

Stabil utveckling  
under perioden



Q3



CASTELLUM

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI - SEPTEMBER 2020



# Q3 2020

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI - SEPTEMBER 2020

## Stark period med ökat förvaltningsresultat om 9 %

### Väsentliga händelser under kvartalet

Den enskilt största händelsen under kvartalet är den pågående coronapandemin. Castellum har hittills klarat de extrema förutsättningarna i omvärlden på ett bra sätt.

Under kvartalet blev Castellums kontorshus Eminent i Malmö den första byggnaden i Norden att WELL-certifieras. The WELL Building Standard är helt inriktad på de som ska vistas i husen och är den enda internationella byggstandard som väger in människors välbefinnande i arbetslivet.

Castellum blev under kvartalet partner i Exponential Roadmap Initiative och stödjer därmed The 1.5°C Business Playbook, ett verktyg som guidar företag och organisationer med strategier för att uppnå målen för Parisavtalet.

Under kvartalet konkretiserades planerna för Castellums nya flexibla logistiknav vid Säve flygplats. Tillsammans med några av landets främsta konsultbolag och arkitekter ska området förvandlas till ett ledande logistiknav och en plats för utveckling av hållbar mobilitet både på land och i luften.

- Intäkterna för perioden januari-september 2020 uppgick till 4 488 mkr (4 343 motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 588 mkr (2 380), motsvarande 9,48 kronor (8,71) per aktie, en ökning med 9 %.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 816 mkr (2 505) och på derivat till -212 mkr (-417).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 549 mkr (3 637), motsvarande 9,33 kronor (13,31) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) uppgick till 200 kr (186) per aktie, en ökning med 8 %.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till 191 mkr (-38).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 996 mkr (741) varav 317 mkr (2 789) avsåg förvärv, 1 800 mkr (2 061) ny-, till- och ombyggnationer och 121 mkr (4 109) försäljningar.

| NYCKELTAL                        | 2020 juli-sept | 2019 juli-sept | 2020 jan-sept | 2019 jan-sept | 2019 jan-dec |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|--------------|
| Intäkter, mkr                    | 1 489          | 1 472          | 4 488         | 4 343         | 5 821        |
| Driftöverskott, mkr              | 1 122          | 1 058          | 3 292         | 3 102         | 4 113        |
| Förvaltningsresultat, mkr        | 899            | 837            | 2 588         | 2 380         | 3 146        |
| D:o kr/aktie                     | 3,29           | 3,06           | 9,48          | 8,71          | 11,52        |
| D:o tillväxt                     | +8 %           | +5 %           | +9 %          | +7 %          | +7 %         |
| Resultat efter skatt, mkr        | 1 015          | 1 051          | 2 549         | 3 637         | 5 650        |
| Nettoinvestering, mkr            | 618            | 555            | 1 996         | 741           | 1 974        |
| Nettouthyrning, mkr              | -9             | -42            | 191           | -38           | -24          |
| Belåningsgrad                    | 43 %           | 44 %           | 43 %          | 44 %          | 43 %         |
| Räntetäckningsgrad               | 581 %          | 550 %          | 545 %         | 505 %         | 502 %        |
| Substansvärde EPRA NRV, kr/aktie | 200            | 186            | 200           | 186           | 195          |
| Substansvärde EPRA NTA, kr/aktie | 191            | 178            | 191           | 178           | 187          |
| Substansvärde EPRA NDV, kr/aktie | 157            | 147            | 157           | 147           | 154          |

**Omslag:** Bilderna på första och sista sidan visar skisser av Castellums kontorsbyggnad som byggs för Polismyndighetens räkning i centrala Örebro. Huset byggs helt i trä med målsättningen 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.



## På stabil grund

Castellum har utvecklats stabilt under årets första nio månader trots de extrema förutsättningarna i omvärlden. Under det tredje kvartalet ökade förvaltningsresultatet med 8 % vilket summerade till 9 % för hela perioden.

Nettouthyrningen hamnar förvisso på -9 mkr, men det inkluderar den sedan många år kända uppsägningen från Ferring i Köpenhamn, som står för -56 mkr. I övrigt har uthyrningsläget under det tredje kvartalet varit bättre än föregående år.

Värderingsmässigt ser vi också en liten ökning, vilket medför en höjning av substansvärdet till 200 kr per aktie trots lämnad utdelning med 3,25 kr under perioden.

Viktigare just nu är kanske att hyresinbetalningarna för det fjärde kvartalet går utmärkt och följer samma betalningsmönster som tidigare kvartal.

Belåningsgraden och uthyrningsgraden ligger kvar på ungefär oförändrade nivåer, 43 % respektive 93 %.

Investeringarna har under året uppgått till 2 mdr kr medan pågående projektvolym uppgår till 6 mdr kr med tonvikt på samhällsfastigheter.

Kreditmarknaden har förbättrats påtagligt sedan i somras och obligationsmarknaden har vaknat till liv.

Castellum står alltså på en stabil grund.

### God riskspridning i portföljen

Våra kunder och därmed vår fastighetsportfölj har olika förutsättningar just nu. Logistikmarknaden växer mycket starkt i takt med den växande e-handeln. Myndigheter och statliga verk expanderar och ger stabilitet i kassaflödet samtidigt som kontoren med de högsta hyresnivåerna i CBD Stockholm diskuteras flitigt.

Låt mig därför belysa vårt utgångsläge. Idag ser fördelningen av Castellums fastighetsvärden ut på följande sätt:

| FÖRDELNING FASTIGHETSVÄRDEN |   |
|-----------------------------|---|
| Kontor                      | 48 % (varav storstäder 63 %, regionstäder 37 %) |
| Samhällsfastigheter         | 23 %  |
| Lager/Logistik              | 17 %  |
| Butik/Handel                | 7 %   |
| Projekt                     | 3 % (E.ON, domstolar, Castellum Säve m. fl.)    |
| Lätt industri               | 2 %   |

Vad kan vi då förvänta oss? Fokus under coronapandemin har naturligt nog hamnat på kontorsanvändningen, inte minst i de mest centrala och dyraste lägena. Trots statliga



stöd under coronapandemin förväntar vi oss en något svagare tillväxt inom vissa kundsegment framöver. Men vår portföljsammansättning med geografisk spridning, en växande logistikmarknad och en hög andel myndigheter och statliga verk ger oss stabilitet för att kunna möta sämre tider.

### Nyckelordet är flexibilitet

Det har genomförts en rad enkätundersökningar kring framtidens kontorsanvändning i sviterna av coronapandemin och vi ställer också dessa frågor till våra kunder.

Forts. nästa sida

Slutsatsen är att företagsledare tror på en mix av distansarbete och kontorsnärvaro i framtiden. Att göra kontoren än mer attraktiva för medarbetarna ligger högt upp på många chefers agendor, för visst är det så att motivation, kreativitet och sammanhållning ökar när vi också möts bortom skärmen.

Kontoret kommer fortsätta att vara mycket viktigt av många skäl, men inte nödvändigtvis som obligatorisk arbetsplats mellan klockan 9 och 17, måndag till fredag. Om man blickar tillbaka på kontorens historia har det skett många utvecklingsprång som har förändrat hur vi jobbar. Om kontorslandskap var det senaste stora språnget så är flexjobb nästa. Castellum ska vara i frontlinjen för att driva utvecklingen av kontoret 2.0.

Den flexibla arbetsplatsen är en dynamisk och stimulerande mötesarena. Distansarbete, coworking och vårt koncept för utomhuskontor WorkOUT, ger oss en större flexibilitet och mervärden till en arbetsplats som skräddarsys efter människors varierande behov i olika skeden av livet. Coworking, som vi erbjuder genom vårt dotterbolag United Spaces, växer och utökar sina ytor i både Stockholm, Uppsala och Helsingborg. Coworking ger flexibiliteten genom korta kontrakt, fullservice och möjlighet att jobba på olika platser, under dygnets alla timmar.

#### Dämpning framöver

Trots den starka inledningen på året ser vi en dämpning mot årets slut. Fastän Castellum har klarat coronapandemin bra hittills så kan vi inte bortse från att de sammantagna samhällseffekterna är negativa. Viktigt att påpeka är dock att tillväxten i hyresintäkter blir begränsad under kommande kvartal. Inte bara på grund av coroneffekter, utan framför-

allt för att vi är inne i en projektperiod med stora projekt som medför väsentligt längre tid mellan uthyrning och första hyresinbetalning. Ett annat skäl till dämpningen är att omförhandlingar som har drivit ett positivt hyresvärde sedan i mars har skjutits upp, vilket kan börja skönjas i

## "Vår diversifierade portföljsammansättning ger oss tillväxt och stabilitet."

siffrorna. Vi ser dessutom att Castellums underhåll under det sista kvartalet kommer tillbaka till normala nivåer, efter två kvartal med lägre tempo till följd av covid-19. Denna förskjutning i tid kommer att påverka årets sista kvartal negativt, trots god uthyrning i projekten.

Den goda starten på året gör dock att aktieägarna kan se fram emot ytterligare ett år med bra resultat och höjd utdelning för 23:e året i rad.



**Henrik Saxborn**  
Verkställande Direktör



Kungspassagen planeras bli Uppsalas första WELL-certifierade fastighet. WELL är en internationell byggstandard som fokuserar på människors hälsa och välbefinnande och tar sin utgångspunkt i sju koncept; luft, vatten, kost, ljus, motion, klimat och mentalt välbefinnande.

# Marknadskommentar

## Svensk, dansk och finsk ekonomi

Under merparten av 2020 har coronapandemin satt sin prägel på såväl global som svensk ekonomisk utveckling. Markanta fall i BNP och snabbt stigande arbetslöshet har blivit konsekvenser av tidvis nedstängda verksamheter och kraftigt begränsade samhällsaktiviteter. På sistone har dock de värsta negativa prognoserna justerats och bedömningen hos flertalet ekonomiska bedömare är nu att viss ekonomisk återhämtning kommer att gälla under årets senare del, jämfört med den synnerligen negativa utveckling som präglade framför allt andra kvartalet 2020. Trots detta förväntas arbetslösheten i Sverige att öka till dryga 9 % under 2021. Sveriges BNP för helåret 2020 väntas falla med 3,6 % för att sedan öka kraftigt, +3,7 % under såväl 2021 som år 2022 (Riksbanken september 2020). Låga räntor och mycket kraftfulla penning- och finanspolitiska insatser har bidragit till att hålla igång finansmarknaderna. Svensk bostadsmarknad har hittills inte påverkats negativt utan snarare något positivt vad beträffar prisutvecklingen. 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 våren och sommaren har kronan stärkts något, även om den under andra halvan av september åter försvagats något. Enligt Riksbanken (september 2020) faller inflationen uttryckt som KPIF till +0,5 % under 2020 för att stiga till ca +1,3 % 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 coronapandemin. Även här har bl.a. privat konsumtion reducerats på liknande sätt som i Sverige, men även svagare exportutsikter påverkar. Finanspolitiska åtgärder har satts in med viss positiv effekt utöver gynnsamma effekter från en mycket expansiv penningpolitik, men det är fortsatt osäkert hur stor positiv påverkan dessa ger på utvecklingen över tid. Huvudscenariot för främst Danmark liknar det som gäller för Sverige, d.v.s. relativt stark återhämtning under 2021 efter ett kraftigt BNP-tapp under 2020, medan återhämtningen i Finland väntas bli något mindre kraftfull under 2021.

Sammantaget gäller dock fortsatt att konjunktur-utvecklingen i närtid är mycket svårbedömd.

## MAKROINDIKATORER - SVERIGE

|                |        |   |
|----------------|--------|---|
| Arbetslöshet   | 9,3 %  | (augusti 2020, säsongrensat och utjämnat)   |
| Inflationstakt | 0,3 %  | (september 2020 jämfört med september 2019) |
| BNP-tillväxt   | -8,3 % | (kv 2 2020 jämfört med kv 1 2020)           |

Källa: SCB

## Hyresmarknad

Coronakrisen fortsätter att på ett fundamentalt sätt förändra samhället. Under kvartalet har restriktionslättnader fortsatt skett världen över, men samtidigt hörs oroande signaler om en andra smittovåg. I Sverige har restriktionslättnader diskuterats och delvis genomförts. Signaler om ökade smittotal har dock renderat i att stora delar av restriktionerna fortlöper. Under kvartalet stängde Finland åter gränsen till Sverige.

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 ovissheten framöver så genomförs fortfarande visningar av såväl lokaler som affärer. Detta visas också av att nettouthyrningen för Castellum under såväl tredje kvartalet som till och med september 2020 var bättre än motsvarande perioder 2019.

I Stockholm, Göteborg och Malmö noteras fortsatt stabila hyror som följd av fortsatt låga vakansgrader i CBD, samt i de mest attraktiva delmarknaderna. På kort sikt är utbudet av nybyggnationer begränsat och huvudsakligen redan uthyrt på förhand. Under 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. Den stora tillgången på mark och byggrätter i och kring staden innebär en begränsande faktor för hyrespotentialen.

Hyresmarknaden i Sverige för lager/logistikytor har under kvartalet varit positiv med stigande hyror i de bästa logistiklägena, särskilt i citynära lägen med bra transportmöjligheter och rangerytor, s.k. last mile. Detta drivs av en stark efterfrågan, underbyggd framförallt av tillväxten i e-handeln, en tillväxttrend som förstärkts under coronakrisen.

### Fastighetsmarknad

På transaktionsmarknaden i Sverige bedöms volymen för affärer >40 miljoner 2020 ha uppgått till ca 103 miljarder (ca 151) fördelat på 258 (308) transaktioner fram till 30 september 2020.

Investerarsentimentet på svensk fastighetsmarknad är fortsatt stark under kvartalet och det finns ett stort intresse och kapital för fastighetsinvesteringar på marknaden. Under det tredje kvartalet 2020 har flertalet transaktioner skett till rekordlåga yielder inom kontor såväl som logistik, där säkra kassaflöden i samhällsfastigheter och logistikfastigheter premierats. Andelen utländska investerare uppgick till ca 32 % (42) fram till 30 september 2020, vilket är en hög siffra sett ur ett historiskt perspektiv. Den nordiska fastighetsmarknaden har fortsatt varit ett attraktivt för internationella investerare.

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

Lager- och logistikfastigheter attraherar fortsatt en växande skara av både inhemska och internationella investerare, drivet till stor del av e-handels tillväxt. 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 till ca 36 miljarder DKK (ca 34) fram till 30 september 2020. Sentimentet bland investerare fortsätter att vara starkt och ett skifte märks i investerarintresset från bostadssegment till kontorssegment. Avkastningskravet för kontor i CBD i Köpenhamn bedöms ligga stabilt på en nivå om 3,5 %.

I Finland uppgick transaktionsvolymen på finsk fastighetsmarknad till ca 3,4 miljarder EUR (ca 4,9) fram till 30 september 2020. 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 stark fastighetsmarknad trots att pandemins makroekonomiska fulla effekter inte är överblickbara ännu. De flesta fastighetskategorier är fortsatt mycket intressanta men speciellt de med säkra kassaflöden, såsom samhällsfastigheter och logistik.

### Ränte- och kreditmarknad

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

Svenska långräntor gick ner kraftigt under 2019 fram till tidiga hösten då de bottnade för att därefter åter vända uppåt. Uppgången bröts dock vid inledningen av 2020 och långräntorna har sedan dess haft en nedåtgående trend som dock stannat av under tredje kvartalet. I slutet av tredje kvartalet låg den 5-åriga swap-räntan på ca 5 Bps (0,05 %) vilket var oförändrat jämfört med halvårsskiftet. Nuvarande nivåer är mycket låga i ett historiskt perspektiv. Stibor3mån, som steg successivt under första kvartalet, föll under andra kvartalet tillbaka med ca 25 Bps och låg omkring +5 Bps i slutet av juni, och har fortsatt ner något under det tredje kvartalet. Vid utgången av september var Stibor3mån åter negativ, ca -5 Bps. Sammantaget var således avkastningskurvas lutning marginellt positiv mellan Stibor3mån och den 5-åriga swap-räntan vid utgången av tredje kvartalet.

Tillgången till finansiering på såväl svensk som internationell kapitalmarknad försämrades radikalt under slutet av det första kvartalet och kredit-spreadarna steg då mycket kraftigt. Under det andra kvartalet förbättrades läget något för att under sensommaren bli markant bättre. Kredit-spreadarna för s.k. Investment grade-låntagare har, åtminstone i den svenska obligationsmarknaden, åter närmat sig de nivåer som gällde omkring senaste årsskiftet, även om lånepremisserna för fastighetssektorn inte förbättrats riktigt i samma utsträckning som för flertalet andra sektorer.

I Danmark har Cibor-räntan (3 mån) under våren och sommaren fallit tillbaka med ca 10 Bps efter att ha stigit markant under första kvartalet 2020 främst mot bakgrund av att danska kronan då hamnade under viss press vs. euro vilket föranledde danska centralbanken att då höja sin marginalränta med 15 Bps. Vid utgången av tredje kvartalet 2020 låg Cibor3mån omkring -0,2 % jämfört med -0,4 % vid slutet av 2019. Euribor (3 mån) har också gått ned något under våren och sommaren efter att temporärt ha stigit relativt kraftigt i april, och låg omkring -0,5 % vid utgången av tredje kvartalet.

# Castellums agenda för den hållbara staden

Castellum ska vara ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i Europa och en viktig aktör i byggandet av ett hållbart samhälle. Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i verksamheten och präglar 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

Castellums kontorshus Eminent i Malmö är den första byggnaden i Norden som har blivit WELL-certifierad. The WELL Building Standard är helt inriktad på de som ska vistas i husen och är den enda internationella byggstandard som väger in människors välbefinnande i arbetslivet. Målet är att öka mänskligt välmående genom att utveckla miljöer med fokus på hälsa och livskvalitet.

Tack vare bolagets ledande position inom hållbarhet blev Castellum inbjudna att medverka i det EU-finansierade projektet Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). CRREM erbjuder fastighetssektorn ett omfattande ramverk med fokus på exponering av koldioxidrisk och potentiella strategier för att minska den risken. Genom att dela med sig av sina erfarenheter om hur man minskar koldioxidutsläppen i verksamheten, kommer Castellum att fortsätta bidra till en ny industristandard.

Castellum har blivit partner i Exponential Roadmap Initiative och ansluter sig därmed till The 1.5°C Business Playbook, ett konkret verktyg som guidar företag och organisationer med strategier för att uppnå målen för Parisavtalet.

Under kvartalet tecknade revisions- och konsultföretaget Grant Thornton avtal om att hyra ca 800 kvadratmeter i Castellums kontorsbyggnad Kungspassagen i Uppsala. Med utegym, WELL-certifiering och arbetsplatser utomhus blir Kungspassagen en fastighet med människors hälsa och välmående i första rummet.

Under kvartalet konkretiserades planerna för Castellums nya flexibla logistiknav vid Säve flygplats. Tillsammans med några av landets främsta konsultbolag och arkitekter ska området förvandlas till ett ledande logistiknav och en plats för utveckling av hållbar mobilitet. Idag finns där flera aktörer som sysslar med test och utveckling av elektrifierade, uppkopplade och självkörande fordon, samt utveckling av elflygplan och drönarteknik.

## Energi, koldioxidutsläpp och vatten, 2016-2020

Intensitet anges i kWh per kvm, år för energi, m<sup>3</sup> per kvm för vatten och kg per kvm för koldioxidutsläpp

|   | Kvartal 3 2020 | 2019        | 2018        | 2017        | 2016        |
|---|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Total energianvändning, kWh per kvm</b>  | <b>81</b>      | <b>88</b>   | <b>97</b>   | <b>94</b>   | <b>98</b>   |
| <b>Total energianvändning normalårskorrigerad, kWh per kvm</b>                              | <b>90</b>      | <b>95</b>   | <b>103</b>  | <b>100</b>  | <b>104</b>  |
| 1. varav faktiskt uppvärmning   | 56             | 60          | 64          | 64          | 69          |
| 2. varav normalårskorrigerad uppvärmning  | 65             | 67          | 70          | 70          | 75          |
| 3. varav el och kyla  | 25             | 28          | 33          | 30          | 29          |
| <b>Totala CO<sub>2</sub>-utsläpp för fastighetsförvaltning CO<sub>2</sub> i kg per kvm*</b> | <b>1,0</b>     | <b>1,5</b>  | <b>1,2</b>  | <b>1,7</b>  | <b>1,9</b>  |
| varav scope 1   | 0,0            | 0,1         | 0,2         | 0,3         | 0,1         |
| varav scope 2   | 1,0            | 1,4         | 1,0         | 1,4         | 1,8         |
| <b>Total vattenanvändning, m<sup>3</sup> per kvm</b>  | <b>0,26</b>    | <b>0,29</b> | <b>0,27</b> | <b>0,28</b> | <b>0,24</b> |
| <b>Miljöcertifiering, %</b>   | <b>39 %</b>    | <b>36 %</b> | <b>33 %</b> | <b>29 %</b> | <b>24 %</b> |

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




# Hållbarhetsmål och måluppfyllelse

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

-  = fokusområde planeten
-  = fokusområde framtidssäkring
-  = fokusområde välbefinnande
-  = fokusområde uppförande
-  = enligt plan

MÅL ÅR 2020


STATUS  
30 SEP 2020

 100 % fossil-oberoende fordon




MÅL ÅR 2025


STATUS  
30 SEP 2020

 15 % lägre energiförbrukning jmf 2015


**-13 %**

 50 % av fastigheterna i kvm ska vara miljöcertifierade

**39 %**

 40-60 % jämställt i samtliga yrkeskategorier



 20 % av medarbetarna ska ha internationell bakgrund

**6 %<sup>1)</sup>**

MÅL ÅR 2030

STATUS  
30 SEP 2020


 Nettonoll koldioxidutsläpp

- Färdplan förvaltning (scope 1&2)



- Minskade CO<sub>2</sub>-utsläpp från Projektutveckling, sedan 2017


**—<sup>2)</sup>**

 100 % icke-fossil energi


**97 %**

LÖPANDE MÅL


STATUS  
30 SEP 2020

 1% vattenbesparing per år<sup>3)</sup>

**-7 %**

 1,5 % energieffektivisering per år<sup>3)</sup>


**-9 %**

 All nyproduktion och större ombyggnationer ska hållbarhetscertifieras




LÖPANDE MÅL


STATUS  
30 SEP 2020

 Tillföra ekosystemtjänster i större projekt



 <2 % korttids-sjukfrånvaro


**1,0 %**

 <3 % långtids-sjukfrånvaro


**1,4 %**

LÖPANDE MÅL


STATUS  
30 SEP 2020

 4 % av medarbetarna ska vara lärlingar

**2 %<sup>4)</sup>**

 Skapa arbetstillfällen för ungdomar och långtidsarbetslösa i projekt



 100 % av medarbetarna ska vara utbildade i vår uppförandekod



1) Mäts årsvis

2) Redovisas första gången vid utgången av år 2021

3) I Lika-för-lika-portföljen

4) Projektet pausat på grund av Corona



# Totalresultat för koncernen i sammandrag

| mkr  |       | 2020<br>juli-sept | 2019<br>juli-sept | 2020<br>jan-sept | 2019<br>jan-sept | Rullande 4 kvartal<br>okt 19-sept 20 | 2019<br>jan-dec |
|--|-------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------------------------|-----------------|
| Hyresintäkter  |       | 1 360             | 1 329             | 4 075            | 3 934            | 5 406                                | 5 265           |
| Serviceintäkter  |       | 106               | 115               | 327              | 338              | 441                                  | 452             |
| Intäkter coworking                                       |       | 23                | 28                | 86               | 71               | 119                                  | 104             |
| <b>Intäkter</b>  | not 2 | <b>1 489</b>      | <b>1 472</b>      | <b>4 488</b>     | <b>4 343</b>     | <b>5 966</b>                         | <b>5 821</b>    |
| Driftskostnader  | not 3 | -142              | -147              | -472             | -519             | -664                                 | -711            |
| Underhåll  | not 3 | -29               | -37               | -91              | -110             | -138                                 | -157            |
| Fastighetsskatt  | not 3 | -95               | -124              | -278             | -275             | -370                                 | -367            |
| Kostnader coworking                                      | not 3 | -21               | -28               | -89              | -70              | -118                                 | -99             |
| Uthyrning och fastighetsadministration                   | not 3 | -80               | -78               | -266             | -267             | -373                                 | -374            |
| <b>Driftsöverskott</b>                                   |       | <b>1 122</b>      | <b>1 058</b>      | <b>3 292</b>     | <b>3 102</b>     | <b>4 303</b>                         | <b>4 113</b>    |
| Centrala administrationskostnader                        | not 3 | -30               | -29               | -105             | -119             | -149                                 | -163            |
| Förvärvskostnad  |       | —                 | —                 | —                | -9               | —                                    | -9              |
| <i>Finansnetto</i>                                       | not 4 |                   |                   |                  |                  |                                      |                 |
| Räntenetto   |       | -187              | -186              | -581             | -587             | -776                                 | -782            |
| Leasingkostnad / Tomträttsavgäld                         |       | -6                | -6                | -18              | -16              | -24                                  | -22             |
| <b>Förvaltningsresultat inkl förvärvskostnader*</b>      | not 1 | <b>899</b>        | <b>837</b>        | <b>2 588</b>     | <b>2 371</b>     | <b>3 354</b>                         | <b>3 137</b>    |
| <i>Förvaltningsresultat</i>                              |       | 899               | 837               | 2 588            | 2 380            | 3 354                                | 3 146           |
| Goodwill, nedskrivning                                   |       | —                 | —                 | —                | -179             | —                                    | -179            |
| <i>Värdeförändringar</i>                                 | not 5 |                   |                   |                  |                  |                                      |                 |
| Fastigheter  |       | 398               | 623               | 816              | 2 505            | 2 229                                | 3 918           |
| Derivat  |       | -3                | -120              | -212             | -417             | 94                                   | -111            |
| <b>Resultat före skatt</b>                               |       | <b>1 294</b>      | <b>1 340</b>      | <b>3 192</b>     | <b>4 280</b>     | <b>5 677</b>                         | <b>6 765</b>    |
| Aktuell skatt  | not 6 | -58               | -106              | -140             | -213             | -92                                  | -165            |
| Uppskjuten skatt   | not 6 | -221              | -183              | -503             | -430             | -1 023                               | -950            |
| <b>Periodens / Årets resultat</b>                        |       | <b>1 015</b>      | <b>1 051</b>      | <b>2 549</b>     | <b>3 637</b>     | <b>4 562</b>                         | <b>5 650</b>    |
| Övrigt totalresultat                                     |       |                   |                   |                  |                  |                                      |                 |
| <i>Poster som kommer omföras till periodens resultat</i> |       |                   |                   |                  |                  |                                      |                 |
| Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.               |       | 31                | 110               | 59               | 266              | -115                                 | 92              |
| Värdeförändring derivat, valutasäkring                   |       | -13               | -113              | -79              | -210             | 84                                   | -47             |
| <b>Periodens / Årets totalresultat**</b>                 |       | <b>1 033</b>      | <b>1 048</b>      | <b>2 529</b>     | <b>3 693</b>     | <b>4 531</b>                         | <b>5 695</b>    |
| Genomsnittligt antal aktier, tusen                       |       | 273 031           | 273 201           | 273 115          | 273 201          | 273 136                              | 273 201         |
| Resultat, kr/aktie                                       |       | 3,72              | 3,85              | 9,33             | 13,31            | 16,70                                | 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-september 2020

## NOT 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-september 2020 till 2 588 mkr (2 380), motsvarande 9,48 kr per aktie (8,71) – en förbättring med 9 %. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 3 354 mkr (3 113) motsvarande 12,28 kr per aktie (11,39) – en ökning med 8 %.

### SEGMENTINFORMATION

| mkr            | Intäkter      |               | Förvaltningsresultat |               |
|----------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
|                | 2020 jan-sept | 2019 jan-sept | 2020 jan-sept        | 2019 jan-sept |
| Mitt           | 1192          | 1113          | 697                  | 606           |
| Väst           | 1027          | 982           | 605                  | 566           |
| Öresund        | 945           | 878           | 569                  | 505           |
| Stockholm-Norr | 1204          | 1253          | 777                  | 766           |
| Finland        | 34            | 46            | 9                    | 19            |
| Coworking      | 86            | 71            | -7                   | -1            |
| <b>Totalt</b>  | <b>4 488</b>  | <b>4 343</b>  | <b>2 650</b>         | <b>2 461</b>  |

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 2 650 mkr (2 461) och koncernens redovisade resultat före skatt om 3 192 mkr (4 280) består av ofördelat förvaltningsresultat om -62 mkr (-81), nedskrivning goodwill om 0 mkr (179), värdeförändring fastigheter om 816 mkr (2 505) samt värdeförändring derivat om -212 mkr (-417).

## NOT 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 4 488 mkr (4 343) och inkluderar såväl rabatter om 88 mkr (72) som engångsersättning om 15 mkr (14) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Castellum har beviljat rabatter om 14 mkr i enlighet med det statliga hyresstödspaketet kopplat till covid-19, varav Castellum står för 50 %. Således har, av förenklingsskäl, nettobeloppet om 7 mkr minskat hyresintäkterna. Vidare har 20 mkr i engångstintäkter erhållits, vilket utgörs av ett antal försäkringsärenden som slutreglerades under andra kvartalet.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 93,4 % (94,1), där beräkningen har ändrats till att enbart beakta vakanser till skillnad mot tidigare år då även rabatter ingick. Jämförelsesiffror har räknats om. Vidare bidrog coworkingbolaget United Spaces med intäkter om 86 mkr (71) under perioden.

### UTVECKLING INTÄKTER

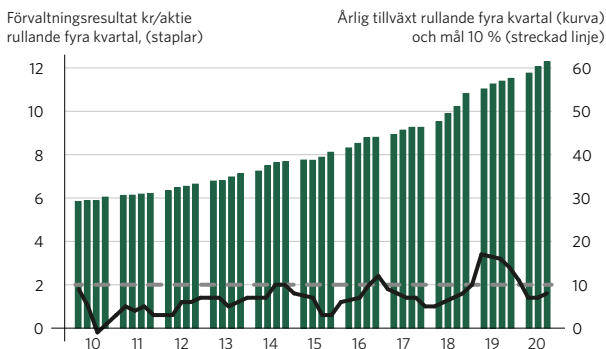
| mkr                | 2020 jan-sept | 2019 jan-sept | Förändring, % |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|
| Jämförbart bestånd | 3 990         | 3 901         | 2,3 %         |
| Projektfastigheter | 212           | 148           |               |
| Transaktion        | 200           | 223           |               |
| Coworking          | 86            | 71            |               |
| <b>Intäkter</b>    | <b>4 488</b>  | <b>4 343</b>  | <b>3,3 %</b>  |

Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 2,3 %, vilket förklaras av högre hyror om 3,0 % men även högre vakanser och rabatter om 0,7 %. Bruttouthyrningen (d.v.s. årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 465 mkr (265), varav 224 mkr (34) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningar uppgick till 274 mkr (303), varav 3 mkr (7) avsåg konkurser och 14 mkr (14) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Netto-uthyrningen under perioden uppgick därmed till 191 mkr (-38). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultat effekt bedöms till 9-18 månader i förvaltningsfastigheter och 12-24 månader för investeringar i ny-, till- och ombyggnation. I tredje kvartalets uppsägning ingår ett stort avtal med ett årsvärde om 56 Mkr, med frånträde om 12 månader.

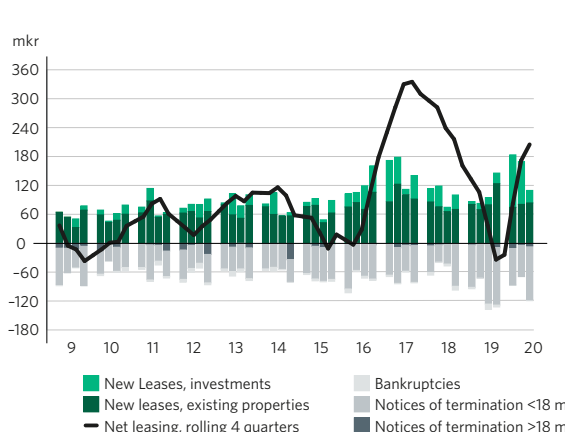
### NETTOUTHYRNING JAN-SEPT 2020

| mkr                   | Region     |            |             |            |           |          | Totalt      |
|-----------------------|------------|------------|-------------|------------|-----------|----------|-------------|
|                       | Mitt       | Väst       | Öresund     | Sthlm      | Norr      | Finland  |             |
| <b>NYTECKNAT</b>      |            |            |             |            |           |          |             |
| Befintligt            | 79         | 55         | 41          | 55         | 8         | 3        | 241         |
| Investeringar         | 59         | 0          | 143         | 22         | 0         | 0        | 224         |
| <b>Totalt</b>         | <b>138</b> | <b>55</b>  | <b>184</b>  | <b>77</b>  | <b>8</b>  | <b>3</b> | <b>465</b>  |
| <b>UPPSAGT</b>        |            |            |             |            |           |          |             |
| Befintligt            | -60        | -45        | -102        | -62        | -2        | —        | -271        |
| Konkurser             | -1         | 0          | -1          | -1         | 0         | 0        | -3          |
| <b>Totalt</b>         | <b>-61</b> | <b>-45</b> | <b>-103</b> | <b>-63</b> | <b>-2</b> | <b>0</b> | <b>-274</b> |
| <b>Nettouthyrning</b> | <b>77</b>  | <b>10</b>  | <b>81</b>   | <b>14</b>  | <b>6</b>  | <b>3</b> | <b>191</b>  |
| D:o Q3 2019           | -6         | -40        | 19          | 0          | 1         | -12      | -38         |

### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



### NETTOUTHYRNING



**NOT 3 Kostnader**

Direkta fastighetskostnader uppgick till 841 mkr (904) motsvarande 265 kr/kvm (286). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 6,5 %. Vidare uppgår kostnaderna för coworking till 89 mkr (70).

Fastighetsadministrationen uppgick till 266 mkr (267), motsvarande 85 kr/kvm (88).

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 105 mkr (119). I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till personer i koncernledningen om 10 mkr (6).

**UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER**

| mkr                                | 2020<br>jan-sept | 2019<br>jan-sept | Förändring,%  |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Jämförbart bestånd                 | 753              | 805              | -6,5 %        |
| Projektfastigheter                 | 45               | 43               |               |
| Transaktion                        | 43               | 56               |               |
| <b>Direkta fastighetskostnader</b> | <b>841</b>       | <b>904</b>       | <b>-7,0 %</b> |
| Coworking                          | 89               | 70               |               |
| Fastighetsadministration           | 266              | 267              |               |
| Central administration             | 105              | 119              |               |
| <b>Kostnader totalt</b>            | <b>1301</b>      | <b>1360</b>      | <b>-4,3 %</b> |

Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 81 % (87) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

**FASTIGHETSKOSTNADER**

| Kr/kvm                        | Kontor     | Samhälls-<br>fastigheter | Lager/<br>logistik | Lätt<br>industri | Handel     | Totalt     |
|-------------------------------|------------|--------------------------|--------------------|------------------|------------|------------|
| Driftskostnader               | 196        | 174                      | 91                 | 95               | 125        | 149        |
| Underhåll                     | 40         | 31                       | 15                 | 23               | 28         | 29         |
| Fastighetsskatt               | 134        | 107                      | 28                 | 27               | 77         | 87         |
| <b>S:a fastighetskostn.</b>   | <b>370</b> | <b>312</b>               | <b>134</b>         | <b>145</b>       | <b>230</b> | <b>265</b> |
| Uthyrning och fastighetsadmin |            |                          |                    |                  |            | 85         |
| <b>Totalt</b>                 | <b>370</b> | <b>312</b>               | <b>134</b>         | <b>145</b>       | <b>230</b> | <b>350</b> |
| D:o Q3 2019                   | 393        | 328                      | 148                | 163              | 252        | 374        |

**NOT 4 Finansnetto**

Räntenettot uppgick till -581 mkr (-587). Den genomsnittliga räntenivån har under perioden varit 2,0 % (2,0). Räntenettot har påverkats positivt med ca 18 mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,06 %-enheter. Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till 18 mkr (16) varav tomträttsavgäld utgjorde 14 mkr (14).

**NOT 5 Värdeförändringar**

Såväl intresset för fastighetsinvesteringar (som tidigare kvartal varit avvaktande) som tillgången till kapital har stärkts under kvartalet, vilket i dagsläget medför en stabil och stark fastighetsmarknad trots att pandemins effekter fullt ut ännu inte är överblickbara. Dock sker viss differentiering mellan olika fastighetslag där säkra kassaflöden är speciellt intressanta. Castellum redovisar orealiserade värdeförändringar om 695 mkr (2 830), varav 373 mkr avser projektvinster. Vidare redovisas försäljning om 121 mkr (-325), vilket främst 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 -212 mkr (-417).

**VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET**

| mkr                                | 2020<br>jan-sept | 2019<br>jan-sept |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Kassaflöde                         | 105              | 574              |
| Projektvinst                       | 373              | 406              |
| Avkastningskrav                    | 176              | 1 645            |
| Förvärv                            | 41               | 205              |
| <b>Orealiserad värdeförändring</b> | <b>695</b>       | <b>2 830</b>     |
| D:o i %                            | 0,7 %            | 3,2 %            |
| Försäljningar                      | 121              | -325             |
| <b>Totalt</b>                      | <b>816</b>       | <b>2 505</b>     |
| D:o i %                            | 0,8 %            | 2,8 %            |

**NOT 6 Skatt**

Redovisad skatt uppgår till 643 mkr (643), varav 140 mkr (213) 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 308 mkr (1 032). Vidare finns obeskattade reserver om 677 mkr (149). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 58 463 mkr (53 824), varav 6 816 mkr (6 181) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6 % av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d.v.s. 10 718 mkr (9 633).

Castellum har inga pågående skattetvister.

**SKATTEBERÄKNING 2020-09-30**

| mkr  | Underlag<br>aktuell skatt | Underlag<br>uppskjuten skatt |
|--|---------------------------|------------------------------|
| Förvaltningsresultat                                 | 2 588                     |                              |
| Ej avdragsgill ränta                                 | 77                        |                              |
| Skattemässigt avdragsgilla                           |                           |                              |
| avskrivningar  | -866                      | 866                          |
| ombyggnationer                                       | -231                      | 231                          |
| Övriga skattemässiga justeringar                     | -370                      | 102                          |
| <b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>           | <b>1 198</b>              | <b>1 199</b>                 |
| aktuell skatt 21,4 % om underskottsavdrag ej nyttjas | 256                       |                              |
| Försäljning fastigheter                              | —                         | —                            |
| Värdeförändring fastigheter                          | —                         | 695                          |
| <b>Skattepl. res. före underskottsavdrag</b>         | <b>1 198</b>              | <b>1 894</b>                 |
| Underskottsavdrag, ingående balans                   | -854                      | 854                          |
| Underskottsavdrag, utgående balans                   | 308                       | -308                         |
| <b>Skattepliktigt resultat</b>                       | <b>652</b>                | <b>2 440</b>                 |
| <b>Periodens skatt enligt resultaträkningen</b>      | <b>-140</b>               | <b>-503</b>                  |



Forts. Not 6

| UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2020-09-30 |                |                      |                     |
|---|----------------|----------------------|---------------------|
| mkr                                     | Underlag       | Nominell skatteskuld | Verklig skatteskuld |
| Underskottsavdrag                       | 308            | 66                   | 66                  |
| Obeskattade reserver                    | -677           | -145                 | -145                |
| Fastigheter                             | -58 463        | -12 043              | -2 106              |
| <b>Summa</b>                            | <b>-58 832</b> | <b>-12 122</b>       | <b>-2 185</b>       |
| Fastigheter, tillgångsförvärv           | 6 816          | 1 404                | —                   |
| <b>Enligt balansräkningen</b>           | <b>-52 016</b> | <b>-10 718</b>       | <b>—</b>            |

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.



### WORKOUT I DET FRIA

Till följd av coronapandemin ägnar sig fler människor åt fritidsaktiviteter utomhus än tidigare. Med Castellums koncept WorkOUT ger vi våra kunder möjlighet att också jobba utomhus. Att använda utomhuskontor bidrar till en rad positiva effekter som utomhusvistelse har på människor.

Bara himlen som tak för kreativiteten – det kan du få på utomhuskontoret som planeras till taket på Källeruds Park i Örebro. Här finns ett luftigt komplement till de vanliga arbetsplatserna med bokningsbara mötesrum utan tak och väggar, men med full tillgång till el och internet. Perfekt för en "walk & talk" mellan möten, samtidigt som man njuter av utsikten.

## Balansräkning för koncernen i sammandrag

| mkr   |        | 30 sept 2020   | 30 sept 2019  | 31 dec 2019   |
|---|--------|----------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                           |        |                |               |               |
| Förvaltningsfastigheter                     | not 7  | 98 076         | 92 719        | 95 168        |
| Goodwill                                    | not 8  | 1 673          | 1 691         | 1 691         |
| Leasingavtal; nyttjanderätt                 | not 9  | 898            | 868           | 846           |
| Övriga anläggningstillgångar                |        | 182            | 176           | 179           |
| Kortfristiga fordringar                     |        | 1 078          | 1 103         | 928           |
| Likvida medel                               |        | 198            | 217           | 173           |
| <b>Summa tillgångar</b>                     |        | <b>102 105</b> | <b>96 774</b> | <b>98 985</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>             |        |                |               |               |
| Eget kapital                                |        | 44 502         | 41 775        | 43 777        |
| Uppskjuten skatteskuld                      | not 6  | 10 718         | 9 633         | 10 153        |
| Övriga avsättningar                         |        | 3              | 6             | 5             |
| Räntebärande skulder                        | not 10 | 42 486         | 40 637        | 40 826        |
| Derivat                                     | not 11 | 871            | 803           | 715           |
| Leasingskuld                                | not 9  | 898            | 868           | 846           |
| Ej räntebärande skulder                     |        | 2 627          | 3 052         | 2 663         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>       |        | <b>102 105</b> | <b>96 774</b> | <b>98 985</b> |
| Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar) |        | 20 381         | 20 949        | 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 |
|---|-----------------------------------|--------------|----------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------|---------------------|
| <b>Eget kapital 2018-12-31</b>                | <b>273 201</b>                    | <b>137</b>   | <b>12 434</b>              | <b>274</b>             | <b>-269</b>          | <b>-2</b>                           | <b>27 175</b>    | <b>39 749</b>       |
| Utdelning, mars och sept 2019 (6,10 kr/aktie) | —                                 | —            | —                          | —                      | —                    | —                                   | -1 667           | -1 667              |
| Periodens resultat jan-sept 2019              | —                                 | —            | —                          | —                      | —                    | —                                   | 3 637            | 3 637               |
| Övrigt totalresultat jan-sept 2019            | —                                 | —            | —                          | 266                    | -210                 | —                                   | —                | 56                  |
| <b>Eget kapital 2019-09-30</b>                | <b>273 201</b>                    | <b>137</b>   | <b>12 434</b>              | <b>540</b>             | <b>-479</b>          | <b>-2</b>                           | <b>29 145</b>    | <b>41 775</b>       |
| Periodens resultat okt-dec 2019               | —                                 | —            | —                          | —                      | —                    | —                                   | 2 013            | 2 013               |
| Övrigt totalresultat okt-dec 2019             | —                                 | —            | —                          | -174                   | 163                  | —                                   | —                | -11                 |
| <b>Eget kapital 2019-12-31</b>                | <b>273 201</b>                    | <b>137</b>   | <b>12 434</b>              | <b>366</b>             | <b>-316</b>          | <b>-2</b>                           | <b>31 158</b>    | <b>43 777</b>       |
| Utdelning, mars och sept 2020 (6,50 kr/aktie) | —                                 | —            | —                          | —                      | —                    | —                                   | -1 776           | -1 776              |
| Återköp egna aktier                           | —                                 | —            | —                          | —                      | —                    | —                                   | -28              | -28                 |
| Periodens resultat jan-sept 2020              | —                                 | —            | —                          | —                      | —                    | —                                   | 2 549            | 2 549               |
| Övrigt totalresultat jan-sept 2020            | —                                 | —            | —                          | 59                     | -79                  | —                                   | —                | -20                 |
| <b>Eget kapital 2020-09-30</b>                | <b>273 201</b>                    | <b>137</b>   | <b>12 434</b>              | <b>425</b>             | <b>-395</b>          | <b>-2</b>                           | <b>31 903</b>    | <b>44 502</b>       |

# Balansräkning per 30 september 2020

## NOT 7 Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

### Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors. Det kommersiella beståndet består av 48 % 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 3 % består av projekt och mark.

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

### Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 1 996 mkr (4 850), varav 317 mkr (2 789) avser förvärv och 1 800 mkr (2 061) ny-, till- och ombyggnation. Efter erhållen tilläggsköpeskilling om 121 mkr (4 109) uppgick nettoinvesteringen till 1 996 mkr (741).

#### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

|                                       | Verkligt värde, mkr | Antal      |
|---------------------------------------|---------------------|------------|
| Fastighetsbestånd 1 januari 2020      | 95 168              | 632        |
| + Förvärv                             | 317                 | 4          |
| + Ny-, till- och ombyggnation         | 1 800               | 1          |
| - Försäljningar                       | —                   | —          |
| +/- Orealiserade värdeförändringar    | 695                 | —          |
| +/- Valutakursomräkning               | 96                  | —          |
| <b>Fastighetsbestånd 30 sept 2020</b> | <b>98 076</b>       | <b>637</b> |

### 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 98 076 mkr (92 719), motsvarande 22 836 kr/kvm (21 971).

### Genomsnittlig värderingsyield

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

#### GENOMSNIITTLIG VÄRDERINGSYIELD

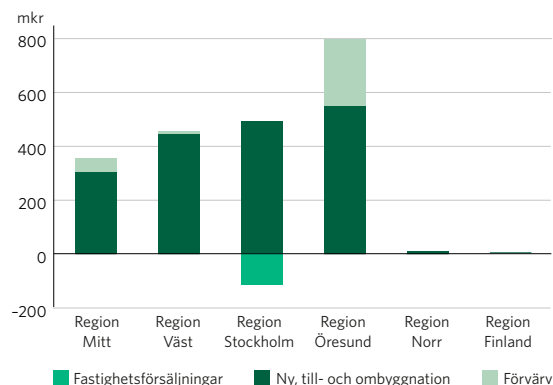
| (Exkl. projekt/mark och byggrätter)         | mkr          |
|---|--------------|
| Driftsöverskott fastigheter                 | 3 549        |
| + Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94 %   | 210          |
| - Normaliserade fastighetskostnader         | -18          |
| - Fastighetsadministration, 30 kr/kvm       | -98          |
| <b>Normaliserat driftsöverskott (9 mån)</b> | <b>3 643</b> |
| Värdering (exkl. byggrätter om 556 mkr)     | 94 517       |
| <b>Genomsnittlig värderingsyield</b>        | <b>5,1 %</b> |

| Värderingsyield per kategori | 30 sept 2020 | 31 dec 2019  |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Kontor                       | 5,0 %        | 5,0 %        |
| Samhällsfastigheter          | 4,8 %        | 4,8 %        |
| Lager/Logistik               | 5,6 %        | 5,6 %        |
| Handel                       | 5,8 %        | 5,8 %        |
| Lätt industri                | 6,6 %        | 6,6 %        |
| <b>Totalt</b>                | <b>5,1 %</b> | <b>5,1 %</b> |

#### FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

|                                | 2020<br>jan-sept | 2019<br>jan-sept | 2019<br>jan-dec |
|--------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Hyresvärde kr/kvm              | 1 527            | 1 493            | 1 495           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad       | 93,4 %           | 94,1 %           | 93,8 %          |
| Fastighetskostnader kr/kvm     | 350              | 374              | 384             |
| Driftsöverskott kr/kvm         | 1 051            | 1 014            | 1 001           |
| Fastighetsvärde kr/kvm         | 22 836           | 21 971           | 22 363          |
| Antal fastigheter              | 637              | 631              | 632             |
| Uthyrningsbar yta, tkvm        | 4 287            | 4 183            | 4 255           |
| Värderingsyield, genomsnittlig | 5,1 %            | 5,1 %            | 5,1 %           |

### INVESTERINGAR PER REGION





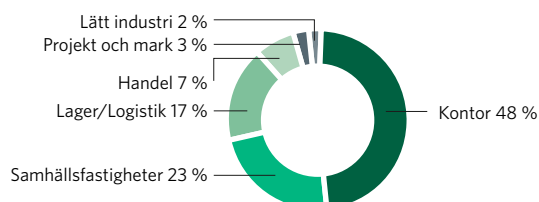
# Castellums fastighetsbestånd

| Kategori  | 2020-09-30 |              |                      |               | januari-sept 2020 |              |                    |               |                          |            |                     |
|---|------------|--------------|----------------------|---------------|-------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------------|------------|---------------------|
|   | Antal      | Yta tkvm     | Fastighetsvärde, mkr | D:o kr/kvm    | Hysesvärde, mkr   | D:o kr/kvm   | Ekon. uthyrn. grad | Intäkter, mkr | Fastighetskostnader, mkr | D:o kr/kvm | Driftöverskott, mkr |
| <b>KONTOR</b>   |            |              |                      |               |                   |              |                    |               |                          |            |                     |
| Stockholm   | 29         | 283          | 12 441               | 43 946        | 510               | 2 403        | 89,9 %             | 460           | 85                       | 400        | 375                 |
| Väst  | 66         | 375          | 10 869               | 28 971        | 508               | 1 804        | 94,1 %             | 468           | 89                       | 316        | 379                 |
| Mitt  | 78         | 540          | 10 816               | 20 046        | 634               | 1 567        | 91,6 %             | 572           | 135                      | 334        | 437                 |
| Öresund   | 43         | 398          | 11 405               | 28 696        | 632               | 2 120        | 91,8 %             | 566           | 130                      | 436        | 436                 |
| Norr  | 2          | 5            | 93                   | 18 436        | 6                 | 1 593        | 98,7 %             | 6             | 1                        | 372        | 5                   |
| Finland   | 1          | 14           | 886                  | 61 421        | 34                | 3 167        | 100,0 %            | 34            | 8                        | 721        | 26                  |
| <b>Summa Kontor</b>                                       | <b>219</b> | <b>1 615</b> | <b>46 510</b>        | <b>28 803</b> | <b>2 324</b>      | <b>1 919</b> | <b>92,0 %</b>      | <b>2 106</b>  | <b>448</b>               | <b>370</b> | <b>1 658</b>        |
| <b>SAMHÄLLSFÄSTIGHETER</b>                                |            |              |                      |               |                   |              |                    |               |                          |            |                     |
| Stockholm   | 12         | 89           | 5 697                | 63 794        | 211               | 3 148        | 97,4 %             | 200           | 32                       | 481        | 168                 |
| Väst  | 15         | 110          | 2 184                | 19 840        | 117               | 1 412        | 92,3 %             | 107           | 19                       | 232        | 88                  |
| Mitt  | 31         | 314          | 8 732                | 27 842        | 419               | 1 782        | 96,7 %             | 403           | 75                       | 319        | 328                 |
| Öresund   | 9          | 98           | 3 658                | 37 497        | 167               | 2 280        | 98,8 %             | 163           | 21                       | 285        | 142                 |
| Norr  | 10         | 99           | 2 010                | 20 246        | 111               | 1 498        | 95,0 %             | 105           | 19                       | 254        | 86                  |
| <b>Summa Samhällsfastigheter</b>                          | <b>77</b>  | <b>710</b>   | <b>22 281</b>        | <b>31 389</b> | <b>1 025</b>      | <b>1 925</b> | <b>96,5 %</b>      | <b>978</b>    | <b>166</b>               | <b>312</b> | <b>812</b>          |
| <b>LAGER/LOGISTIK</b>                                     |            |              |                      |               |                   |              |                    |               |                          |            |                     |
| Stockholm   | 38         | 280          | 5 506                | 19 674        | 257               | 1 225        | 91,9 %             | 232           | 29                       | 138        | 203                 |
| Väst  | 70         | 628          | 7 724                | 12 292        | 392               | 832          | 93,9 %             | 350           | 59                       | 125        | 291                 |
| Mitt  | 30         | 165          | 1 489                | 9 032         | 102               | 822          | 87,7 %             | 88            | 16                       | 132        | 72                  |
| Öresund   | 32         | 213          | 2 173                | 10 187        | 137               | 859          | 94,9 %             | 126           | 25                       | 156        | 101                 |
| <b>Summa Lager/Logistik</b>                               | <b>170</b> | <b>1 286</b> | <b>16 892</b>        | <b>13 131</b> | <b>888</b>        | <b>921</b>   | <b>92,8 %</b>      | <b>796</b>    | <b>129</b>               | <b>134</b> | <b>667</b>          |
| <b>HANDEL</b>   |            |              |                      |               |                   |              |                    |               |                          |            |                     |
| Stockholm   | 29         | 152          | 3 401                | 22 420        | 175               | 1 538        | 94,8 %             | 164           | 23                       | 199        | 141                 |
| Väst  | 16         | 61           | 1 212                | 19 863        | 63                | 1 380        | 97,2 %             | 59            | 12                       | 260        | 47                  |
| Mitt  | 21         | 113          | 1 843                | 16 235        | 111               | 1 298        | 97,2 %             | 105           | 19                       | 228        | 86                  |
| Öresund   | 11         | 46           | 810                  | 17 802        | 52                | 1 521        | 89,7 %             | 45            | 10                       | 298        | 35                  |
| <b>Summa Handel</b>                                       | <b>77</b>  | <b>372</b>   | <b>7 266</b>         | <b>19 546</b> | <b>401</b>        | <b>1 437</b> | <b>95,2 %</b>      | <b>373</b>    | <b>64</b>                | <b>230</b> | <b>309</b>          |
| <b>LÄTT INDUSTRI</b>                                      |            |              |                      |               |                   |              |                    |               |                          |            |                     |
| Stockholm   | 10         | 43           | 730                  | 16 826        | 41                | 1 259        | 95,0 %             | 39            | 7                        | 204        | 32                  |
| Väst  | 16         | 66           | 697                  | 10 558        | 42                | 847          | 93,1 %             | 38            | 6                        | 122        | 32                  |
| Mitt  | 10         | 29           | 356                  | 12 213        | 23                | 1 072        | 96,8 %             | 23            | 4                        | 182        | 19                  |
| Öresund   | 4          | 42           | 341                  | 8 108         | 25                | 793          | 93,9 %             | 23            | 3                        | 96         | 20                  |
| <b>Summa Lätt industri</b>                                | <b>40</b>  | <b>180</b>   | <b>2 124</b>         | <b>11 760</b> | <b>131</b>        | <b>970</b>   | <b>94,5 %</b>      | <b>123</b>    | <b>20</b>                | <b>145</b> | <b>103</b>          |
| <b>Summa förvaltningsfastigheter</b>                      | <b>583</b> | <b>4 163</b> | <b>95 073</b>        | <b>22 836</b> | <b>4 769</b>      | <b>1 527</b> | <b>93,4 %</b>      | <b>4 376</b>  | <b>827</b>               | <b>265</b> | <b>3 549</b>        |
| Uthyrning och fastighetsadministration                    |            |              |                      |               |                   |              |                    |               | 266                      | 85         | -266                |
| <b>Summa efter uthyrning och fastighetsadministration</b> |            |              |                      |               |                   |              |                    |               | <b>1 093</b>             | <b>350</b> | <b>3 283</b>        |
| Projekt   | 34         | 124          | 2 602                | —             | 62                | —            | —                  | 34            | 20                       | —          | 14                  |
| Obebyggd mark   | 20         | —            | 401                  | —             | —                 | —            | —                  | —             | —                        | —          | —                   |
| <b>Totalt</b>   | <b>637</b> | <b>4 287</b> | <b>98 076</b>        | <b>—</b>      | <b>4 831</b>      | <b>—</b>     | <b>—</b>           | <b>4 410</b>  | <b>1 113</b>             | <b>—</b>   | <b>3 297</b>        |

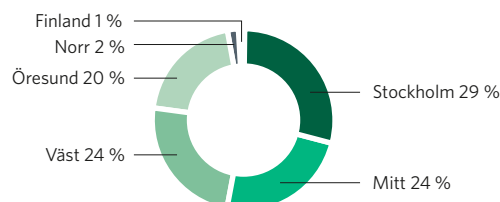
Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftöverskott om 3 297 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 3 292 mkr förklaras av att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 8 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden, dels att -3 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 rymms områden såsom livsmedel och bilförsäljning i detta segment. En annan typ av handelsexponering återfinns i lager/logistiksegmentet i form av lager och distribution från den allt mer växande e-handeln vilket gynnar hyrestillväxten och bidrar till omdaning av rätt belägna fastigheter i form av "last mile".

## Kontraktsförfallstruktur

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

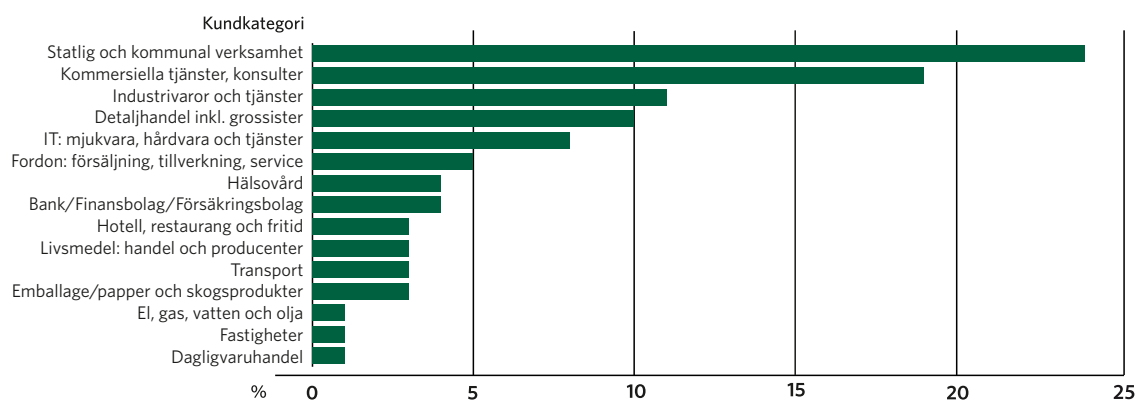
| KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2020-09-30 |                |                     |                 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------|-----------------|
| mkr                                  | Antal kontrakt | Kontraktsvärde, mkr | Andel av värdet |
| Kommersiellt, löptid                 |                |                     |                 |
| 2020                                 | 162            | 6                   | 0 %             |
| 2021                                 | 1 921          | 682                 | 12 %            |
| 2022                                 | 1 318          | 1 104               | 19 %            |
| 2023                                 | 1 195          | 1 149               | 20 %            |
| 2024                                 | 552            | 654                 | 12 %            |
| 2025+                                | 464            | 1 888               | 34 %            |
| <b>Summa kommersiellt</b>            | <b>5 612</b>   | <b>5 484</b>        | <b>97 %</b>     |
| Bostäder                             | 448            | 42                  | 1 %             |
| P-platser och övrigt                 | 5 859          | 97                  | 2 %             |
| <b>Totalt</b>                        | <b>11 919</b>  | <b>5 623</b>        | <b>100 %</b>    |

## Riskspridning, kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktportföljen. Koncernen har ca 5 600 kommersiella kontrakt och 448 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                 | 2 689          | 23 %         | 200                 | 4 %          |
| 0,25-0,5              | 934            | 8 %          | 344                 | 6 %          |
| 0,5-1,0               | 824            | 7 %          | 584                 | 10 %         |
| 1,0-3,0               | 777            | 6 %          | 1 345               | 24 %         |
| <3,0                  | 388            | 3 %          | 3 011               | 53 %         |
| <b>Summa</b>          | <b>5 612</b>   | <b>47 %</b>  | <b>5 484</b>        | <b>97 %</b>  |
| Bostäder              | 448            | 4 %          | 42                  | 1 %          |
| P-platser och övrigt  | 5 859          | 49 %         | 97                  | 2 %          |
| <b>Totalt</b>         | <b>11 919</b>  | <b>100 %</b> | <b>5 623</b>        | <b>100 %</b> |

## KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



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

# Castellums projektportfölj



## 1. Hisingen logistikpark, etapp 2 GÖTEBORG

■ FÄRDIGSTÄLLT - HELT/DELVIS  
Nybyggnation logistik  
Investering: 337 mkr



## 2. Backa 20:5, 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: 493 mkr



## 12. Öskaret 1 STOCKHOLM

■ FÄRDIGSTÄLLT - HELT/DELVIS  
Ombyggnation kontor  
Investering: 638 mkr



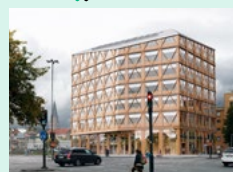
## 13. Örnäs 1:17 UPPLANDS-BRO

■ 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 okt 2020 | Total inv. inkl. mark, mkr | Varav nedlagt, mkr | Varav kvar att inv., mkr | Färdigställt | Kategori                      |
|-----------------------------|----------|------------|--------|-----------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------|--------------|-------------------------------|
|                             |          | mkr        | kr/kvm |                       |                            |                    |                          |              |                               |
| Sjustjärnan 1 / E.ON, Malmö | 31 460   | 78         | 2 775  | 91 %                  | 1 296                      | 289                | 1 007                    | Kv 1 2023    | Nybyggnation kontor           |
| Godsfinkan 1, Malmö         | 26 500   | 81         | 3 030  | 91 %                  | 1 270                      | 367                | 903                      | Kv 1 2023    | Nybyggnation domstol          |
| Öskaret 1, Stockholm        | 10 841   | 60         | 5 550  | 67 %                  | 638                        | 541                | 97                       | Kv 4 2020    | Ombyggnation kontor           |
| Dragarbrunn 21:1, Uppsala   | 14 130   | 45         | 3 150  | 72 %                  | 493                        | 217                | 276                      | Kv 4 2021    | Om- och tillbyggnation kontor |
| Götaland 5, Jönköping       | 9 200    | 23         | 2 500  | 100 %                 | 325                        | 17                 | 308                      | Kv 3 2022    | Nybyggnation domstol          |
| GreenHaus, Helsingborg      | 7 000    | 19         | 2 800  | 31 %                  | 305                        | 133                | 172                      | Kv 2 2022    | Nybyggnation kontor           |
| Masthugget 26:1, Göteborg   | 4 185    | 13         | 3 200  | 10 %                  | 238                        | 200                | 38                       | Kv 4 2020    | Nybyggnation kontor           |
| Korsningen 1, Örebro        | 5 650    | 15         | 2 800  | 100 %                 | 227                        | 26                 | 201                      | Kv 2 2022    | Nybyggnation kontor           |
| Verkstaden 14, Västerås     | 5 800    | 14         | 2 430  | 88 %                  | 198                        | 51                 | 147                      | Kv 1 2022    | Nybyggnation kontor           |
| Sellerin 3, Lund            | 5 190    | 7          | 1 300  | 40 %                  | 88                         | 59                 | 29                       | Kv 1 2021    | Nybyggnation lager/bilhall    |
| Backa 20:5, Göteborg        | 4 600    | 7          | 1 500  | 100 %                 | 82                         | 57                 | 25                       | Kv 1 2021    | Nybyggnation lager/kontor     |

## Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

|   |        |    |       |       |              |              |              |           |                             |
|---|--------|----|-------|-------|--------------|--------------|--------------|-----------|-----------------------------|
| Hisingen Logistikpark etapp 2, Göteborg | 36 700 | 28 | 750   | 100 % | 337          | 311          | 26           | Kv 3 2020 | Nybyggnation logistik       |
| Örnäs 1:17, Upplands-Bro                | 15 719 | 15 | 1 000 | 54 %  | 208          | 197          | 11           | 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  |
| <b>Summa projekt över 50 mkr</b>        |        |    |       |       | <b>5 846</b> | <b>2 586</b> | <b>3 260</b> |           |                             |

### NOT 8 Goodwill

2016 förvärvades bolag (CORHEI och Norrporten). I samband med förvärvet uppstod en goodwill hänförligt till främst skillnaden mellan nominell skatt och beräknad kalkylmässig skatt som tillämpades vid förvärvet. Det som kan medföra nedskrivning av goodwill är främst en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktioner avyttras. Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt uppgick vid periodens utgång till 1 480 mkr (1 480). Vidare förvärvades coworkingbolaget United Spaces under början av 2019, varför en goodwill uppstod som vid periodens utgång uppgick till 193 mkr (211).

### NOT 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 898 mkr (846) fördelat på tomträttsavtal om 483 mkr (483) och hyresavtal i det under 2019 förvärvade coworkingbolaget United Spaces om 415 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 59 647 mkr (60 604), varav långfristigt uppgick till 47 621 mkr (49 433) och kortfristigt till 12 026 mkr (11 171). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av perioden var 30 700 mkr (30 233) långfristigt och 11 588 mkr (10 420) kortfristigt.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 198 mkr (173) uppgick till 42 288 mkr (40 653), varav 29 812 mkr (27 512) avser utestående obligationer och 5 263 mkr (5 136) utestående företagscertifikat (nominellt 29 795 mkr respektive 5 270 mkr).

Under perioden har kreditfaciliteter i bank om ca 4 400 mkr förlängts och 616 Mkr tillkommit med ny motpart. Vidare har Castellum under perioden emitterat nominellt 3 800 mkr inom ramen för Castellums svenska MTN-program och obligationer om nominellt 1 025 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 42 288 mkr (40 653) var 7 213 mkr (7 249) säkerställda med pantbrev och 35 075 mkr (33 404) icke säkerställda, vilket innebär att 17 % (18) av utestående låneskuld var säkerställd. Andelen utnyttjade säkerställda krediter med tillägg av utestående volym företagscertifikat som backas upp av säkerställda kreditlöften i bank uppgick till 13 % (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 7 % (7).

Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s.k. covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65 % och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150 % samt, för EMTN även att andelen säkerställd upplåning ej får överstiga 45 % av koncernens totala tillgångar, vilket Castellum uppfyller med god marginal, 43 % respektive 545 % och 7 %. För utnyttjad lånevolym var genomsnittlig kapitalbindning inkl. förlängningsoptioner vid periodens utgång 3,8 år (3,8), medan genomsnittlig kreditprislöptid vid samma tidpunkt var 3,2 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 3,0 år (3,3). Genomsnittlig effektiv ränta per den 30 september 2020 var 1,80 % (1,82) exkl. utnyttjade kreditavtal och 1,94 % (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 7 386 mkr (7 247), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänförs sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor.

#### KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2020-09-30

| Kreditavtal   | mkr           | Utnyttjat i  |               |               | Andel, %     |
|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
|               |               | Bank         | MTN/Cert      | Totalt        |              |
| 0-1 år        | 12 026        | 2 373        | 9 215         | 11 588        | 27 %         |
| 1-2 år        | 9 598         | 854          | 4 244         | 5 098         | 12 %         |
| 2-3 år        | 8 323         | 1 152        | 3 551         | 4 703         | 11 %         |
| 3-4 år        | 11 980        | 11           | 7 569         | 7 580         | 18 %         |
| 4-5 år        | 7 654         | 11           | 3 242         | 3 253         | 8 %          |
| >5 år         | 10 066        | 2 812        | 7 254         | 10 066        | 24 %         |
| <b>Totalt</b> | <b>59 647</b> | <b>7 213</b> | <b>35 075</b> | <b>42 288</b> | <b>100 %</b> |

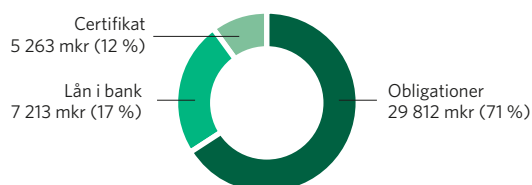
#### RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2020-09-30

| Förfallotidpunkt | mkr **        | Andel, %     | Snittränta, %* | Genomsnittlig räntebind., år |
|------------------|---------------|--------------|----------------|------------------------------|
| 0-1 år           | 17 016        | 40 %         | 2,00 %         | 0,3                          |
| 1-2 år           | 3 749         | 9 %          | 0,85 %         | 1,5                          |
| 2-3 år           | 1 849         | 4 %          | 1,21 %         | 2,5                          |
| 3-4 år           | 6 254         | 15 %         | 2,17 %         | 3,3                          |
| 4-5 år           | 1 750         | 4 %          | 1,23 %         | 4,5                          |
| 5-10 år          | 11 670        | 28 %         | 1,79 %         | 7,3                          |
| <b>Totalt</b>    | <b>42 288</b> | <b>100 %</b> | <b>1,80 %</b>  | <b>3,0</b>                   |

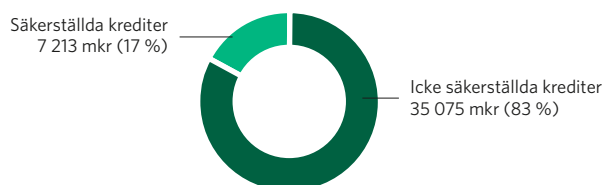
\* Inklusive avgifter i utnyttjade kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

\*\* Beräknat på nettovolym räntebärande skuld och derivat

#### FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2020-09-30



#### SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2020-09-30



**NOT 11 Ränthe- 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 september 2020 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -803 mkr (-592) och valutaderivatportföljen till -68 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 %  | 545 %    |
| Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar |  | Ej över 45 % | 7 %      |
| Finansieringsrisk                             |  |              |          |
| - genomsnittlig kapitalbindning               | Minst 2 år   |              | 3,8 år   |
| - förfall inom 1 år                           | Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal                             |              | 12 %     |
| - genomsnittlig kreditprislöptid              | Minst 1,5 år   |              | 3,2 år   |
| - likviditetsbuffert                          | Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall |              | Uppfyllt |
| Ränterisk                                     |  |              |          |
| - genomsnittlig räntebindning                 | 1,5-3,5 år   |              | 3,0 år   |
| - förfall inom 6 månader                      | Högst 50 %   |              | 35 %     |
| 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<br>juli-sept | 2019<br>juli-sept | 2020<br>jan-sept | 2019<br>jan-sept | Rullande<br>12 månader<br>okt 19-sept 20 | 2019<br>jan-dec |
|---|-------------------|-------------------|------------------|------------------|--|-----------------|
| Driftsöverskott   | 1 122             | 1 058             | 3 292            | 3 102            | 4 303                                    | 4 113           |
| Centrala administrationskostnader                                   | -30               | -29               | -105             | -119             | -149                                     | -163            |
| Återläggning av avskrivningar                                       | 41                | 17                | 71               | 46               | 89                                       | 64              |
| Betalt räntenetto   | -205              | -173              | -530             | -536             | -755                                     | -761            |
| Betald skatt  | -5                | 35                | -10              | -39              | -132                                     | -161            |
| Omräkningsdifferens utlandsverksamhet                               | 18                | -3                | -20              | 56               | -31                                      | 45              |
| <b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b> | <b>941</b>        | <b>905</b>        | <b>2 698</b>     | <b>2 510</b>     | <b>3 325</b>                             | <b>3 137</b>    |
| Förändring kortfristiga fordringar                                  | 12                | -535              | -153             | -692             | 374                                      | -165            |
| Förändring kortfristiga skulder                                     | 1                 | 740               | -54              | 550              | -40                                      | 564             |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                           | <b>954</b>        | <b>1 110</b>      | <b>2 491</b>     | <b>2 368</b>     | <b>3 659</b>                             | <b>3 536</b>    |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer                       | -595              | -588              | -1 800           | -2 061           | -2 501                                   | -2 762          |
| Förvärv fastigheter   | -25               | -19               | -317             | -2 789           | -878                                     | -3 350          |
| Förändring skuld vid förvärv fastigheter                            | -16               | 20                | -163             | 153              | -43                                      | 273             |
| Försäljning fastigheter   | 2                 | 52                | 121              | 4 109            | 150                                      | 4 138           |
| Förändring fordran vid försäljning fastigheter                      | 14                | -40               | 3                | 85               | 79                                       | 161             |
| Investeringar i övrigt  | -45               | -22               | -62              | -296             | -191                                     | -425            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>                       | <b>-665</b>       | <b>-597</b>       | <b>-2 218</b>    | <b>-799</b>      | <b>-3 384</b>                            | <b>-1 965</b>   |
| Förändring långfristiga räntebärande skulder                        | 607               | 356               | 1 554            | 279              | 1 815                                    | 540             |
| Förändring övriga långfristiga skulder                              | —                 | —                 | —                | —                | -307                                     | -307            |
| Förändring långfristiga fordringar                                  | -10               | 24                | 2                | 8                | 2  | 8               |
| Lösen räntederivat  | —                 | —                 | —                | -215             | —  | -215            |
| Återköp egna aktier   | —                 | —                 | -28              | —                | -28                                      | —               |
| Utbetald utdelning  | -888              | -833              | -1 776           | -1 667           | -1 776                                   | -1 667          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                      | <b>-291</b>       | <b>-453</b>       | <b>-248</b>      | <b>-1 595</b>    | <b>-294</b>                              | <b>-1 641</b>   |
| <b>Periodens/årets kassaflöde</b>                                   | <b>-2</b>         | <b>60</b>         | <b>25</b>        | <b>-26</b>       | <b>-19</b>                               | <b>-70</b>      |
| Likvida medel ingående balans                                       | 200               | 157               | 173              | 243              | 217                                      | 243             |
| <b>Likvida medel utgående balans</b>                                | <b>198</b>        | <b>217</b>        | <b>198</b>       | <b>217</b>       | <b>198</b>                               | <b>173</b>      |

## Moderbolaget

### Resultaträkning i sammandrag

| mkr   | 2020<br>juli-sept | 2019<br>juli-sept | 2020<br>jan-sept | 2019<br>jan-sept |
|---|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Intäkter  | 25                | 21                | 75               | 61               |
| Kostnader   | -47               | -48               | -159             | -155             |
| Finansnetto   | 22                | 11                | 22               | 30               |
| Värdeförändring derivat                                     | -14               | -149              | -233             | -494             |
| <b>Resultat före skatt</b>                                  | <b>-14</b>        | <b>-165</b>       | <b>-295</b>      | <b>-558</b>      |
| Skatt   | 4                 | 5                 | 17               | 18               |
| <b>Periodens/årets resultat</b>                             | <b>-10</b>        | <b>-160</b>       | <b>-278</b>      | <b>-540</b>      |
| <b>Totalresultat för moderbolaget</b>                       |                   |                   |                  |                  |
| Periodens resultat  | -10               | -160              | -278             | -540             |
| <b>Poster som kommer att omföras via periodens resultat</b> |                   |                   |                  |                  |
| Omräkningsdifferens utlandsverksamhet                       | 18                | 55                | 36               | 122              |
| Värdeförändring valutaderivat                               | -13               | -82               | -78              | -132             |
| <b>Periodens/årets totalresultat</b>                        | <b>-5</b>         | <b>-187</b>       | <b>-320</b>      | <b>-550</b>      |

### Balansräkning i sammandrag

| mkr  | 30 sept<br>2020 | 30 sept<br>2019 | 31 dec<br>2019 |
|--|-----------------|-----------------|----------------|
| Andelar koncernföretag                         | 20 159          | 19 908          | 20 147         |
| Forordingar koncernföretag                     | 41 025          | 38 152          | 28 777         |
| Övriga tillgångar                              | 121             | 127             | 11 048         |
| Likvida medel                                  | 58              | 52              | 54             |
| <b>Summa</b>                                   | <b>61 363</b>   | <b>58 239</b>   | <b>60 026</b>  |
| Eget kapital                                   | 15 552          | 15 601          | 17 676         |
| Derivat  | 871             | 803             | 715            |
| Räntebärande skulder                           | 39 723          | 38 076          | 38 065         |
| Räntebärande skulder koncernföretag            | 4 960           | 3 510           | 3 346          |
| Övriga skulder                                 | 257             | 249             | 224            |
| <b>Summa</b>                                   | <b>61 363</b>   | <b>58 239</b>   | <b>60 026</b>  |
| Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag) | 17 174          | 17 364          | 17 343         |
| Eventualförpliktelser (borgen dotterbolag)     | 2 202           | 2 559           | 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<br>±1 % (enheter) | Sannolikt scenario |               |
|---------------------|---------------------------------------|--------------------|---------------|
|                     |                                       | Högkonjunktur      | Lågkonjunktur |
| Hyresnivå/Index     | +59/-59                               | +                  | —             |
| Vakans              | +64/-64                               | +                  | —             |
| Fastighetskostnader | -15/+15                               | —                  | 0             |
| Räntekostnader*     | -128/93                               | 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 | -19 615 | -9 808 | —    | 9 808 | 19 615 |
| Belåningsgrad        | 54 %    | 48 %   | 43 % | 39 %  | 36 %   |

## Finansiell risk

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

## Hållbarhetsrisk

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

# Coronapandemin

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

I skrivande stund har överenskommelser att gå från kvartal- till månadsbetalningar skett motsvarande en kvartalshyra om ca 115 mkr. Vidare har rabatter kopplat till det statliga stödet lämnats med 14 mkr, varav Castellum står för 50 % innebärande att 7 mkr redan till fullo har belastat kvartal 2:s resultat.

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

Hyresaviseringen för kvartal 2 och 3 har betalats till 99 % och Castellums bedömning är att kvartal 4 kommer följa samma inbetalningsmönster och andel, vilket ger uttryck för ett starkt och stabilt kassaflöde samt en bred kundbas. Covid-19 har saktat ned aktiviteten i hyresmarknaden med följd att främst omförhandlingar men även nettouthyrningen har dämpats. Denna inbromsning tillsammans med gamla uppsägningar som nu verkställs under slutet av 2020 och in i 2021 medför en bedömning om avmattad tillväxt i Castellum.

## 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

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

I Castellums portfölj 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 17 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 3 200 mkr i certifikat samt 200 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.

|  | juli-sept 2020 | juli-sept 2019 | jan-sept 2020 | jan-sept 2019 | Rullande 12 mån.<br>okt 19-sept 20 | jan-dec 2019 |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|------------------------------------|--------------|
| Genomsnittligt antal aktier, tusen<br>(resultaträkningsrelaterade nyckeltal) | 273 031        | 273 201        | 273 115       | 273 201       | 273 136                            | 273 201      |
| Antal utestående aktier, tusen<br>(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.

|                               | juli-sept 2020 |             | juli-sept 2019 |             | jan-sept 2020 |             | jan-sept 2019 |             | Rullande 12 mån.<br>okt 18-sept 19 |              | jan-dec 2019 |              |
|-------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                               | mkr            | kr/aktie    | mkr            | kr/aktie    | mkr           | kr/aktie    | mkr           | kr/aktie    | mkr                                | kr/aktie     | mkr          | kr/aktie     |
| Resultat före skatt           | 1 294          | 4,74        | 1 340          | 4,90        | 3 192         | 11,69       | 4 280         | 15,67       | 5 677                              | 20,78        | 6 765        | 24,76        |
| Återläggning                  |                |             |                |             |               |             |               |             |                                    |              |              |              |
| Förvärvskostnader             | —              | —           | —              | —           | —             | —           | 9             | 0,03        | —                                  | —            | 9            | 0,03         |
| Goodwill, nedskrivning        | —              | —           | —              | —           | —             | —           | 179           | 0,66        | —                                  | —            | 179          | 0,66         |
| Värdeförändring fastighet     | -398           | -1,46       | -623           | -2,28       | -816          | -2,99       | -2 505        | -9,17       | -2 229                             | -8,16        | -3 918       | -14,34       |
| Värdeförändring derivat       | 3              | 0,01        | 120            | 0,44        | 212           | 0,78        | 417           | 1,52        | -94                                | -0,34        | 111          | 0,41         |
| <b>= Förvaltningsresultat</b> | <b>899</b>     | <b>3,29</b> | <b>837</b>     | <b>3,06</b> | <b>2 588</b>  | <b>9,48</b> | <b>2 380</b>  | <b>8,71</b> | <b>3 354</b>                       | <b>12,28</b> | <b>3 146</b> | <b>11,52</b> |

## EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)

|  |            |             |            |             |              |             |              |             |              |              |              |              |
|--|------------|-------------|------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Förvaltningsresultat                             | 899        | 3,29        | 837        | 3,06        | 2 588        | 9,48        | 2 380        | 8,71        | 3 354        | 12,28        | 3 146        | 11,52        |
| Återläggning; Aktuell skatt förvaltningsresultat | -91        | -0,33       | -116       | -0,42       | -256         | -0,94       | -302         | -1,10       | -247         | -0,91        | -293         | -1,08        |
| <b>EPRA Earnings / EPRA EPS</b>                  | <b>808</b> | <b>2,96</b> | <b>721</b> | <b>2,64</b> | <b>2 332</b> | <b>8,54</b> | <b>2 078</b> | <b>7,61</b> | <b>3 107</b> | <b>11,37</b> | <b>2 853</b> | <b>10,44</b> |

## 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 sept 2020  |            | 30 sept 2019  |            | 31 dec 2019   |            |
|---|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|
|   | mkr           | kr/aktie   | mkr           | kr/aktie   | mkr           | kr/aktie   |
| Eget kapital enligt balansräkning                 | 44 502        | 163        | 41 775        | 153        | 43 777        | 160        |
| Återläggning:                                     |               |            |               |            |               |            |
| Beslutad, ej verkställd utdelning                 | —             | —          | —             | —          | —             | —          |
| Derivat enligt balansräkning                      | 871           | 3          | 803           | 3          | 715           | 3          |
| Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt         | -1 480        | -5         | -1 481        | -5         | -1 480        | -5         |
| Uppskjuten skatt enligt balansräkning             | 10 718        | 39         | 9 633         | 35         | 10 153        | 37         |
| <b>Substansvärde EPRA NRV</b>                     | <b>54 611</b> | <b>200</b> | <b>50 730</b> | <b>186</b> | <b>53 165</b> | <b>195</b> |
| Avdrag  |               |            |               |            |               |            |
| Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces | -193          | -1         | -210          | -1         | -211          | -1         |
| Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4 %*             | -2 185        | -8         | -1 759        | -7         | -1 925        | -7         |
| <b>Substansvärde EPRA NTA</b>                     | <b>52 233</b> | <b>191</b> | <b>48 761</b> | <b>178</b> | <b>51 029</b> | <b>187</b> |
| Återläggning                                      |               |            |               |            |               |            |
| Derivat enligt ovan                               | -871          | -3         | -803          | -3         | -715          | -3         |
| Uppskjuten skatt i sin helhet                     | -8 533        | -31        | -7 874        | -28        | -8 228        | -30        |
| <b>Substansvärde EPRA NDV</b>                     | <b>42 829</b> | <b>157</b> | <b>40 084</b> | <b>147</b> | <b>42 086</b> | <b>154</b> |

\* 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                           | juli-sept 2020 | juli-sept 2019 | jan-sept 2020 | jan-sept 2019 | Rullande 12 mån.<br>okt 19-sept 20 | jan-dec 2019 |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|------------------------------------|--------------|
| Förvaltningsresultat                         | 899            | 837            | 2 588         | 2 380         | 3 354                              | 3 146        |
| Återläggning;                                |                |                |               |               |                                    |              |
| Räntenetto                                   | 187            | 186            | 581           | 587           | 776                                | 782          |
| <b>Förvaltningsresultat exkl. räntenetto</b> | <b>1 086</b>   | <b>1 023</b>   | <b>3 169</b>  | <b>2 967</b>  | <b>4 130</b>                       | <b>3 928</b> |
| Räntetäckningsgrad                           | 581 %          | 550 %          | 545 %         | 505 %         | 532 %                              | 502 %        |

| Belåningsgrad                         | 30 sept 2020  | 30 sept 2019  | 31 dec 2019   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Räntebärande skulder                  | 42 486        | 40 637        | 40 826        |
| Likvida medel                         | -198          | -217          | -173          |
| <b>Räntebärande skulder netto</b>     | <b>42 288</b> | <b>40 420</b> | <b>40 653</b> |
| Förvaltningsfastigheter               | 98 076        | 92 719        | 95 168        |
| Förvärvade ej tillträdade fastigheter | 141           | -184          | -304          |
| Sålda ej frånträdade fastigheter      | —             | 79            | 3             |
| <b>Förvaltningsfastigheter netto</b>  | <b>98 217</b> | <b>92 614</b> | <b>94 867</b> |
| Belåningsgrad                         | 43 %          | 44 %          | 43 %          |

| Skuldkvot                         | 30 sept 2020  | 30 sept 2019  | 31 dec 2019   |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Räntebärande skulder              | 42 486        | 40 637        | 40 826        |
| Likvida medel                     | -198          | -217          | -173          |
| <b>Räntebärande skulder netto</b> | <b>42 288</b> | <b>40 420</b> | <b>40 653</b> |
| Driftsöverskott                   | 3 292         | 3 102         | 4 113         |
| Centraladministration             | -105          | -119          | -163          |
| <b>Rörelseresultat</b>            | <b>3 187</b>  | <b>2 983</b>  | <b>3 950</b>  |
| Skuldkvot                         | 10,0          | 10,2          | 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                    | juli-sept 2020 | juli-sept 2019 | jan-sept 2020 | jan-sept 2019 | Rullande 12 mån.<br>okt 19-sept 20 | jan-dec 2019 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|------------------------------------|--------------|
| Förvärv                             | 25             | 19             | 317           | 2 789         | 878                                | 3 350        |
| Ny-, till- och ombyggnation         | 595            | 588            | 1 800         | 2 061         | 2 501                              | 2 762        |
| <b>Summa investering</b>            | <b>620</b>     | <b>607</b>     | <b>2 117</b>  | <b>4 850</b>  | <b>3 379</b>                       | <b>6 112</b> |
| Försäljningspris                    | -2             | -52            | -121          | -4 109        | -150                               | -4 138       |
| <b>Nettoinvestering</b>             | <b>618</b>     | <b>555</b>     | <b>1 996</b>  | <b>741</b>    | <b>3 229</b>                       | <b>1 974</b> |
| <b>Andel av fastighetsvärdet, %</b> | <b>1 %</b>     | <b>1 %</b>     | <b>2 %</b>    | <b>1 %</b>    | <b>3 %</b>                         | <b>2 %</b>   |

# Övriga nyckeltal

|                                      | juli-sept 2020 | juli-sept 2019 | jan-sept 2020 | jan-sept 2019 | Rullande 12 mån.<br>okt 19-sept 20 | jan-dec 2019 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|------------------------------------|--------------|
| Överskottsgrad                       | 76%            | 73 %           | 75 %          | 73 %          | 74%                                | 72 %         |
| Räntenivå, genomsnitt                | 1,9 %          | 2,0 %          | 2,0 %         | 2,0 %         | 2,0 %                              | 2,0 %        |
| Skuldkvot                            | 9,7            | 9,8            | 10,0          | 10,2          | 10,2                               | 10,3         |
| Avkastning långsiktigt substansvärde | 9,3 %          | 4,1 %          | 8,2 %         | 9,9 %         | 11,3 %                             | 12,6 %       |
| Avkastning totalt kapital            | 5,8 %          | 6,9 %          | 5,2 %         | 7,9 %         | 6,4 %                              | 8,4 %        |
| Avkastning eget kapital              | 9,3 %          | 10,3 %         | 7,9 %         | 12,5 %        | 11,2 %                             | 14,5 %       |
| Fastighetsvärde kr/aktie             | 359            | 339            | 359           | 339           | 359                                | 348          |
| Bruttouthyrning                      | 110            | 95             | 465           | 265           | 611                                | 411          |
| Nettouthyrning                       | -9             | -42            | 191           | -38           | 205                                | -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.

## Valberedning

Vid Castellum AB:s årsstämma den 19 mars 2020 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2021 skall utgöras av styrelsens ordförande samt en ledamot utsedd av var och en av de fyra största ägarregistrerade, eller på annat sätt kända aktieägarna per den sista dagen för aktiehandel i augusti 2020. Önskar sådan aktieägare ej utse ledamot, tillfrågas den femte största aktieägaren o.s.v. Efter att styrelsens ordförande haft kontakt med de största aktieägarna består valberedningen av följande ledamöter:

- Patrik Essehorn, utsedd av Rutger Arnhult genom bolag
- Vincent Fokke, utsedd av Stichting Pensioenfonds ABP
- Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fonder
- Christina Tillman, utsedd av Corem Property Group
- Charlotte Strömberg, styrelsens ordförande

Valberedningen representerar tillsammans 26,4 % av det totala antalet aktier och röster i bolaget. Valberedningen utser ordförande inom sig.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till årsstämman 2021 avseende stämmans ordförande, antal styrelseledamöter, styrelse och styrelseordförande, revisor samt ersättning till styrelseledamöter och revisor. Valberedningen skall även föreslå principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2022.

Bolagets aktieägare är välkomna att lämna förslag och synpunkter till valberedningen senast den 7 december 2020 via Castellum AB, Att: Charlotte Strömberg, Box 2269, 403 14 Göteborg alternativt via e-mail till [charlotte.stromberg@castellum.se](mailto:charlotte.stromberg@castellum.se).

Valberedningens förslag kommer att publiceras i kallelsen till årsstämman 2021 och på bolagets webbplats. Årsstämman i Castellum AB kommer att hållas den 25 mars 2021.

Göteborg den 15 oktober 2020

Henrik Saxborn  
Verkställande Direktör Castellum AB

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

Denna information är sådan information som Castellum är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg för offentliggörande torsdagen den 15 oktober 2020 kl. 08:00 CET.

## Händelser efter balansdagen

Inget av väsentlig karaktär har hänt efter balansdagens utgång.

# Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 83 000 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 30 september 2020 framgår i tabellen nedan.

| AKTIEÄGARE PER 2020-09-30         |                    |                      |
|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| Aktieägare                        | Antal tusen aktier | Andel röster/kapital |
| Rutger Arnhult                    | 46 750             | 17,1 %               |
| APG Asset Management              | 16 914             | 6,2 %                |
| BlackRock                         | 13 503             | 5,0 %                |
| Vanguard                          | 9 009              | 3,3 %                |
| Länsförsäkringar Fonder           | 8 410              | 3,1 %                |
| Szombatfalvy-sfären               | 7 073              | 2,6 %                |
| Handelsbanken Fonder & Liv        | 6 760              | 2,5 %                |
| AMF Försäkring & Fonder           | 6 693              | 2,5 %                |
| Norges Bank                       | 5 417              | 2,0 %                |
| Lannebo Fonder                    | 4 975              | 1,8 %                |
| Styrelse och ledning i Castellum  | 194                | 0,1 %                |
| Övriga svenska ägare              | 61 929             | 22,7 %               |
| Övriga utländska ägare            | 85 405             | 31,3 %               |
| <b>Totalt utestående aktier</b>   | <b>273 031</b>     | <b>100,0 %</b>       |
| Återköpta egna aktier             | 170                |                      |
| <b>Totalt registrerade aktier</b> | <b>273 201</b>     |                      |

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

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

## 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 september 2020 till 170 203 aktier motsvarande 0,06 % av antalet registrerade aktier.

## Aktiekurs och aktiens omsättning

Kursen på Castellumaktien den 30 september 2020 var 204,00 kr (210,80) motsvarande ett börsvärde om 55,7 miljarder kr (57,6), beräknat på antalet utestående aktier.

Under perioden har totalt 235 miljoner (213) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 246 000 aktier per dag (1 132 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 114 % (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 200 kr/aktie (186). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 98 % (113) av långsiktigt substansvärde.

## Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie rullande 12 månader efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 11,37 kronor (9,84) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 5,6 % (4,7), motsvarande en multipel om 18 (21). 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 20,78 kronor (22,10), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 10,2 % (10,5), motsvarande ett P/E om 10 (10).

## Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 6,50 kronor (6,10) motsvarar en direktavkastning om 3,2 % (2,9) beräknat på kursen vid periodens utgång.

## Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 0 % (37).

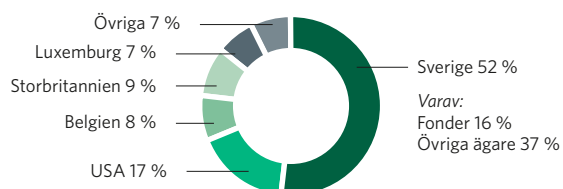
## Avkastning substans och resultat inklusive långsiktig värdeförändring

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

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

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

## AKTIEÄGARE FÖRDELAT PÅ LAND PER 2020-09-30



**AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKL. LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING**

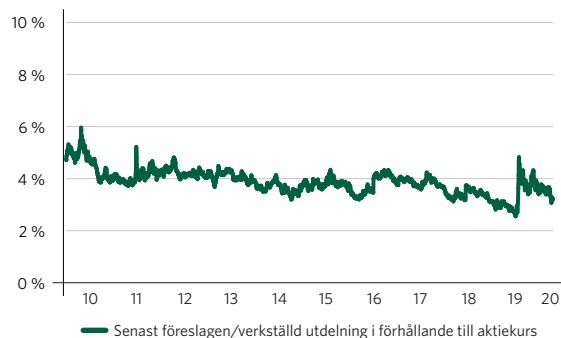
|   | Känslighetsanalys |              |              |
|---|-------------------|--------------|--------------|
|   |                   | -1 %-enhet   | +1 %-enhet   |
| Förvaltningsresultat rullande 12 mån    | 3 354             | 3 354        | 3 354        |
| Värdeförändring fastighet (snitt 10 år) | 3,2 %             | 2,2 %        | 4,2 %        |
| D:o, mkr                                | 2 967             | 2 040        | 3 894        |
| Aktuell skatt, 10 %                     | -328              | -328         | -328         |
| <b>Resultat efter skatt</b>             | <b>5 993</b>      | <b>5 066</b> | <b>6 920</b> |
| Resultat kr/aktie                       | 29,30             | 24,77        | 33,84        |
| Avkastning långsiktig substans          | 11,8 %            | 10,0 %       | 13,6 %       |
| Resultat/aktiekurs                      | 10,7 %            | 9,1 %        | 12,4 %       |
| P/E                                     | 9                 | 11           | 8            |

**EPRA NYCKELTAL**

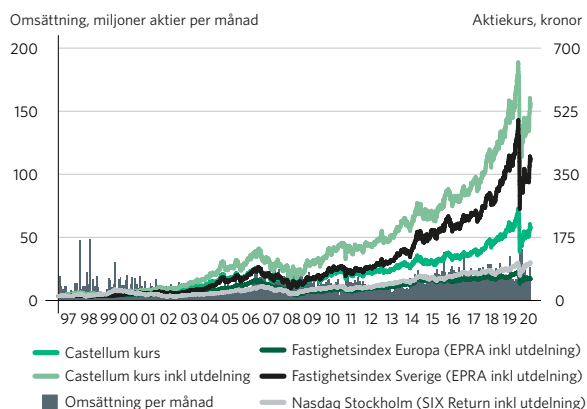
|  | 30 sept 2020 | 30 sept 2019 | 31 dec 2019 |
|--|--------------|--------------|-------------|
| EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), mkr | 2 332        | 2 078        | 2 853       |
| EPRA Earnings (EPS), kr/aktie                      | 8,54         | 7,61         | 10,44       |
| EPRA NRV (långs. substansvärde), mkr               | 54 611       | 50 730       | 53 165      |
| EPRA NRV, kr/aktie                                 | 200          | 186          | 195         |
| EPRA NTA, mkr                                      | 52 233       | 48 761       | 51 029      |
| EPRA NTA, kr/aktie                                 | 191          | 178          | 187         |
| EPRA NDV, mkr                                      | 42 829       | 40 084       | 42 086      |
| EPRA NDV, kr/aktie                                 | 157          | 147          | 154         |
| EPRA Vacancy rate (vakansgrad)                     | 7 %          | 7 %          | 6 %         |
| EPRA Cost Ratio inkl. kostnad vakans               | 22 %         | 25 %         | 26 %        |
| EPRA Cost Ratio exkl. kostnad vakans               | 21 %         | 24 %         | 24 %        |
| EPRA Yield   | 4,9 %        | 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 |
|---|---------|---------------|----------------|
| <b>Tillväxt</b>                                 |         |               |                |
| Hysesintäkt kr/aktie                            | 3 %     | 4 %           | 4 %            |
| Förvaltningsresultat kr/aktie                   | 8 %     | 10 %          | 8 %            |
| Årets resultat efter skatt kr/aktie             | neg.    | neg.          | 10 %           |
| Utdelning kr/aktie                              | 7 %     | 9 %           | 8 %            |
| Långsiktigt substansvärde kr/aktie              | 8 %     | 12 %          | 11 %           |
| Fastighetsbestånd kr/aktie                      | 6 %     | 8 %           | 8 %            |
| Värdeförändring fastigheter                     | 2,4 %   | 4,9 %         | 3,2 %          |
| <b>Avkastning</b>                               |         |               |                |
| Avkastning långsiktigt substansvärde            | 11,3 %  | 16,1 %        | 14,8 %         |
| Avkastning eget kapital                         | 11,2 %  | 18,2 %        | 16,9 %         |
| Avkastning totalt kapital                       | 6,4 %   | 9,7 %         | 8,4 %          |
| <b>Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)</b> |         |               |                |
| Castellum                                       | 0,4 %   | 21,0 %        | 14,4 %         |
| Nasdaq Stockholm (SIX Return)                   | 18,7 %  | 10,7 %        | 11,5 %         |
| Fastighetsindex Sverige (EPRA)                  | -1,0 %  | 19,0 %        | 16,4 %         |
| Fastighetsindex Europa (EPRA)                   | -12,5 % | 0,6 %         | 7,8 %          |
| Fastighetsindex Eurozone (EPRA)                 | -13,0 % | -0,6 %        | 7,0 %          |
| Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)           | -16,9 % | -3,1 %        | 6,5 %          |
| <b>Finansiell risk</b>                          |         |               |                |
| Belåningsgrad                                   | 43 %    | 44 %          | 49 %           |
| Räntetäckningsgrad                              | 532 %   | 481 %         | 370 %          |

**AKTIENS DIREKTAVKASTNING**

**AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE**

**AVKASTNING VINST PER AKTIE**

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




# Definitioner

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL

### Aktiens direktavkastning

Utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

### Aktiens totalavkastning

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

### Antal aktier

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

### Data per aktie

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

### EPRA EPS (Earnings Per Share)

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

### EPRA NRV - Net Reinstatement Value

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

### EPRA NTA - Net Tangible Assets

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

### EPRA NDV - Net Disposal Value

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

### Utdelningsandel

Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

### Ekonomisk uthyrningsgrad

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

### Fastighetskategori

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

### Fastighetskostnader

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

### Förvaltningsresultat

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

### Hyresintäkter

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

### Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

### Kronor per kvm

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

### Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

## FINANSIELLA NYCKELTAL

### Avkastning långsiktigt substansvärde

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

### Avkastning eget kapital

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

### Avkastning totalt kapital

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

### Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej 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 98 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 in valt i Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.

En värd bortom det förväntade.  
[www.castellum.se](http://www.castellum.se)

## Finansiell kalender

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Bokslutskommuniké 2020               | 22 januari 2021 |
| Årsredovisning 2020                  | vecka 6 2021    |
| Årsstämma 2021                       | 25 mars 2021    |
| Delårsrapport januari-mars 2021      | 21 april 2021   |
| Halvårsrapport januari-juli 2021     | 15 juli 2021    |
| Delårsrapport januari-september 2021 | 19 oktober 2021 |

## [www.castellum.se](http://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](mailto:info@castellum.se) • [www.castellum.se](http://www.castellum.se)  
Säte: Göteborg • Org nr: 556475-5550