertagandet av tre anläggningar från UMA Workspaces i Stockholm under perioden.

Not 11 Finansiella tillgångar

Castellum har under perioden förvärvat 18 470 976 aktier i Entra till en genomsnittskurs om 207 NOK per aktie. Totalt innehav i Entra per bokslutsdatum uppgår till 33 470 976 motsvarande 18,4 %. Verkligt värde på innehavet vid periodens utgång uppgick till 6 566 mkr, innebärande en orealiserad värdeförändring under perioden om 296 mkr.

Not 12 Räntebärande skulder och likvida medel

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

Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 61 574 mkr (63 500), varav långfristigt uppgick till 44 582 mkr (46 894) och kortfristigt till 16 992 mkr (16 606). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av perioden var 31 332 mkr (29 693) långfristigt och 10 694 mkr (15 866) kortfristigt.

Under första halvåret har kreditfaciliteter i bank om ca 2 000 mkr nytecknats, ca 840 mkr förlängts eller omförhandlats och 2 430 mkr har avslutats. I obligationsmarknaden har Castellum första halvåret emitterat nominellt 2 550 mkr inom ramen för Castellums svenska MTN-program, medan obligationer om nominellt 2 580 mkr har återbetalats.

Andelen utnyttjade säkerställda krediter med tillägg av utestående volym företagscertifikat som backas upp av säkerställda kreditlöften i bank uppgick till 13 % (16) av fastigheternas värde.

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett motvärde om 8 170 mkr (9 091), 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.

FORTS. NÄSTA SIDA

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2021-06-30

Kreditavtal	mkr	Utnyttjat i			
		Bank	MTN/Cert	Totalt	Andel, %
0-1 år	16 992	-177	10 870	10 694	25 %
1-2 år	10 410	11	6 499	6 510	16 %
2-3 år	12 086	879	6 807	7 686	18 %
3-4 år	5 550	11	3 539	3 550	9 %
4-5 år	7 721	1 461	3 310	4 771	11 %
>5 år	8 815	3 350	5 466	8 815	21 %
Totalt	61 574	5 535	36 491	42 026	100 %

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2021-06-30

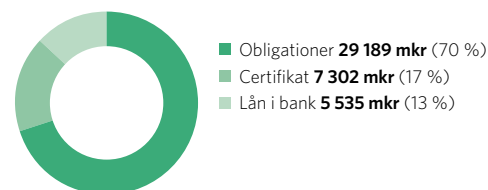
Förfallotidpunkt	mkr ²⁾	Andel, %	Snittränta, % ¹⁾	Genomsnittlig räntebind., år
0-1 år	18 862	45 %	1,75 %	0,2
1-2 år	3 499	8 %	0,93 %	1,5
2-3 år	4 892	12 %	2,40 %	2,4
3-4 år	2 296	6 %	1,38 %	3,5
4-5 år	999	2 %	1,49 %	4,4
5-10 år	11 478	27 %	1,50 %	8,6
Totalt	42 026	100 %	1,66 %	3,2

1. Inklusive avgifter i utnyttjade kreditavtal samt kursdifferenser i MTN.

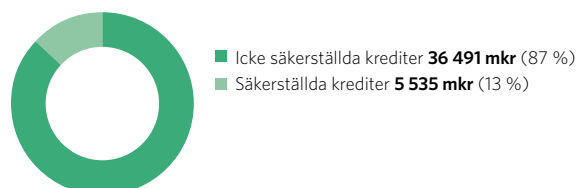
2. Beräknat på nettovoly m räntebärande skuld och derivat.

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.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2021-06-30



SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2021-06-30



NYCKELTAL FINANSIERING

	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
Räntebärande skulder netto, mkr	42 026	41 634	45 559
utestående obligationer, mkr	29 189	26 989	29 127
utestående företagscertifikat, mkr	7 302	2 650	8 844
bankkrediter m.m., mkr	5 535	11 995	7 588
Outnyttjade kreditlöften, mkr	19 548	11 956	17 941
Andel icke säkerställa tillgångar	60 %	60 %	61 %
Belåningsgrad ¹⁾	38 %	41 %	41 %
Räntetäckningsgrad	532 %	529 %	530 %
Nettoskuld/EBITDA, ggr	10,7	9,9	10,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,7	3,6	3,8
Genomsnittlig kreditprislöptid, år	3,0	2,9	3,0
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	3,1	2,6
Kreditrating	Baa2, Stable Outlook	Baa2, Stable Outlook	Baa2, Stable Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften	1,66 %	1,83 %	1,69 %
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften	1,81 %	1,93 %	1,82 %
Marknadsvärde räntederivat	-354	-801	-740
Marknadsvärde valutaderivat	-299	-62	-392

1. Definitionen av belåningsgrad har ändrats för att anpassa nyckeltalet till investering i finansiella tillgångar (Entra innehavet). Den nya definitionen är netto räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Jämförelsesiffror har räknats om.

Belåningsgraf Fastighet utgörs av den gamla definitionen, men kvarstår i rapporteringen då den utgör en covenant.

CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad Fastighet	Ej över 50 %	Ej över 65 %	43 %
Räntetäckningsgrad	Minst 200 %	Minst 150 %	532 %
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 %	5 %
Finansieringsrisk			
▪ genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,7 år
▪ förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		18 %
▪ genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		3,0 år
▪ likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
▪ genomsnittlig räntebindning	1,5-3,5 år		3,2 år
▪ förfall inom 6 månader	Högst 50 %		42 %
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	2021 april-juni	2020 april-juni	2021 jan-juni	2020 jan-juni	Rullande 12 månader juli 20-juni 21	2020 jan-dec
Driftsöverskott	1 015	1 132	2 034	2 170	4 199	4 335
Centrala administrationskostnader	-39	-38	-77	-75	-151	-149
Återläggning av avskrivningar	35	7	64	30	129	95
Betalt räntenetto	-121	-190	-273	-325	-737	-789
Betald skatt	-21	-6	-24	-5	-196	-177
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-54	-104	91	-38	-5	-134
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	805	801	1 815	1 757	3 239	3 181
Förändring kortfristiga fordringar	-49	110	-280	-165	-193	-78
Förändring kortfristiga skulder	-217	-116	-126	-55	-230	-159
Kassaflöde från löpande verksamhet	539	795	1 409	1 537	2 816	2 944
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-991	-637	-1 679	-1 205	-2 986	-2 512
Förvärv fastigheter	-158	-217	-335	-292	-1 862	-1 819
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	19	-4	146	-147	-11	-304
Försäljning fastigheter	1 121	119	11 000	119	11 772	891
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	3 729	12	-906	-11	-1 112	-217
Investering i finansiella tillgångar	-3 196	—	-3 802	—	-6 244	-2 442
Investeringar i övrigt	-15	9	-72	-17	-160	-105
Kassaflöde från investeringsverksamhet	509	-718	4 352	-1 553	-603	-6 508
Förändring långfristiga räntebärande skulder	352	-1 035	-2 779	947	1 619	5 345
Förändring långfristiga fordringar	-2	12	-3	12	-4	11
Lösen räntederivat	—	—	-156	—	-156	—
Återköp egna aktier	-655	-28	-1 038	-28	-1 038	-28
Utbetald utdelning	-949	—	-949	-888	-1 837	-1 776
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 254	-1 051	-4 925	43	-1 416	3 552
Periodens/årets kassaflöde	-206	-974	836	27	797	-12
Likvida medel ingående balans	1 203	1 174	161	173	200	173
Likvida medel utgående balans	997	200	997	200	997	161

Moderbolaget

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	2021 april-juni	2020 april-juni	2021 jan-juni	2020 jan-juni
Intäkter	25	25	50	50
Kostnader	-51	-56	-109	-112
Finansnetto	-28	-22	-30	0
Utdelning	46	—	46	—
Nedskrivning aktier i dotterbolag	-19	—	-19	—
Värdeförändring derivat	119	56	103	-219
Värdeförändring finansiell placering	-195	—	296	—
Resultat före skatt	-103	3	337	-281
Skatt	8	7	3	13
Periodens/årets resultat	-95	10	340	-268
Poster som kommer att omföras via periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-97	-156	-28	18
Värdeförändring valutaderivat	83	156	46	-65
Periodens/årets totalresultat	-109	10	358	-315

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
Andelar koncernföretag	20 971	20 159	20 957
Fordringar koncernföretag	37 812	40 956	43 709
Finansiella tillgångar	6 566	—	2 729
Övriga tillgångar	107	112	114
Likvida medel	5	58	6
Summa	65 461	61 285	67 523
Eget kapital	15 806	15 556	18 384
Derivat	653	863	1 132
Räntebärande skulder	41 291	39 067	43 318
Räntebärande skulder koncernföretag	6 505	4 564	4 126
Övriga skulder	1 206	1 235	563
Summa	65 461	61 285	67 523
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	18 842	16 558	16 974
Eventualförpliktelser (borgen dotterbolag)	1 725	2 201	2 170

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 och det redovisade resultatet.

KÄNSLIGHETSANALYS - KASSAFLÖDE RESULTATEFFEKT NÄSTKOMMANDE 12 MÅNADER

	Resultateffekt, mkr ±1 % (enheter)	Sannolikt scenario	
		Högonkonjunktur	Lågonkonjunktur
Hyresnivå/Index	+54/-54	+	-
Vakans	+59/-59	+	-
Fastighetskostnader	-15/+15	-	0
Räntekostnader ¹⁾	-154/+108	0	-
Värdering: avkastningskrav	-23 887/+22 455	+	-

1. Asymmetrin beror på att Castellum för närvarande 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	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Värdeförändring, mkr	-19 450	-9 725	—	9 725	19 450
Belåningsgrad	46 %	42 %	38 %	35 %	32 %

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 samt övriga risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Castellums webbplats alternativt Castellums Årsredovisning 2020, avsnittet Risker och riskhantering på sidan 66-73.

Coronapandemin

Covid-19 fortsätter liksom tidigare att påverka människor och samhällen – även om vaccinationen har satt fart och gett framtidstro. Castellum har fortsatt förfrågningar från kunder om likviditetslättnader, men dock i en begränsad omfattning. Liksom tidigare gör Castellum individuella överenskommelser där övergång från kvartals- till månadsbetalning är och har varit den tveklöst vanligaste lösningen.

Regeringen har beslutat om att förlänga det statliga hyresrabattstödet för även andra och tredje kvartalet 2021. Stödet riktar sig, liksom det gjorde under 2020 och för första kvartalet 2021, till särskilt utsatta branscher. Stödet startar med att fastighetsägaren kan ge upp till 100 % i hyresrabatt för andra och tredje kvartalet 2021. Därefter ansöker fastighetsägaren om kompensation från staten om 50 % av 100 %. Maximal ersättning till lokalhyresgästen, på koncernnivå, är även denna gång 800 000 euro. Från det takbeloppet ska dock dras av vad hyresgästen sedan tidigare uppburit i olika former av stöd till följd av covid-19.

Sedan pandemins början har likviditetslättnader motsvarande en kvartalshyra om ca 145 mkr lämnats, varav merparten avser att gå från kvartal- till månadsbetalning. Av dessa likviditetslättnader är 20 mkr aktiva, resterande 120 mkr har återgått till sedvanlig kvartalsavisering. Rabatter kopplat till det nya statliga stödet för 2021 har lämnats med ca 2 mkr.

Hyresaviseringen för kvartal 2 har betalats till nästan 100 % 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.

Finansiella nyckeltal

	april-juni 2021	april-juni 2020	jan-juni 2021	jan-juni 2020	Rullande 12 mån. juli 20-juni 21	jan-dec 2020
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)	273 405	273 113	274 783	273 157	274 178	273 628
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)	272 075	273 031	272 075	273 031	272 075	277 093

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 30.

Förvaltningsresultat

	april-juni 2021		april-juni 2020		jan-juni 2021		jan-juni 2020		Rullande 12 mån. juli 20-juni 21		jan-dec 2020	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	2 201	8,05	1 268	4,64	5 097	18,55	1 898	6,95	10 227	37,27	7 028	25,68
Återläggning:												
Förvärvskostnader	—	—	—	—	—	—	—	—	25	0,09	25	0,09
Finansieringsavgifter m.m. förvärv	—	—	—	—	—	—	—	—	70	0,26	70	0,26
Värdeförändring fastighet	-1 515	-5,54	-415	-1,52	-3 122	-11,36	-418	-1,53	-6 567	-23,93	-3 863	-14,12
Värdeförändring finansiellt innehav	195	0,72	—	—	-296	-1,07	—	—	-296	-1,07	—	—
Nedskrivning goodwill	53	0,19	—	—	53	0,19	—	—	53	0,19	—	—
Värdeförändring derivat	-98	-0,36	42	0,16	-117	-0,43	209	0,76	-206	-0,76	120	0,44
= Förvaltningsresultat	836	3,06	895	3,28	1 615	5,88	1 689	6,18	3 306	12,05	3 380	12,35
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)												
Förvaltningsresultat	836	3,06	895	3,25	1 615	5,88	1 689	6,18	3 306	12,05	3 380	12,35
Återläggning; Aktuell skatt förvaltningsresultat	-78	-0,29	-95	-0,32	-161	-0,59	-165	-0,60	-297	-1,08	-300	-1,10
EPRA Earnings/EPRA EPS	758	2,77	800	2,93	1 454	5,29	1 524	5,58	3 009	10,97	3 080	11,25

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.

Substansvärde

	30 juni 2021		30 juni 2020		31 dec 2020	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	50 926	187	43 469	159	48 243	174
Återläggning:						
Beslutad, ej verkställd utdelning	949	3	888	3	—	—
Derivat enligt balansräkning	653	2	863	3	1 132	4
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-1 427	-5	-1 480	-5	-1 480	-5
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	10 794	40	10 493	39	11 376	41
Substansvärde EPRA NRV	61 895	227	54 233	199	59 271	214
Avdrag						
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	-193	-1	-190	-1	-193	-1
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4 % ¹⁾	-2 202	-7	-2 090	-8	-2 284	-8
Substansvärde EPRA NTA	59 500	219	51 953	190	56 793	205
Återläggning						
Derivat enligt ovan	-653	-2	-863	-3	-1 132	-4
Uppskjuten skatt i sin helhet	-8 592	-32	-8 403	-31	-9 091	-33
Substansvärde EPRA NDV	50 255	185	42 687	156	46 570	168

1. Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 4 % baserat på en diskonteringsränta om 3 %. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras under ett år med en nominell skatt om 20,6 %, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där hela portföljen säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7 %.

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.

Finansiell risk

Räntetäckningsgrad	april-juni 2021	april-juni 2020	jan-juni 2021	jan-juni 2020	Rullande 12 mån. juli 20-juni 21	jan-dec 2020
Förvaltningsresultat, mkr	836	895	1 615	1 689	3 306	3 380
Återläggning:						
Räntenetto, mkr	179	194	374	394	766	786
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	1 015	1 089	1 989	2 083	4 072	4 166
Räntetäckningsgrad, %	567 %	561 %	532 %	529 %	532 %	530 %
Belåningsgrad				30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
Räntebärande skulder, mkr				43 023	41 834	45 720
Likvida medel, mkr				-997	-200	-161
Räntebärande skulder netto, mkr				42 026	41 634	45 559
Totala tillgångar, mkr				110 082	101 078	109 916
Belåningsgrad, %				38 %	41 %	41 %
Belåningsgrad Fastighet				30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
Räntebärande skulder netto enligt ovan, mkr				42 026	41 634	45 559
Förvaltningsfastigheter, mkr				97 250	97 012	103 042
Förvärvade, ej tillträdde fastigheter, mkr				-146	-157	—
Sålda, ej frånträdde fastigheter, mkr				1 126	14	220
Förvaltningsfastigheter, mkr				98 230	96 869	103 262
Belåningsgrad Fastighet, %				43 %	41 %	43 %
Skuldkvot				30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
Räntebärande skulder netto enligt ovan, mkr				42 026	41 634	45 559
Driftsöverskott, mkr				2 034	2 170	4 335
Centraladministration, mkr				-77	-75	-149
Rörelseresultat, mkr				1 957	2 095	4 186
Skuldkvot				10,7	9,9	10,9

Investering

Nettoinvestering, mkr	april-juni 2021	april-juni 2020	jan-juni 2021	jan-juni 2020	Rullande 12 mån. juli 20-juni 21	jan-dec 2020
Förvärv	158	217	335	292	2 689	2 646
Ny-, till- och ombyggnation	991	637	1 679	1 205	2 986	2 512
Summa investering	1 149	854	2 014	1 497	5 675	5 158
Försäljningspris	-1 121	-119	-11 000	-119	-11 772	-891
Nettoinvestering	28	735	-8 986	1 378	-6 097	4 267
Andel av fastighetsvärdet, %	0 %	1 %	-9 %	1 %	-6 %	4 %

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.

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

Övriga nyckeltal

	april-juni 2021	april-juni 2020	jan-juni 2021	jan-juni 2020	Rullande 12 mån. juli 20-juni 21	jan-dec 2020
Överskottsgrad	73 %	76 %	69 %	74 %	72 %	74 %
Räntenivå, genomsnitt	1,86 %	1,9 %	1,90%	2,0 %	1,90 %	1,9 %
Avkastning substansvärde EPRA NRV	15,4 %	17,6 %	12,2 %	7,4 %	16,0 %	13,4 %
Avkastning totalt kapital	8,3 %	5,9 %	19,5 %	9,9 %	10,2 %	7,5 %
Avkastning eget kapital	13,8 %	9,9 %	23,7 %	7,2 %	22,7 %	13,1 %
Fastighetsvärde kr/aktie	357	355	357	355	357	372
Bruttouthyrning, mkr	127	170	266	355	555	644
Nettouthyrning, mkr	26	101	66	200	105	239

Händelser efter balansdagen

I början av juli förvärvade och tillträdde Castellum 22 fastigheter om ca 237 000 kvm med en årshyra om ca 0,6 mdkr, för ca 6,5 mdkr i Finland, varav 9 fastigheter motsvarande 2,1 mdkr har sålts vidare.

Vidare har Castellum i juli förvärvat två kontorsfastigheter i Stockholm för ca 1 mdkr vardera, d.v.s. totalt 2 mdkr. Dels en fastighet belägen i Solna Strand om ca 21 500 kvm med tillträde i början av september, dels en fastighet i expansiva Järva Krog i Solna om ca 12 600 kvm med tillträde i början av juli.

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 2021

Rutger Arnhult
Styrelseordförande

Per Berggren
Styrelseledamot

Anna-Karin Celsing
Styrelseledamot

Christina Karlsson Kazeem
Styrelseledamot

Anna Kinberg Batra
Styrelseledamot

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Joacim Sjöberg
Styrelseledamot

Henrik Saxborn
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Castellum AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 15 juli 2021 kl. 08:00 CET.

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 2021. 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 revisionsord 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 2021
Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång knappt 89 000 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 30 juni 2021 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 2021-06-30

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	65 656	24,1 %
APG Asset Management	15 656	5,8 %
BlackRock	13 592	5,0 %
Vanguard	9 297	3,4 %
Handelsbanken Fonder & Liv	8 569	3,2 %
Länsförsäkringar Fonder	7 009	2,6 %
Lannebo Fonder	5 000	1,8 %
Swedbank Robur Fonder	4 028	1,5 %
Folksam	3 831	1,4 %
Szombatfalvy-sfären	3 487	1,3 %
Styrelse och ledning i Castellum ¹⁾	135	0,0 %
Övriga svenska ägare	53 307	19,6 %
Övriga utländska ägare	82 508	30,3 %
Totalt utestående aktier	272 075	100,0 %
Återköpta egna aktier	5 188	
Totalt registrerade aktier	277 263	

1. Rutger Arnhults innehav exkluderas under Styrelse och ledning i Castellum. Några potentiella aktier (t.ex. konvertibler) förekommer inte.

Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millstream.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2021 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 perioden har återköp av 5 017 764 aktier skett till en snittkurs om 207 kr. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 30 juni 2021 till 5 187 967 aktier motsvarande 2 % av antalet registrerade aktier.

Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 6,90 kronor per aktie (6,50) motsvarar en direktavkastning om 3,2 % (3,7) beräknat på kursen vid periodens utgång. Av utdelningen betalades 3,45 kronor ut i månadsskiftet mars/april medan resterande betalas ut i september i år.

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum-aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 29 % (1,7).

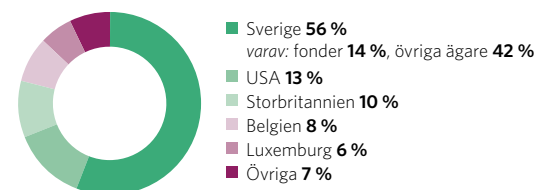
Avkastning substans och resultat inklusive långsiktig värdeförändring

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 2021-06-30



AKTIEN

	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
Aktiekurs, SEK	217,8	174,05	208,70
Börsvärde, mdkr	60,4	47,6	57,9
Omsättning, antal miljoner	96	172	286
Omsättningshastighet, %	71 %	128 %	104 %

EPRA NYCKELTAL

	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), mkr	1 454	1 524	3 080
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	5,29	5,58	11,25
EPRA NRV (långs. substansvärde), mkr	59 498	54 233	59 271
EPRA NRV, kr/aktie	227	199	214
EPRA NTA, mkr	59 498	51 953	56 793
EPRA NTA, kr/aktie	219	190	205
EPRA NDV, mkr	50 253	42 687	46 570
EPRA NDV, kr/aktie	185	156	168
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	7 %	6 %	7 %
EPRA Cost Ratio inkl. kostnad vakans	27 %	24 %	24 %
EPRA Cost Ratio exkl. kostnad vakans	26 %	22 %	23 %
EPRA Yield	4,7 %	5,0 %	4,8 %
EPRA "Topped-up" Yield	4,5 %	5,1 %	4,9 %

TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

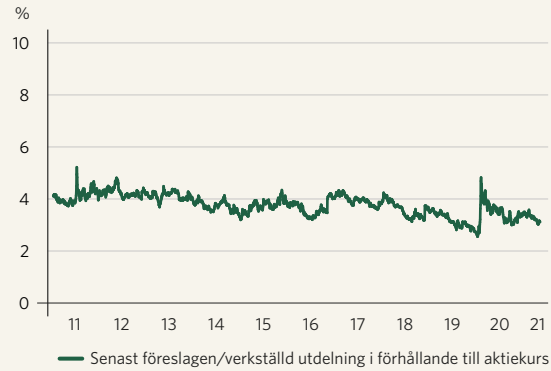
	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hysesintäkt kr/aktie	2 %	3 %	4 %
Förvaltningsresultat kr/aktie	0 %	7 %	7 %
Årets resultat efter skatt kr/aktie	108 %	19 %	12 %
Utdelning kr/aktie	6 %	9 %	8 %
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	14 %	13 %	11 %
Fastighetsbestånd kr/aktie	1 %	5 %	7 %
Värdeförändring fastigheter	5,1 %	5,1 %	3,4 %
Avkastning			
Avkastning långsiktigt substansvärde	16,0 %	15,4 %	19,7 %
Avkastning eget kapital	22,7 %	18,2 %	16,6 %
Avkastning totalt kapital	10,2 %	8,9 %	8,0 %
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	29,3 %	18,5 %	14,3 %
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	46,6 %	20,3 %	13,7 %
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	41,0 %	22,2 %	17,9 %
Fastighetsindex Europa (EPRA)	25,0 %	4,9 %	8,6 %
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	19,9 %	2,1 %	7,8 %
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	22,7 %	1,6 %	6,6 %
Finansiell risk			
Belåningsgrad	38 %	42 %	47 %
Räntetäckningsgrad	532 %	510 %	388 %

AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKLUSIVE LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING

	Känslighetsanalys		
	-1 %-enhet	+1 %-enhet	
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	3 306	3 306	3 306
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	3,4 %	2,4 %	4,4 %
D:o, mkr	3 307	2 334	4 279
Aktuell skatt, 12 %	-186	-186	-186
Resultat efter skatt	6 427	5 454	7 399
Resultat, kr/aktie	2 362	20,05	27,20
Avkastning långsiktig substans	11,9 %	10,1 %	13,6 %
Resultat/aktiekurs	10,8 %	9,2 %	12,5 %
P/E	9	11	8

Aktiens utveckling

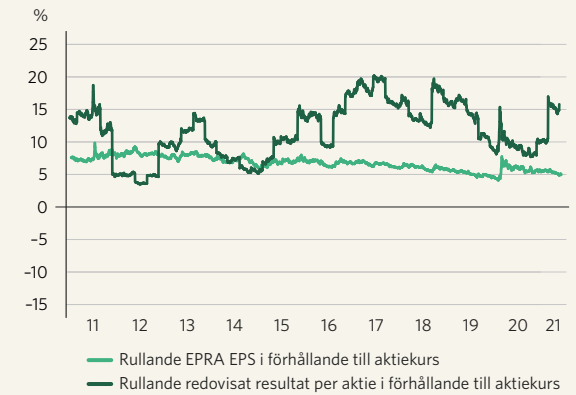
AKTIENS DIREKTAVKASTNING



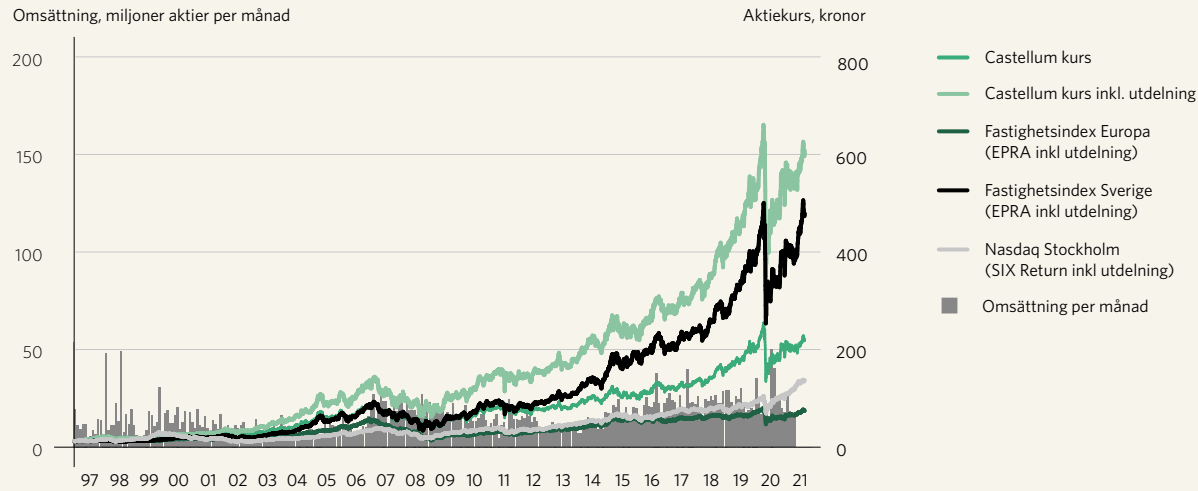
AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE



AVKASTNING VINST PER AKTIE



CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 30 JUNI 2021



Definitioner

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Aktiens direktavkastning

Utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning

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

Antal aktier

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

Data per aktie

Vid beräkning av resultat och kassaflöde per aktie har genomsnittligt antal aktier använts, medan vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie har antalet utestående aktier använts.

EPRA EPS (Earnings Per Share)

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NRV – Net Reinstatement Value

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

EPRA NTA – Net Tangible Assets

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

EPRA NDV – Net Disposal Value

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

Utdelningsandel

Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Ekonomisk uthyrningsgrad

Under perioden redovisade hyresintäkter 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 omstruktureringskostnader, 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 delårsboks slut 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 delårsboks slut 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 delårsboks slut 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 delårsboks slut 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 totala tillgångar

Belåningsgrad Fastighet

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 ca 97 miljarder kronor. Vi finns i 14 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 3,8 miljoner kvadratmeter. Ett av våra hållbarhetsmål är att vara helt klimatneutrala senast 2030. Castellum är det enda nordiska fastighets- och byggbolag som är invalt i Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.

En värd bortom det förväntade.
www.castellum.se

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2021	19 oktober 2021
Bokslutskommuniké 2021	21 januari 2022

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 ▪ www.castellum.se ▪ Säte: Göteborg ▪ Org nr: 556475-5550