

Årsredovisning 2019

CASTELLUM

Nyckeltal 2019

7% tillväxt i förvaltningsresultatet och en föreslagen höjd utdelning för 22:a året i rad om 6,50 kr/aktie.

- Intäkterna under 2019 uppgick till 5 821 Mkr (5 577 Mkr föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 3 146 Mkr (2 952), motsvarande 11,52 kr (10,81) per aktie – en ökning med 7%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 918 Mkr (5 216) och på derivat till -111 Mkr (152).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 5 650 Mkr (7 453), motsvarande 20,68 kr (27,28) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 195 kr (176) per aktie, en ökning med 11%.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 974 Mkr (2 657) varav 3 350 Mkr (2 455) avsåg förvärv, 2 762 Mkr (2 837) ny-, till- och ombyggnationer och 4 138 Mkr (2 635) försäljningar. Fastighetsvärdet vid årets utgång blev 95,2 Mdkr.
- Nettouthyrningen under året uppgick till -24 Mkr (161).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 6,50 kr (6,10) per aktie, vilket är en ökning om 7%, att utbetalas vid två tillfällen med vardera 3,25 kr.

Skissbild – E.ON, Malmö

Årsredovisning 2019

INLEDNING **2**
Detta är Castellum 2
Vd-ord 6
Castellum 2019 – året som gått 8

STRATEGI, TRENDER OCH MARKNAD **10**
Castellums strategi 12
Trender 16
Marknadskommentarer 18
Hyresmarknad – kontor 22
Hyresmarknad – logistik 26

CASTELLUMS VERKSAMHET **30**
Castellums resultat 2019 32
Castellums marknader 36
Kundresan på Castellum 38
Innovation 44
Coworking 46

FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ **48**
Castellums fastighetsbestånd 2019 50
Castellums projektportfölj 52
Byggrätter och potentiella projekt 58
Större pågående projekt 60
Större färdigställda projekt 62
Transaktion 63
Större förvärv 64

CASTELLUMAKTIEN **66**

HÅLLBARHET **74**

ORGANISATION OCH MEDARBETARE **88**

FINANSIERING **94**

VÄRDERING FASTIGHETER **102**

SKATT **108**

RISK OCH RISKHANTERING **110**

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT **122**
Styrelse 138
Koncernledning 140

EKONOMISK REDOVISNING **146**
Kvartalsöversikt 148
Flerårsöversikt 149
Finansiella nyckeltal 150

FINANSIELLA RAPPORTER **152**
Totalresultat för koncernen 153
Balansräkning för koncernen 154
Resultaträkning för moderbolaget 155
Totalresultat för moderbolaget 155
Balansräkning för moderbolaget 156
Förändring av eget kapital 157
Kassaflödesanalys 158
Redovisningsprinciper och noter 160
Förslag till vinstdisposition 176
Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning 177
Årsredovisningens undertecknande 178
Revisionsberättelse 179
Revisors rapport över översiktlig granskning av Castellum AB:s hållbarhetsredovisning 183

CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND **184**

FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFORMATION **222**
EPRA 224
GRI 231
TCFD 237

Definitioner 238
Finansiell kalender, aktieägarinformation och kontaktuppgifter 239

Legal årsredovisning

Den legala årsredovisningen, som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, omfattar sidorna 10–178. Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande belopp föregående år. EPRA:s nyckeltal (European Public Real Estate Association) redovisas under avsnittet Castellumaktien. Beräkning och definitioner av finansiella/alternativa nyckeltal finns på sidorna 150–151.

Castellum redovisar i enlighet med GRI Standards, nivå core. Hållbarhetsredovisningen, som har översiktligt granskats av revisorer, framgår av sidhänvisningar i GRI-index på sidan 235–236. GRI-index refererar till Castellums hållbarhetsdata 2019 samt till fördjupad hållbarhetsinformation på sidorna 222–236. EPRA-index presenteras på sidan 230 och TCFD-index på sidan 237.

Castellums lagstadgade hållbarhetsrapport finns på följande sidor: affärsmodell sidorna 10–15, miljöfrågor sidorna 14–15, 50, 56, 74–82, 117 och 222–229, sociala förhållanden och personalrelaterade frågor sidorna 14–15, 74–79, 83–85, 90–93, 117–120, 229 och 232, respekt för mänskliga rättigheter sidorna 76, 78–79, 84, 91, 117, 120 och 232, antikorruption sidorna 78–79, 84–85, 117, 137 och 142–143 samt mångfald i styrelsen sidorna 128–129.

CASTELLUMS DIGITALA ÅRSREDOVISNING
FINNS TILLGÄNGLIG PÅ:
WWW.CASTELLUM.SE

En värd bortom det förväntade

250 000 personer går varje dag till jobbet i våra lokaler. Vi möjliggör affärer, ser till att varor och flöden optimeras och att du och jag får tillgång till tjänster i världsklass.

Vi jobbar för att våra kunder ska nå sina affärsmål. Det är en utmanande vardag där våra 400 medarbetare tillsammans bidrar med sin kunskap och expertis.

3 146 miljoner kronor
i förvaltningsresultatet

7 %
höjning av utdelning

4,3 miljoner kvadratmeter
uthyrningsbar yta

95,2 miljarder kronor
i fastighetsvärde

5 700 företag
är kunder till oss

17 städer
i Sverige, samt Köpenhamn och Helsingfors

Skissbild – Emigranten, Göteborg



Följ med in i vår årsredovisning och på vår resa där vi ständigt utmanar oss själva för att våra kunder ska fortsätta att välja oss. Läs hur vi möjliggör detta med fokus på service, hållbarhet och innovation.



United Spaces, Arlanda



Vårt fokus: service och coworking

Att gå från produkt- till tjänstefokus är inte unikt för fastighetsbranschen – det sker just nu i de flesta andra branscher. Även inom Castellum är det vår övertygelse att denna trend är en viktig pusselbit i hur morgondagens fastighetsbolag kommer att se ut.

Vilka behov av tjänster och service kommer våra kunder ha i framtiden? Och hur fångar vi upp dessa och skapar affärsmöjligheter?

Först och främst finns en stor erfarenhetsbank genom vårt stora fastighetsbestånd och våra 5 700 kunder. Vårt förvärv av coworkingbolaget United Spaces ger oss en plattform varifrån vi snabbt kan fånga upp trender och beteenden och omsätta dessa i tjänsteerbjudanden.

Det ger oss även möjlighet att testa smarta idéer som tas fram av våra medarbetare som driver innovation och utveckling på Castellum. Det är vårt interna labb där idéer och koncept utarbetas och optimeras för att sedan testas antingen på United Spaces eller i våra egna fastigheter.

Genom att arbeta på detta sätt knyts expertis, teknik och kundbeteende ihop. Detta gagnar alla – såväl hyresgäst som aktieägare.

Ett gyllene årtionde!

Så här vid ett decennieskifte kan det vara lämpligt att titta på vårt bolag i ett lite längre perspektiv än vanligt – i synnerhet som Castellums inriktning och verksamhet är av långsiktig karaktär. Det går lätt att konstatera att de gångna tio åren utgjort ett gyllene decennium för Castellum, liksom för hela fastighetsbranschen:

CASTELLUM		2009	2019	Tillväxt (%/a)
Fastighetsvärde	Mkr	29 267	95 168	13%
Belåningsgrad		51%	43%	–
Förvaltningsresultat	kr/aktie	5,98	11,52	7%
Substansvärde	kr/aktie	71	195	11%
Utdelning	kr/aktie	3,12	6,50*	8%
Börskurs	kr/aktie	63	222	18%

**Styrelsens förslag till Årsstämman*

Sammanfattningsvis summerar denna tabell till att Castellum-aktien givit en årlig totalavkastning på 18% i genomsnitt, under en period när den genomsnittliga 5-åriga swap-räntan varit 1,2% och genomsnittliga inflationen 1,1%.

Stora förändringar över tid

Siffrorna är fina – med de visar inte hur Castellum förändrats i grunden under 2010-talet vad gäller geografi, segmentsammansättning och verksamhetsområden. Stockholm utgjorde t ex 2009 bara 18% av fastighetsportföljen, mot dagens 30%. Samhällsfastigheter hade vi nästan inga för tio år sedan, medan de idag utgör 23% av fastighetsportföljens värde. Åt andra hållet har butiker och köpcentrum gått. 2009 omfattade de 24% och idag endast 8%. Castellums logistiksatsning har lett till att vi idag har ett av Sveriges allra största logistikbestånd. Utöver detta har vi ett helt nytt affärsområde, Coworking. Här har förvärvet av United Spaces givit oss en flygande start med en växande och lönsam verksamhet redan första året, vilket är ovanligt i den sektorn. United Spaces kommer även att påverka utvecklingen av vår övriga verksamhet med ett allt större tjänste- och serviceinnehåll, ofta baserat på digital egenutvecklad mjukvara.

Långsiktig ambition

Hur ser då vår långsiktiga ambition för 2020-talet ut? Jag räknar med en fortsatt systematisk förflyttning av portföljen för en ökad densitet, även i mikroområden. Eftersom det i dagsläget är svårt att hitta objekt med hög avkastning kommer projekt verksamheten att utgöra ett växande inslag. Utvecklingen av Säve, som nu påskyndas med full egen rådighet efter utköpet av Serneke, innefattar t ex över perioden investeringsplaner för ca 10 miljarder kronor. Kringtjänster och service som för oss närmare den enskilda människan – slutkunden – kommer definitivt att öka i betydelse.

Vi har ålagt oss själva ett tufft hållbarhetsmål för 2020-talet: 2030 ska Castellum vara helt klimatneutralt inklusive hela vår värdekedja, som projekt, dess underleverantörer och material.

”Jag ser fram emot det nya decenniet med optimism och är övertygad om att även 2020-talet blir framgångsrikt för Castellum.”

Dessa står för 98% av utsläppen och är den svåraste utmaningen för industrin som helhet – så även för Castellum. Dessutom har vi en hållbarhetsagenda, ”Den hållbara staden”, med 16 delmål som bygger på FN:s globala mål som grund. Vår satsning på solceller, projektet ”100 på sol”, har redan inletts och omfattar byggandet av 100 solcellsparker på våra fastigheter. Detta arbete skulle ha kunnat vara ännu mer omfattande om inte nuvarande beskattningsregler lagt hinder i vägen.

Vi har idag långt ifrån alla lösningar på hur vi skall nå klimatneutralitet till 2030. Men vi vet att tuffa mål driver innovation. Och vi vet att hållbarhet är en förutsättning också för en hållbar tillväxt och lönsamhet på lång sikt!



Fortsatt tillväxt

Castellum kommer att fortsätta att växa. Vi kommer att jobba vidare med vårt tuffa mål om 10% tillväxt i förvaltningsresultatet räknat i kronor per aktie. Men det säger sig självt att får vi ett landskap som i tio år domineras av låga räntor, dito inflation och ytterligare sänkta avkastningskrav blir det målet omöjligt att uppnå varje år.

Under den närmaste överblickbara tiden ser jag en fortsatt stark marknad där vi befinner oss, med fortsatt stabil hyrestillväxt. Jag ser också att Castellum står starkt på den marknaden. Vi har aldrig haft en större projektportfölj. Vår ledningsorganisation har förstärkts påtagligt under senare år. Och den finansiella ställningen har aldrig varit bättre, vilket nu tillåter förlängning av durationstiden på vårt lånekapital.

Jag ser alltså fram emot det nya decenniet med optimism och är övertygad om att även 2020-talet blir framgångsrikt för Castellum.

Göteborg den 3 februari 2020



Henrik Saxborn
Verkställande Direktör

Även under 2019 har det hänt många bra saker! Jag tänker främst på att:

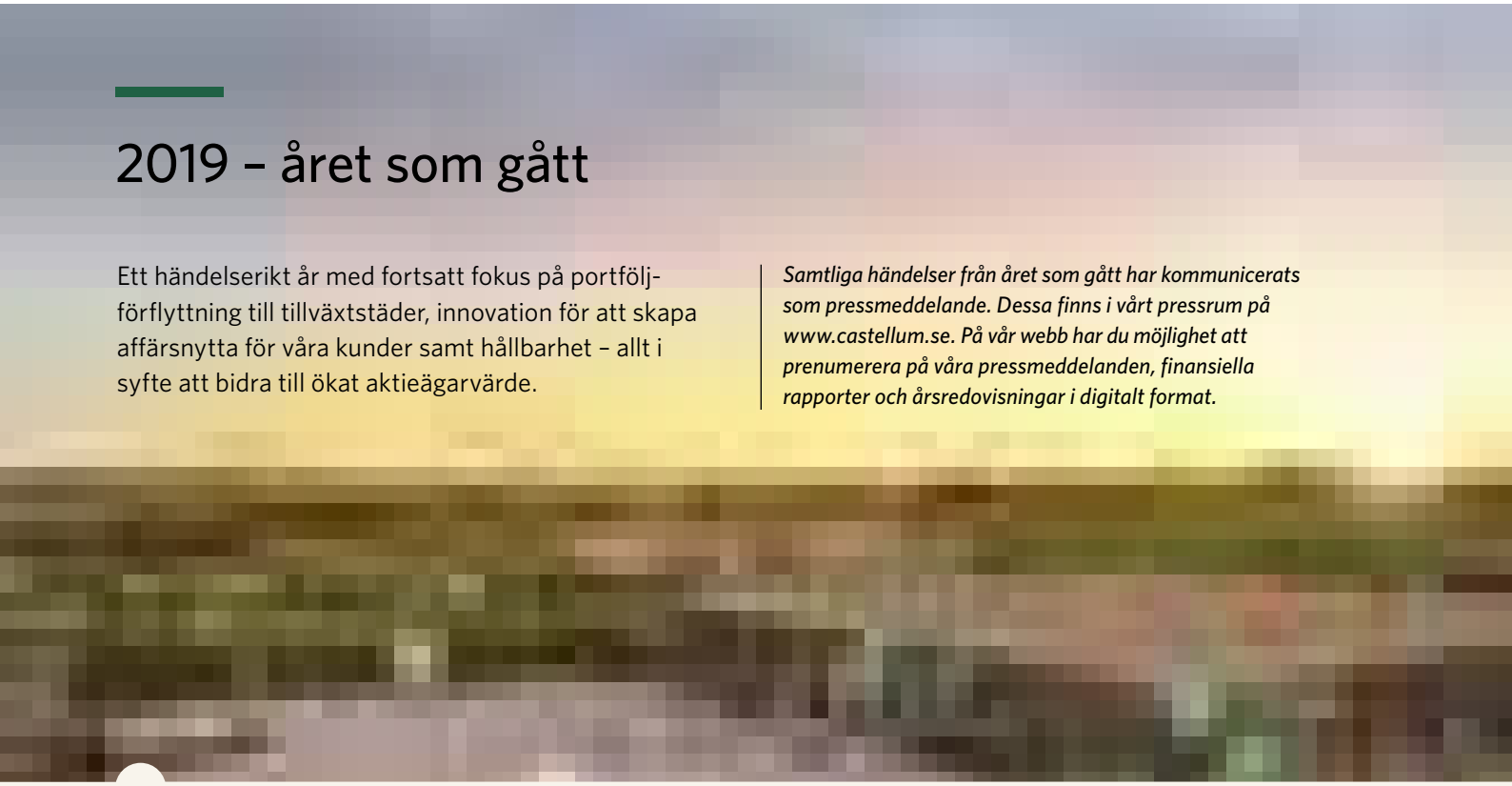
- Vi har omförhandlat upp hyrorna med i snitt 22% till ett sammanlagt värde av ca 140 Mkr och tillväxten i hyresvärde var 4,4%
- Effektiviseringsarbetet har givit resultat med en minskad kostnadsmassa om ca 60 Mkr
- Den erhållna ratingen har möjliggjort upptagande av ett 7-årigt Eurobondlån på 400 MEUR till en fast kupongränta i EUR om 0,75%.
- Substansvärdet ökade från 176 kr till 195 kr per aktie
- Belåningsgraden sjönk ytterligare ner till 43%
- Och utdelningen höjs för 22 året i rad, i år med 7% till 6,50 kr

Allt detta kan du förstås läsa mer om på andra sidor i rapporten!

2019 – året som gått

Ett händelserikt år med fortsatt fokus på portföljförflyttning till tillväxtstäder, innovation för att skapa affärsnytta för våra kunder samt hållbarhet – allt i syfte att bidra till ökat aktieägarvärde.

Samtliga händelser från året som gått har kommunicerats som pressmeddelande. Dessa finns i vårt pressrum på www.castellum.se. På vår webb har du möjlighet att prenumerera på våra pressmeddelanden, finansiella rapporter och årsredovisningar i digitalt format.





JANUARI

LINKÖPING OCH SUNDSVALL

Castellum genomförde en bytesaffär med Lilium där Castellum förvärvade sex fastigheter i Linköping om 1 631 Mkr samt sålde tjugo fastigheter i Sundsvall om 3 326 Mkr.

UNITED SPACES

I slutet av januari förvärvade Castellum Nordens ledande coworkingbolag United Spaces för 200 Mkr. De senaste åren har United Spaces haft en årlig tillväxt om cirka 40%. Bolaget erbjuder coworkingytor i Stockholm, Göteborg och Malmö samt öppnade på Arlanda flygplats under april 2019. Castellum kommer även att starta coworkingverksamhet i Uppsala och Helsingborg.
Coworking, d v s delade kontor, har redan gjort intåg i storstäderna och spås stark tillväxt kommande år.

FEBRUARI

HAGASTADEN

Castellum blev i början av februari tilldelade markanvisning av Stockholms stad avsende tre kvarter för kontor och bostäder i Hagastaden, strax norr om CBD (Central Business District). I september 2019 kommunicerades att Castellum ingick ett samarbetsavtal med Einar Mattsson avseende utveckling av kvarteren. Castellums totala investering i förvärv av byggrätterna beräknas uppgå till cirka 800 Mkr. Samtliga bostäder, kontorslokaler och kommersiella ytor beräknas vara klara för inflyttning i början av 2025.

AVYTTRING OCH FÖRVÄRV

I slutet av februari avyttrade Castellum fyra handelsfastigheter vid Boländerna i Uppsala. Under samma tidsperiod förvärvade Castellum två kontorsfastigheter vid Lilla Bommen i centrala Göteborg.

MARS

EMINENT – WELL

Castellums nybyggda fastighet Eminent i Malmö blev i mars Nordens första WELL-certifierade kontorshus. Den internationella certifieringen WELL utgår ifrån sju delar som alla påverkar hälsan: luft, vatten, ljus och ljud samt kost, motion och välbefinnande. WELL är den enda standarden som tar hänsyn till de mjuka värden som påverkar människors välbefinnande i arbetslivet.

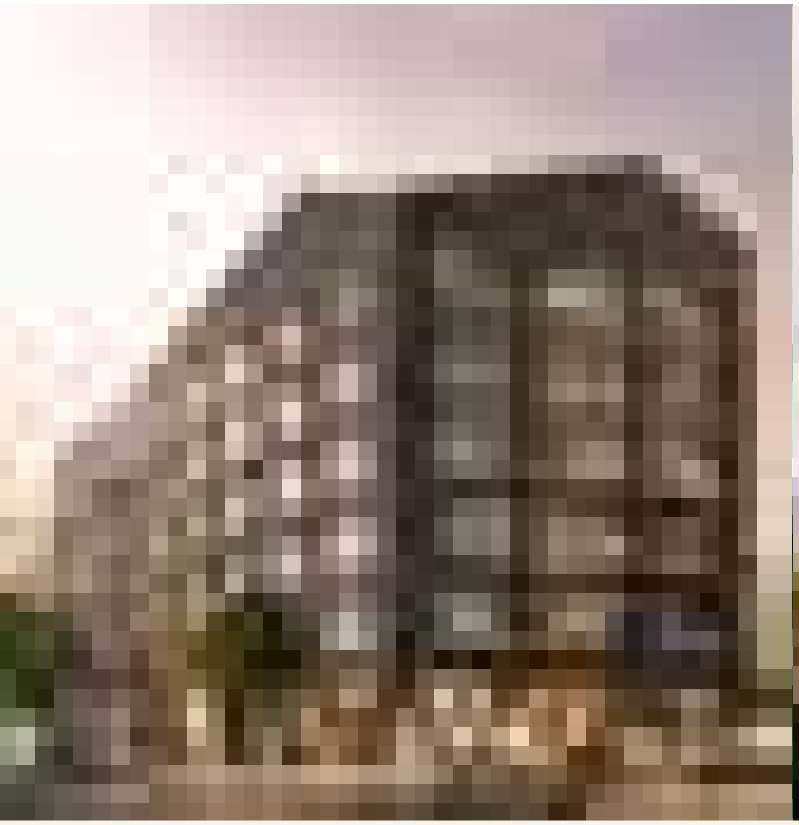
APRIL

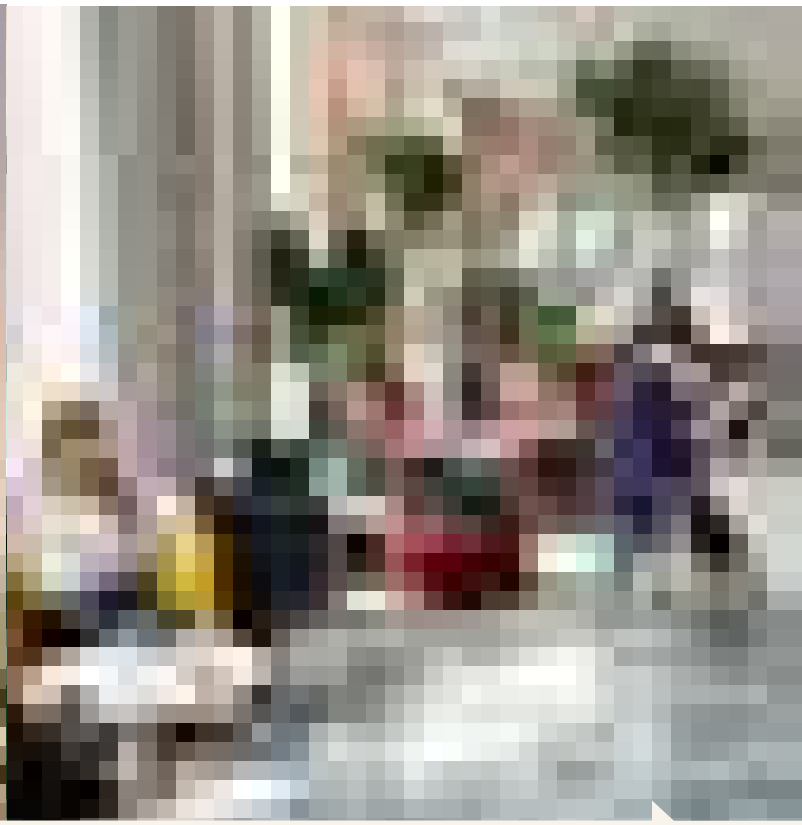
PROJEKTPARTNER TILL HSB

I början av april kommunicerades att Castellum träder in som projektpartner till HSB Bostad i två kvarter i Hagastaden, Stockholm, där Castellum kommer att uppföra, äga och förvalta samtliga kommersiella ytor. Planerad byggstart är 2022 med inflyttning tidigast 2024.

ACCESSY

Tillsammans med andra branschaktörer och branschföreningen Fastighetsägarna bildade Castellum i april bolaget Accessy. Fokus för satsningen är att skapa en självständig operatör för utveckling av digitala nycklar. Målsättningen med bolaget är att få fler aktörer att ansluta sig så att lösningen kan slå igenom på bred front.





JUNI

UPPGRADERAD TILL INVESTMENT GRADE

Castellum erhöll i början av juni en uppgraderad investment rating med betyget "Baa2", stable outlook, av det internationella kreditvärderingsinstitutet Moody's.

HÅLLBARHET OCH INNOVATION

Castellum blev under månaden valda att ingå i en europeisk expertgrupp, Pan-European REIT innovation and CSR think tank, med fokus på hållbarhet och innovation. Castellum är det enda nordiska fastighetsbolaget att ta plats i detta forum, vars medlemmar består av ledande europeiska fastighetsbolag. Gruppen består av några av Europas starkaste varumärken som gemensamt nu driver utveckling inom hållbarhet, proptech och coworking.

SEPTEMBER

GEELY INNOVATION CENTRE

Castellumägda coworkingbolaget United Spaces ingick i september ett samarbetsavtal med den kinesiska industrikoncernen Geely. Samarbetet innebär att United Spaces kommer ha helhetsansvar för utveckling och drift av en stor coworkingverksamhet belägen i Geelys nya storsatsning, som går under arbetsnamnet Geely Innovation Centre in Europe, och är under utveckling på Lindholmen i Göteborg.

HÅLLBARHET I VÄRLDSKLASS

I september uppmärksammades Castellum internationellt för sitt hållbarhetsarbete. Castellum behåller för fjärde året i rad platsen som enda nordiska bolaget i fastighets- och byggsektorn i Dow Jones Sustainability Index. Castellum utsågs även för fjärde året i rad som global sektorledare av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) och mottog också EPRA Gold, för högsta betyg bland de bästa hållbarhetsrapporteringarna i Europa.

OKTOBER

SCB

Med hjälp av artificiell intelligens (AI) kommer Castellum att hjälpa statistikmyndigheten SCB att se över hur man kan nyttja sina mötesrum mer effektivt. Målsättningen är att skapa en bättre arbetsmiljö för de 750 anställda vid verksamhetens kontor i Örebro.

NOVEMBER

GREENHAUS

Castellum påbörjade byggnationen av kontorsfastigheten GreenHaus om dryga 10 000 kvm i Helsingborgs nya stadsdel Oceanhamnen. Den totala investeringen för projektet, inklusive markförvärv, beräknas till 300 Mkr.

DECEMBER

100 PÅ SOL

Castellum kommer till 2025 att bygga upp till 100 solcellsanläggningar på byggnaderna. Satsningen, som går under namnet "100 på sol", kommer att bli en av de största satsningarna på solceller i hela Norden.

FASTIGHETSFÖRVÄRV I VÄSTERÅS

Castellum förvärvade två kontorsfastigheter i centrala Västerås av Imperia Fastigheter AB. Förvärvet omfattar en sammanlagd uthyrningsbar area om ca 7 551 kvm. Förvärvspriset uppgår till 217 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt om 11 Mkr. I förvärvet ingår även en outnyttjad byggrätt värderad till 5 Mkr, vilket kan möjliggöra nyproduktion om ca 2 500 kvm kontor.

SÄVE FLYGPLATS

Castellum slutreglerade förvärvet av Säve flygplats. Med full förfoganderätt över området påskyndas utvecklingen av Nordens främsta nav för logistik, hållbara transporter och mobilitet.

Strategi, trender och marknad

Välkommen till Castellums värld. Det är en föränderlig sådan, där vi liksom andra aktörer i vår bransch står inför en mängd utmaningar som inte minst är relaterade till snabba teknikförändringar som sker i vår omvärld. Alla beslut vi fattar utgår från vår långsiktiga strategi med fokus på att leverera på vårt övergripande tillväxtmål: att uppnå tio procent årlig tillväxt i förvaltningsresultat kronor per aktie.

Strategin beaktar omvärldsfaktorer som trender, makrofaktorer och marknadsläge. Genom att leverera på vår strategi skapar vi affärsnytta för våra kunder och aktieägarvärde till våra ägare. Detta långsiktiga arbete har skapat grunden till och förutsättningarna för att vi idag är ett av Nordens största kommersiella fastighetsbolag.



Castellums strategi

Castellums strategi beskrivs i bolagets strategiplan som är Castellums centrala styrdokument för bolagets strategiska riktning, strategier, prioriteringar och mål. Den löper över en treårsperiod, revideras årligen av koncernledningen för att slutligen antas av styrelsen.

Ytterst syftar strategiplanen till att optimera förutsättningarna för Castellum att leverera på bolagets övergripande tillväxtmål och skapa aktieägarvärde. Castellums strategi de närmaste åren, 2020–2022, fokuserar på att ytterligare stärka kundrelationer mot prioriterade kundsegment, utveckla serviceerbjudandet och utveckla fastighets- och projektportföljen. Strategin utgår från tre perspektiv: våra kunder, vårt erbjudande till dem och vår egen utveckling.

Vår utvecklingsvilja har tagit oss till positionen som en av de ledande inom hållbarhet. Castellum ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa och en viktig aktör i att bygga ett hållbart samhälle. Hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i verksamheten och ge konkreta resultat.

De kunder vi valt att rikta oss till finns inom kontor, myndigheter och verk samt logistik. Idag tar vi hand om 632 fastigheter och 250 000 människor varje dag. Utifrån kundernas och deras anställdas behov ska vi fortsätta utveckla attraktiva, flexibla och lättillgängliga erbjudanden inom fyra områden: Service, Kontor, Samhällsfastigheter och Logistik.



Castellumandan

- Personliga
- Passionerade
- Proaktiva
- Pålitliga

Vision

En värd bortom det förväntade.

Mission

Skapa arbetsplatser där människor och organisationer utvecklas.

Affärsidé

Genom verklig närhet till kund, innovation och kompetens skapar vi framgångsrika och hållbara arbetsplatser i nordiska tillväxtregioner.

Affärsmodell

Investering, utveckling och förvaltning av kommersiella lokaler, samt erbjudande av servicetjänster i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Castellum fokuserar på kassaflöde och bedriver all verksamhet till låg finansiell risk.

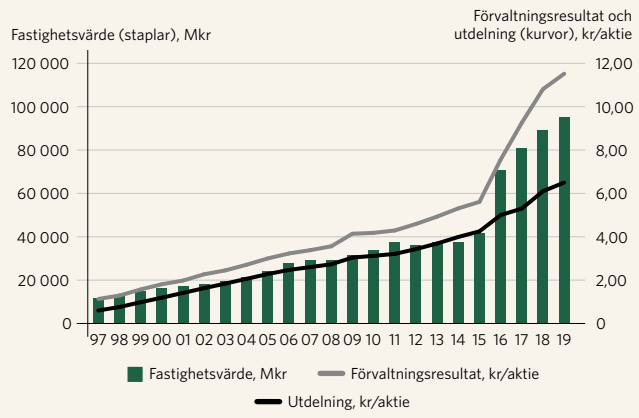
Övergripande mål

10%

Övergripande mål: 10% årlig tillväxt i förvaltningsresultat i kr/aktie.

7%

Måluppfyllelse 2019: 7% tillväxt i förvaltningsresultat i kr/aktie.



Skissbild– terrass Emigranten, Göteborg

Castellums värdeskapande strategi

Investering, utveckling och förvaltning av kommersiella lokaler, samt erbjudande av servicetjänster i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Castellum fokuserar på kassaflöde och bedriver all verksamhet till låg finansiell risk – allt för att optimera förutsättningarna för att leverera på bolagets övergripande tillväxtmål och skapa aktieägarvärde.

FÖRVALTNING

Genom kundnära förvaltning som bygger på affärsmässighet, hållbarhet och innovation bidrar vi till att våra kunder når sina affärsmål.

PROJEKTUTVECKLING

Castellum ska kontinuerligt investera i befintligt bestånd och utveckla nytt, vilket ger en kvalitetsförflyttning till ett mer hållbart och värdesäkert bestånd samt ökad intjäningsförmåga. Därtill ska Castellum vara en aktiv aktör som bidrar till städers utveckling och tillväxt.

TRANSAKTION

Vi utvecklar kontinuerligt fastighetsbeståndet för att stärka Castellums position som den ledande aktören i nordiska tillväxtstäder.

STRATEGI – KUNDER

Castellum ska erbjuda befintliga och potentiella kunder de ändamålsmässigt bästa lokalerna, mötesplatserna och tjänsterna. Castellum ska profilera sig som en innovativ aktör inom valda produkt- och kundsegment, genom att driva tydliga satsningar på projektutveckling, systemstöd, techutveckling och hållbarhet som stärker affären. Tjänster, plattformar och betalningssätt ska utvecklas för att möta kundernas behov och för att kunderna ska kunna ta del av dem på ett enkelt sätt. Castellum arbetar för långsiktiga och nära kundrelationer, lokal närvaro och en service som överträffar kundernas förväntningar.

Castellums kunder återfinns inom alla branscher i näringslivet samt inom offentliga myndigheter och verk. Bolaget ska ha en väldiversifierad kundstock med god riskspridning avseende geografi, lokaltyp, kontraktsstorlek och löptider.

STRATEGI – FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

Castellum ska utveckla och förvalta en fastighetsportfölj som stödjer uppsatt mål om tillväxt i förvaltningsresultat och därmed skapa aktieägarvärde över tid. Castellums portföljförflyttning sker kontinuerligt mot högre kvalitet och densitet genom ny-, till- och ombyggnation, förvärv och försäljning på tillväxtmarknader i Norden. Portföljen ska utgöra ett fastighetsexponeringsalternativ för Castellums aktieägare. Omsättningen i portföljen ska vara aktiv med en nettoinvesteringsvolym på ca 5% per år.

Castellum ska vara en ledande aktör inom stadsutveckling och såväl kommunernas som hyresgästernas val när de söker en partner för utveckling av nya projekt.

STRATEGI – FINANSIERING

Castellum ska ha låg finansiell risk, de valda riskmåtten är belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Castellums strategi för finansiering ska stödja verksamheten och hantera koncernens finansiella risker, samtidigt som den ska verka för ett öppet och transparent klimat. Strategin ska återspeglas i finanspolicyn för att säkerställa riskhantering genom god kontroll.

Castellums finansiella strategi kan sammanfattas i fem hörnstenar; diversifiering, likviditet, styrka, transparens och flexibilitet.

Castellums mål är att bolagets aktie långsiktigt skall ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk samt ha hög likviditet.

STRATEGI – ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Castellum ska vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade och motiverade medarbetare och ledare, som alla arbetar mot samma mål och därigenom uppfyller högt ställda förväntningar. Bolaget arbetar aktivt för att attrahera, rekrytera, utveckla och behålla rätt medarbetare och ledare. Castellum bygger en målorienterad organisation där medarbetarna hela tiden utmanar sig själva och sina kollegor för att stärka såväl organisationen som individer. Organisationen strävar hela tiden efter att bli bättre, tydligare och öppnare vad gäller förväntningar och ser konstruktiv uppföljning som en naturlig del i ledarskap och medarbetarskap.

STRATEGI – HÅLLBARHET

Castellum ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa och en viktig aktör i byggandet av ett hållbart samhälle. Hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i verksamheten och ge konkreta resultat. Arbetet ska prägla hela verksamheten, såväl ägande, förvaltning och utveckling av fastighetsportföljen som kundrelationer, medarbetare och finansiering.

Castellums hållbarhetsagenda ”Den hållbara staden” är indelad i fyra fokusområden: planeten, framtidssäkring, välbefinnande och uppförande. Fullständig redovisning av mål finns samlat på sidorna 80–84 i hållbarhetsavsnittet.

STRATEGISKT VERKTYG

- Hög nöjd kundindex (NKI)
- 1:a till 3:e största fastighetsbolag i respektive stad

UTFALL 2019

- 77 i NKI i senaste mätningen (hösten 2019)
- Castellum är det största, näst största eller det tredje största fastighetsbolaget i 15 av de 17 städer i Sverige där bolaget är etablerat

STRATEGISKT VERKTYG

- Minst 5% av fastighetsvärdet i nettoinvesteringar per år motsvarande 4,7 Mdkr

UTFALL 2019

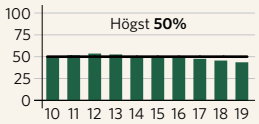
- 1 974 Mkr i nettoinvesteringar varav 3 350 Mkr avsåg förvärv, 2 762 Mkr ny-, till- och ombyggnationer och 4 138 Mkr försäljningar

STRATEGISKT VERKTYG

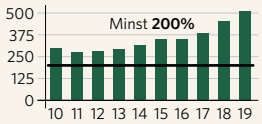
- Belåningsgrad – ej varaktigt över 50%
- Räntetäckningsgrad – minst 200%
- Utdelning – minst 50% av förvaltningsresultatet före skatt i utdelning

UTFALL 2019

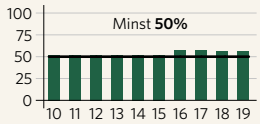
- Belåningsgraden per 31 december 2019 uppgick till 43 %



- Räntetäckningsgraden 2019 uppgick till 502 %



- 6,50 kr per aktie i föreslagen utdelning för 2019, motsvarande en utdelningsandel om 56%



STRATEGISKT VERKTYG

- Högt förtroendeindex NMI

UTFALL 2019

- 79% i förtroendeindex

STRATEGISKT VERKTYG

- 15% energibesparing per kvm 2025 jmf med 2015
- Netto-noll koldioxidutsläpp och 100% icke-fossil energi före 2030
- 50% av fastighetsbeståndet i kvm ska vara miljöcertifierat 2025
- Jämställt i samtliga yrkeskategorier till 2025

- 4% av alla medarbetare på årsbasis ska vara lärlingar

UTFALL 2019

- -8% (-1%) jmf med 2015 och -8% (+3%) i like-for-like portföljen 77% (81%) lägre koldioxidutsläpp i Scope 1 och 2 sedan 2007. 96% (95%) förnybar energi

- 36% av fastighetsbeståndet i kvm är miljöcertifierat och certifiering pågår av ytterligare 2%. Castellum äger flest miljöcertifierade fastigheter av de svenska börsnoterade fastighetsbolagen
- För måluppfyllelse avseende jämställdhet och internationell bakgrund, läs mer på sidan 83

- Totalt har 84 ungdomar gjort praktik eller feriearbetat i Castellum 2019. Av dessa var 22 st lärlingar motsvarande ca 5% av Castellums anställda, varav 7 stycken i projekt

Trender

MEGATRENDER

Dessa är övergripande trender som påverkar såväl företag och organisationer som individer och samhällsfunktioner. Gemensamma framgångsfaktorer för att hantera dessa trender är löpande omvärldsbevakning, proaktivitet samt förmågan att identifiera affärsmöjligheter.

Globalisering

Världens länder och ekonomier knyts närmare varandra genom den ökade rörligheten av människor, kapital, varor och tjänster.

Urbanisering

Just nu pågår en kraftig urbanisering och varje vecka beräknas en miljon människor flytta till en storstad. Ubaniseringen ställer stora krav på städers infrastruktur, utbildningsväsende, service, bostäder och arbetsplatser – så även i Norden.

BRANSCHTRENDER

Dessa trender är sådana som Castellum bedömer har en väsentlig påverkan på branschen i sin helhet och bolaget i synnerhet.

ÖVERKAPACITET

I samhället finns överkapacitet i olika former, som t ex lediga bilar och lokaler. Digitaliseringen skapar nya möjligheter att nyttja överkapaciteten på ett smart sätt genom nya plattformar, som exempelvis Airbnb. Inom fastighetsbranschen nyttjas kontorsytor till ca hälften under en arbetsdag. I takt med urbaniseringen samt att fler människor ställer högre krav på hållbarhet och cirkularitet sätts fokus på frågan om att nyttja resurser på ett effektivare sätt.

Castellum utvecklat en ny digital plattform i form av en app för United Spaces medlemmar. Målsättningen är att erbjuda de människor som arbetar i United Spaces lokaler eller coworkingmiljöer tjänster och service baserade på tydliga beteendemönster och behov.

Läs mer på sidan 46.

AI OCH SMARTA BYGGNADER/IOT

Digitaliseringen skapar möjlighet till ökad kunskap och insikt genom att mäta och samla in data. Exempelvis kan datainsamling och analys ge kunskap om hur en fastighet kan förvaltas energieffektivare eller om teknik i byggnaden behöver bytas ut. Insamlad data kan även ge kunskap om hur människor nyttjar lokaler och dra slutsatser om hur nyttjandet kan effektiviseras. Med hjälp av Artificiell intelligens (AI) kan data ge värdefulla insikter.

Castellum har tillsammans med ett antal ledande fastighetsbolag och branschorganisationen Fastighetsägarna bildat det gemensamma bolaget Accessy. Fokus för satsningen är att skapa en självständig operatör för utveckling av digitala nycklar.

Läs mer på sidan 44.

FÖRÄNDRAT KÖPBETEENDE, E-HANDELNS FRAMVÄXT

Globalisering, urbanisering och digitalisering innebär att handeln förändras. E-handeln har växt kraftigt under de senaste åren och utvecklingen innebär ökat fokus på effektiva logistikkedjor som kan möta e-handelns krav på snabba leveranstider. Utvecklingen påverkar våra städer och skapar behov av citynära fastigheter och flexibla lager på strategiska platser.

Castellum är en av Sveriges största ägare av logistikfastigheter och arbetar strategiskt med att utveckla fastighetsbeståndet i takt med förändrade krav på flexibilitet, automation mm.

Castellums förvärv av Säve Flygplats ger unika möjligheter att skapa en modern logistikhub och ett företagskluster för innovation och utveckling av hållbara transporter och mobilitet.

Läs mer på sidorna 28–29.

Digitalisering

Den nya digitala tekniken förändrar människors beteenden, företags affärsmodeller, kommunikation och tillgång till information. Artificiell intelligens (AI) har redan börjat förändra vårt sätt att leva och arbeta.

Delningsekonomi

Delningsekonomin grundar sig på att effektivt utnyttja befintlig kapacitet. Nya produkter och tjänster har på kort tid introducerats och digitaliseringen möjliggör en hög förändringstakt och stor spridning med hjälp av ny teknik.

NYA AKTÖRER

Den snabba utvecklingen i omvärlden förändrar företags förutsättningar att driva sin verksamhet, men öppnar samtidigt möjligheter för nya aktörer. Inom fastighetssektorn finns idag flera företag som erbjuder nya typer av tjänster som utmanar traditionella affärsmodeller.

Instabox är en extern aktör som Castellum samarbetar med för att förenkla vardagspusslet för de som dagligen går till sitt arbete i en Castellumägd fastighet. Genom Instabox kan man enkelt och smidigt hämta ut e-handelsleveranser på sin arbetsplats, vilket frigör tid.

Läs mer på sidan 45.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Ekologisk hållbarhet handlar om att vårda naturresurser långsiktigt för kommande generationer. Ekologisk hållbar utveckling handlar om jordens ekosystem och om att över tid behålla dess önskade funktioner. För att naturen ska klara av mänsklighetens belastning får inte belastningen bli för stor. Blir naturresurserna överexploaterade uppfylls inte kraven för ett ekologiskt hållbart samhälle.

Castellums agenda ”Den hållbara staden” sträcker sig till år 2030 och består av ambitiösa mål inom fyra områden, där ekologisk hållbarhet har en självklar plats. Exempel på dessa är hur man styr mot klimatneutrala byggnader, förnybar energi och cirkulär ekonomi. Under 2019 sjösatte Castellum solcellsprogrammet ”100 på sol”.

Läs mer på sidorna 79 och 87.

COWORKING

Våra arbetssätt förändras i takt med att nya generationer kommer in på arbetsmarknaden, tekniken utvecklas och behoven av nätverk och samverkan ökar. Förändringarna påverkar våra arbetsplatser och ökar kraven på flexibilitet och nya tjänster. Coworking är ett svar på de förändrade behoven. Inom coworking tecknar företag medlemskap som ger möjlighet att nyttja arbetsplatser som inbjuder till möten, samarbeten och kunskapsutbyten samt ett tjänsteutbud.

Castellum förvärvade coworkingbolaget United Spaces i början av 2019. Under året har en ny coworkingenhet öppnat i direkt anslutning till Arlanda flygplats, Stockholm. United Spaces har även tecknat ett omfattande samarbetsavtal med Geely avseende utveckling av en coworkingyta i Göteborg.

Läs mer på sidan 46.

Marknadskommentarer

SVERIGES UTRIKESHANDEL

Jan–okt 2019 (10 mån)

Export	Totalt 1 271 Mdkr
Tyskland	136
Norge	135
USA	99
Finland	90
Danmark	87
Storbritannien	71

Import	Totalt 1 253 Mdkr
Tyskland	223
Nederländerna	116
Norge	112
Danmark	84
Kina	66
Finland	61

Källa: SCB

Svensk, dansk och finsk ekonomi

Svensk ekonomi visar nu tecken på att mattas av. För 2019 bedömer Riksbanken att svensk BNP växte med 1,1%. För 2020 bedöms BNP öka med 1,2% för att därefter öka mer markant med 1,7 resp 1,9% under 2021 respektive 2022 (Riksbanken, dec 2019). Ökningstakten i hushållens konsumtion bedöms ha gått ned till ca 1% under 2019 men åter öka till omkring 2% under perioden 2020–2022. Offentlig konsumtion bedöms årligen växa med ca 1% under 2020–2022. Exporten har utvecklats väl under 2019 enligt Riksbanken men spås öka långsammare, omkring 3% under 2020–2022. Investeringarna bedöms öka något under främst 2021 och 2022, vilket bidrar positivt. Osäkerheten är dock betydande i skenet av fortsatt geopolitisk oro.

Den svenska arbetsmarknadsstatistiken har uppvisat brister under 2019 vilket ger viss osäkerhet om arbetslöshetsnivån. Arbetslöshetsnivån förväntas enligt Riksbanken ha ökat från 6,3% under 2018 till 6,8% under 2019. Viss fortsatt uppgång förväntas till drygt 7% år 2022. Inflationen (KPIF) väntas ha fallit tillbaka något till 1,7% under 2019 och bedöms enligt Riksbanken ligga omkring denna nivå även under 2020 och 2021. Utvecklingen av kronkursen spelar en nyckelroll för inflationen i Sverige, eftersom en svag kronkurs normalt bidrar till högre inflation. Kronan försvagades (KIX-index) relativt kraftigt under 2018 och har under 2019 förblivit svag på en nivå som senast gällde i början av 2009, även om viss förstärkning skedde i slutet av året.

Dansk BNP-tillväxt bedöms toppa ut på 1,8% under 2019 för att därefter reduceras något till 1,5% per år under 2020–2021 enligt Danmarks Nationalbank (sep 2019). Under 2019 bedöms exporten bidra positivt medan privata konsumtionen viker något jämfört med 2018. Under de kommande två åren bedöms hushållen åter öka sin konsumtion medan exporten viker något. Inflationen i Danmark uttryckt som HICP bedöms nu enligt Nationalbanken hamna runt 0,8% under 2019 för att sedan stiga till 1% under 2020 och 1,5% 2021.

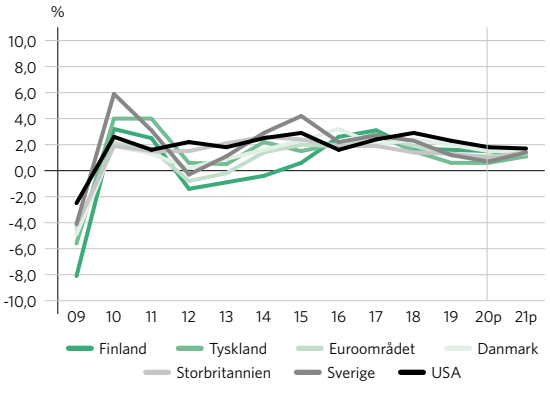
I Finland bedöms BNP-tillväxten ha varit omkring 1,5% under 2019 och bli ca 1% år 2020 och 2021, vilket är något svagare än för 2018 då BNP växte med 1,7% enligt finska Finansministeriet (oktober 2019). Tillväxten dämpas bl a till följd av minskande bostadsinvesteringar, men bedöms hållas uppe av privat och offentlig konsumtion. Inflationen (mätt som KPI) bedöms ha ökat med 1,1% under 2019 och stiga med 1,4% och 1,7% under 2020 respektive 2021.

Makroindikatorer, Sverige

Arbetslöshet	6,9% (december 2019)
Inflationstakt	1,8% (december 2019 jmf december 2018)
BNP-tillväxt	0,3% (Kv 3, 2019 jmf Kv 2, 2019)

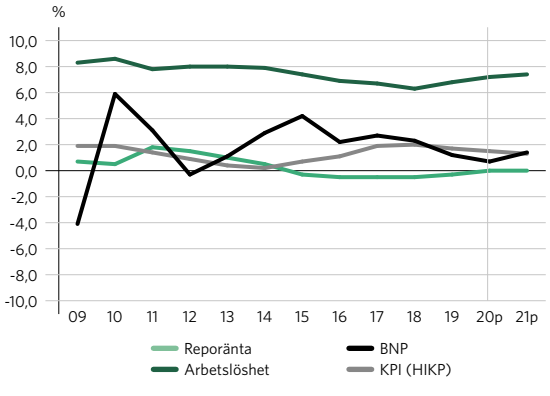
Källa: SCB

BNP TILLVÄXT PER ÅR



Källa: Konjunkturinstitutet

MAKROINDIKATORER SVERIGE



Källa: Konjunkturinstitutet

Ränte- och kreditmarknad

Svenska Riksbanken höjde i december 2019 reporäntan från –0,25% till noll. Höjningen var väntad baserat på Riksbankens kommunikation under senhösten, om än inte helt logisk givet Riksbankens tidigare synsätt om inflationens inverkan på reporäntan. Riksbankens nya reporäntebana (dec 2019) indikerar att reporäntan ska ligga på noll fram till år 2022.

Svenska långräntor gick ner kraftigt under 2019 fram till tidiga hösten då de bottnade för att därefter åter vända uppåt. Hittills har uppgången dock inte varit större än att exempelvis den 5-åriga swap-räntan låg ca tio punkter lägre på årets sista dag än i början av 2019. Nuvarande nivåer är fortsatt mycket låga i ett historiskt perspektiv.

Stibor (3 mån) har successivt stigit under fjärde kvartalet i takt med att marknaden diskonterat en höjning av reporäntan. I slutet av 2019 var Stibor 3-mån +0,15%, jämfört med –0,1% i slutet av Q3 och –0,15% per UB 2018. Sammantaget har avkastningskurvan blivit något brantare under fjärde kvartalet jämfört med utgången av Q3, men är ändå flackare än vid årets början. Tillgången till finansiering på svensk kapitalmarknad har successivt förbättrats under året fram till slutet av fjärde kvartalet då efterfrågan minskade något.

Under 2019 har Castellum även utnyttjat EUR-marknaden och den norska marknaden för långfristig obligationsfinansiering. Kreditmarginalerna, som steg kraftigt under fjärde kvartalet 2018, föll rejält under våren 2019 och har under slutet av året stabiliserats på lägre nivåer. Kredit-spreadarna för Castellum har fallit något mer i Euro-marknaden än i SEK-marknaden under 2019.

I Danmark har CIBOR-räntan (3 mån) under fjärde kvartalet 2019 legat inom intervallet ca –0,40 till –0,45%, vilket även gällt för Finland/EURIBOR (3 mån).

Castellums marknadsandel

Castellum äger en total uthyrbar area om ca 4,3 miljoner kvm med ett samlat fastighetsvärde om ca 95,2 Mdkr. Vid årsskiftet uppgick Castellums börsvärde till 60,1 Mdkr vilket vid den tidpunkten placerade bolaget runt 13:e plats på europeisk fastighetsmarknad (exkluderat 100% bostadsaktörer och 100% retailaktörer) och som det andra största fastighetsbolaget i Norden sett till börsvärde och det största med hänsyn till free float.

De 200 största fastighetsägarna i Sverige äger sammanlagt en taxerad yta om ca 94 miljoner kvm uppdelat på kontor, samhällsfastigheter, handel samt lager-, logistik- och industrifastigheter, varav Castellums marknadsandel uppgår till ca 4–5%.

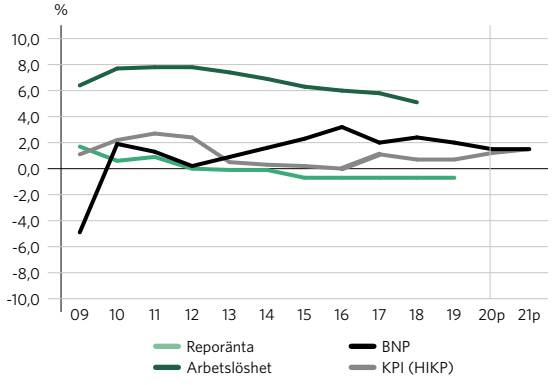
De största fastighetsägarna i Sverige är, utöver de börsnoterade bolagen, offentligt ägda bolag samt svenska och utländska institutionella investerare. Därutöver finns en mängd mindre fastighetsägare såsom fastighets- och byggbolag, brukare och privatpersoner.

Europeisk fastighetsmarknad

Transaktionsvolymen på europeisk fastighetsmarknad 2019 uppgick enligt CBRE till ca 169 miljarder EUR (161) för segmenten kontor samt lager och logistik, vilket motsvarar en ökning om ca 3% jämfört mot föregående år. Den fortsatt höga transaktionsvolymen har bland annat drivits av god tillgång till institutionellt kapital, ett generellt lågt ränteläge i Europa samt bra intresse för europeisk fastighetsmarknad från internationella investerare, specifikt asiatiska investerare.

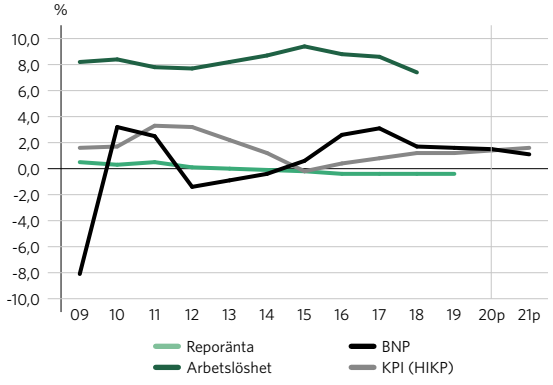
Segmentet för kontor ökade under 2019 och nådde enligt CBRE en nivå om ca 134 miljarder EUR (ca +3% jämfört med 2018) – den högsta kontorsvolymen i Europa sedan år 2007. Transaktionsvolymen för lager och logistik ökade med ca 3% till ca 35 miljarder EUR. Investerarintresset har ökat för det här

MAKROINDIKATORER DANMARK



Källa: Konjunkturinstitutet, Danmarks Nationalbank och Eurostat

MAKROINDIKATORER FINLAND



Källa: Europeiska Centralbanken, Eurostat och Konjunkturinstitutet

segmentet – snittvolymen de senaste tre åren har uppgått till ca 38 miljarder EUR att jämföra med snittvolym om ca 15 miljader EUR för perioden 2007–2016.

Sverige utgjorde ca 6% av den europeiska volymen, vilket placerar Sverige som den femte största transaktionsmarknaden i Europa under 2019. Finland och Danmark utgjorde vardera ca 2% av den europeiska volymen vilket placerade dem på tionde respektive elfte plats i Europa.

Svensk, dansk och finsk fastighetsmarknad

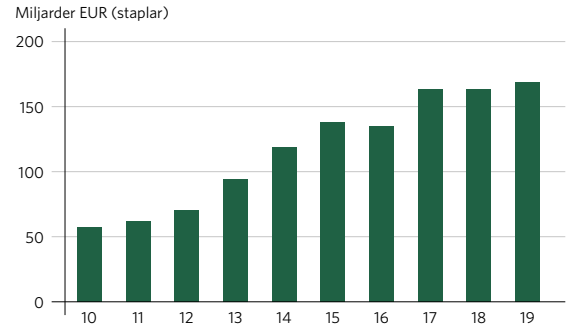
För kontorsfastigheter i Sverige bedöms volymen för transaktioner > 40 Mkr under 2019 ha uppgått till ca 218 Mdkr (153 Mdkr) fördelat på 447 (433) transaktioner. 2019 års volym innebär att den tidigare toppnoteringen från 2016 på 201 Mdkr överträffades, främst drivet av ökad andel stora affärer. Under 2019 gjordes 42 stycken miljardaffärer och snittaffären uppgick till ca 0,5 Mdkr.

Investerarsentimentet på svensk fastighetsmarknad är positivt, vilket bedöms bero på förväntan om låga räntor i överblickbar framtid samt fortsatt god utveckling på hyresmarknaden. Andelen utländska investerare under 2019 uppgick till ca 30%, vilket är en hög siffra sett ur ett historiskt perspektiv. Svag kronkurs i kombination med stor likviditet på den globala kapitalmarknaden kan förklara ett ökat inflöde av utländskt kapital på svensk fastighetsmarknad. Sammantaget leder detta till att moderna kontorsfastigheter i de mest attraktiva lägena i CBD i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Malmö fortsätter att uppvisa sjunkande avkastningskrav. Fastigheter med säkra kassaflöden, såsom samhällsfastigheter, samt sammansatta portföljer av fastigheter som genererar goda kassaflöden är attraktiva bland investerare i lågräntemiljön, vilket medför sjunkande avkastningskrav. I Castellums delmarknader utanför storstadsregionerna har avkastningskraven för kontorsfastigheter varit stabila till något sjunkande under 2019.

Lager- och logistikfastigheter attraherar en växande skara av både inhemska och internationella investerare, drivet till stor del av e-handelns tillväxt. Avkastningskraven i genomförda affärer på marknaden under 2019 har varit rekordlåga, då efterfrågan är hög och ökande, vilket driver upp priserna. Lågt utbud av de mest attraktiva logistikfastigheterna i kombination med hög efterfrågan bland investerare har resulterat i spridningseffekt med sjunkande avkastningskrav även bland mer sekundära lagerfastigheter utanför de allra mest attraktiva lägena.

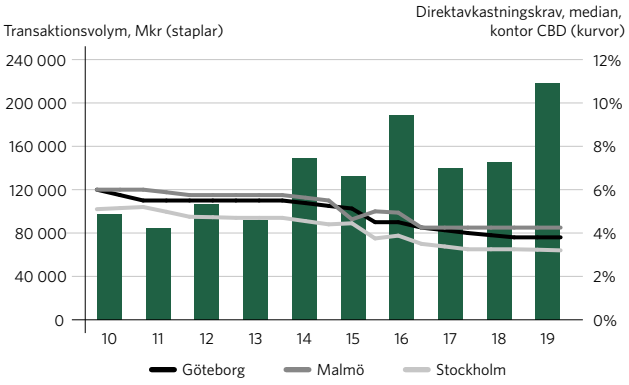
I Danmark uppgick transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden under 2019 till ca 52 Mdr DKK (70). Sentimentet bland investerare fortsätter dock att vara starkt och ett skifte märks

TRANSAKTIONSVOLYM/ÅR EUROPEISK FASTIGHETSMARKNAD



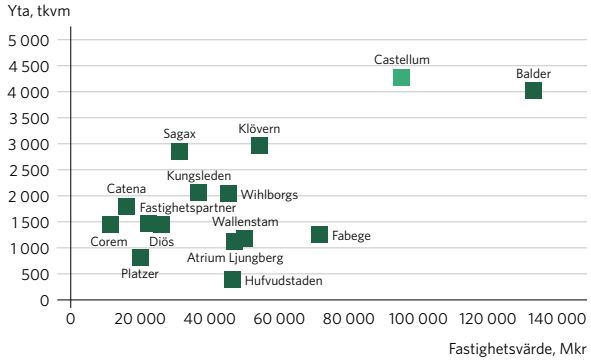
Källa: CBRE

ÅRLIG TRANSAKTIONSVOLYM SVERIGE OCH DIREKTAVKASTNING STORSTÄDERNA



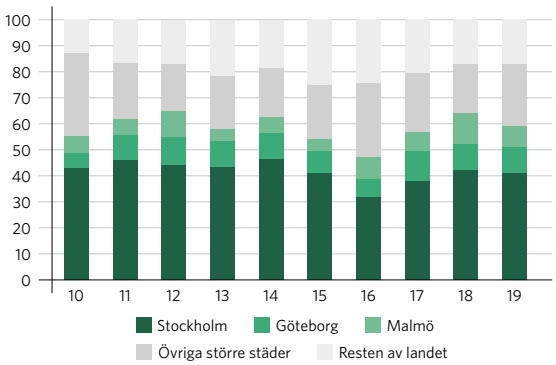
Källa: Forum, JLL

FASTIGHETSINNEHAV BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG



Källa: Respektive bolags Q3 rapport 2019. Avser bolag med ett fastighetsvärde >3 000 Mkr.

TRANSAKTIONSVOLYM – GEOGRAFISK FÖRDELNING

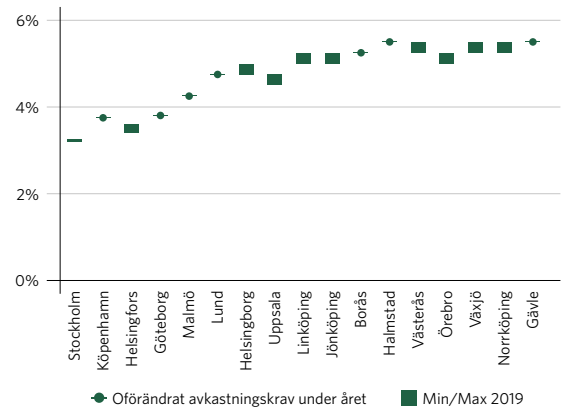


Källa: Newsec

i investerarintresset från bostadssegment till kontorssegment. Avkastningskravet för kontor i CBD i Köpenhamn ligger på en stabil nivå på 3,75%.

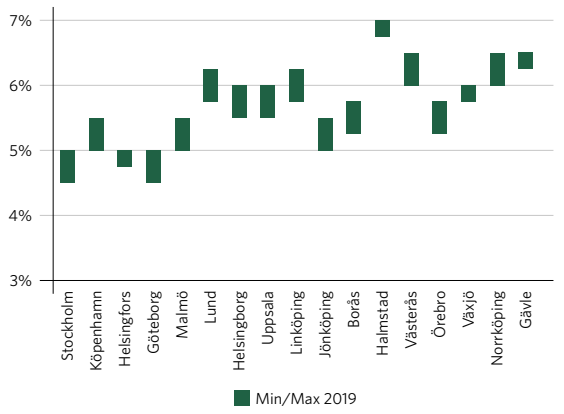
I Finland uppgick transaktionsvolymen på den finska fastighetsmarknaden under 2019 till 6,6 Mdr EUR (9,3 Mdr EUR). Det är mycket stor efterfrågan bland investerare på de mest attraktiva objekten och avkastningskravet för kontor i CBD bedöms ha sjunkit till 3,4%. Ett ökande investerarintresse märks även för sekundära och utvecklingsbara fastigheter. Sedan 2014 har avkastningskravet i Helsingfors CBD sjunkit med 1,5%-enheter och är nu i det närmaste i nivå med andra nordiska huvudstäder.

MARKNADENS DIREKTAVKASTNING – KONTOR



Direktavkastning 2019 (staplar) enligt Forum Fastighetsekonomi (svenska orter) och JLL (Köpenhamn och Helsingfors) för ett antal olika geografiska marknader och segment inom Castellums bestånd.

MARKNADENS DIREKTAVKASTNING – LAGER/LOGISTIK



Direktavkastning 2019 (staplar) enligt Forum Fastighetsekonomi (svenska orter) och JLL (Köpenhamn och Helsingfors) för ett antal olika geografiska marknader och segment inom Castellums bestånd.

DATA PER REGION

	Befolkning	Befolknings-utveckling 2010–2019/år	Befolknings-utveckling 2010–2019 snitt personer/år	Befolknings-utveckling 2019	Studerande vid universitet/ högskola	Tillväxt sysselsättning 2010–2019/år	Arbetslös-het 2019	Tillväxt total lönesumma 2010–2019/år	Tillväxt total lönesumma 2019	Tillväxt total lönesumma prognos 2019–2027/år
Riket	10 340 000	1,0%	100 900	1,2%	406 000	1,8%	7,4%	3,0%	1,9%	2,7%
Region Väst										
Storgöteborg	1 401 000	1,2%	15 300	1,5%	50 000	1,9%	7,4%	3,3%	2,1%	3,1%
Borås	113 000	1,0%	1 100	1,0%	9 000	1,8%	7,3%	3,1%	1,6%	2,2%
Halmstad	103 000	1,2%	1 200	1,7%	9 000	1,7%	8,3%	2,9%	1,9%	2,7%
Region Öresund										
Malmö	1 193 000	1,2%	13 800	1,6%	52 000	1,7%	13,9%	2,9%	1,9%	2,7%
varav Lund	125 000	1,4%	1 600	1,9%	35 000	1,4%	6,9%	2,4%	2,0%	2,9%
varav Helsingborg	148 000	1,4%	2 000	1,8%	–*	1,9%	10,9%	3,1%	2,0%	2,9%
Köpenhamn	1 875 000	1,0%	18 000	1,0%	120 000	1,4%	4,4%	2,0%	1,1%	2,3%
Region Stockholm–Norr										
Storstockholm	2 818 000	1,7%	42 800	1,9%	88 000	2,1%	6,1%	3,4%	2,2%	3,2%
Uppsala	232 000	1,8%	3 700	3,2%	39 000	2,0%	6,1%	3,2%	2,0%	2,8%
Gävle	103 000	0,8%	800	1,2%	11 000	1,3%	9,9%	2,5%	1,5%	2,1%
Region Mitt										
Örebro	156 000	1,6%	2 200	2,0%	13 000	2,2%	8,4%	3,3%	1,9%	2,7%
Västerås	154 000	1,3%	1 900	1,6%	11 000	1,8%	9,0%	2,9%	1,8%	2,5%
Jönköping	141 000	1,1%	1 500	1,6%	13 000	1,8%	5,6%	3,0%	2,0%	2,8%
Linköping	163 000	1,2%	1 900	1,7%	23 000	2,0%	6,3%	3,0%	1,9%	2,8%
Norrköping	143 000	1,0%	1 400	1,2%	–**	1,7%	11,1%	3,0%	1,6%	2,3%
Växjö	94 000	1,4%	1 200	2,2%	28 000	1,7%	8,1%	2,8%	1,9%	2,7%
Region Finland										
Helsingfors	1 292 000	1,4%	15 000	1,0%	53 000	0,9%	6,5%	1,7%	3,7%	2,5%

Källa: Evidens, SCB, Arbetsförmedlingen, Statistics Finland, Statistics Denmark. *Campus Helsingborg ingår i Lunds Universitet. **Campus Norrköping ingår i Linköpings Universitet.

Hyresmarknad – kontor

Under de senaste åren har tillväxten i lönesumma på de orter Castellum är verksamt i snitt uppgått till ca 3–3,5% per år. Samtidigt har nyproduktionen per år av kontor endast stått för ca 1–1,5% av den totala andelen kontorsyta. Detta har generellt lett till historiskt låga vakansgrader i de svenska städerna, speciellt i Stockholm och Göteborg, vilket resulterat i tillväxt i marknadshyran. Under 2019 har hyresmarknaden på Castellums delmarknader i Sverige varit fortsatt positiv. Hög efterfrågan och lågt utbud på kontor leder till fortsatt låg vakansgrad och god hyrestillväxt. Medelhyran i CBD i Stockholm, Göteborg och Malmö har enligt Newsec ökat ca 7%, 4% respektive 4% under 2019. I regionstäder är efterfrågan på moderna lokaler god och hyrestillväxten i dessa städer är framför allt relaterad till nyproduktion och omflyttning till nyare fastigheter från äldre bestånd.

Stockholm–Norr
I Stockholm har hyresutvecklingen varit stark under en längre period och trenden har fortsatt även under 2019. I CBD är vakansgraden ca 1,5% och snitthyran bedöms till ca 7 200 kr/kvm, medan topphyran i enstaka kontrakt i de bästa lägena uppgår till över 9 500 kr/kvm. Den starka hyresutvecklingen och bristen på utbud i CBD har medfört att även övriga innerstaden samt närförort och Solna/Sundbyberg uppvisat en stark hyresutveckling. Övervägande del av total nyproduktion, som beräknas färdigställas i 2019–2021, sker i Solna/Sundbyberg och närförort, medan volymen är begränsad i centrala Stockholm. Uppskattningsvis är ca 50% av den volym som färdigställs under nästkommande tre år redan uthyrd. På hyresmarknaden märks en ökad efterfrågan av kontorsytor avsedda för coworking.

Hyresmarknaden i Uppsala har varit fortsatt stark under 2019, drivet av en god efterfrågan på moderna kontorslokaler samt låg vakansgrad, framförallt i de centrala delarna. Även i ytterområdena har emellertid vakanserna, som tidvis varit betydande, minskat kraftigt. Vakansgraden i CBD estimeras till under 2% och hyror har där noterats till över 3 200 kr/kvm. I Gävle har kontorshyrorna varit relativt oförändrade till något stigande under året.

Väst
I Göteborg har aktiviteten på hyresmarknaden under 2019 varit hög med ökande uthyrningsvolymer, hyrestillväxt och sjunkande vakansgrader. På kort sikt är nyproduktionen begränsad och till största delen redan uthyrd. Topphyran i Göteborg CBD uppgår nu till ca 4 000 kr/kvm i tecknade avtal i de allra bästa lägena.

I Halmstad och Borås har hyrorna för kontor varit relativt oförändrade till något stigande under året.

Öresund
I Malmö har hyrorna för moderna kontor i bra lägen justerats uppåt under 2019. Topphyror i enskilda kontrakt i de allra bästa lägena har tecknats på nivåer högre än 3 500 kr/kvm. Vakansgraden har sjunkit i flertalet delmarknader i Malmö under året. Utbudet i Malmö väntas dock öka något framöver då Newsec bedömer att en nyproduktionsvolym om ca 2,5–2,7% av kontorsstocken färdigställs i 2019 respektive 2020, jämfört med ett historiskt snitt om ca 1,5% av kontorsstocken.

I Lund har hyrorna stigit något under året, dock är vakansgraden fortfarande relativt hög. I Helsingborg har hyresutvecklingen varit något stigande under året; här pågår en omförflyttning från äldre kontor till nyproduktion och moderna lokaler.

Mitt
I Jönköping och Örebro har hyresutvecklingen varit positiv, drivet av god efterfrågan och ett aktivt näringsliv men också av högre hyresnivåer i nyproduktion.

Vad gäller Linköping, Norrköping och Västerås är efterfrågan förhållandevis hög med gradvis sjunkande vakansgrader. Vakanser finns framförallt i det äldre beståndet och i B-lägen medan efterfrågan är god på moderna och yteffektiva lokaler, där stigande hyresnivåer noteras.

I Växjö har hyresnivåerna varit relativt stabila till något stigande under året.

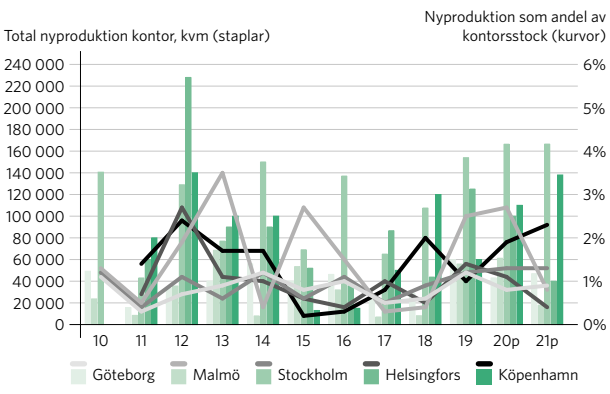
Köpenhamn
I Köpenhamn har hyran i CBD under 2019 ökat med ca 2–3%. Moderna kontor i attraktiva lägen i Köpenhamn har ett tryck uppåt på hyrorna. Dock utgör den stora tillgången på mark och byggrätter i och kring staden en begränsande faktor för hyrespotentialen. Under 2019 öppnade den ca 16 km nya tunnelbanelinjen M3 Cityringen som ansluter Vesterbro, Nørrebro och Østerbro med Frederiksberg och historiska citykärnan. I fastigheter nära de nya tunnelbanestationerna är hyrestillväxten god.

Helsingfors
Hyran för kontor i CBD i Helsingfors har fortsatt att öka under 2019 med ca 4% till nya rekordnivåer. Stark efterfrågan har spridit sig från CBD i Helsingfors till omgivande områden, med hyresökningar som följd. Pasila och Kalasatama är exempel på områden som genomgår betydande utvecklingsaktivitet vilket också gynnar närliggande områden som Vallila och Sörnäinen. Vakansgraden i mer sekundära områden samt i fastigheter av lägre kvalitet är dock fortsatt hög.



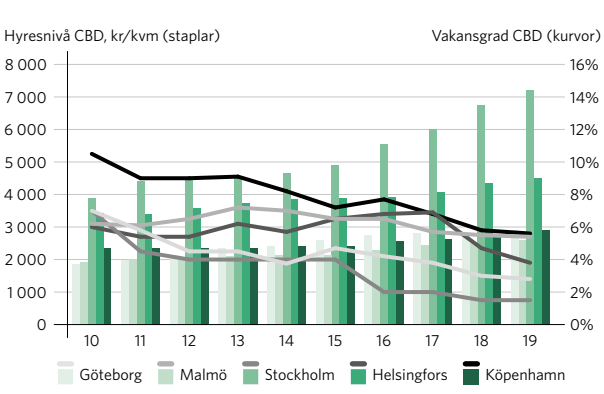
Arcam, Göteborg

NYPRODUKTION KONTOR

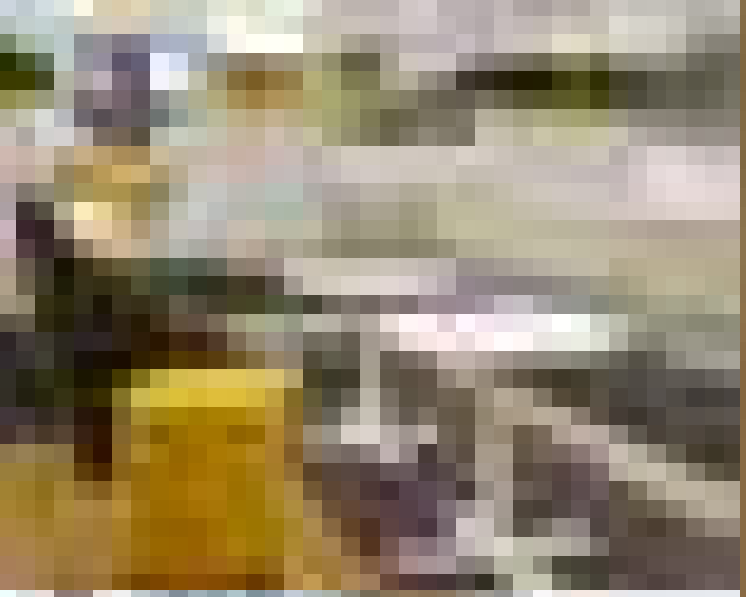


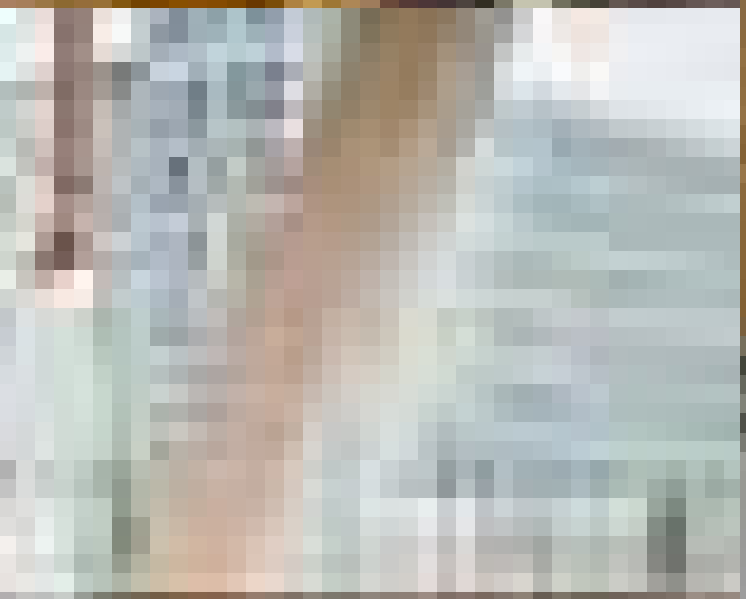
Källa: Newsec

HYRESNIVÅER OCH VAKANSGRAD STORSTÄDERNA

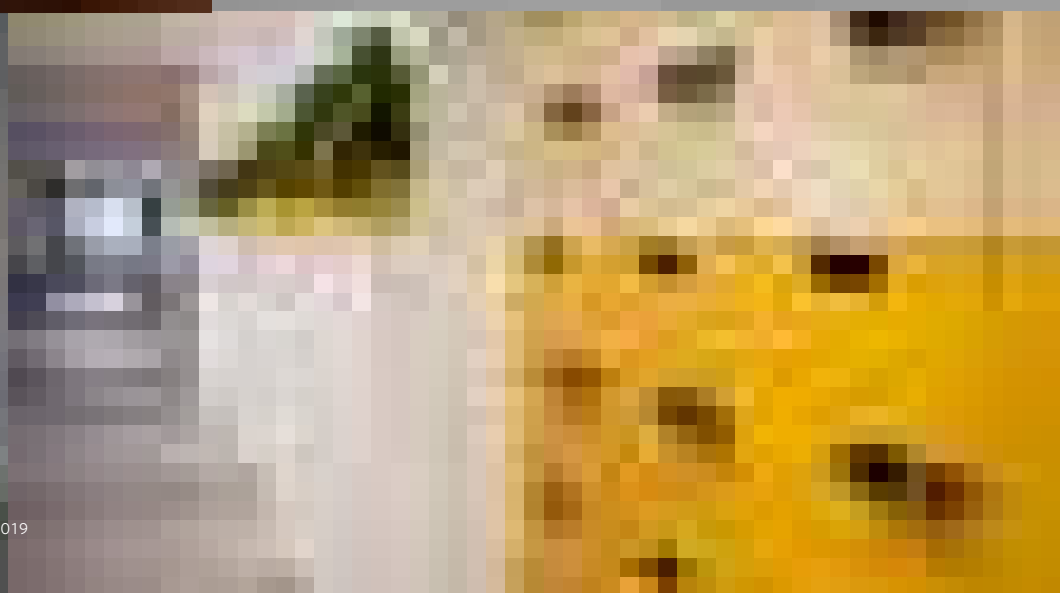


Källa: Newsec, JLL, KTI





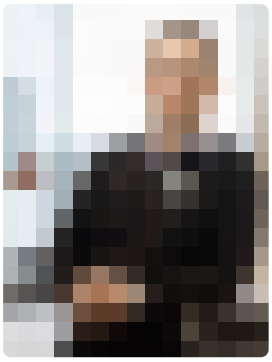




Flexibla ytor och miljöfokus avgjorde valet av lokal

I maj 2019 flyttade fyra av Örebro kommuns förvaltningar och totalt 330 personer in i helt nya kontorslokaler i miljöklassade Citypassagen i Örebro.

– Vi jobbar alla med ett gemensamt fokus på samhällsbyggnadsprocessen och våra medarbetare behöver lokaler som är anpassade för samarbete och öppenhet. I våra tidigare lokaler hade vi inte lika goda möjligheter till effektiv samverkan säger Henrik Bengtsson, projektägare och förvaltningschef, Örebro kommun.



Henrik Bengtsson, projektägare och förvaltningschef, Örebro kommun

I nära samarbete med Castellum har Örebro kommun utvecklat ett modernt, aktivitetsbaserat kontor i Citypassagen med olika zoner där medarbetarna själva får välja var de ska arbeta utefter vad som passar bäst för dagen. I centralt läge nära knutpunkter för kollektivtrafik arbetar de fyra förvaltningarna Miljökontoret, Tekniska förvaltningen, Stadsbyggnadskontoret och Kultur- och fritidsförvaltningen fördelat på tre våningsplan.

– På vårt entréplan möts man av en välkomnande reception och mötesrum i olika storlekar för att ta emot externa gäster. De båda övre planen är interna arbetsytor med en stor variation av arbetsplatser. Utformningen av lokalerna har gjort det möjligt att samarbeta mer effektivt över de organisatoriska gränserna och ger en bättre arbetsmiljö.

– Faktum är att vi har nästan en tredjedel mindre total lokalyta jämfört med tidigare. Samtidigt har vi fått en luftig och inbjudande arbetsmiljö som underlättar samarbete, uppmuntrar till ett flexibelt och rörligt arbetssätt och har bättre tillgång till mötesrum än tidigare, säger Henrik Bengtsson.

Citypassagen är byggd med stort fokus på miljö- och hållbarhet. Solpaneler försörjer huset med energi och regnvattnet samlas upp och återanvänds vid spolning av toaletter. I källaren finns cykelgarage med både toalett och dusch, som en service till de som jobbar i huset.

– Hållbarhetstänket i Citypassagen är väldigt uppskattat och det är något vi stolt berättar om. Det i kombination med våra moderna lokaler och det centrala läget hoppas vi också gör oss till en attraktiv arbetsgivare, säger Henrik Bengtsson.

Hyresmarknad – logistik

Starka underliggande faktorer driver efterfrågan på logistikfastigheter i de strategiska lägen i Norden där Castellum är närvarande. Den viktigaste faktorn som påverkar logistikmarknaden är omfördelningen från butiksyta till lageryta på grund av en ökad e-handel, urbanisering och globalisering.

Tillväxten i svensk e-handel under 2018 och 2019 var ca 16 procent (HUI Research) där e-handel står för ca 10 procent av den totala detaljhandelsomsättningen. Dagligvaruhandeln står för ca 40 procent av den totala detaljhandelns försäljning, där den digitalt unga e-handeln endast står för knappt 2 procent av den totala omsättningen. Inom dagligvaruhandeln kommer vi att se en intressant acceleration under kommande år. När handeln i en enskild kanal passerar 15 procent av totala handeln i en bransch så har historiskt all framtida tillväxt skett i denna kanal. Ett antal olika marknadssegment har redan passerat denna gräns och dagligvaror förväntas passera nivån ca 2030–2035.

Kartan ritas om
Förändrade konsumtionsmönster genom e-handelns framväxt har ritat om kartan för var och hur tillväxten sker av logistikfastigheter. Krav på kortare leveranstider, flytt från butiksyta till logistikyta och en tillväxtökning i konsumtionen – som helt drivs av e-handel (HUI Research 2019). Vidare kräver e-handel oftare en betydligt större byggyta än övriga marknadssegment då returhantering, antalet artiklar etc är exempel på faktorer som påverkar.

Strategiska lägen en värdeskapare
En ökad efterfrågan på snabba, hållbara leveranser har resulterat i ett fokus på lokalisering av lagerytor närmare konsumenterna i de större städerna. Ett ökat fokus på de totala logistikkostnaderna har förstärkt denna strukturförändring, där strategiskt lokaliserade logistiklokaler ses som en värdeskapare och inte enbart en lokalkostnad. Reduktion av kostnader för distribution och hantering med 1 procentenhet motsvarar minskning av hyreskostnader med 15–20 procent (Prologis Research 2019).

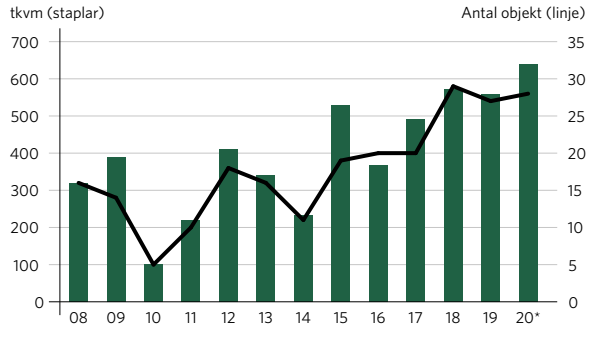
Fortsatt hög efterfrågan
Utbudet av logistikfastigheter möter idag inte efterfrågan, vilket innebär att hyresutvecklingen på Castellums logistikfastigheter har varit positiv. Under 2019 färdigställdes ca 600 000 kvadratmeter logistik i Sverige och prognoserna för 2020 indikerar en fortsatt hög produktionstakt.

Castellum kan erbjuda breda lösningar
Kraven från konsumenterna om kortare ledtider innebär att intresset för mindre citynära lager kommer att öka. Dessa är lokaliserade i direkt närhet till de större städerna, positionerade för att möjliggöra effektiv distribution och tillhandahålla servicetjänster. De ska vara enkla att nå med kollektiva färdmedel. Castellums logistikportfölj innehåller ett stort antal av denna typ av logistikfastigheter, vilka skapar möjligheter och erbjuder en bred lösning för morgondagens logistikkunder.

Castellum är även delaktigt i ett flertal initiativ kring citylogistik, där en av målsättningarna är att skapa attraktiva innerstäder och stadsmiljöer samt en effektiv service till våra hyresgäster.

Markförvärv på strategiska orter
Ledtiden, från förfrågan till inflyttning, fortsätter att vara en kritisk faktor för affärer i logistiksegmentet där lösningen för att hantera detta är kontroll av byggmöjligheter i strategiska lägen. Castellum har genom markförvärv på strategiska orter, markförberedelser och byggnation utan hyresgäst skapat möjligheter att möta dessa krav. Detta kommer ge Castellum långsiktiga fördelar i en mycket intressant marknad.

FÄRDIGSTÄLLD NYBYGGNATION LOGISTIK >10 000 KVM



Avser Sverige

*2020 prognos
Källa: Intelligent Logistik



Skissbild – Örnäs, Upplands-Bro

Här etableras Nordens mest attraktiva logistiknav

Castellum förvärvade Säve flygplats i december 2018 och fick därmed tillgång till ett fantastiskt utvecklingsområde om mer än 3 miljoner kvm mark nära Nordens största hamn, industrier, nationella transportleder och staden Göteborg.

HÖR HANS SAHLIN BERÄTTA MER OM SÄVE I CASTELLUMS DIGITALA ÅRSREDOVISNING

– Göteborg är ett av Castellums fokusområden i Norden när det gäller etablering av nya logistikfastigheter och där utmaningen har varit tillgång till byggbar mark i intressanta områden. På Säveområdet får vi nu under lång tid möjlighet att utveckla och etablera moderna logistikfastigheter i Nordens mest attraktiva läge, säger Hans Sahlin, ansvarig för logistikfastigheter på Castellum AB.

Göteborg har årligen sedan 2005 utsetts till Sveriges bästa logistikläge där 70% av Skandinaviens totala industri och befolkning finns inom en radie av 500 km från staden. I takt med att Göteborg och regionen växer har behovet av industri- och logistikmark ökat markant och korridoren från hamnen till Säve är ett mycket attraktivt område för framtida logistikanläggningar och tyngre industri.

Områdets storlek möjliggör en etablering av flera olika verksamheter. Utöver rena logistikanläggningar är tanken att etablera en blandning av olika företag för att skapa en levande miljö där kopplingen till befintlig infrastruktur kring flyget ska kunna skapa möjligheter.

– Området vid Säve flygplats är ett intressant läge för en mängd olika aktörer och branscher som till exempel e-handel, logistikföretag, dagligvaruhandel och fordonsindustrin. Storleken på marken gör det möjligt att etablera kluster av företag inom samma bransch, vilket skapar synergier, säger Hans Sahlin.

Den växande e-handeln har också spelat roll när det gäller efterfrågan på logistiklokaler i rätt geografiskt läge nära konsumenterna i regionen. E-handeln ställer dessutom andra krav på logistikanläggningar än traditionell verksamhet. Framförallt krävs större ytor.

– Det finns ett tydligt behov av att vara geografiskt nära när det gäller den här typen av lokaler. Konsumenterna vänjer sig vid snabb leverans och det fysiska läget kan göra det möjligt, förklarar Hans Sahlin.

Inom en tioårsperiod planerar Castellum att utveckla området etappvis och att skapa ett logistiknav på ca 800 000 kvm moderna logistik- och verksamhetslokaler. För den långsiktiga utvecklingen av området krävs nya detaljplaner och förhoppningen är att den första planen skall vara antagen och klar för att möjliggöra byggstart under 2021.

– Vår vision är att 5 000–8 000 personer kommer att ha sin arbetsplats på området när det är fullt utbyggt, säger Hans Sahlin.

Parallellt med den långsiktiga utvecklingen av området planerar Castellum att skapa ett kluster för innovation av framtidens hållbara transporter och mobila lösningar. På Säveområdet ska man etablera en testbädd för fordonsindustrin där man kan testa och utveckla autonoma och elektrifierade fordon. Det finns även planer på att skapa stora ytor för en solcellsanläggning.

Områdets storlek kommer också att ställa krav på nytänk när det gäller infrastruktur och hållbarhet, som smart styrning och innovativ teknik för exempelvis elektrifierade transporter och omlastning med hjälp av drönarteknik. För att spetsa och utveckla området enligt framtida krav har Castellum anställt Ulf Östermark som affärsutvecklare för Säveområdet på heltid.



Castellums verksamhet

Varje dag går cirka 250 000 människor till jobbet i våra lokaler och gör skillnad. I våra lokaler kan det göras affärer, varor och flöden optimeras och förflyttas ut till slutkonsument medan människor trivs och utvecklas på sina arbetsplatser. Castellums affärsmodell bygger på investering och utveckling av kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Castellum har fokus på kassaflöde och bedriver all verksamhet till låg finansiell risk.



Castellums resultat 2019

Castellums affärsmodell bygger på investering och utveckling av kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Castellum har fokus på kassaflöde och bedriver all verksamhet till låg finansiell risk.

Castellum äger 632 fastigheter fördelade på 4,3 miljoner kvm kontor- och logistikyta i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Fastigheterna återfinns i citylägen och välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Castellum arbetar långsiktigt och i strategin för tillväxt ingår att ständigt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom investeringar i såväl ny-, till- och ombyggnation som förvärv. Investeringarna genomförs i syfte att förbättra kassaflödet och därigenom öka fastigheternas värde. Nya projekt tillförs successivt genom förvärv av såväl utvecklingsbara fastigheter som outnyttjade byggrätter.

Vår verksamhet består av tre olika områden:

Förvaltning

Genom kundnära förvaltning som bygger på affärsmässighet, hållbarhet och innovation bidrar vi till att våra kunder når sina affärsmål.

Projektutveckling

Castellum ska kontinuerligt investera i befintligt bestånd och utveckla nytt, vilket ger en kvalitetsförflyttning till ett mer hållbart och värdesäkert bestånd samt ökad intjäningsförmåga. Därtill ska Castellum vara en aktiv aktör som bidrar till städers utveckling och tillväxt.

Transaktion

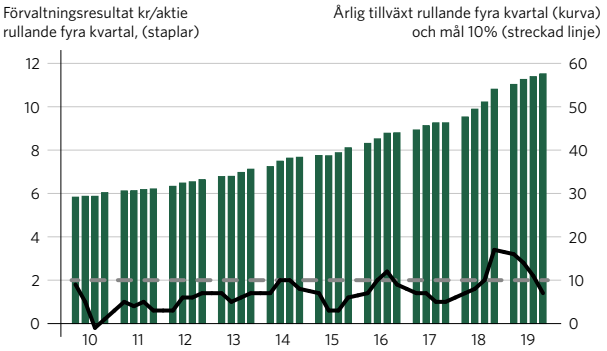
Vi utvecklar kontinuerligt fastighetsbeståndet för att stärka Castellums position som den ledande aktören i nordiska tillväxtstäder.

Castellums resultat 2019

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat, d v s resultat exklusive förvärvs- och omstruktureringskostnader samt värdeförändringar och skatt, uppgick till 3 146 Mkr (2 952), motsvarande 11,52 kr per aktie (10,81) – en förbättring med 7%. Under året uppgick värdeförändringar på fastigheter till 3 918 Mkr (5 216) och derivat till –111 Mkr (152). Årets resultat uppgick till 5 650 Mkr (7 453) motsvarande 20,68 kr per aktie (27,28).

Förvaltningsresultat per aktie



Segmentinformation

	Intäkter		Förvaltningsresultat	
Mkr	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Mitt	1 504	1 408	815	712
Väst	1 328	1 227	749	665
Öresund	1 176	1 122	665	602
Stockholm–Norr	1 651	1 795	1 008	1 012
Finland	58	25	22	10
Coworking	104	–	1	–
Totalt	**5 821**	**5 577**	**3 260**	**3 001**

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 3 260 Mkr (3 001) och koncernens redovisade resultat före skatt om 6 765 Mkr (8 320) består av ofördelat förvaltningsresultat om –114 Mkr (–49), förvärvskostnader om 9 Mkr (–), nedskrivning goodwill om 179 Mkr (–), värdeförändring fastigheter om 3 918 Mkr (5 216) samt värdeförändring derivat om –111 Mkr (152).

Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 5 821 Mkr (5 577), motsvarande en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 92,6% (93,2%) inklusive rabatter om 90 Mkr (87). I hyresintäkterna ingår även en engångsersättning om 16 Mkr (14) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Vidare förvärvade Castellum under 2019 coworkingbolaget United Spaces, vilket har bidragit med intäkter om 104 Mkr.

Utveckling intäkter

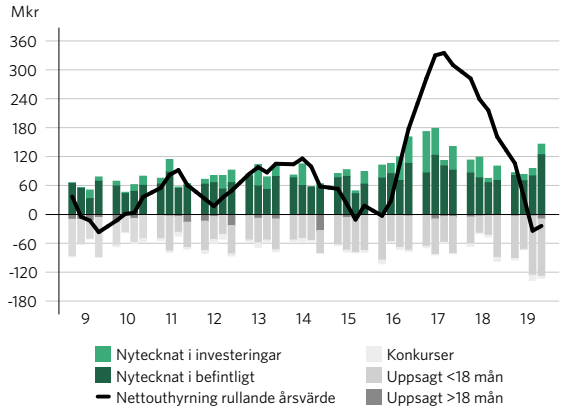
Mkr	**2019**	**2018**	**Förändring, %**
Jämförbart bestånd	5 047	4 832	4,4%
Projektfastigheter	301	172	–
Transaktion	369	573	–
Coworking	104	–	–
Intäkter	**5 821**	**5 577**	**4,4%**

Ökningen i jämförbart bestånd om ca 4% beror främst på högre hyresnivåer där höjd fastighetsskatt har bidragit med 0,8%-enheter. Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 411 Mkr (408), varav 56 Mkr (109) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 435 Mkr (247), varav 16 Mkr (11) avsåg konkurser och 18 Mkr (19) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till –24 Mkr (161). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms vara 9–18 månader i förvaltningsfastigheter och 12–24 månader avseende investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

Nettouthyrning

	Region						
Mkr	**Mitt**	**Väst**	**Öresund**	**Stockholm**	**Norr**	**Finland**	**Totalt**
Nytecknat							
Befintligt	88	55	68	140	4	–	355
Investeringar	1	14	23	18	–	–	56
Totalt	**89**	**69**	**91**	**158**	**4**	**–**	**411**
Uppsagt							
Uppsagt	–125	–115	–52	–112	–3	–12	–419
Konkurser	–8	–2	–	–6	–	–	–16
Totalt	**–133**	**–117**	**–52**	**–118**	**–3**	**–12**	**–435**
Nettouthyrning	**–44**	**–48**	**39**	**40**	**1**	**–12**	**–24**
D:o 2018	*59*	*58*	*19*	*18*	*7*	*–*	*161*

Nettouthyrning per kvartal

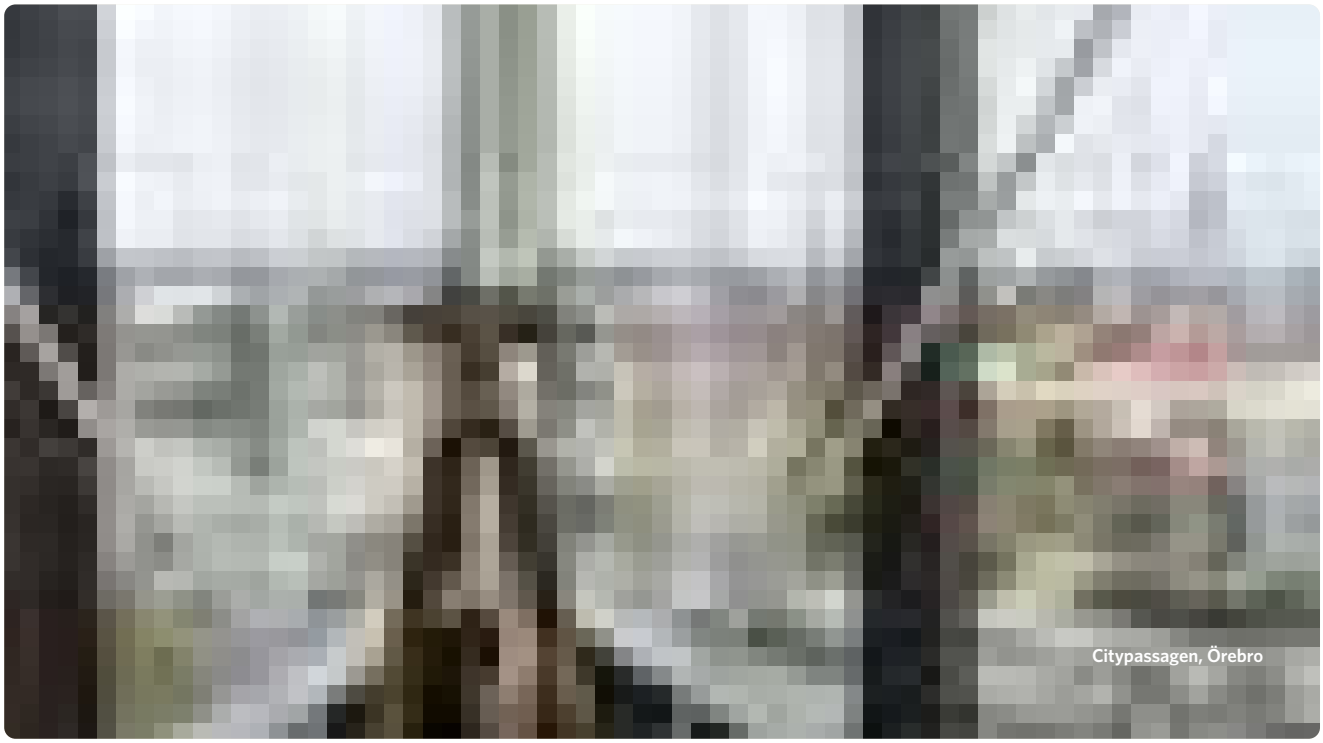


Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 1 235 Mkr (1 258) motsvarande 293 kr/kvm (288). Vidare uppgår kostnaderna för coworking till 99 Mkr.

I Sverige har en fastighetstaxering ägt rum, vilket medfört högre taxeringsvärden med höjd fastighetsskatt om cirka 50 Mkr på årsbasis som följd. Stor del av fastighetsskatten vidaredebiteras kund, vilket medför högre hyresintäkter. Således blir resultateffekten ytterst begränsad.

Fastighetsadministrationen uppgick till 374 Mkr (374), motsvarande 92 kr/kvm (90). Centrala administrationskostnader


Citypassagen, Örebro

uppgick till 163 Mkr (158). I kostnaderna ingår ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till personer i koncernledningen om 10 Mkr (18) samt kostnader för innovation om 23 Mkr (16). Förvärvskostnader om 9 Mkr är hänförligt till förvärvet av United Spaces.

Utveckling av fastighetskostnader

Mkr	2019	2018	Förändring,%
Jämförbart bestånd	1 068	1 047	2,0%
Flytt av tomträtter	–	23	
Projektfastigheter	66	55	
Transaktion	101	133	
Direkta fastighetskostnader	**1 235**	**1 258**	**–1,8%**
Coworking	99	–	
Fastighetsadministration	374	374	
Centraladministration	163	158	
Fastighetskostnader totalt	**1 871**	**1 790**	**4,5%**

Fastighetskostnader

kr/kvm	Kontor	Samhälls-fastig-heter	Lager/ logistik	Lätt industri	Handel	2019 Totalt	2018 Totalt
Driftskostnader	217	185	102	113	149	166	173
Underhåll	49	42	23	29	30	38	38
Fastighetsskatt	135	106	29	28	73	88	73
S:a fastighetskostnader	401	333	154	170	252	292	288
Uthyrning och fastighetsadministration						92	90
Totalt	**401**	**333**	**154**	**170**	**252**	**384**	**378**

Finansnetto

Räntenettot uppgick till –782 Mkr (–835) och genomsnittlig räntenivå har under perioden varit 2,0% (2,2%). Räntenettot har påverkats positivt med ca 65 Mkr på grund av att genomsnittlig räntenivå minskat med 0,2%-enheter. Vidare redovisas kostnader för tomträttsavgäld och till viss del leasingavtal som finansiell kostnad från och med 2019. Kostnaden för dessa poster under året uppgick till 22 Mkr.

Fastighetsvärde och värdeförändringar

2019 kännetecknades av en fortsatt stabil fastighetsmarknad med stabila till stigande priser som följd. Speciellt stort intresse rådde för logistikfastigheter, centralt belägna kontorsfastigheter i storstäder samt fastigheter med säkra kassaflöden. Detta tillsammans med en fortsatt välmående hyresmarknad och projektvinster medför att Castellum under perioden redovisar en orealiserad värdeförändring om 4 276 Mkr, motsvarande 4,7% värdeökning.

Därutöver redovisas en realiserad värdeförändring om –358 Mkr hänförligt till försäljning av 28 fastigheter för 4 138 Mkr efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om 220 Mkr. Underliggande fastighetspris, som därmed uppgick till 4 358 Mkr, var således 138 Mkr under värderingen. Då försäljningarna genomförs som bolagsaffärer redovisas även en uppskjuten skatteintäkt om ca 468 Mkr. Försäljningarna innebär att Castellum lämnat Sundsvall samt Vaggeryd utanför Jönköping. Vidare har ett bestånd av handelsfastigheter i Uppsala avyttrats. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

Derivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med –111 Mkr (152).



Värdeförändring fastighet

Mkr	2019	2018
Kassaflöde	1 638	2 093
Projektvinst/byggrätter	532	751
Avkastningskrav	1 742	2 439
Förvärv	364	43
Orealiserad värdeförändring	**4 276**	**5 326**
D:o i %	*4,7%*	*6,3%*
Försäljningar	–358	–110
Totalt	**3 918**	**5 216**
D:o i %	*4,3%*	*6,2%*

Genomsnittlig värderingsyield, Mkr

(exklusive projekt/mark och byggrätter)	2019	2018
Driftsöverskott fastigheter	4 455	4 249
+ KPI/Index 2020	94	130
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	228	190
– Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	–128	–132
Normaliserat driftsöverskott	**4 649**	**4 437**
Värdering (exklusive byggrätter om 520 Mkr)	90 614	84 106
Genomsnittlig värderingsyield	**5,1%**	**5,3%**

Resultat över tid

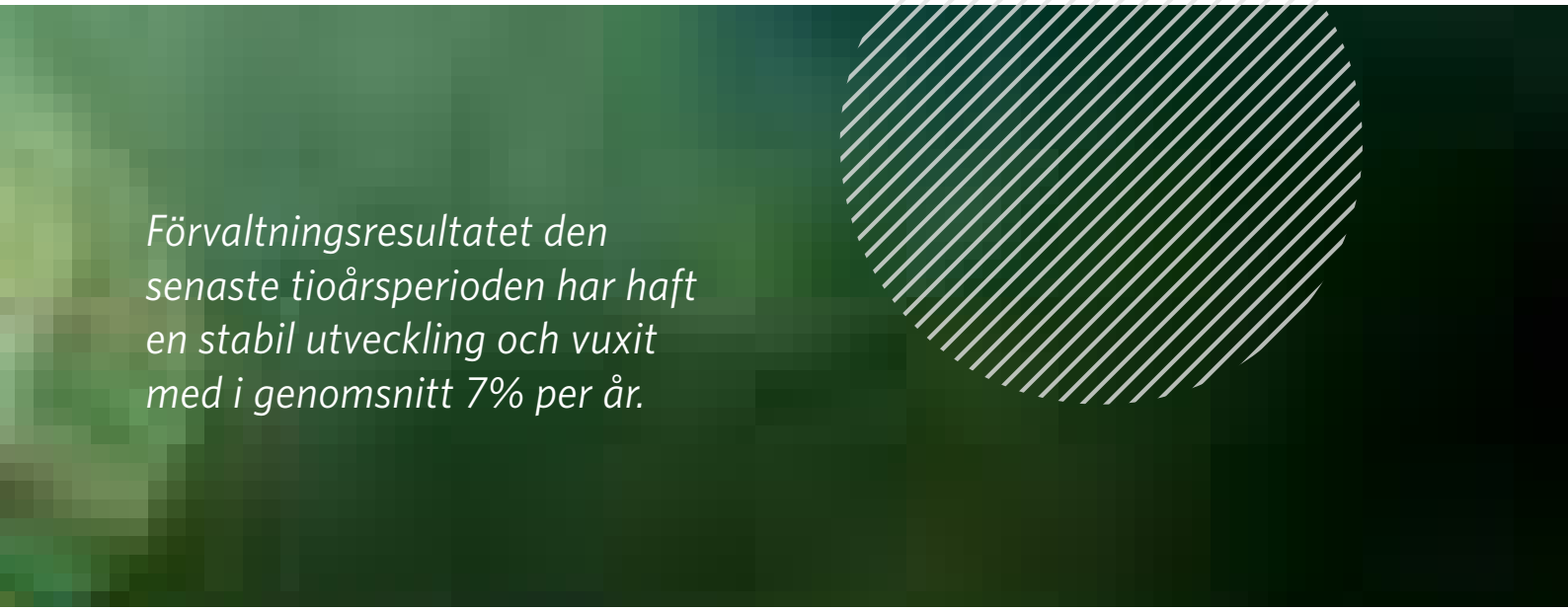
Förvaltningsresultatet den senaste tioårsperioden har haft en stabil utveckling och vuxit med i genomsnitt 7% per år. Värdeförändringarna på fastigheter har däremot varit volatila och i genomsnitt haft en tillväxt den senaste tioårsperioden om 3,3% per år, vilket är över inflationen motsvarande period om ca 1,1%.

Skatt

Redovisad skatt uppgår till 1 115 Mkr varav 165 Mkr är betald skatt. För mer information om skatt, se sidorna 108–109.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Hyresvärde, kr/kvm	1 495	1 407	1 341	1 304	1 095	1 064	1 036	1 015	995	974
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,6%	93,2%	90,9%	91,3%	90,3%	88,7%	88,4%	88,6%	89,3%	89,0%
Fastighetskostnader, kr/kvm	384	378	366	376	316	307	307	298	300	298
Driftsöverskott, kr/kvm	1 001	933	853	816	673	637	608	601	589	569
Fastighetsvärde, kr/kvm	22 363	20 417	18 268	16 558	12 282	11 118	10 285	9 916	9 835	9 499
Antal fastigheter	632	647	676	665	597	583	626	635	617	598
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 255	4 283	4 381	4 292	3 392	3 329	3 623	3 621	3 411	3 311
Värderingsyield, genomsnittlig	5,1%	5,3%	5,5%	5,8%	6,5%	6,9%	7,2%	7,3%	7,2%	7,2%



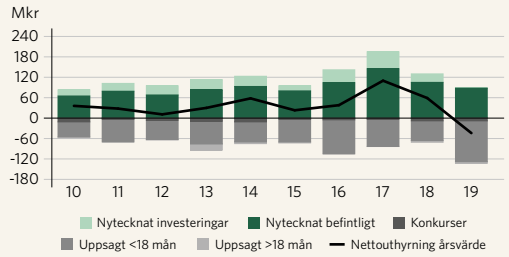
Castellums marknader

REGION MITT

ÖREBRO, JÖNKÖPING, LINKÖPING, NORRKÖPING, VÄSTERÅS OCH VÄXJÖ

	2019	2018
Andel av fastighetsvärdet, %	24	22
Antal fastigheter	178	177
Yta, tkvm	1 178	1 136
Fastigheternas värde, Mkr	22 908	19 396
Hyresvärde, Mkr	1 663	1 461
Driftsöverskott, Mkr	1 161	1 026
Nettoinvesteringar, Mkr	2 214	656
Nettouthyrning, Mkr	-44	59
Medarbetare	87	90

NETTOUTHYRNING

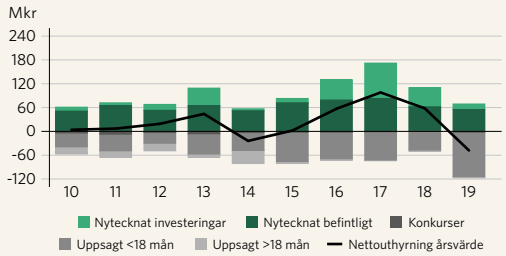


REGION VÄST

STORGÖTEBORG, BORÅS OCH HALMSTAD

	2019	2018
Andel av fastighetsvärdet, %	24	22
Antal fastigheter	203	200
Yta, tkvm	1 223	1 189
Fastigheternas värde, Mkr	22 411	19 909
Hyresvärde, Mkr	1 451	1 292
Driftsöverskott, Mkr	1 071	915
Nettoinvesteringar, Mkr	1 757	614
Nettouthyrning, Mkr	-48	58
Medarbetare	83	78

NETTOUTHYRNING

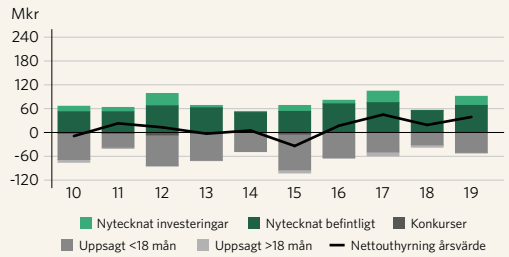


REGION ÖRESUND

MALMÖ, HELSINGBORG, LUND OCH KÖPENHAMN

	2019	2018
Andel av fastighetsvärdet, %	19	19
Antal fastigheter	112	108
Yta, tkvm	868	803
Fastigheternas värde, Mkr	18 626	16 890
Hyresvärde, Mkr	1 324	1 252
Driftsöverskott, Mkr	912	856
Nettoinvesteringar, Mkr	1 022	390
Nettouthyrning, Mkr	39	19
Medarbetare	62	47

NETTOUTHYRNING



REGION NORR*

GÄVLE (INKLUSIVE SUNDSVALL 2018)

	2019	2018**
Andel av fastighetsvärdet, %	2	6
Antal fastigheter	12	30
Yta, tkvm	104	259
Fastigheternas värde, Mkr	2 080	5 488
Hyresvärde, Mkr	155	408
Driftsöverskott, Mkr	114	292
Nettoinvesteringar, Mkr	-3 274	76
Nettouthyrning, Mkr	1	7
Medarbetare	6	17

NETTOUTHYRNING

Mkr	2019	2018
Nytecknat befintligt	4	15
Nytecknat investeringar	-	-
Konkurser	-	-
Uppsagt <18 mån	-3	-8
Uppsagt >18 mån	-	-
Nettouthyrning årsvärde	1	7

FINLAND

HELSINGFORS

	2019	2018
Andel av fastighetsvärdet, %	1	1
Antal fastigheter	1	1
Yta, tkvm	14	14
Fastigheternas värde, Mkr	859	819
Hyresvärde, Mkr	53	52
Driftsöverskott, Mkr	46	40
Nettoinvesteringar, Mkr	1	830
Nettouthyrning, Mkr	-12	-
Medarbetare	1	-

NETTOUTHYRNING

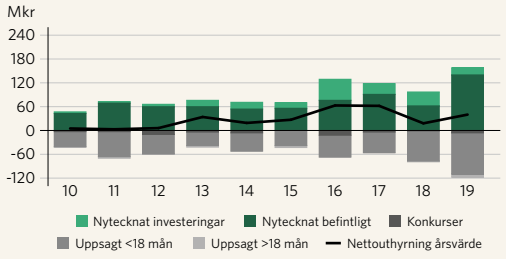
Mkr	2019	2018
Nytecknat befintligt	-	-
Nytecknat investeringar	-	-
Konkurser	-	-
Uppsagt <18 mån	-12	-
Uppsagt >18 mån	-	-
Nettouthyrning årsvärde	-12	-

REGION STOCKHOLM*

STORSTOCKHOLM OCH UPPSALA

	2019	2018
Andel av fastighetsvärdet, %	30	30
Antal fastigheter	126	131
Yta, tkvm	868	882
Fastigheternas värde, Mkr	28 284	26 666
Hyresvärde, Mkr	1 531	1 482
Driftsöverskott, Mkr	1 173	1 141
Nettoinvesteringar, Mkr	245	90
Nettouthyrning, Mkr	40	18
Medarbetare	73	63

NETTOUTHYRNING



*I denna årsredovisning redovisas Region Stockholm-Norr uppdelat då marknadsförhållandena väsentligt skiljer sig åt.
**Fastighetsbeståndet i Sundsvall såldes i en bytestransaktion den 22 januari 2019.

Kundresan på Castellum

Castellum har fler än 5 700 kunder. Alla med sina unika behov och önskemål på lokaler. Vi ser kundresan som cirkulär – den pågår och utvecklas ständigt.
Från vår sida handlar det om att få våra kunder att fortsätta vilja välja Castellum – oavsett om de sitter kvar i samma lokaler över tid eller om behovet av yta förändras.

I varje stad där vi är verksamma har vi kundnära lokala team som består av uthyrare, kommersiella förvaltare, tekniska förvaltare och fastighetsansvariga. De följer våra hyresgäster i deras vardag och tillsammans för de en dialog kring allt från den dagliga förvaltningen till önskemål om ombyggnation.

Dessutom har vi på Castellum våra egna experter när det exempelvis gäller brandskydd, energieffektivisering, hållbarhet och digitalisering. Vi levererar service, så att våra kunder kan fokusera på sin affär.



INFÖR

När ett behov av ny lokal uppstår **kartlägger våra uthyrare kundens specifika behov.** Det kan vara en befintlig kund som växt ur sina lokaler eller en ny kund som ska etablera sig i någon av våra städer eller söker något nytt. I vårt utbud finns kontor, logistik och lagerlokaler i alla dess storlekar och lägen.
Vi matchar mot utbud och presenterar lediga objekt. Rör det sig om en befintlig lokal ser vi om lokalerna behöver anpassas. Är det däremot nyproduktion så jobbar vi nära kunden redan i ett tidigt skede fram till dess att det är dags att flytta in. Om det handlar om coworking guidar United Spaces säljare till rätt typ av abonnemang, där flexibilitet och tillgång till serviceutbud är viktiga faktorer. Det går utmärkt att även kombinera ett coworkingavtal med ett vanligt hyresavtal.

TILLÄGGSTJÄNSTER

Till en del av våra fastigheter kan vi även erbjuda vårt tjänsteutbud. Tjänsterna ser lite olika ut, med fler möjligheter för hyresgäster som hyr nyproduktion. Det kan röra sig om **rådgivningstjänster** som ser till att kontoret optimeras ytmässigt efter hyresgästen specifika behov. Det handlar även om **servicetjänster** som förenklar både hyresgästens vardag och för alla som varje dag går till jobbet i våra lokaler. Allt från smarta skåp dit du kan få din e-handelsleverans till laddstolpar i källaren för elbilar. Vi erbjuder även spännande lösningar som utomhuskontor och andra tjänster som bidrar till välbefinnande och en mer aktiv livsstil, något som har väckt ett allt större intresse bland våra kunder.

BESLUT

När våra kunder beslutat sig för att välja oss tecknar vi avtal. Dessa ser olika ut beroende på fastighetsslag och kan skilja sig avseende avtalslängd och åtagande från hyresgästens sida. Hyresavtalen på United Spaces erbjuds i abonnemangsformat och skiljer sig från vanliga hyresavtal, både när det gäller avtalsstruktur, flexibilitet och kontraktslängd. Hyresavtalstiderna varierar beroende på förutsättningarna. **Ett avtal i en befintlig fastighet löper oftast på 3–5 år medan avtal i nyproduktion är längre.** Coworkingavtal via United Spaces har kortare avtalslängd.



NYA BEHOV

Kundresan är cirkulär och så fort ett nytt eller förändrat behov uppstår kan vi fortsätta den tillsammans. Vår storlek och vårt omfattande fastighetsbestånd innebär att kunden fortsatt kan vara hyresgäst oavsett om verksamheten växer eller blir mindre, flyttas till en annan stad eller expanderar med en nyetablering. För våra större kunder finns möjligheter att skräddarsy lösningar som är anpassade efter deras specifika behov. Exempel på ett sådant projekt är det nu färdigställda regionkontoret med tillhörande butik för Ahlsell i Mölndal. Med United Spaces kan vi även erbjuda våra kunder flexibla övergångslösningar för den som av en eller annan anledning med kort varsel behöver tillgång till kontorsyta.

HYRESGÄSTERNAS MEDARBETARE

Våra kunder har i sin tur sammanlagt **250 000 medarbetare som varje dag går till jobbet i våra lokaler.** Vi ser detta som unika möjligheter att tillsammans driva utvecklingen av lokaler oavsett om det rör sig om kontor mitt i city eller strategiskt placerad logistikyta vid någon av landets större vägar. Till våra hyresgästers medarbetare erbjuder vi en rad olika tjänster som förenklar i vardagen. Castellum har på senare år fokuserat på hälsofrämjande aktiviteter som syftar till en mer aktiv livstil på jobbet. Exempel på detta är utomhus-kontorskonceptet WorkOut liksom WELL-certifiering av en del av vår nyproduktion. Well-standarden utgår från sju koncept som påverkar hälsan: luft, vatten, ljus, komfort, kost, motion och välbefinnande.

ATT VARA HYRESGÄST HOS CASTELLUM

Att vara hyresgäst hos oss ska vara enkelt. Vi tillhandahåller lokaler och vill ge dig den service du behöver för att kunna nå dina affärsmål. **Vi har en lyhörd förvaltning och för oss är det personliga mötet viktigt**. Därför prioriterar våra kundteam att finnas nära kunderna och det är även därför som vi har valt att ha våra egna fastighetsansvariga. Vi har även övergripande Key Account Managers för våra största kunder som är hyresgäster hos oss i flera städer och även expertis när det gäller kundsegmentet samhällsfastigheter. Vi arbetar ständigt med att utveckla kundresan genom att mäta, utvärdera och följa upp för att kunna bli ännu bättre. Till vår hjälp har vi vårt centrala affärssystem, kundundersökningar och en löpande kunddialog.

Castellums kundportfölj och affärsfokus

5 700
kontrakt

5 120 Mkr
kontraktsvärde

Castellum har en stor kontraktsportfölj som består av ca 5 700 kommersiella kontrakt. Vi har stor riskspridning i kontraktsportföljen då såväl det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för ca 2 procent av koncernens totala hyresintäkter. Detta innebär att Castellums exponering mot enskild hyresgäst kreditrisk är mycket låg.

Våra kunder återfinns inom alla branscher och vi finns representerade inom många olika segment. Det medför att riskspridningen är god avseende geografi, lokaltyp, kontraktsstorlek och löptider. Den återstående kontraktslängden för Castellums kunder är 4,0 år.

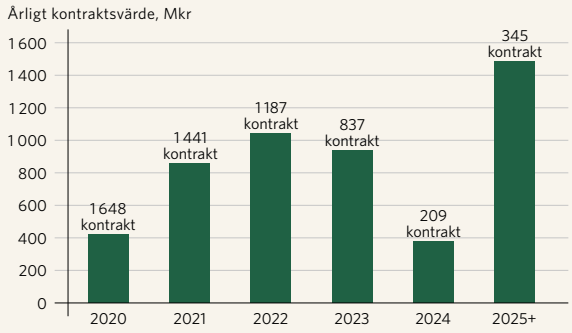
Myndigheter och verk utgör en stor kundgrupp hos Castellum, vilket ger en stabil och trygg bas i intjäningen, utifrån såväl typ av kund som deras genomsnittligt längre löptider på hyresavtal. Inom logistiksegmentet finns en bred och stark kundportfölj med en god fördelning av längre och kortare hyresavtal. Castellums bredd i lokallösningen säkerställer tillväxtmöjligheter inom det befintliga fastighetsbeståndet för våra kunder och bidrar till en stark hyrestillväxt.

Castellums exponering mot handelssegment är 8% värdemässigt, men då ryms områden såsom livsmedel och bilförsäljning i detta segment. Det senare området återfinns i lägen som blir alltmer attraktiva ur ett logistikperspektiv när behovet av lokaler för Last Mile ökar i våra städer.

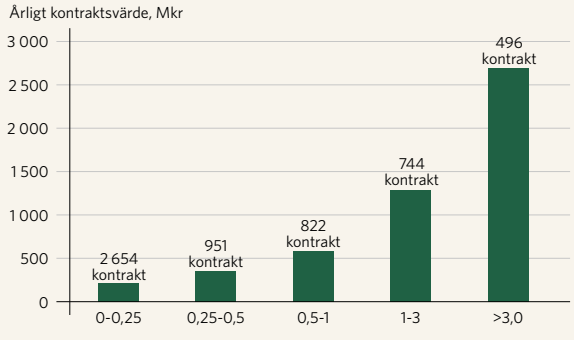
Närhet till kunden viktig framgångsfaktor
Castellums organisation med lokal närvaro i 17 städer i Sverige samt Helsingfors och Köpenhamn ger närhet till kunderna och korta beslutsvägar. Medarbetarna inom Castellum arbetar nära marknaden, vilket ger en naturlig möjlighet att känna till kundens nuvarande och framtida behov. Kunderna kan därmed erbjudas lokaler anpassade efter behov, god personlig service samt snabba besked. Som en av de största fastighetsägarna på respektive lokal marknad samarbetar Castellum med kommuner samt engagerar sig i lokala nätverk, som t ex företagarföreningar, för att som en aktiv samhällsbyggare skapa attraktiva arbetsmiljöer för kunderna.

Gröna hyresavtal
Hyresavtal tecknas vanligtvis på 3–5 år med en uppsägningstid om nio månader och har kvartalsvis förskottsbetalning. Hyresnivån kan

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



FÖRDELNING KONTRAKTSSTORLEK



förändras i samband med att respektive kontrakt förfaller till omförhandling.

Hyresavtalen innehåller normalt en bashyra, d v s överenskommen hyra vid avtalets tecknande, samt en indexklausul som innebär en årlig förändring av hyran motsvarande en viss andel av inflationen under föregående år. Vanligtvis innehåller hyresavtalen ett tillägg för lokalens andel av fastighetens kostnad för värme, kyla samt fastighetsskatt.

Castellum erbjuder såväl nya som befintliga kunder att teckna ett grönt hyresavtal. Det är ett samverkansavtal som syftar till att minska lokalernas totala miljöbelastning. Castellum har idag 131 gröna hyresavtal som täcker 285 tkvm.

Castellum lyssnar på kunderna

Goda och långsiktiga kundrelationer är en förutsättning för att skapa tillväxt och kundmätningar genomförs regelbundet. Årligen genomför Castellum även en mer omfattande kundmätning, Nöjd Kund Index (NKI), med hjälp av en extern leverantör. Undersökningen som genomfördes under 2019 innefattade kontor, handel, lager och logistik samt omfattade en majoritet av Castellums större kunder i alla regioner. Undersökningen visar på ett fortsatt genomgående högt betyg för Castellum med ett totalt index om 77 (77) på en skala om 100, vilket är högre än jämförelseindex i branschen om 75 (73).

Mätningen visar kundernas generella uppfattning om Castellum men även hur väl Castellum lever upp till de olika delområdena servicevilja, affärsrelation, lokalen, fastigheten, fastighetsservice, miljö och information.

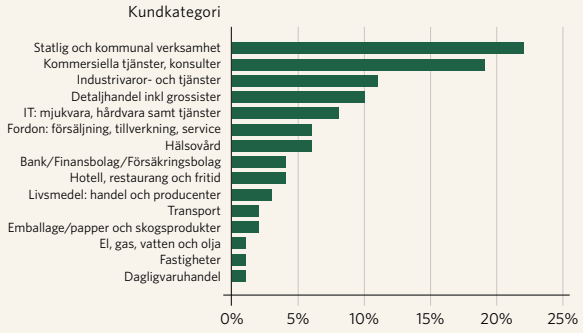
Av de undersökta delområdena uppvisar Castellum, liksom de senaste åren, högst index inom servicevilja. Där ingår parametrar som personligt bemötande, service och tillgänglighet. 7 av 10 av de kunder som svarat på undersökningen uppger att de gärna fortsätter samarbetet med Castellum. Utfall på NKI-undersökning fungerar som styrmedel för uppföljning och underlag för det ständiga utvecklingsarbete som pågår för att skapa än mer nöjda kunder.

644
nya kontrakt

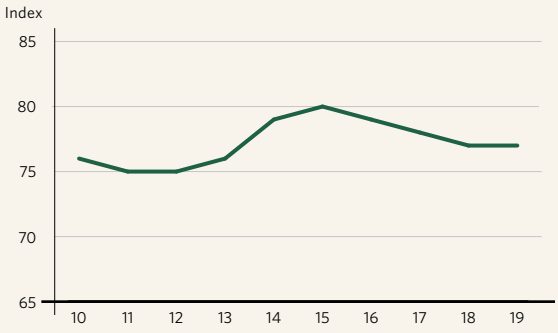
27%
kontrakt genom egna kontakter

411 Mkr
årsvärde nya kontrakt

KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



NÖJD KUND INDEX







E-handelsföretaget Jollyroom växer med Castellum

I Hisingen Logistikpark i Göteborg utvecklar Jollyroom i samarbete med Castellum Nordens största automatiserade e-handelslager på närmare 55 000 kvm.

– Castellum har hjälpt oss att centralisera vårt lager och vår logistik i ett av Göteborgs bästa lägen bara några minuter från Göteborgs hamn, säger Cecilia Olsson, logistikchef på Jollyroom.

Jollyroom är e-handlaren som på några år gått från 80 miljoner till 1 miljard i omsättning. Med 80 000 artiklar i sortimentet och uppemot 10 000 order per dag är hemligheten bakom framgångarna logistiken och effektiva varuflöden från fabrik till kund.

När den massiva tillväxttakten till slut krävde en mer långsiktig logistiklösning fick Jollyroom möjlighet att utveckla ett centraliserat och automatiserat e-handelslager i rätt läge tillsammans med Castellum.

– Castellum erbjöd den bästa lösningen med flera olika stora lagerytor på gångavstånd i Hisingen Logistikpark. Läget är lättillgängligt för transporter och ligger strategiskt mellan Oslo och Köpenhamn. Och platsen är perfekt för oss med tanke på att vi får 70 procent av vårt gods från Göteborgs hamn, säger Cecilia Olsson.

Enligt henne har möjligheten att kunna samla verksamheten i Göteborg också varit viktig ur personalsynpunkt.

– Vi ville inte riskera att tappa viktig kompetens genom att behöva flytta verksamheten någon annanstans. Vår personal är det viktigaste vi har, säger hon och fortsätter:

– Här har vi dessutom expansionsmöjligheter. När det behövs kommer vi nu snabbt kunna skala upp lagret, vilket gör vår vardag mycket enklare.

Innovation

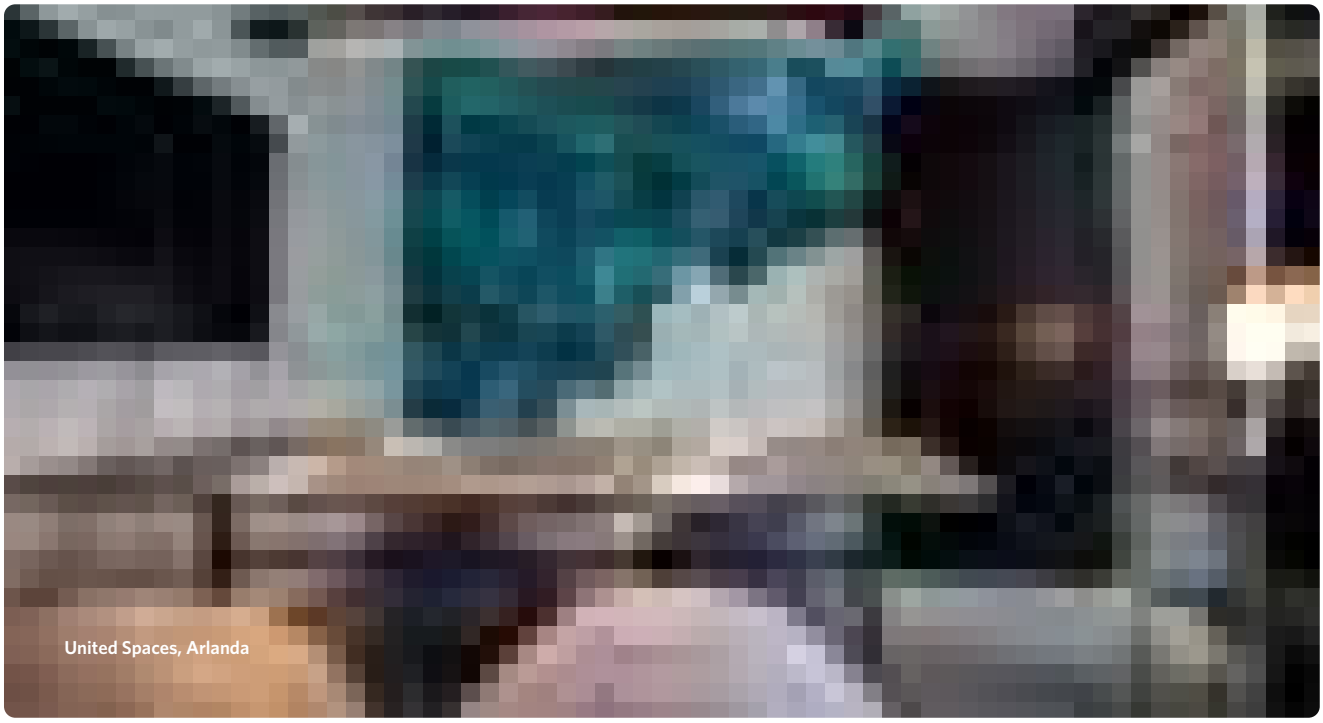
Innovationslabb
Castellum antog 2017 utmaningen att bli branschledande inom digitalisering 2020. Det var startskottet till bildandet av ett av fastighetsbranschens första innovationslabb för utveckling av digitala tjänster. Under 2019 har fokus varit att öka det interna innovationsarbetet samt fortsätta utveckla projekt från innovationslabbet till tjänster i Castellums erbjudande. Detta är ett viktigt led i Castellums strategi att öka servicenivån genom att utveckla tjänster som underlättar livet för kunder och de 250 000 människor som arbetar i våra fastigheter.

Datadriven kunskap genom AI
Ett område som innovationslabbet arbetar med är Artificiell Intelligens (AI), d v s maskinintelligens. Under 2019 har ett omfattande arbete påbörjats för att utveckla framtidens självlärande byggnader med hjälp av AI, där byggnaden själv ska fatta beslut om nödvändiga åtgärder. Syftet är att effektivisera driften, minska energianvändningen och skapa möjlighet för digitaliserat underhåll. Med hjälp av AI pågår även utveckling av tjänster som underlättar livspusslet för Castellums kunder och deras medarbetare.

Accessy – en digital plattform
Våren 2019 startade Castellum tillsammans med ett antal ledande fastighetsbolag och branschorganisationen Fastighetsägarna det gemensamma bolaget Accessy. Målet med satsningen är att skapa en självständig operatör för utveckling av digitala nycklar.

Accessy är en digital plattform där fastighetsägare enkelt kan fördela access, rättigheter och behörigheter till låsta utrymmen som kontor, mötesrum, lokaler eller lägenheter. Genom lösningen hanteras även tillgängligheten för olika tjänster som logistik, leveranser, larmtjänster, avfallshantering och annan service. Förutom en förbättrad funktionalitet ökar också säkerheten, eftersom man får bättre kontroll över vem som vistas i fastigheten och när.

– Dagens lösningar för att få tillgång till fastigheter består av låsta system, vilket gör det svårhanterligt och hämmar utvecklingen. Den nya plattformen för digitala nycklar vi vill bygga kan enklast beskrivas som en motsvarighet till den mobila betalningstjänsten Swish. Digitala nycklar kommer att göra livet lättare för våra kunder och oss själva som fastighetsägare. Det ger även en bra förutsättning för att kunna skapa nya smarta mobila tjänster för våra kunder, säger Niclas Ingeström, CDO Castellum.


United Spaces, Arlanda

Ökat fokus på tjänster
Förutom arbetet med utveckling av tjänster som Accessy, Matilda (se nedan) och Instabox pågår även utveckling av en digital plattform för tjänsteerbjudandet. Den digitala plattformen ska möjliggöra bokning av arbetsplatser, mötesrum, erbjuda olika tjänster samt skapa nätverk och affärsmöjligheter genom kontakter med andra företag.

"Det är nödvändigt för oss att leva upp till våra befintliga och potentiella kunders förväntningar om vi ska lyckas vara långsiktigt framgångsrika."

Henrik Saxborn, vd Castellum

– Vi lägger stort fokus på att utveckla service och tjänster som underlättar vardagen för alla 250 000 som arbetar i Castellums fastigheter. I framtidens kontor ser vi Castellum som en tjänsteleverantör som kan erbjuda såväl IT-tjänster, inredning och servicetjänster som yta, säger Niclas Ingeström.

Europeisk expertgrupp
Under året har Castellum blivit vald att ingå i en europeisk expertgrupp kring hållbarhet och innovation som ursprungligen bildades 2017 av fastighetsbolagen Alstria, COIMA RES, Colonial, Gecina, Great Portland Estates och NSI. Castellum är det enda nordiska fastighetsbolaget att ta plats i detta forum. Syftet med gruppen är att skapa en gemensam kunskapsplattform för att dela erfarenheter och studier inom hållbarhet och innovation från respektive medlemsmarknad – Tyskland, Italien, Spanien, Storbritannien, Nederländerna och nu även Norden.

– Vi är väldigt stolta över att ingå i denna exklusiva grupp med erfarna branschkollegor från hela Europa. Jag tror vi alla har mycket att vinna på att samarbeta för att hitta nya innovativa lösningar som kan gagna respektive bolags verksamhet såväl som fastighetsbranschen i Europa i stort. Vi står alla inför samma utmaningar ur ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt perspektiv, men också från en digital synvinkel med hänsyn till ny teknologi, säger Henrik Saxborn, vd Castellum.

– Det är nödvändigt för oss att leva upp till våra befintliga och potentiella kunders förväntningar om vi ska lyckas vara långsiktigt framgångsrika. Därför är denna typ av samarbeten viktiga eftersom de hjälper oss att påskynda innovation och forskning med målsättning att utveckla morgondagens fastighetsbransch.

INSTABOX
Castellum lanserade e-handelsleveranstjänsten Instabox till sina första hyresgäster 2017 i syfte att underlätta vardagen för de människor som går till arbetet i någon av våra lokaler. Sedan dess har antalet kunder ökat kontinuerligt. Idag erbjuds tjänsten till hyresgäster i 43 av Castellums kontorsfastigheter i 16 av de 17 städer i Sverige där bolaget är etablerat. Instabox är ett exempel på en viktig del i framtidens servicekoncept där kunden erbjuds tjänster som matleverans, kemtvätt och paketutlämning direkt på arbetsplatsen.

Castellum hjälper SCB effektivisera användningen av mötesrum med hjälp av AI

Med hjälp av artificiell intelligens (AI) hjälper Castellum statistikmyndigheten SCB att se över hur man kan nyttja sina mötesrum mer effektivt. Målsättningen är att skapa en bättre arbetsmiljö för de 750 anställda vid verksamhetens kontor i Örebro.



SCB har behov av effektiva lösningar för olika typer av möten. God tillgång till välplanerade mötesrum blir särskilt viktigt för SCB då myndigheten beslutat att gå över från enskilda rum till öppen planlösning.

– Inför beslut om lokalerna i Örebro var det viktigt för SCB att få beslutsunderlag för att bättre kunna bedöma behovet – antal och storlek – av mötesrum i den nya lösningen. De vände sig därför till oss för hjälp med en beläggningsmätning, säger Björn Johansson, Key Account Manager på Castellum.

Genom att installera sensorer i SCB:s befintliga mötesrum mäter man närvaron och rörelsen i rummen kontinuerligt under två månader. Det ger värdefull data som analyseras för att se hur SCB:s personal nyttjar mötesrummen. Analysen kommer att ligga till grund för utformandet av det nya kontoret och dess mötesrum. Det kan exempelvis handla om hur många mötesrum SCB behöver, hur de ska vara utformade och vilken storlek de ska ha.

– Vi har verksamhet i Örebro och Stockholm och har därför stora behov av effektiva lösningar för resfria möten. Vi har också behov av flexibla lösningar för mer regelbundna möten av olika storlek, samt för olika utvecklingsprojekt. Resultatet från beläggningsmätningen kommer att vara ett värdefullt underlag för designen av lokalerna i Örebro, säger SCB:s biträdande generaldirektör Helen Stoye.

Projektet med AI och sensorer är en del av ett större koncept som bedrivs av Castellum och som går under samlingsnamnet Matilda. Syftet är att med hjälp av AI utveckla smarta fastigheter. I ett första steg handlar det om att sätta upp sensorer i lokalerna för att öka kunskapen om hur olika ytor används. Genom att göra detta kan Castellum konsultera kunderna kring hur deras lokaler bör anpassas för att vara så välfungerande och funktionella som möjligt. På lite längre sikt kan Matilda och AI även ligga till grund för ett flertal nya serviceerbjudanden.

Coworking

Våra arbetssätt förändras i takt med att nya generationer kommer in på arbetsmarknaden, tekniken utvecklas och behoven av nätverk och samverkan ökar. Förändringarna påverkar våra arbetsplatser och ökar kraven på flexibilitet och nya tjänster. Coworking är ett svar på dessa förändrade behov. Inom coworking tecknar företag medlemskap som ger möjlighet att nyttja arbetsplatser som inbjuder till möten, samarbeten, kunskapsutbyte och ett delat tjänsteutbud. Coworking har redan gjort intåg i flera storstäder och spås en stark tillväxt de kommande åren. I centrala London och på Manhattan i New York utgör coworking redan 25–30 procent av nytecknade avtal på kontorsmarknaden. Enligt Newsec Property Outlook spås andelen coworking i Norden att växa, från 1,5 procent 2017 till omkring 2,5 procent under 2019.

I början av 2019 förvärvade Castellum United Spaces, en av Nordens ledande aktörer inom coworking, med drygt 13 000 kvadratmeters kontorsyta i Stockholm, Göteborg och Malmö. Bolagets idé är att skapa en kontors- och mötesplats för medlemmar som vill attrahera talanger, hitta idéer och skapa kontakter.

Sedan förvärvet har United Spaces expanderat sin verksamhet och i april 2019 invigdes en coworkingmiljö på Stockholm Arlanda Airport och under 2020 etableras verksamheter även i Helsingborg och Uppsala. Under hösten 2019 ingicks ett samarbetsavtal med den kinesiska fordonstillverkaren Geely. Samarbetet innebär att United Spaces kommer ha helhetsansvar för utveckling och drift av en stor coworkingverksamhet belägen i Geelys nya storsatsning – Geely Innovation Centre in Europe – som är under utveckling på Lindholmen i Göteborg. Den totala ytan på 4 000 kvm kommer vara en arbetsplats för 500–600 personer.

Målsättningen framöver för United Spaces och Castellum är att accelerera expansionen av ytterligare coworkingsatsningar i Norden.

– Marknaden för coworking i Norden är bara i sin linda. Vi ser en positiv utveckling: I Stockholm är vi fullbelagda och letar nya ytor och i städer som Göteborg och Malmö ser vi ett ökat intresse. Ett konkret exempel på det är den satsning vi gör för Geelys räkning på Lindholmen. Vår ambition är att under de kommande åren öppna upp ytterligare coworkingmiljöer runt om i Norden, säger Yvonne Sörensen Björud, vd United Spaces.

Under året som gått har United Spaces tillsammans med Castellum även utvecklat en digital plattform för tjänster och service som ska underlätta medlemmarnas vardag. Exempel på tjänster som kommer att ingå är medlemsregister, mötesbokningar, erbjudande om events och föreläsningar samt hälsofrämjande tjänster.

– Tanken med den digitala plattformen är att skapa tjänste- och serviceerbjudanden för att ta hand om våra medlemmar på ett så bra sätt som möjligt. Coworking är så mycket mer än att erbjuda kvadratmeter. Att kunna erbjuda olika servicelösningar som kan underlätta livet och skapa relationer är minst lika viktigt för att lyckas, säger Yvonne Sörensen Björud, vd United Spaces.



United Spaces, Arlanda

Fastighets- och projektportfölj

Castellum är en av Sveriges största kommersiella fastighetsbolag med fler än 630 fastigheter fördelade på 4,3 miljoner kvadratmeter. Våra fastigheter finns i tillväxtregioner i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors. Förutom att förvalta och utveckla våra befintliga fastigheter är Castellum även med och bygger framtidens hållbara städer.

Vår projektportfölj har växt under de senaste åren och står idag för större delen av våra investeringar. Vi ses som en innovativ aktör som tillsammans med våra projektpartners utvecklar morgondagens kontor och logistikytor.



Skissbild – E.ON, Malmö

Castellums fastighetsbestånd 2019

Castellum är närvarande i tre av Nordens huvudstäder och tillväxtmarknader. Vi äger flest fastigheter bland de nordiska fastighetsföretagen och fastighetsbeståndet är koncentrerat till utvalda tillväxtregioner i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors. Castellums geografiska marknader kan betraktas som stabila med goda förutsättningar för långsiktig positiv utveckling. Det kommersiella beståndet består av 47% kontor, 23% samhällsfastigheter, 16% lager/logistik, 8% handel och 2% lätt industri. Fastigheterna är belägna i citylägen och välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 4% består av projekt och mark. Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 700 tkvm och större pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1,2 Mdkr.

Castellums fastighetsbestånd per den 31 december 2019 omfattade 632 fastigheter (647) med ett sammanlagt hyresvärde om 6 177 Mkr (5 841) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 4 255 tkvm (4 283). För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick driftsöverskottet efter fastighetsadministration på årsbasis till 4 103 Mkr (3 896).

Investeringar 2019

Under året har investerats för totalt 6 112 Mkr (5 292) varav 3 350 Mkr (2 455) avsåg förvärv och 2 762 Mkr (2 837) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljning och likvidreglering om 4 138 Mkr (2 635) uppgick nettoinvesteringen till 1 974 Mkr (2 657).

Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabellen till höger.

Hållbart fastighetsbestånd

Miljöinventering ska genomföras i samtliga fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker, och är idag utfört till 65%. Inventering är planerad för resterande 35%, vilka kommer genomföras inom de närmsta åren, och uppdateras vart tionde år för samtliga fastigheter.

Vid förvärv analyseras fastigheterna med tanke på såväl energianvändning som miljörisker och alla nybyggnationer och större ombyggnationer miljöcertifieras. Castellum äger flest antal fastigheter bland svenska noterade fastighetsbolag och totalt är 36% av den totala ytan, vilket motsvarar 164 byggnader (1 524 tkvm), miljöcertifierade. Dessutom pågår certifiering av ytterligare 66 tkvm, motsvarande 2%. Syftet med certifieringen är att minska klimatpåverkan och riskerna i fastighetsbeståndet, sänka kostnaderna, skapa lokaler som är attraktiva för kunderna och deras verksamhet samt förbättra säkerheten och arbetsmiljön för kunderna.

Miljöriskerna i Castellums fastighetsbestånd bedöms som små och inga böter till följd av miljöbrott har betalats ut.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2019	89 168	647
+ Förvärv	3 350	17
+ Ny-, till- och ombyggnation	2 762	-4
– Försäljningar	-4 496	-28
+/– Orealiserade värdeförändringar	4 276	–
+/– Valutakursomräkning	108	–
Fastighetsbestånd 31 december 2019	**95 168**	**632**

Castellums miljöcertifierade fastigheter*

	Färdigställda fastigheter		Pågående projekt	
	Antal	kvm	Antal	kvm
Green Building	55	433 072	0	0
Miljöbyggnad	48	431 456	9	24 530
BREEAM	64	700 933	5	41 541
LEED	5	70 660	0	0
WELL	1	13 429	1	10 047
Miljöcertifierade fastigheter**	**164**	**1 524 129**	**14**	**66 071**

*Certifieringar kan avse fastighet, mark eller del av fastighet. **Notera att vissa av Castellums fastigheter är dubbelcertifierade, därför är totalen något mindre än vad talen ovan summerar till.

MILJÖCERTIFIERINGSSYSTEM

Miljöbyggnad
Miljöbyggnad är ett svenskt system för att certifiera byggnader inom energi, inomhusmiljö och byggmaterial. I Miljöbyggnad ingår även hälso- och säkerhetsaspekter. Systemet ger utmärkelserna Guld, Silver eller Brons och används både för bostäder och lokaler.

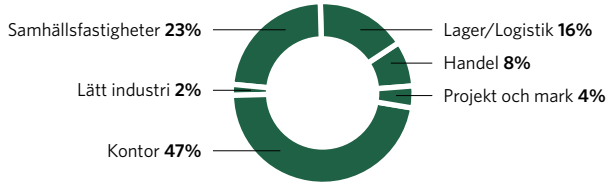
EU GreenBuilding
EU GreenBuilding fokuserar på att effektivisera energianvändningen. Kravet är att effektivisera energianvändningen 25%, alternativt använda 25% mindre energi jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler.

BREEAM
BREEAM från Storbritannien är tillsammans med LEED det mest använda miljöcertifieringssystemet i världen. Systemet utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.

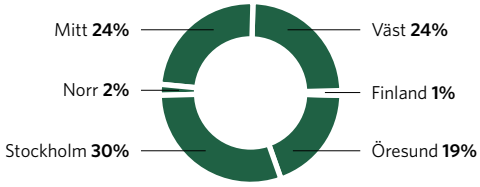
LEED
LEED från USA är tillsammans med BREEAM det mest använda miljöcertifieringssystemet i världen. Systemet utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.

WELL
WELL-certifiering bygger på vetenskapliga studier och har utvecklats av WELL Building Institute (IWBI) med säte i New York. WELL är en certifiering för social hållbarhet i en byggnad, med fokus på hälsa och välbefinnande. WELL-standarden utgår från sju koncept som påverkar hälsa.

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



Fastighetsbestånd 31 december 2019

	2019-12-31				januari–december 2019						
Kategori	Antal	Yta tkvm	Fastighets värde Mkr	D:o kr/kvm	Hyresvärde Mkr	D:o kr/kvm	Ekon. uthyrn.grad	Intäkter Mkr	Fastighets-kostnader Mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott Mkr
Kontor											
Stockholm	29	284	11 138	39 279	638	2 251	94,1%	601	118	417	483
Väst	65	372	10 726	28 801	655	1 760	94,6%	620	137	367	483
Mitt	78	534	10 627	19 899	806	1 510	90,6%	731	193	361	538
Öresund	43	398	11 225	28 239	826	2 077	88,9%	734	182	458	552
Norr	2	5	92	18 285	8	1 521	91,8%	7	2	456	5
Finland	1	14	859	59 552	53	3 660	110,7%	58	12	841	46
Summa Kontor	**218**	**1 607**	**44 667**	**27 796**	**2 986**	**1 858**	**92,1%**	**2 751**	**644**	**401**	**2 107**
Samhällsfastigheter											
Stockholm	12	89	5 619	62 910	270	3 020	93,8%	253	45	504	208
Väst	15	110	2 127	19 333	147	1 337	93,2%	137	24	216	113
Mitt	31	314	8 612	27 441	544	1 735	94,0%	512	108	345	404
Öresund	8	91	3 370	37 146	199	2 190	98,4%	195	28	311	167
Norr	10	99	1 988	20 021	147	1 485	93,6%	138	29	293	109
Summa Samhällsfastigheter	**76**	**703**	**21 716**	**30 882**	**1 307**	**1 859**	**94,5%**	**1 235**	**234**	**333**	**1 001**
Lager/logistik											
Stockholm	37	265	5 197	19 634	322	1 216	91,4%	294	45	170	249
Väst	69	594	6 958	11 712	480	808	90,4%	434	81	136	353
Mitt	29	145	1 252	8 608	121	829	92,1%	111	25	175	86
Öresund	30	205	1 983	9 682	170	835	91,3%	156	35	172	121
Summa Lager/Logistik	**165**	**1 209**	**15 390**	**12 729**	**1 093**	**904**	**91,0%**	**995**	**186**	**154**	**809**
Handel											
Stockholm	29	150	3 461	22 992	239	1 584	93,9%	224	34	226	190
Väst	15	58	1 110	19 103	80	1 375	95,9%	77	17	277	60
Mitt	21	121	1 820	15 018	145	1 197	95,8%	139	31	255	108
Öresund	11	46	851	18 700	68	1 500	85,3%	58	13	295	45
Summa Handel	**76**	**375**	**7 242**	**19 294**	**532**	**1 417**	**93,6%**	**498**	**95**	**252**	**403**
Lätt industri											
Stockholm	10	44	717	16 480	56	1 294	95,3%	53	10	238	43
Väst	16	66	716	10 845	56	851	95,5%	54	9	133	45
Mitt	10	29	347	11 906	31	1 052	96,8%	30	7	227	23
Öresund	4	42	339	8 064	32	750	90,3%	29	5	117	24
Summa Lätt industri	**40**	**181**	**2 119**	**11 724**	**175**	**966**	**94,7%**	**166**	**31**	**170**	**135**
Summa förvaltningsfastigheter	**575**	**4 075**	**91 134**	**22 363**	**6 093**	**1 495**	**92,6%**	**5 645**	**1 190**	**292**	**4 455**
Uthyrning och fastighetsadministration									374	92	-374
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									**1 564**	**384**	**4 081**
Projekt	35	180	3 223	-	84	-	-	52	30	-	22
Obebyggd mark	22	-	811	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	**632**	**4 255**	**95 168**	**-**	**6 177**	**-**	**-**	**5 697**	**1 594**	**-**	**4 103**

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid 2019 års utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader som om de ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftsöverskott om 4 103 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 4 113 Mkr förklaras av dels att driftsöverskottet om 60 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 55 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året samt 5 Mkr hänförligt till coworkingbolaget.

Castellums projektportfölj 31 december 2019



Säve flygplats
GÖTEBORG
Nybyggnation lager/ logistik
Investering: 1,1 Mdkr



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



Masthugget 26:1
GÖTEBORG
Nybyggnation kontor
Investering: 230 Mkr



Backa 20:5, etapp 1
GÖTEBORG
Nybyggnation bilhandel
Investering: 103 Mkr



Generatorn 1
MÖLNDAL
Nybyggnation kontor/ lager
Investering: 141 Mkr



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



Solsten 1:172
HÄRRYDA
Ombyggnation kontor/ lätt industri
Investering: 90 Mdkr



Sellerin 3
LUND
Nybyggnation lager/ logistik
Investering: 88 Mkr



Nya Domstolsverket
MALMÖ
Nybyggnation kontor
Investering: 1,3 Mdkr



GreenHaus
HELSINGBORG
Nybyggnation kontor
Investering: 305 Mkr



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



Smygmaskan 1
MALMÖ
Nybyggnation kontor
Investering: 347 Mkr



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


Kungspassagen
UPPSALA
Ny- och ombyggnation kontor
Investering: 443 Mkr
Marievik
STOCKHOLM
Stadsutveckling
Örnäs 1:17
UPPLANDS-BRO
Nybyggnation lager/ logistik
Investering: 204 Mkr
Öskaret 1
STOCKHOLM
Ombyggnation kontor
Investering: 638 Mkr
Spejaren 4
HUDDINGE
Nybyggnation bilhandel
Investering: 349 Mkr
Hagastaden
STOCKHOLM
Nybyggnation kontor
Tibble 1:647
BRUNNA
Nybyggnation lager/ logistik
Investering: 145 Mkr
Slakthusområdet
STOCKHOLM
Nybyggnation kontor
Olaus Petri 3:244
ÖREBRO
Nybyggnation kontor
Investering: 495 Mkr
Visionen 3
JÖNKÖPING
Ny- och ombyggnation kontor
Investering: 87 Mkr
Kvarteret Korsningen
ÖREBRO
Nybyggnation kontor
Vargön 4
JÖNKÖPING
Nybyggnation bilhandel
Investering: 74 Mkr
Hissmontören 4
ÖREBRO
Nybyggnation kontor
Potentiella
Pågående
Färdigställt

Castellums projektportfölj

Att utveckla den egna projektportföljen är en av strategierna för att nå Castellums övergripande tillväxtmål om 10%. Investering genom ny-, till- och ombyggnation i det egna beståndet genererar oftast en högre avkastning än investering via förvärv. Under de senaste tio åren har Castellum investerat för totalt 64 Mdkr, vilket innebär 6,4 Mdkr i genomsnitt per år.

Under år 2019 har Castellum investerat för totalt 6 112 Mkr (5 292), varav 3 350 Mkr (2 455) avsåg förvärv och 2 762 Mkr (2 837) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar och likvidreglering om 4 138 Mkr (2 635) uppgick nettoinvesteringen till 1 974 Mkr (2 657).

Castellum investerar kontinuerligt i befintligt bestånd och utvecklar nytt, vilket ger en kvalitetsförflyttning till ett mer hållbart och värdesäkert bestånd samt ökad intjäningsförmåga. Därtill vill Castellum vara en aktiv aktör som bidrar till städers utveckling och tillväxt.

Projekt modell större

Under 2019 har Castellum färdigställt ett flertal större projektinvesteringar. Samtidigt har planering och utveckling fortsatt av stora projektinvesteringar, som Nyhamnen i Malmö samt vidareutveckling av Säve flygplats strax norr om Göteborg.

Kluster för innovation

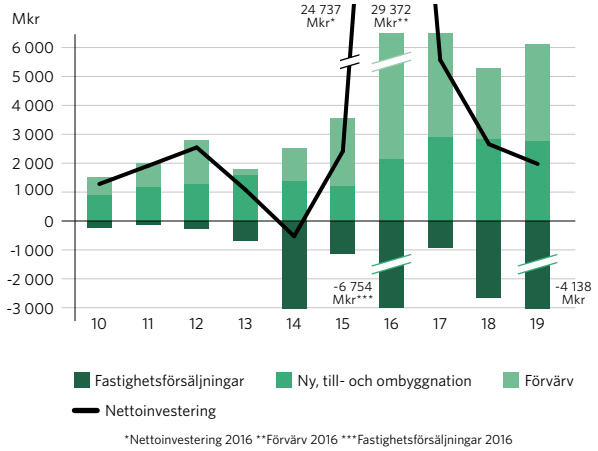
I december 2018 förvärvades Säve flygplats, ett utvecklingsområde om mer än tre miljoner kvadratmeter mark med ett strategiskt läge nära Göteborgs hamn, staden och nationella transportleder. Förvärvet är en del av Castellums långsiktiga strategi med att expandera verksamheten inom logistiksegmentet. Parallellt med att planeringen pågår för den långsiktiga utvecklingen av området, och som komplement till befintliga verksamheter, skapas ett kluster för innovation och utveckling av framtidens hållbara transporter och mobilitet.

Ett annat för Castellum viktigt område är Brunna i Kungsängen utanför Stockholm. Här finns sedan tidigare flera etablerade företag inom service, e-handel samt lager och logistik och efterfrågan på lager- och logistiklokaler i området är stor. För att möta efterfrågan och öka kvaliteteten i fastighetsportföljen har Castellum en pågående samt en färdigställd nyproduktion av lager- och logistikbyggnader. Investeringarna beräknas uppgå till 204 Mkr respektive 145 Mkr och motsvarar totalt en yta om ca 24 600 kvm.

Två kontorsjättar

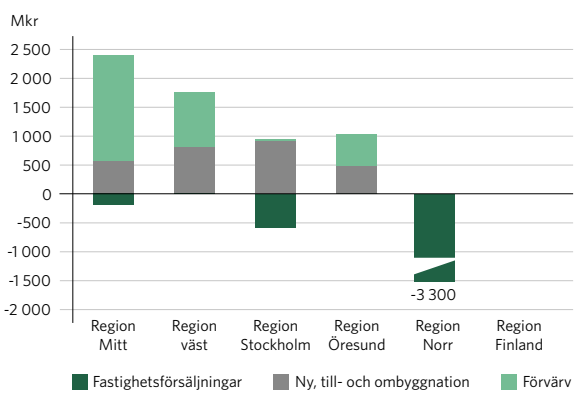
I Nyhamnen i Malmö ska Castellum uppföra två nya kontorsbyggnader som totalt kommer vara arbetsplats för flera tusen medarbetare. Det är E.ONs nya nordiska huvudkontor (ca 24 500 kvm) och nya Domstolsverket (ca 25 000 kvm), där det senare kommer bli norra Europas största arbetsplats för jurister. Projekten utgör tillsammans en investering om 2,4 Mdkr och är de enskilt största utvecklingsprojekten i Castellums historia.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR PER ÅR



*Nettoinvestering 2016 **Förvärv 2016 ***Fastighetsförsäljningar 2016

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR PER REGION 2019



Fokus på utveckling i storstadsregioner
Med fokus på och runt de större storstadsregionerna har en rad större byggnationer påbörjats. I början av 2018 inleddes ombyggnationen av fastigheten Öskaret 1, Stockholm Vattens tidigare huvudkontor från tidigt 1900-tal. Fastigheten är ett välkänt landmärke i centrala Stockholm och förvärvades av Castellum 2017. Omvandling sker av ca 11 000 kvm kontor till moderna arbetsplatser och investeringen beräknas uppgå till 638 Mkr. Ombyggnationen beräknas vara färdigställd under slutet av 2020.

Ombyggnationen av Sabbatsberg 24 är en del av Torsgatans pågående utveckling mellan Norra Bantorget och S:t Eriksplan. Castellum äger sedan tidigare flera grannfastigheter och planerar att på sikt, tillsammans med Stockholms stad och övriga fastighetsägare i området, utveckla och skapa ett koncept för hela Torsgatan.

Fokus på välmående
GreenHaus är nyproduktion av ett kontorshus i Oceanhamnen i Helsingborg om ca 7 000 kvm. Det är ett mycket speciellt kontorshus på flera sätt, där stora möjligheter finns för kundanpassning. Det är också byggt med extra fokus på att människorna som jobbar där ska vara friskare, idérikare och prestera bättre. Huset är byggt enligt WELL-konceptet. Det är en internationell byggstandard, utvecklad av forskare, läkare och arkitekter. I huset kommer även Castellums coworkingkoncept erbjudas genom helägda dotterbolaget United Spaces.

Mitt i expansiva Göteborg
I Göteborg uppför Castellum det nya kontorshuset Emigranten Göteborg i anslutning till det stora stadsutvecklingsprojektet Masthuggskajen på Södra Älvstranden. Byggnaden kommer ha en uthyrningsbar yta om ca 4 200 kvm och vara färdigställd under hösten 2020.

Emigranten Göteborg uppförs intill Castellums anrika byggnad Amerikahuset och kommer att utöka Castellums fastighetsbestånd i Göteborg i bästa läge. Investeringen beräknas uppgå till 238 Mkr och kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Guld, en av Sveriges högsta miljöcertifieringar för byggnader.

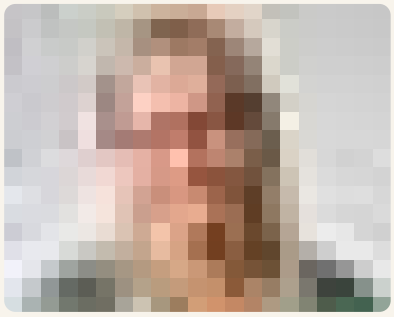
Möt Anna Björklund – projektutvecklingschef Öresund

Just nu pågår förarbetet med ett nytt nordiskt huvudkontor för E.ON och Nya Domstolsverket i nyhamnen i Malmö. Berätta mer om dessa projekt.
Detta är två helt fantastiska projekt. För E.ON:s räkning får vi lov att bygga ett kontorshus där hållbarhet och medarbetarnas välmående sätts i centrum. E.ON:s anställda är idag utspridda på flera olika kontor i stan och med det nya huvudkontoret kommer hela personalstyrkan att samlas. Vårt gemensamma mål är att bygga ett kontorshus som de anställda verkligen har lust att åka till om morgonen; en naturlig och attraktiv mötesplats.

Domstolsverkets nya fastighet kommer ge Malmö en ny stadssiluett. Denna vackra byggnad kommer bli ett signum för Malmös stadsutvecklingsområde Nyhamnen. Hyresgäst är Domstolsverket och den nya byggnaden kommer att inrymma Tingsrätten, Förvaltningsrätten och Hyres- och Arrendenämnden. Byggnaden kommer bli norra Europas största arbetsplats för jurister och ge de anställda verksamhetsanpassade lokaler, något de längtat efter i många år.

Varför tror du att Castellum fick förtroendet som projektpartner och hyresvärd?
Castellum har ett oerhört gott rykte i regionen och vi är en långsiktig och trygg partner. Vi har styrkan av att vara ett stort börsnoterat bolag, samtidigt som vi har en stark lokal närvaro. Jag upplever att kombinationen mellan den personliga lokala närvaron och vår storlek och styrka gör oss till en attraktiv partner. Vi har även ett genuint engagemang för hållbarhetsfrågor och går i bräschen med WELL och fokus på människors välmående – det är något som våra kunder uppskattar.

Vad har hänt mer avseende projektutveckling i Region Öresund under 2019?
Under 2019 färdigställde vi Nordens första WELL-certifierade kontorshus Eminent. Ett hus vi är oerhört stolta över och som vi invigde med pompa och ståt tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners. Vi har även förberett för byggstart av Helsingborgs första WELL-hus GreenHaus som vi ser fram emot att börja bygga under 2020.


Anna Björklund, projektutvecklingschef Öresund

Vad är du mest stolt över som ditt team har åstadkommit under året som gått?
Det är mycket speciellt för teamet, som jobbat hårt under många år med ett projekt, att få flytta in hyresgästerna och se hur huset börjar fyllas med liv. Så i år är en av de absoluta höjdpunkterna att få inviga Eminent, se hur huset på ett fantastiskt sätt bidrar till ett bättre arbetsliv för alla.

HÖR ANNA BJÖRKLUND BERÄTTA MER OM NYHAMN I CASTELLUMS DIGITALA ÅRSREDOVISNING

Castellum bidrar till att utveckla de städer där vi har verksamhet

Som långsiktig aktör och samhällsbyggare är en viktig del av Castellums verksamhet att på olika sätt bidra till hållbar stadsutveckling, genom utveckling av nya och befintliga områden. Samverkan sker även i ca 108 citynätverk och företagarföreningar för att utveckla de städer där verksamhet bedrivs, samt genom andra sociala engagemang.

Castellum samarbetar även med olika parter för att driva utveckling, ta del av kunskap om ny teknik och utbyta erfarenheter. Vi är exempelvis medlemmar i följande organisationer: EPRA, GRESB Benchmark Committee, Energimyndighetens Beställargrupp för lokaler (BELOK), CMB (Centrum för Management i Byggsektorn) vid Chalmers tekniska högskola och Sweden Green Building Council. Därtill har Castellum ett nära samarbete med lokala energibolag, renhållningsbolag och universitet och högskolor samt är aktiva i Fastighetsägarna.

Hållbara investeringar i Castellums projektutveckling

Genom att styra Castellums investeringar mot att bli mer hållbara tar vi inte enbart hänsyn till vår egen påverkan i samhället. Det bidrar även till att byggnaderna blir mer attraktiva för våra intressenter, kostnader och problem i förvaltningen minskar och kontrollen ökar.

Samtliga Castellums investeringar sker utifrån ett hållbart perspektiv. Varje investeringsärende granskas av koncernens hållbarhetschef och ska godkännas ur ett hållbarhetsperspektiv. Dessa kriterier finns med på planeringsstadiet och följer hela projektlivscykeln, för att därefter bli en naturlig del i den dagliga förvaltningen.

Castellum har under de senaste åren arbetat med hållbarhetsfrågor i samband med nybyggnation och större ombyggnationer. Under 2019 har koncernens hållbarhetsprogram vidareutvecklats och delats upp med krav för kontor- respektive logistikbyggnader. Castellum miljöcertifierar alla nybyggnationer och större ombyggnationer. För nyproduktion av kontor gäller Miljöbyggnad betyg Guld och för logistikbyggnader Miljöbyggnad betyg Silver. För projekt utanför Sverige tillämpas BREEAM betyg Excellent för nyproduktion. Övriga typer av projekt certifieras.

HÅLLBARHETSPROGRAM VID NYBYGGNATION OCH OMBYGGNATION

OBLIGATORISKA KRAV FÖR ALLA PROJEKT INOM CASTELLUM

Generellt ställs krav på uppförandekod, hållbarhetspolicy, miljöledningssystem, avfallsplan, miljöplan, miljöansvarig i projektet, energieffektiva produktval såsom LED-belysning och A-märkta varor samt val av hållbara byggmaterial ur såväl miljö- som hälsoperspektiv enligt byggvarubedömningen.

OMFATTANDE HÅLLBARHETSPROGRAM VID NYBYGGNATION OCH OMBYGGNATION

TILLÄMPAS VID ALLA STÖRRE PROJEKT

- Miljöbyggnad Guld*
- Val av förnybar energi
- Bra inomhusklimat och genomtänkt fuktarbete
- Hållbart byggmaterial
- Nära-noll energibyggnad*
- Utred alltid hälsocertifieringen WELL**
- Skapa en mer attraktiv byggnad genom konstnärlig utsmyckning
- Engagera lokala konstnärer i projekt**
- Installera solceller**
- Utreda möjlighet till utomhuskontor enligt Castellums koncept WorkOut**
- Skapa inbjudande trapphus**
- Energieffektiv och miljöriktig byggarbetsplats
- Fossiloberoende fordon på byggarbetsplats
- Återskapande och ökad mängd ekosystemtjänster
- Hantering av klimatrisker
- Krav att entreprenör ska skapa arbetsplatser för personer långt ifrån arbetsmarknaden i projektet

*För nyproduktion av kontor gäller miljöbyggnad Guld i Sverige och i Danmark och Finland gäller BREEAM Excellent. Logistikbyggnader certifieras enligt Miljöbyggnad betyg Silver. Övriga typer av projekt certifieras.
**Gäller endast vid byggnation av kontorslokaler.



Skissbild – Nya Domstolsverket, Malmö

Castellum bygger norra Europas största arbetsplats för jurister

Castellum utvecklar nya lokaler för Domstolsverket i Malmö, med start 2020. De nya domstolslokalerna har plats för ca 600 personer och blir därmed norra Europas största arbetsplats för jurister. Investeringen beräknas uppgå till ca 1,2 Mdkr.

– Det läge som Castellum kunde erbjuda centralt i Malmö och nära kommunikationer är en av många viktiga parametrar för vårt val av lokal, säger Marina Lindgren Sand, chefsarkitekt och chef för lokalenheten på Domstolsverket.

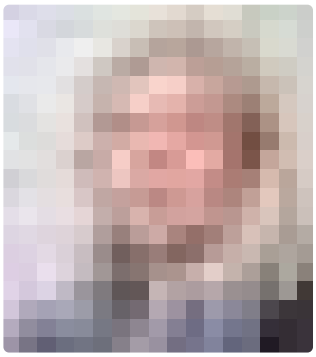
När Domstolsverket utredde olika alternativ för en möjlig placering av lokaler för Malmö tingsrätt och Förvaltningsrätten i Malmö föll valet på Castellums förslag till nya och mer rymliga lokaler i Nyhamnen i Malmö, centralt belägna nära centralstationen. Nyhamnen är ett av Malmö stads viktigaste utvecklingsområden och här bygger Castellum även nytt huvudkontor för energibolaget E.ON.

– Projektet har en lång historik och har utvecklats i nära samarbete med både Malmö stad och Jernhusen, säger Marina Lindgren Sand.

Den planerade nybyggnationen omfattar ca 23 000 kvm och projektet är ett av Castellums största byggprojekt genom tiderna. Domstolsbyggnaden, ritad av Henning Larsen arkitekter, är unikt utformad och väl anpassad till den nya stadsdelen.

För att kunna utveckla så här omfattande lokaler till en större myndighet krävs både lyhördhet och erfarenhet. Involverade parter och Domstolsverkets projektgrupp måste ta hänsyn till och samverka med inte bara de domstolar som ska sitta i byggnaden utan även med alla andra aktörer som kommer att röra sig där och ha det som arbetsplats, exempelvis nämndemän, åklagare, advokater och tolkar samt personal från Kriminalvården och Polisen. Det behövs ett gediget skalskydd och säkerhetstänk samt väl genomtänkta utrymmen med plats för såväl förhandlingsytor som publika ytor och kansli.

– Det är ett komplext och omfattande projekt att utveckla lokaler för domstolar i den här storleken. Våra lokalval styrs av Domstolsverkets lokalförsörjningsstrategi och viktiga kriterier är t ex säkerhet, tillgänglighet och närhet till kommunikationer. Men också att det ska vara kostnadseffektivt och hållbart, säger Marina Lindgren Sand.



Marina Lindgren Sand, chefsarkitekt

"Projektet har en lång historik och har utvecklats i nära samarbete med både Malmö stad och Jernhusen."

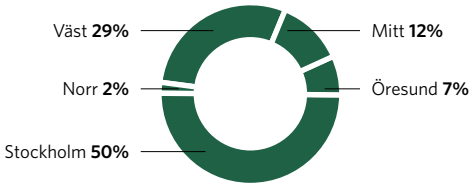
Byggrätter och potentiella projekt

Som en del av Castellums strategi utvecklas projektportföljen genom nyproduktion. I detta sammanhang är det en konkurrensfördel att äga byggrätter i attraktiva lägen med antagna detaljplaner, då det innebär kortast möjliga tid till inflyttning för kunderna. Castellum har vid årets slut ca 700 tkvm outnyttjade byggrätter (uthyrningsbar yta) och för ett antal av dessa finns konkreta projekt som kan påbörjas relativt omgående. Under året har Castellum offentliggjort ett flertal större potentiella projekt som översiktligt presenteras på följande sidor. Kännetecknande är att de är belägna i attraktiva utvecklingsområden samt att de har tydligt hållbarhetsfokus.

Outnyttjade byggrätter är värderade till 1 120 Mkr (1 154) motsvarande i genomsnitt ca 1 600 kr/kvm (1 500). Av byggrätterna finns värdemässigt 600 Mkr (482) redovisade som projekt och obebyggd mark.

Resterande finns redovisade bland kontor, samhällsfastigheter, lager/logistik och lätt industri, då dessa finns på redan bebyggda fastigheter.

BYGGRÄTTER VÄRDE / REGION




1.


2.

STOCKHOLM

1. SLAKTHUSOMRÅDET

Stockholms stads programarbete för Slakthusområdet syftar till att utveckla en levande och dynamisk stadsdel. På Castellum arbetar vi för att aktivt bidra till detta. Bland annat utvecklar vi vårt befintliga bestånd, som består av fyra fastigheter, kontinuerligt genom att addera fler attraktiva och moderna arbetsplatser i takt med att området utvecklas. Men vi vill också lyfta fram kultur och arkitektoniska värden.

2. MARIEVIK

Castellum driver tillsammans med Stockholms stad och fyra andra fastighetsägare ett stadsutvecklingsprojekt i området Marievik, nära Liljeholmen. En ny detaljplan beräknas antas i Kommunfullmäktige under våren 2020. Förutom en mer blandad och attraktivare stadsmiljö kommer den nya detaljplanen innebära tillkommande byggrätter inom Castellums kvarter Marievik 27 och Marievik 30.

STOCKHOLM

3. HAGASTADEN

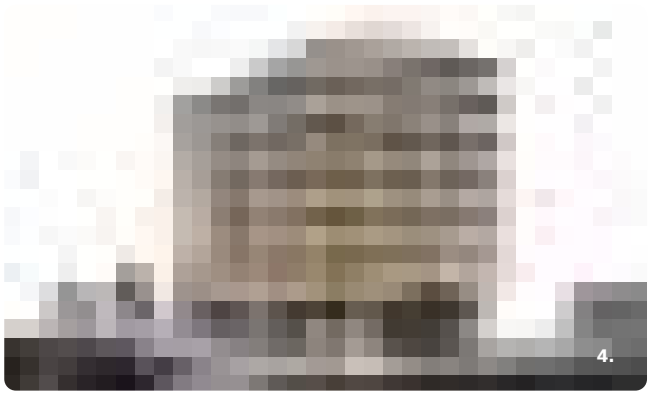
Hagastaden är en ny innerstadsdel i Stockholm som kommer stå klar 2025. Castellum ingick under hösten 2019 ett samverkansavtal med Einar Mattsson för att tillsammans utveckla de områden i Hagastaden som Castellum erhållit en markanvisning för, om cirka 23 000 kvm. Samtliga bostäder, kontorslokaler och kommersiella ytor beräknas vara klara för inflyttning i början av 2025. Castellum har även trätt in som projektpartner till HSB Bostad i två kvarter i Hagastaden, där Castellum kommer att uppföra, äga och förvalta samtliga kommersiella ytor.

ÖREBRO

4. KVARTERET KORSNINGEN, ÖREBRO

Bredvid Resecentrum i expansiva Norrcity har Utopia Arkitekter vunnit en markanvisning från Örebro kommun. Castellum har valts som samarbetspartner. Tillsammans skapar vi ca 6 000 kvm kontor med hög arkitektonisk ambition i Örebros första kontorsbyggnad i trä.


3.


4.


5.


6.


7.

ÖREBRO

5. HISSMONTÖREN 4

Castellum har förvärvat byggrätten och projektet Hissmontören 4, som vi valt att kalla Källeruds Park. Här kommer vi att bygga ca 3 400 kvm kontor i tre plan med en unik kombination av parkmiljö och promenadavstånd till city. Byggnaden blir mycket yteffektiv och flexibel, varje våningsplan kan delas av upp till 6 olika hyresgäster.

MALMÖ

6. NYTT NORDISK HUVUDKONTOR, E.ON

Både E.ON och Castellum vill bygga ett kontorshus som är extraordinärt ur ett hållbarhetsperspektiv. Detta ska genomsyra projektet i alla aspekter – byggproduktion, val av material och energilösningar.
Nybyggnationen kommer att certifieras enligt högsta miljöcertifieringsnivå och enligt The Well Building Standard. Den senare med unika krav på människors hälsa och välbefinnande på arbetet.

MALMÖ

7. NYA DOMSTOLSVERKET

Domstolsverket har utrett olika alternativ för en möjlig placering av nya domstolslokaler för Malmö Tingsrätt och Förvaltningsrätten i Malmö. Valet föll på Castellums förslag till nya och mer rymliga lokaler i Nyhamnen, centralt belägna alldeles nära Malmö centralstation och hyresavtal har tecknats mellan Domstolsverket och Castellum som startar nybyggnation av 25 000 kvm moderna domstolslokaler. Investeringen, som beräknas uppgå till ca 1,2 miljarder kronor, utgör en viktig del i Castellums strategi att växa ytterligare i Öresundsområdet. Nyhamnen är ett av Malmö stads viktigaste utvecklingsområden där Castellum, som en av de största samhällsaktörerna, även bygger nytt huvudkontor för E.ON.

Domstolsfastigheten blir en av norra Europas största arbetsplatser för jurister och ett av Castellums största byggprojekt genom tiderna. Byggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.

Större pågående projekt



ÖSKARET 1, STOCKHOLM

LÄGE:	Centrala Stockholm
YTA:	10 841 kvm
FÄRDIGSTÄLLT:	Kv 4, 2020
INVESTERING:	638 Mkr

Castellum förvärvade under våren 2017 Stockholm Vattens tidigare huvudkontor på Torsgatan 26, mitt i centrala Stockholm. Fastigheten är ritad av Ferdinand Boberg i början av 1900-talet och har en uthyrningsbar area om 13 000 kvm samt bedömda möjligheter till nya byggrätter. Castellum påbörjade under 2018 ombyggnationen till moderna kontorslokaler. Castellum äger sedan tidigare även några av grannfastigheterna och ser stor utvecklingspotential i området. Planen är att tillsammans med Stockholms stad och övriga fastighetsägare skapa ett levande blandkvarter. Byggnaden är uthyrd till 28%.



HISINGEN LOGISTIKPARK 2, GÖTEBORG

LÄGE:	Hisingen, Göteborg
YTA:	34 484 kvm
FÄRDIGSTÄLLT:	Kv 2, 2020
INVESTERING:	294 Mkr

Castellum uppför andra etappen av Hisingen Logistikpark som omfattar cirka 35 000 kvm logistikyta och väntas vara färdigställd under andra kvartalet 2020. Byggnaden är uthyrd till 100% till en e-handelsaktör. Vid färdigställandet av etapp 2 blir Hisingen Logistikpark en av Nordens största logistikanläggningar med modern standard för helautomatiserade lager om totalt 65 000 kvm.



MASTHUGGET 26:1, GÖTEBORG

LÄGE:	Vid Masthuggskajen, centrala Göteborg
YTA:	4 185 kvm
FÄRDIGSTÄLLT:	Kv 4, 2020
INVESTERING:	238 Mkr

På historisk mark och granne med Castellums befintliga fastighet Amerikahuset påbörjades byggnationen av kontorshuset Emigranten Göteborg. Byggnaden ligger mitt på Masthuggskajen, som är en del av det stora stadsutvecklingsprojektet Älvstaden. Byggnaden är uthyrd till 0%.



ÖRNÄS 1:17, UPPLANDS-BRO

LÄGE:	Upplands-Bro, Stockholm
YTA:	15 719 kvm
FÄRDIGSTÄLLT:	Kv 1, 2020
INVESTERING:	204 Mkr

I Brunna, beläget i Upplands-Bro strax utanför Stockholm, uppför Castellum en modern lagerlokal med strategisk placering nära E4 och E18 för snabba distributionsvägar till Stockholm och övriga Mälardalen. Byggnaden förväntas vara färdigställd till första kvartalet 2020 och är uthyrd till 54%.



KUNGSPASSAGEN, UPPSALA

LÄGE:	Uppsala
YTA:	12 166 kvm
FÄRDIGSTÄLLT:	Kv 4 20211
INVESTERING:	443 Mkr

Mitt i centrala Uppsala har Castellum under slutet av året påbörjat en nybyggnation samt en ombyggnation av Kungpassagen. Totalt sett kommer projektet omfatta 12 000 kvm och vara färdigställt sista kvartalet 2021. Det är uthyrd till 69%. Fastigheten kommer ha en tydlig hållbarhetsprägel med solceller, grön el samt koldioxidneutral fjärrvärme.



GREENHAUS, HELSINGBORG

LÄGE:	Helsingborg
YTA:	ca 7 000 kvm
FÄRDIGSTÄLLT:	Kv 2 2022
INVESTERING:	305 Mkr

Under senhösten 2019 påbörjade Castellum byggnationen av GreenHaus, ett modernt kontorshus om ca 7 000 kvm i den nya stadsdelen Oceanhamnen i centrala Helsingborg. Byggnaden förväntas vara färdigställd under våren 2022 och certifieras enligt WELL, den enda byggstandarden som tar hänsyn till människors välbefinnande i arbetslivet. Byggnaden är uthyrd till 31% och kommer även innefatta coworkingverksamhet genom Castellumägda coworkingbolaget United Spaces.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT 2019

		Hyresvärde							
Fastighet	**Yta, kvm**	**Mkr**	**kr/kvm**	**Uthyrnings-grad jan 2020**	**Total inv. ink. mark, Mkr**	**Varav inv. 2019 Mkr**	**Varav kvar att inv., Mkr**	**Färdigställt**	**Kategori**
Öskaret 1, Stockholm	10 841	60	5 550	28%	638	272	248	Kv 4 2020	Ombyggnation kontor
Dragarbrunn 21:1, Uppsala	12 166	32	2 750	69%	443	33	316	Kv 4 2021	Om- och tillbyggnation kontor
GreenHaus, Helsingborg	7 000	19	2 800	31%	305	9	268	Kv 2 2022	Nybyggnation kontor
Hisingen Logistikpark, Göteborg	34 484	24	700	100%	294	224	68	Kv 2 2020	Nybyggnation logistik
Masthugget 26:1, Göteborg	4 185	13	3 200	0%	238	97	103	Kv 4 2020	Nybyggnation kontor
Örnäs 1:17, Upplands-Bro	15 719	15	1 000	54%	204	107	26	Kv 1 2020	Nybgyggnation logistik
Sellerin 3, Lund	5 190	7	1 300	40%	88	16	72	Kv 1 2021	Nybyggnation lager/bilhall
Visionen 3 fd 1, Jönköping	5 155	10	1 850	80%	87	59	20	Kv 2 2020	Nybyggnation kontor
Backa 20:5, Göteborg	4 600	7	1 500	100%	82	13	69	Kv 1 2021	Nybyggnation lager/kontor
Moränen 3, Lund	3 421	5	1 350	73%	54	47	5	Kv 1 2020	Nybyggnation handel/industri

BREEAM utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.
Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som syftar till att skapa miljömässigt hållbara byggnader och tar hänsyn till energi, inomhusmiljö och byggmaterial.
Green Building innebär att energianvändningen är 25% lägre än energikraven i Boverkets byggregler.
WELL är den första byggstandarden som tar hänsyn till människans välbefinnande i arbetslivet.

Större färdigställda projekt



OLAUS PETRI 3:244, ÖREBRO

LÄGE:	Vid resecentrum, Örebro
YTA:	15 023 kvm
FÄRDIGSTÄLLT:	Kv 1, 2019
INVESTERING:	495 Mkr

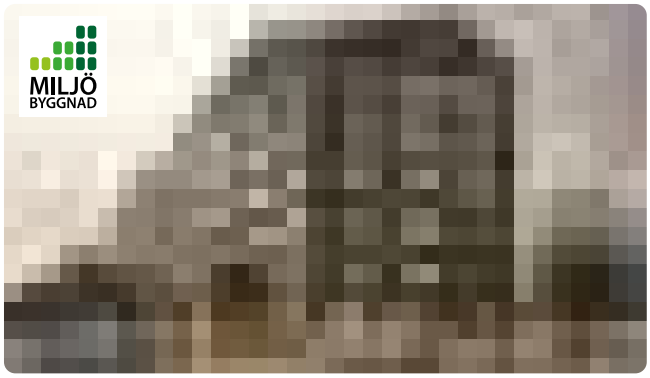
Castellum färdigställde under första kvartalet kontorsfastigheten Citypassagen, belägen vid norra infartsleden till Örebro i direkt anslutning till Resecentrum. Investeringen uppgick till 495 Mkr, varav 45 Mkr avser värdet av egen mark. Byggnaden är uthyrd till 100% och består av moderna och flexibla kontorsytor fördelade på sju våningsplan.



SPEJAREN 4, HUDDINGE

LÄGE:	Smistaområdet, Huddinge
YTA:	9 300 kvm
FÄRDIGSTÄLLT:	Kv 2, 2019
INVESTERING:	349 Mkr

Spejaren 4 färdigställdes under andra kvartalet och är det sista projektet i Castellums utveckling av området kring Smista Allé. Byggnaden uppgår till 9 300 kvm och innehåller verksamhet för bilhandel. Investeringen uppgick till 349 Mkr och är uthyrd till 98%.



SMYGMASKAN 1, MALMÖ

LÄGE:	Hyllie utanför Malmö
YTA:	9 600 kvm
FÄRDIGSTÄLLT:	Kv 2, 2019
INVESTERING:	341 Mkr

I det expansiva området Hyllie i Malmö har Castellum uppfört ett modernt kontor på närmare 9 600 kvm i hög hållbarhetsklass. Eminent är en av de första kontorsbyggnaderna i Norden som kommer att certifieras enligt WELL, en internationell byggstandard som väger in människors välbefinnande i arbetslivet. Well-standarden utgår från sju koncept som påverkar hälsan: luft vatten, ljus, ljud, kost, motion och välbefinnande, vilket betyder att kraven på ventilation, värme, ljus och ljud är extra höga. Utöver WELL är avsikten att miljöcertifiera byggnaden enligt Miljöbyggnad Guld. Investeringen uppgick till 341 Mkr och och är uthyrd till 100%.

STÖRRE FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2019

		Hyresvärde							
Fastighet	**Yta, kvm**	**Mkr**	**kr/kvm**	**Uthyrnings-grad jan 2020**	**Total inv. ink. mark, Mkr**	**Varav inv. 2019 Mkr**	**Varav kvar att inv., Mkr**	**Färdigställt**	**Kommentar**
Olaus Petri, Örebro	15 023	37	2 450	100%	495	85	23	Kv 1 2019	Nybyggnation kontor
Spejaren 4, Huddinge	9 300	24	2 600	98%	349	105	8	Kv 2 2019	Nybyggnation bilhall
Smygmasken 1, Malmö	9 600	26	2 700	100%	341	108	16	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Generatorn 1, Mölndal	6 800	13	1 600	100%	141	40	0	Kv 3 2019	Nybyggnation lager/kontor
Tibble 1:647, Brunna	8 894	12	1 300	46%	145	35	12	Kv 3 2019	Nybyggnation lager/lätt industri
Backa 20:5, Göteborg	4 852	9	1 750	100%	103	53	0	Kv 3 2019	Nybyggnation bilhall

BREEAM utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.
Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som syftar till att skapa miljömässigt hållbara byggnader och tar hänsyn till energi, inomhusmiljö och byggmaterial.
Green Building innebär att energianvändningen är 25% lägre än energikraven i Boverkets byggregler.
WELL är den första byggstandarden som tar hänsyn till människans välbefinnande i arbetslivet.

Transaktion

Castellum är en långsiktig aktör och i strategin för tillväxt ingår att ständigt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom investeringar i såväl ny-, till- och ombyggnation som förvärv. Investeringarna genomförs i syfte att förbättra kassaflödet och därigenom öka fastigheternas värde. Nya projekt tillförs successivt genom förvärv av såväl utvecklingsbara fastigheter som outnyttjade byggrätter. Castellum utvecklar kontinuerligt fastighetsbeståndet, vilket även innefattar försäljningar, i syfte att stärka sin position som den ledande aktören i nordiska tillväxtstäder.

Under 2019 uppvisade Castellum en total investeringsvolym om 6 112 Mkr (5 292), varav 3 350 Mkr (2 455) avsåg förvärv och 2 762 Mkr (2 837) avsåg ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar och likvidreglering om 4 138 Mkr (2 635) uppgick nettoinvesteringen till 1 974 Mkr (2 657).

Under 2019 har Castellum genomfört en rad förvärv och tillträden. I januari genomförde Castellum en affär med Lilium där Castellum förvärvade sex fastigheter i Linköping om 1 624 Mkr samt sålde tjugo fastigheter i Sundsvall för 3 300 Mkr. Genom affären lämnade Castellum Sundsvall och blev samtidigt en av de två största aktörerna i Linköping.

I slutet av januari förvärvades 100% av coworkingbolaget United Spaces för ca 200 Mkr. Vid förvärvet förfogade United Spaces över drygt 13 700 kvm kontorsyta i Stockholm, Göteborg och Malmö. Coworking är en växande trend, både internationellt och i Sverige, med en tillväxt som spås bli stark kommande år.

Castellum blev i början på februari tilldelade markanvisning av Stockholms stad avseende kvarteren Sorbonne, Harvard och Greifswald för kontor (ca 23 000 kvm BTA) och bostäder (ca 15 000 kvm BTA) i Hagastaden, strax norr om CBD. Investering i förvärv av byggrätterna beräknas uppgå till ca 800 Mkr. Planerad preliminär start för grundläggning är 2021 med beräknad inflyttning i början av 2025. I september ingick Castellum ett samarbetsavtal med Einar Mattsson för att tillsammans utveckla de tre kvarteren med avsikten att Einar Mattsson ska förvärva bostadsbyggrätterna av Castellum. I början av april 2019 kommunicerades att Castellum träder in som projektpartner till HSB Bostad i två ytterligare kvarter i Hagastaden, Stockholm, där Castellum kommer att uppföra, äga och förvalta samtliga kommersiella ytor (uppskattningsvis cirka 10 000 kvm BTA). Bedömd investering i detta skede är ca 550 Mkr, varav förvärvet av byggrätterna beräknas uppgå till ca 200 Mkr. Planerad byggstart är 2022 med inflyttning tidigast 2024.

I slutet av februari avyttrade Castellum fyra handelsfastigheter vid Boländerna i Uppsala som ett led i strategin att minska andelen handel. Försäljningspriset uppgick till 669 Mkr.

I slutet av februari förvärvade Castellum två kontorsfastigheter vid Lilla Bommen i centrala Göteborg för 865 Mkr. I området kring Lilla Bommen pågår viktiga infrastruktursatsningar som bedöms kunna göra området än mer attraktivt framöver genom att läget blir mer centralt och tillgängligt.

I december förvärvade Castellum två kontorsfastigheter i Västerås för 215 Mkr. I förvärvet ingick även en byggrätt värderad till ca 5 Mkr, vilket kan möjliggöra nyproduktion om ca 2 500 kvm kontor i ett av Västerås mest centrala lägen.

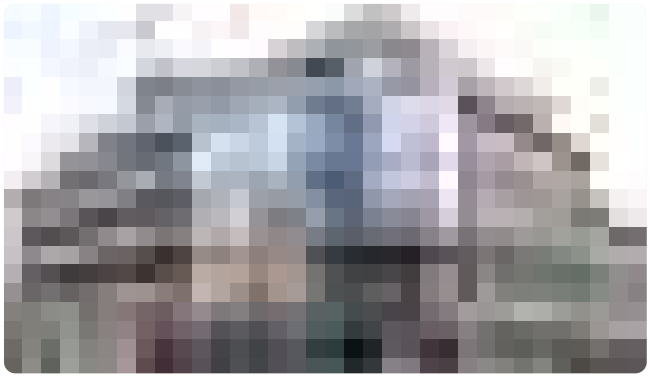
I slutet av december kom Castellum och Serneke överens om att Castellum i förtid ska fullfölja sitt åtagande om utbetalning av tilläggsköpeskilling för Säve flygplats, genom att erlägga ett engångsbelopp om 300 Mkr. Beloppet ska jämföras med den maximala tilläggsköpeskillingen som bedömdes till 1 miljard kronor vid förvärvstidpunkten. Detta ger Castellum, förutom full förfoganderätt över området på 3 miljoner kvm mark, möjlighet till väsentliga tidsvinster i arbetet med att utveckla ett av Nordens största, mest moderna och innovativa logistiknav. Under kommande tioårsperiod bedöms en total investeringsvolym om 10 miljarder kronor eller mer kunna bli möjligt på Säve flygplats.

I tillägg till de beskrivna affärerna ovan har Castellum under året genomfört ett antal mindre försäljningar och förvärv.



Linköping

Större förvärv



6 FASTIGHETER I LINKÖPING

LÄGE:	Linköping
YTA:	ca 69 000 kvm
TILLTRÄDE:	mars 2019
INVESTERING:	1 624 Mkr

De sex fastigheterna i Linköping är kontorsfastigheter om cirka 69 000 kvm, centralt belägna i nära anslutning till Castellums övriga fastigheter i Linköping. Förvärvspriset uppgick till 1 624 Mkr. Fastigheterna är uthyrda till 95%. När de är fullt uthyrda bedöms hyresintäkterna uppgå till ca 112 Mkr. Förvärvet innebär att Castellum blir en av de två största aktörerna i staden.





GULLBERGSVASS 1:12 OCH 1:2, GÖTEBORG

LÄGE:	Göteborg
YTA:	ca 16 600 kvm
TILLTRÄDE:	mars 2019
INVESTERING:	865 Mkr

Förvärvet omfattar två kontorsfastigheter på Lilla Bommen 5 och 6 med en sammanlagd uthyrningsbar area om ca 16 600 kvm. Förvärvspriset uppgår till 865 Mkr inklusive omkostnader. Kontorslokalerna är belägna strax intill Castellums befintliga kontorsfastighet på Lilla Bommen i centrala Göteborg. Byggnaderna är uthyrda till 98%.



MARKFÖRVÄRV FÖR E.ON, DEL AV HAMNEN 22:31, MALMÖ

LÄGE:	Nyhamnen, Malmö
YTA:	-
TILLTRÄDE:	april 2019
INVESTERING:	148 Mkr

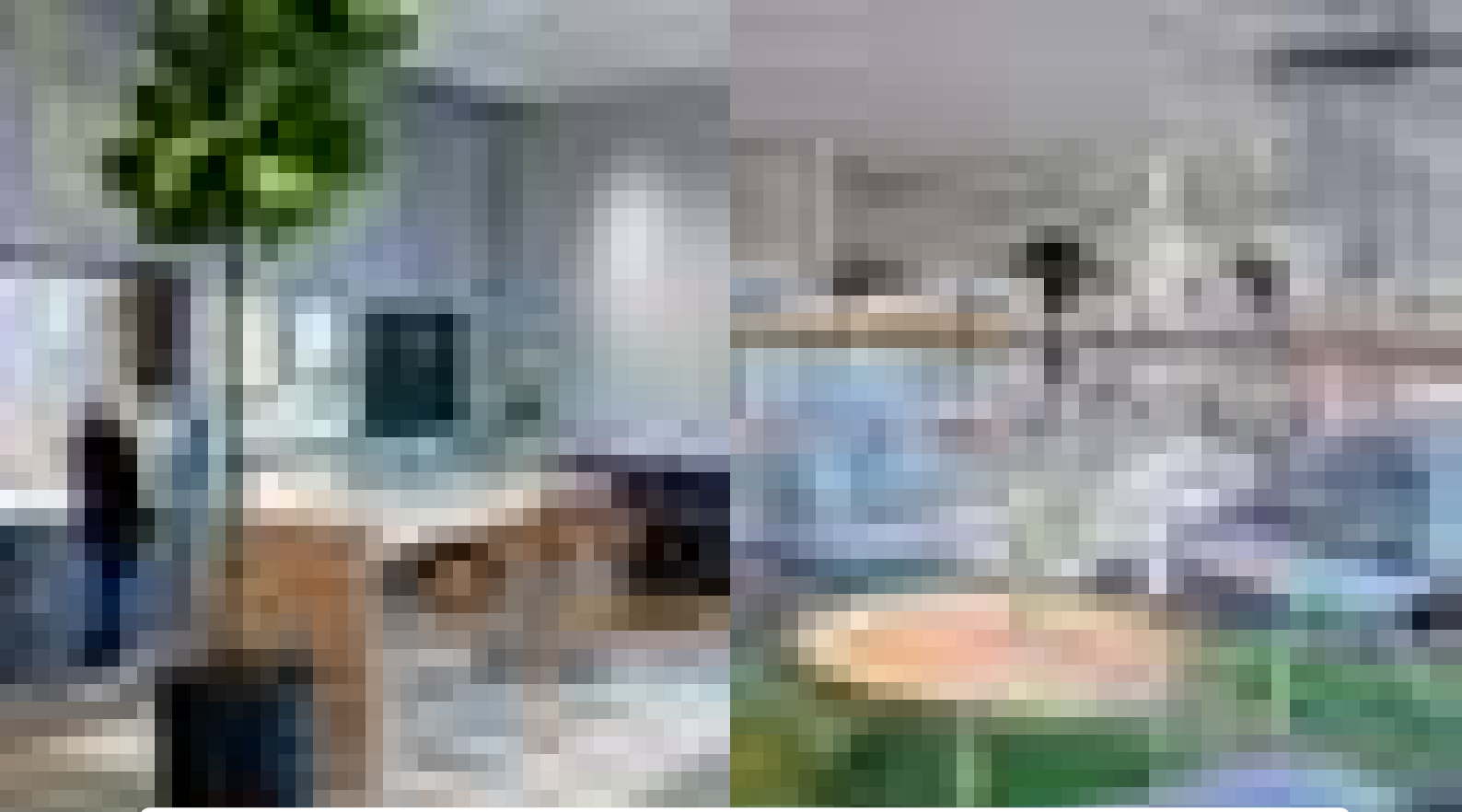
Castellum genomförde i april i 2019 ett markförvärv i Nyhamnen i centrala Malmö. Marken kommer användas till att uppföra nytt nordiskt huvudkontor för E.ON om ca 24 500 kvm och byggnaden planeras vara färdigställd till andra kvartalet 2021.

STÖRRE FASTIGHETSFÖRVÄRV UNDER 2019

		Hyresvärde					
Fastighet	**Yta, kvm**	**Mkr**	**kr/kvm**	**Uthyrningsgrad jan 2020**	**Anskaffningsvärde, Mkr**	**Tillträde**	**Kategori**
6 fastigheter i Linköping	68 897	112	1 600	95%	1 624	mars 2019	Kontor
Gullbergsvass 1:12 & 1:2, Göteborg	16 604	42	2 550	98%	865	mars 2019	Kontor
Kol 13 & Kungsängen 14, Västerås	7 551	11	2 000	99%	215	dec19/jan20	Kontor
Godsfinkan 1, Malmö	-	-	-	-	206	nov 2019	Mark Domstolsverket
Del av Hamnen 22:31, Malmö	-	-	-	-	148	april 2019	Mark E.ON.
Sunnanå, Malmö	10 606	7	716	100%	124	jan 2020	Logistik

STÖRRE FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR UNDER 2019

		Hyresvärde						
Fastighet	**Yta, kvm**	**Mkr**	**kr/kvm**	**Underliggande fastighetspris, Mkr**	**Uppskjuten skatt omkostn., Mkr**	**Försäljn. pris netto, Mkr**	**Frånträde**	**Kategori**
20 fastigheter i Sundsvall	154 491	258	1 650	3 465	-165	3 300	mars 2019	Kontor/samhällsfastighet/handel
Boländerna 28 & 4, 35:1 & 2, Uppsala	49 795	69	1 396	695	-26	668	april 2019	Handel



Arcam fick både funktionalitet och wow-faktor

Arcam EBM ingår i GE Additive-familjen och är världsledande på tillverkning av 3D-skrivare för metallprodukter. Sedan 2019 är de kunder till Castellum i en specialanpassad byggnad på ca 15 000 kvm och fem våningsplan i Mölnlycke företagspark öster om Göteborg.

– Arcam har expanderat kraftigt sedan några år och vi behövde av flera olika skäl hitta en mer långsiktig och enhetlig lösning när det gällde lokaler för vår verksamhet, säger Karl Lindblom, VD för Arcam EBM.

Arcams tidigare lokaler var små och utspridda på tre olika ställen. Ett viktigt skäl till flytten var att företaget behövde mer ändamålsenliga lokaler som bättre bidrog till en säker arbetsplats i produktion, labb och utbildningslokaler. Arcams utmanande teknik krävde en säker laboratoriemiljö och företaget ville få möjlighet att separera lager och produktion.

Utifrån Arcams behov gjordes en total ombyggnad invändigt av byggnaden i Mölnlycke, liksom en tillbyggnad för lager och logistik. Projektet startade våren 2018 och inflyttning i första etappen skedde sommaren 2019.

– Alla involverade parter inklusive Castellum har jobbat mycket professionellt och vi har hållit tidplanen, vilket jag tycker är ett kvitto på att samarbetet fungerat bra trots de snäva tidsramarna, säger Karl Lindblom.

I de nya lokalerna finns nu alla delar av verksamheten samlade, såsom huvudkontor med kontorsplatser, mötesrum och pausytor samt produktion, laboratorier, lager och logistik. Här finns också utrymme för utbildningslokaler och en utställning om additiv tillverkning (3D-printning). På entréplan ligger reception, mötesrum och utställningsytor. En våning ner finns lokaler för 100 personer som arbetar med forskning, utveckling och laboratorieverksamhet samt produktion, lager och logistik. Kontorsarbetsplatserna för 400 personer är fördelade på de två övre planen.

– Vi ville få in företagets alla resurser under samma tak för ett bra tvärfunktionellt samarbete. Tidigare satt t ex labbet och utvecklingsavdelningen på olika ställen. Nu ville vi skapa en arbetsmiljö som både uppmuntrar och underlättar samarbete mellan avdelnings- och funktionsgränser, berättar Karl Lindblom.

Arcam har i samarbete med Castellum skapat en inbjudande miljö med en bra mix av genomtänkta öppna arbetsytor och mindre samtalsrum. Arcams verksamhet avspeglas i både material- och färgval i inredning och möblering. Metall kombineras med naturmaterial som ljusa träslag, läder och ull för att knyta an till företagets svenska ursprung. Här finns också ett stort pausrum i två plan med stora luftiga ljusinsläpp. Ett utrymme som lämpar sig för såväl lunch- och kaffepauser, som för mindre informella avstämningar eller stora möten där man kan samla hela företaget. För en besökare är det tydligt att det inte är någon slump att Arcams nya lokaler är nominerade till Sveriges snyggaste kontor 2019.

– Sist men inte minst var vår ambition när vi utformade våra nya lokaler att skapa en wow-faktor. Vi vill att våra besökare och kunder, medarbetare och potentiella medarbetare ska uppfatta Arcam som den moderna, häftiga och funktionsmässiga arbetsplats vi är, avslutar Karl Lindblom.

Castellum-aktien

Castellums mål är att bolagets aktie långsiktigt ska ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk samt ha hög likviditet. Risknivån skall vara lägre än genomsnittet i branschen. Allt agerande ska utgå från ett långsiktigt perspektiv och bolaget ska ha en frekvent, öppen och rättvisande redovisning till aktieägare, kapital- och kreditmarknaden samt till media, som underlättar en extern bedömning och värdering av företaget och aktien.

Castellum har ett mål om 10% årlig tillväxt i förvaltningsresultatet. Utfallet 2019 var 7% och över de senaste 10 åren uppgår den genomsnittliga årliga ökningen till 7%.



Castellumaktien

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Castellums börsvärde, d v s värdet av samtliga utestående aktier i Castellum, uppgick per den 31 december 2019 till 60,1 Mdkr (44,6), vilket motsvarar ca 11% av det totala börsvärdet för renodlade svenska fastighetsbolag om ca 543 Mdkr och ca 1% av det samlade börsvärdet för svenska noterade bolag om ca 7 995 Mdkr.

Antal utestående Castellumaktier uppgår till 273 201 166. Under 2019 har totalt 270 miljoner (300) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 080 000 aktier per handelsdag (1 201 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 99% (110%). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm, Cboe CXE EU, Turquoise och Cboe BXE EU.

Föreslagen utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 6,50 kr per aktie, vilket innebär en höjning med 7% mot föregående år. Utbetalningen föreslås delas upp på två utbetalningstillfällen med 3,25 kr/aktie vid vardera tillfälle. Utdelningsandelen uppgår till 56% utifrån förvaltningsresultat före skatt.

Beslutar årsstämman i enlighet med styrelsens förslag är avstämningsdag för den första utbetalningen måndagen den 23 mars 2020, vilket innebär att sista dag för handel med aktier inklusive utdelning är torsdagen den 19 mars 2020.

Avstämningsdag för den andra utbetalningen är måndagen den 21 september 2020, vilket innebär att sista dag för handel med aktier inklusive utdelning är torsdagen den 17 september 2020. Den första utbetalningen beräknas ske torsdagen den 26 mars 2020 och den andra utbetalningen beräknas till torsdagen den 24 september 2020.

Den föreslagna utdelningen som motsvarar 56% av förvaltningsresultatet och 3% av substansvärdet är högre än Castellums målsättning att dela ut minst 50% av förvaltningsresultat, med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Orealiserade värdeförändringar, positiva eller negativa, ingår således ej i det utdelningsgrundande resultatet.

Substansvärde

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa stabil avkastning och tillväxt under lågt finansiellt risktagande. Då tillgångar och skulder är värderade till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Dock bör hänsyn tas till att den effektiva skatten är lägre än den redovisade nominella skatten på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kan beräknas till 195 kr/aktie (176). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således 114% (93%) av långsiktigt substansvärde.

6,50

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 6,50 kr per aktie, vilket innebär en höjning med 7% mot föregående år.

Castellums aktie är sedan 1997 noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och handlas under kortnamnet CAST.

38,9%

Under 2019 har aktiens totalavkastning inklusive utdelning om 6,10 kr, varit 38,9%.

VARFÖR CASTELLUM ÄR INTRESSANT FÖR INVESTERAREN

Castellum är ett av Sveriges största fastighetsbolag och har en långsiktighet i strategi, fastighetsvärdetillväxt, förvaltningsresultat och utdelning.

STABIL TILLVÄXT SEDAN BÖRSINTRO-DUKTIONEN 1997

Castellum har sedan 1997 påvisat i genomsnitt en tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie om 10% per år och en utdelningstillväxt om 11% per år motsvarande en utdelningsandel om 52%.

STARK BALANSRÄKNING OCH LÅG FINANSIELL RISK

Castellums mål för belåningsgraden är att den ej varaktigt ska överstiga 50%. Vid utgången av 2019 uppgick den till 43%. Målet för räntetäckningsgraden är minst 200%. Vid utgången av 2019 uppgick den till 502%.

VÄL DIVERSIFIERAD PORTFÖLJ

Fokus är kommersiella lokaler med en kontraktsportfölj om ca 5 700 kunder i ett flertal olika branscher som speglar svenskt, danskt och finskt näringsliv. Riskspridningen är därmed stor och det enskilt största kontraktet motsvarar ca 2%.

LOKALA AFFÄRER MED HÅLLBARHETSFOKUS

Castellum är närvarande i 17 städer i Sverige, samt i Köpenhamn och Helsingfors med lokala egna organisationer. Kunskap om att skapa hållbara fastigheter är en förutsättning för att kunna ha en relevant och framtidssäkrad affär.

TROVÄRDIGHET GENOM TRANSPARENS

Castellums ambition är att ge en aktuell och korrekt information om bolagets utveckling som ska vara fullvärdig för investeringsbeslut i bolagets aktie.



Skissbild – GreenHaus, Helsingborg

Substansvärde

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	43 777	160
Återläggning		
Derivat enligt balansräkning	715	3
Goodwill enligt balansräkningen	–1 480	–5
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	10 153	37
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	**53 165**	**195**
Avdrag		
Derivat enligt ovan	–715	–3
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 6%*	–3 227	–12
Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNNAV)	**49 223**	**180**

*Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras med en nominell skatt om 21,4%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 20%, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 20,6% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 10,44 kronor (9,65) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 4,7% (5,9 %), motsvarande en multipel om 21 (17). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för värdetillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick för 2019 till 20,68 kronor (27,28), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 9,3% (16,7%), motsvarande ett P/E om 11 (6).

Totalavkastning

Totalavkastningen speglar aktiekursens utveckling med tillägg för lämnade utdelningar under perioden.

Kursen på Castellumaktien vid årets slut var 222,00 kr (163,35) motsvarande ett börsvärde om 60,1 Mdkr (44,6), beräknat på antalet utestående aktier. Under 2019 har aktiens totalavkastning inklusive utdelning om 6,10 kr, varit 38,9% (22,3%).

Tillväxt, avkastning och finansiell risk

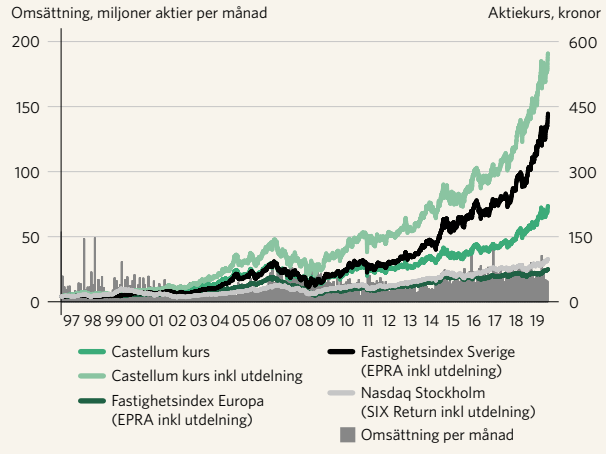
	2019	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hyresintäkt kr/aktie	3%	3%	4%
Förvaltningsresultat kr/aktie	7%	9%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	neg.	neg.	38%
Utdelning kr/aktie	7%	9%	8%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	11%	14%	11%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	11%	15%	11%
Fastighetsbestånd kr/aktie	6%	9%	8%
Värdeförändring fastigheter	4,4%	5,6%	3,3%
Avkastning			
Avkastning långsiktigt substansvärde	12,6%	18,9%	14,5%
Avkastning aktuellt substansvärde	15,1%	20,0%	15,1%
Avkastning totalt kapital	14,5%	10,9%	8,3%
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	38,9%	25,3%	17,9%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	35,0%	12,2%	12,4%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	53,7%	27,1%	21,2%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	29,7%	10,7%	11,4%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	21,0%	9,3%	10,3%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	30,6%	8,6%	9,5%
Finansiell risk			
Belåningsgrad	43%	46%	49%
Räntetäckningsgrad	502%	439%	352%

Direktavkastning

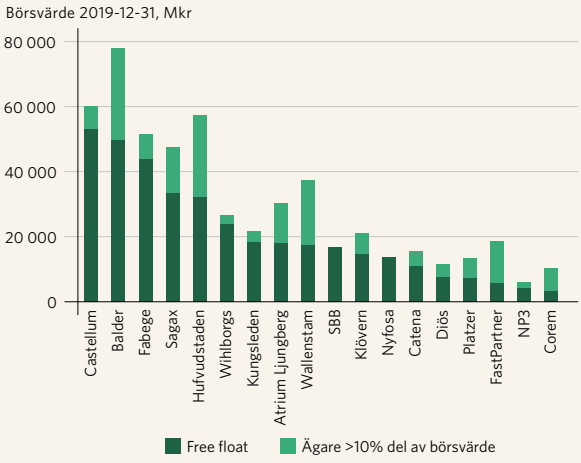
Direktavkastning är företagets utdelning dividerat med aktuell aktiekurs och utgör den avkastning man som aktieägare får kontant varje år efter årsstämmans beslut. Nyckeltalet uttrycker således en relation mellan två olika "sfärer" – Castellums prestation i form av utdelning och aktiemarknadens prissättning av företaget. Värderingen speglar sålunda marknadens åsikt om vilken direktavkastning som krävs för att ge en totalavkastning som möter marknadens avkastningskrav på Castellumaktien.

Den föreslagna utdelningen om 6,50 kr (6,10) motsvarar en direktavkastning om 2,9% (3,7%) beräknat på kursen vid årets utgång.

CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 31 DECEMBER 2019



BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG



Källa: Bloomberg, Holdings.se

Avkastning substans och resultat inklusive långsiktig värdeförändring

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

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

		Känslighetsanalys	
		-1%-enhet	+1%-enhet
Förvaltningsresultat 2019	3 164	3 164	3 164
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	2 943	2 051	3 834
D:o %	*3,3%*	*2,3%*	*4,3%*
Aktuell skatt, 9%	-284	-284	-284
Resultat efter skatt	**5 805**	**4 913**	**6 696**
Resultat kr/aktie	21,25	17,98	24,51
Avkastning långsiktig substans	10,0%	8,6%	11,5%
Resultat / aktiekurs	9,6%	8,1%	11,0%
P/E	10	12	9

Skapat aktieägarvärde

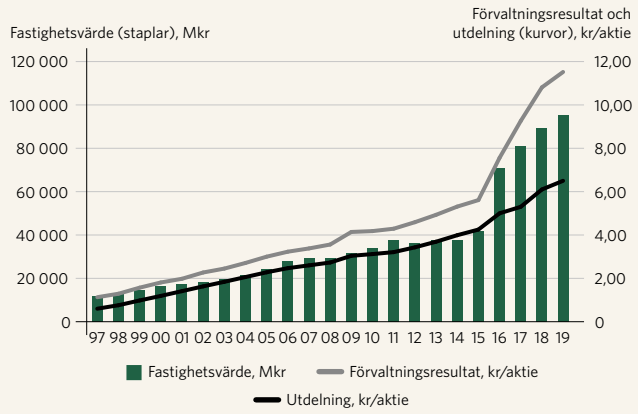
Vid börsintroduktionen i maj 1997 uppgick Castellums fastighetsportfölj till ca 10 Mdkr, förvaltningsresultatet till ca 300 Mkr och ägarnas kapital till ca 4 Mdkr. Sedan dess har Castellums skapat aktieägarvärde genom att öka ägarnas kapital till 53 Mdkr samtidigt som en utdelning lämnats om ca 13,1 Mdkr per 31 december 2019. Fastighetsportföljen har växt under samma period och uppgick vid utgången av 2019 till 95 Mdkr medan förvaltningsresultatet ökat till 3,1 Mdkr.

Värdering

Placerarens avkastningskrav för en viss aktie är utgångspunkten för en värdering på lång sikt. Avkastningskravet baseras på avkastningskravet för säkra placeringar samt en riskpremie för aktier. Riskpremien och därmed avkastningskravet varierar såväl från aktie till aktie som över tid, vilket bland annat beror på den risk placeraren upplever finns för det aktuella företaget och som denne vill kompenseras för – ju högre risk desto högre avkastningskrav. Beroende på placerarens – eller snarare kollektivet av placerares – bedömning av aktiens framtida totalavkastning (direktavkastning plus kurstillväxt) och risknivå framkommer en motiverad kurs.

På kort sikt är det i hög grad utbud och efterfrågan på aktien i fråga som styr kursrörelserna och sätter dagskursen. Faktorer som påverkar på kort sikt (förutom placerarens aktuella bedömning av aktiens långsiktiga avkastning) är t ex branschutsikter, makrobedömningar, omvärldshändelser, allokeringsaspekter, avkastning på alternativa placeringar och regelverk. På lång sikt blir bolagets faktiska prestation i form av totalavkastning och tillväxt avgörande för kursutvecklingen. Som framgår av tabellen på sidan 70 har Castellum de senaste 10 åren presterat en totalavkastning på i genomsnitt 18% per år, varav direktavkastningen står för ca 4% och kursutvecklingen för ca 14%, med ett för den svenska fastighetsbranschen måttligt risktagande. Den genomsnittliga utdelningstillväxten har under samma period uppgått till 54% per år.

FASTIGHETSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT SEDAN BÖRSNOTERINGEN 1997



AKTIEÄGARE FÖRDELAT PER LAND 2019-12-31



Aktieägare

Vid årsskiftet hade Castellum ca 57 000 aktieägare, vilket är en ökning med ca 28% jämfört med årsskiftet 2018. Andelen registrerade aktier i utlandet uppgick vid årets slut till 55%. De största ägarsfärerna bekräftade per den 31 december 2019 framgår av tabellen nedan.

Aktiemarknadskontakter

Aktiemarknadskontakter bygger framförallt på kvartalsvis ekonomisk rapportering, pressmeddelanden vid större affärshändelser och presentationer av Castellum. Presentationer sker dels i samband med kvartalsrapporter, dels vid besök från investerare och analytiker samt vid investerarträffar i såväl Sverige som utlandet. Den stora andelen utländska ägare gör att kontakten med utländska investerare är omfattande. Därutöver lämnas kompletterande marknads- och finansiell information på koncernens hemsida www.castellum.se.

Återköp av egna aktier

Castellum har inte återköpt egna aktier under 2019.

AKTIEÄGARE PER 2019-12-31

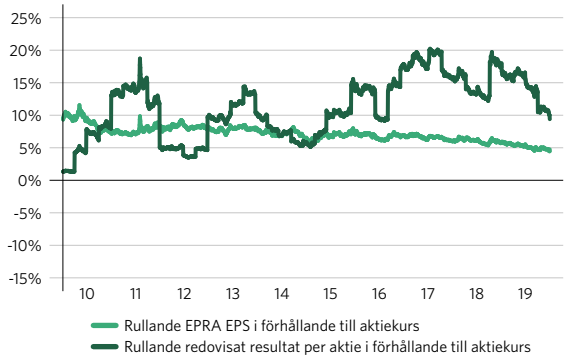
Aktieägare	Antal tusental aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	32 434	11,9%
APG Asset Management	16 498	6,0%
BlackRock	13 659	5,0%
PGGM Pensioenfonds	9 396	3,4%
Vanguard	8 883	3,3%
Szombatfalvy-sfären	8 438	3,1%
Lannebo Fonder	6 930	2,5%
AMF Försäkring & Fonder	6 671	2,4%
Norges Bank	5 721	2,1%
SHB Fonder & Liv	4 040	1,5%
Länsförsäkringar Fonder	3 574	1,3%
State Street Global Advisors	3 558	1,3%
Folksam	3 132	1,1%
Principal Global Investors	2 928	1,1%
BNP Paribas Asset Management	2 650	1,0%
Amundi	2 619	1,0%
SEB Fonder & Liv	2 534	0,9%
Nordea Fonder	2 379	0,9%
CBRE Clarion Securities	2 363	0,9%
Sjätte AP-fonden	2 136	0,8%
Swedbank Robur Fonder	1 822	0,7%
Cohen & Steers	1 774	0,6%
Northern Trust	1 505	0,5%
Styrelse och ledning i Castellum	172	0,1%
Övriga svenska ägare	49 889	18,3%
Övriga aktieägare registrerade i utlandet	77 496	28,3%
Totalt utestående aktier	**273 201**	**100,0%**

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

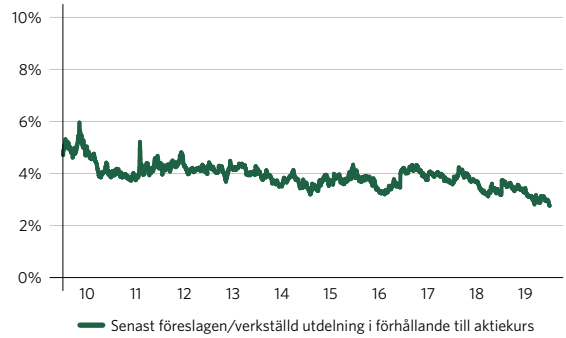
AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE



AVKASTNING VINST PER AKTIE



AKTIENS DIREKTAVKASTNING



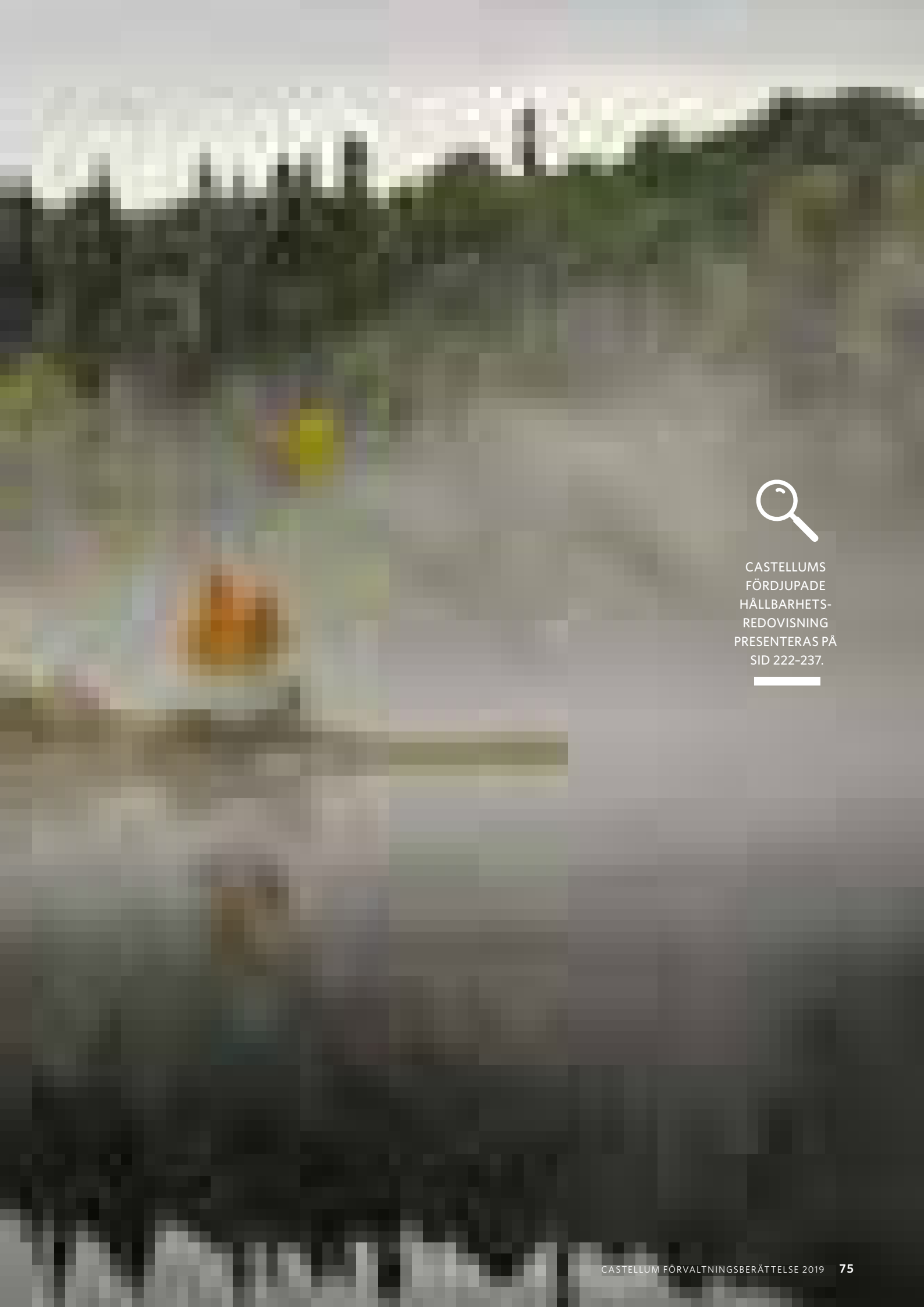
TIOÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nyckeltal, kr/aktie										
Intäkt	21,31	20,41	18,97	19,33	20,12	20,23	19,81	18,74	17,80	16,82
Förvaltningsresultat	11,52	10,81	9,26	8,80	8,11	7,67	7,12	6,64	6,21	6,04
Årets resultat	20,68	27,28	21,51	21,20	15,24	6,41	9,03	7,79	3,76	10,39
Utdelning (för 2019 föreslagen)	6,50	6,10	5,30	5,00	4,25	3,99	3,69	3,43	3,21	3,12
Fastighetsvärde	348	326	297	259	221	199	200	192	179	168
Värdering										
Förvaltningsresultat per aktie/Kurs	5,2%	6,6%	6,7%	7,0%	7,7%	7,2%	8,2%	8,3%	8,4%	7,6%
Kurs/Förvaltningsresultat per aktie	19	15	15	14	13	14	12	12	12	13
Förvaltningsresultat efter skatt per aktie (EPRA EPS)/Kurs	4,7%	5,9%	6,1%	6,6%	7,5%	6,8%	8,0%	7,9%	8,2%	7,2%
Utdelning/Kurs (direktavkastning)	2,9%	3,7%	3,8%	4,0%	4,1%	3,8%	4,2%	4,3%	4,3%	3,9%
Kurs/Långsiktigt substansvärde per aktie	114%	93%	90%	94%	94%	107%	94%	92%	88%	100%
Kurs/Aktuellt substansvärde per aktie	123%	101%	100%	103%	105%	122%	103%	103%	98%	108%
Aktien										
Börsvärde, Mkr	60 651	44 627	37 811	34 123	19 795	20 024	16 416	15 137	13 989	15 014
Totalavkastning, Castellumaktien	38,9	22,3%	15,4%	23,8%	2,3%	26,9%	13,1%	13,0%	-3,1%	32,6%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	35%	-4,4%	9,5%	9,6%	10,4%	15,8%	28,0%	16,5%	-13,5%	26,7%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	53,7%	15,3%	15,9%	7,2%	25,4%	37,1%	20,6%	16,2%	-13,0%	48,5%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	29,7%	-7,7%	13,4%	-4,5%	18,8%	26,5%	10,1%	28,7%	-9,2%	19,8%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	21,0%	-8,2%	17,7%	4,7%	17,4%	24,1%	5,6%	29,2%	-14,2%	15,5%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	30,6%	-13,0%	12,7%	-8,5%	12,1%	22,5%	22,6%	29,9%	-8,1%	7,9%
Utdelningsandel förvaltningsresultat	56%	56%	57%	57%	52%	52%	52%	52%	52%	52%
Utdelningsandel långsiktigt substansvärde	3,3%	3,5%	3,4%	3,8%	3,8%	4,0%	4,0%	4,0%	3,8%	3,9%
Aktiekurs, kr										
stängningskurs årets sista handelsdag	220,00	163,35	138,40	124,90	104,73	105,94	86,85	80,08	74,01	79,43
högsta kurs under året	223,00	170,25	140,00	133,50	125,38	108,02	93,27	81,99	84,60	79,61
lägsta kurs under året	160,65	121,20	114,80	97,87	97,96	85,94	76,14	66,20	56,61	50,76
genomsnitt (högst/lägst per dag)	188,32	148,05	126,59	117,62	109,18	97,49	82,82	75,73	76,95	65,68
Antal aktier, tusental										
genomsnitt och utestående	273 201	273 201	273 201	234 540	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
registrerade	273 201	273 201	273 201	273 201	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008
Antal aktieägare	57 000	44 400	38 000	30 000	19 100	16 300	12 200	9 900	9 400	10 000
Utländsk ägarandel	55%	55%	50%	51%	50%	52%	62%	60%	51%	46%
Antal omsatta aktier per år, tusental	269 900	300 200	272 600	285 000	188 379	133 083	106 266	129 276	150 482	152 186
Omsättningshastighet per år	99%	110%	99%	103%	114%	81%	65%	79%	92%	93%
EPRA nyckeltal										
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), Mkr	2 853	2 636	2 291	1 937	1 481	1 355	1 318	1 192	1 149	1 086
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	10,44	9,65	8,39	8,26	7,84	7,17	6,97	6,31	6,08	5,75
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	53 165	48 009	41 834	36 222	21 184	18 618	17 510	16 480	15 920	15 158
EPRA NAV, kr/aktie	195	176	153	133	112	99	93	87	84	80
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), Mkr	49 223	44 318	37 632	33 082	18 946	16 432	15 940	14 689	14 196	13 913
EPRA NNNAV, kr/aktie	180	162	138	121	100	87	84	78	75	74
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	7%	7%	9%	9%	10%	11%	12%	11%	11%	11%
EPRA Yield	5,0%	5,1%	5,3%	5,5%	6,1%	6,4%	6,6%	6,7%	6,7%	6,6%
EPRA "Topped-up" Yield	5,1%	5,2%	5,4%	5,6%	6,3%	6,6%	6,7%	6,9%	6,8%	6,8%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	26%	26%	28%	33%	29%	29%	30%	30%	30%	31%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	24%	24%	26%	30%	26%	26%	26%	27%	27%	28%

EPRA, European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bl a sätter standard avseende den finansiella rapporteringen. En del i detta är nyckeltalen EPRA EPS (Earnings Per Share), EPRA NAV (Net Asset Value), EPRA NNNAV (Triple Net Asset Value), EPRA Vacancy Rate, EPRA Yield och EPRA "Topped-up" Yield.

Hållbarhet

Castellum är ett av Europas mest hållbara fastighetsbolag och hållbarhetsarbetet är fullt integrerat i verksamheten och präglar såväl ägande, förvaltning, utveckling av fastighetsportföljen som våra kundrelationer, medarbetare och finansiering. Hållbarhetsarbetet på Castellum handlar om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapa långsiktiga lösningar utifrån ekonomiska, ekologiska och sociala perspektiv. Som långsiktig aktör och samhällsbyggare är det en självklarhet att bidra till utvecklingen av det hållbara samhället. Vi är övertygade om att våra investeringar i hållbarhet kommer att skapa högre lönsamhet och därmed aktieägarvärde för Castellums aktieägare.



CASTELLUMS FÖRDJUPADE HÅLLBARHETS-REDOVISNING PRESENTERAS PÅ SID 222–237.

Castellums hållbarhetsarbete och åtagande



GLOBAL COMPACT

Castellum har signerat FN:s Global Compact, vilket är ett initiativ för att samordna frågor gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen och ansvarstagande gällande miljöfrågor och antikorruption. Global Compact omfattar 10 principer.

Vision

Castellums hållbarhetsarbete är en integrerad och naturlig del av verksamheten och Castellum ska över tid vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa och aktivt bidra till en hållbar utveckling. Castellum betraktar samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav och bolaget strävar efter ständiga förbättringar med tydliga mål i syfte att främja en hållbar utveckling. Castellum ska som ansvarsfull samhällsutvecklare vara med och driva utvecklingen framåt.

Strategi

Verksamheten ska bidra till en hållbar utveckling och hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i verksamheten och ge konkreta resultat. Arbetet präglar hela verksamheten, såväl ägande, förvaltning och utveckling av fastighetsportföljen som kundrelationer, medarbetare och finansiering. Att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för företagets framgång och arbetet driver lönsamhet och långsiktigt aktieägarvärde. Agerandet ska kännetecknas av hög kompetens, god affärsmoral och ansvarskännande.

Ställning till klimatförändringar och planetens gränser

Castellum erkänner de vetenskapliga bevis om att mänsklig aktivitet accelererar klimatförändringarna. Att överskrida planetens gränser innebär stora risker för vår framtid. För att bidra till den globala agendan ska Castellum därför styra och målsätta verksamheten i linje med FN Sustainable Development Goals och det internationella klimatavtalet. För att framtidssäkra Castellums portfölj ska byggnader energieffektiviseras, livscykelperspektiv beaktas vid investeringar, ansvar tas för naturresurser och biologisk mångfald, andelen förnybar energi ökas och verksamheten anpassas till klimatförändringarna. Castellum ska vara engagerade i våra kunders och myndigheters klimatplaner och policys, visa ledarskap och i möjligaste mån inspirera branschen till att bli mer klimatanpassad.

Castellum ser påverkan från ett förändrat klimat som en betydande risk vilket, på lång sikt, utgör ett hot mot vår verksamhet, våra fastigheter och hyresgäster. Om extremt väder uppstår, t ex översvämning eller kraftigt regn, orsakar det skador och störningar på flera sätt: direkt på fastigheten eller på närliggande infrastruktur t ex strömavbrott, avloppsvatten som tränger upp ur avlopp eller störningar i kommunikationen till och från våra fastigheter. Castellum har därför implementerat specifika riskanalysprocesser för alla investeringar i syfte att ta hänsyn till klimatrisker såsom risker för översvämning, erosion av land och utsatthet för extremväder.

Science Based Targets initiative (SBT) är ett samarbete mellan Carbon Disclosure Project (CDP), FN, World Resource Initiative (WRI) och Världsnaturfonden (WWF). SBT:s syfte är att guida företag över hela världen att definiera koldioxidutsläpp och sätta vetenskapligt korrekta målsättningar i linje med Parisavtalets mål om att minska den globala uppvärmningen. Castellum har som första fastighetsbolag i Norden fått sitt klimatmål godkänt av 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.

Castellums strategi för att minska miljöpåverkan fokuserar bland annat på följande områden:

- Omställning till 100% förnybar energi.
- Reducering av energianvändningen i våra fastigheter.
- Omställning till en fossilfri fordonsflotta till 2020.
- Styrning mot minskad klimatpåverkan i projekt.

Ansvarsfull samhällsutvecklare
Castellum ska som ansvarsfull samhällsutvecklare vara med och driva utvecklingen framåt. Castellum betraktar försiktighetsprincipen och samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav och bolaget strävar efter ständiga förbättringar i syfte att främja en hållbar utveckling.

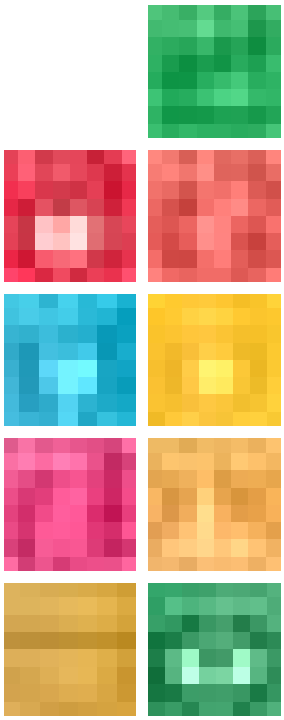
För att uppnå ett väl fungerande hållbarhetsarbete kommer Castellum att:

Övergripande
- Styra verksamheten i linje med FN:s globala hållbarhetsmål.
- Följa Castellums uppförandekod vilken bygger på FN Global Compact. Alla Castellums medarbetare och samarbetspartners ska förstå och följa respektive uppförandekod.
- Kontinuerligt höja kompetensen inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor.
- Regelbundet följa upp, redovisa och förbättra vårt hållbarhetsarbete.

Ekologisk hållbarhet
- Minimera koldioxidutsläpp i scope 1, 2 och 3 (se sida 81) som bidrar till global uppvärmning.
- Ansvarsfullt och effektivt använda naturresurser för att inte äventyra planetens gränser och därmed vårt klimat och framtida generationers möjligheter i en ändlig värld.
- Bygga och förvalta med ett livscykeltänkande och främja cirkulära modeller.
- Bidra till ökad biologisk mångfald samt begränsa användning och spridning av miljöfarliga produkter.
- Alla fastigheter som innehafts mer än ett år ska vara miljöinventerade, dessa ska uppdateras minst vart tionde år.
- Skapa förutsättningar för ansvarsfull hantering av avfall genom minimering av avfall, förebygga föroreningar och se avfallet som en resurs för återanvändning och återvinning.

Social hållbarhet
- Erbjuda trygga och hälsosamma miljöer för människor i och kring våra fastigheter och för våra medarbetares välbefinnande.
- Skapa en jämställd organisation med en mångfald som ska spegla samhällets sammansättning.
- Bidra till sysselsättning och ungdomars möjlighet att komma in på arbetsmarknaden.
- Engagera oss i frågor av betydelse för samhällsutvecklingen.
- Uppmärksamma och förändra diskriminerande strukturer i organisationen.
- Vara en attraktiv arbetsgivare och attrahera de bästa och mest professionella medarbetarna.

Ekonomisk hållbarhet
- Ha en långsiktig hållbar ekonomisk tillväxt i kassaflöde.
- Skapa affärsmodeller för samverkan avseende hållbara investeringar.
- Ha en låg finansiell och operationell risk för en god värdetillväxt i bolaget samtidigt som aktieägarna kan erbjudas en konkurrenskraftig utdelning.
- Använda ekonomiskt och mänskligt kapital effektivt.



FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL
Vid FN:s toppmöte i september 2015 antogs 17 globala mål som fram till 2030 ska leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. En kartläggning har genomförts mot FN:s globala hållbarhetsmål för att analysera relevanta mål för Castellums verksamhet. Dessa bedömdes vara mål nummer 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 och 13. Under 2017 arbetades målen in i Castellums hållbarhetstrategi "Castellums agenda för den hållbara staden 2030".

Organisation och styrning av hållbarhetsarbetet

STYRDOKUMENT FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Regelverk som styr Castellums hållbarhetsarbete:

Externa lagar

- Svenska Aktiebolagslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- BBR-krav (Boverkets byggregler)
- Övriga tillämpliga lagar och regler

Externa initiativ

- FN:s globala hållbarhetsmål
- Global Compact
- Hållbarhetscertifiering – Green Building, Miljöbyggnad, BREEAM, LEED, WELL
- ISO 14001
- Science Based Targets
- Lokala hållbarhetsprogram och klimatanpassningsplaner

Viktiga interna regelverk

- Hållbarhetspolicy
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Internt miljöledningssystem
- Processer för intern kontroll
- Övriga instruktioner

Hållbarhetsarbetet omfattar hela verksamheten och styrs via ett ledningssystem som består av gemensamma policies, riktlinjer, övergripande mätbara mål samt detaljerade handlingsplaner. Utgångspunkten i arbetet är att följa upp, dokumentera, utvärdera och förbättra. Castellum utgår från försiktighetsprincipen vilken är integrerad i Castellums hållbarhetspolicy och verksamhetsprocesser och följs upp via bolagets miljöledningssystem. Arbetet följs upp varje år och avrapporteras regelbundet till koncernledning och styrelse.

Castellums vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet. Hållbarhetsredovisningen är upprättad enligt GRI Standards och översiktligt granskad av Deloitte. Castellum är certifierat enligt ISO14001 för att upprätthålla ett strukturerat miljöarbete.

För att nå Castellums övergripande hållbarhetsmål och ambitioner finns en centraliserad hållbarhetsorganisation. Organisationen ska supportera, utveckla och tillhandahålla de digitala verktyg som behövs för att nå våra långsiktiga mål, såsom miljöledningssystem, hållbarhetskrav och miljöcertifiering.

Castellums hållbarhetschef har ansvar för att driva och utveckla hållbarhetsarbetet för hela koncernen. För respektive region finns en hållbarhetsansvarig dedikerad och arbetet bedrivs integrerat i verksamheten. Arbetet som hållbarhetschef och hållbarhetsansvarig innefattar att se till att bolagets hållbarhetspolicy efterlevs, att implementera åtgärder som leder mot Castellums hållbarhetsmål samt övervaka klimatrelaterade risker och möjligheter. Castellums styrelse antar årligen hållbarhetspolicy och uppförandekoder samt diskuterar och följer löpande upp arbetet.

Castellums agenda för den hållbara staden består av ett antal löpande mål på årlig basis och etappmål fram till 2030. Det är en ambitiös agenda där de mest utmanande målen är att nå netto-noll koldioxidutsläpp till 2030 och uppnå en helt jämställd organisation i samtliga yrkeskategorier. För att nå dessa mål krävs involvering och engagemang från alla medarbetare, vilket är något vi aktivt uppmuntrar och stöttar via exempelvis utbildning.

Castellums hållbarhetsarbete bygger på engagerade och kunniga medarbetare och utbildning i hållbarhetsfrågor sker kontinuerligt. Samtliga medarbetare på Castellum genomgår en obligatorisk webbaserad utbildning inom hållbarhet, mångfald och uppförandekoder. Utbildningen är en del av introduktionen för nya medarbetare.

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

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

VÄLBEFINNANDE
Vi ska främja hälsa, välbefinnande och produktivitetsökning.

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



Castellums agenda för den hållbara staden

Vårt mål är tydligt – Castellum ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget och en viktig aktör för att bygga ett hållbart samhälle.

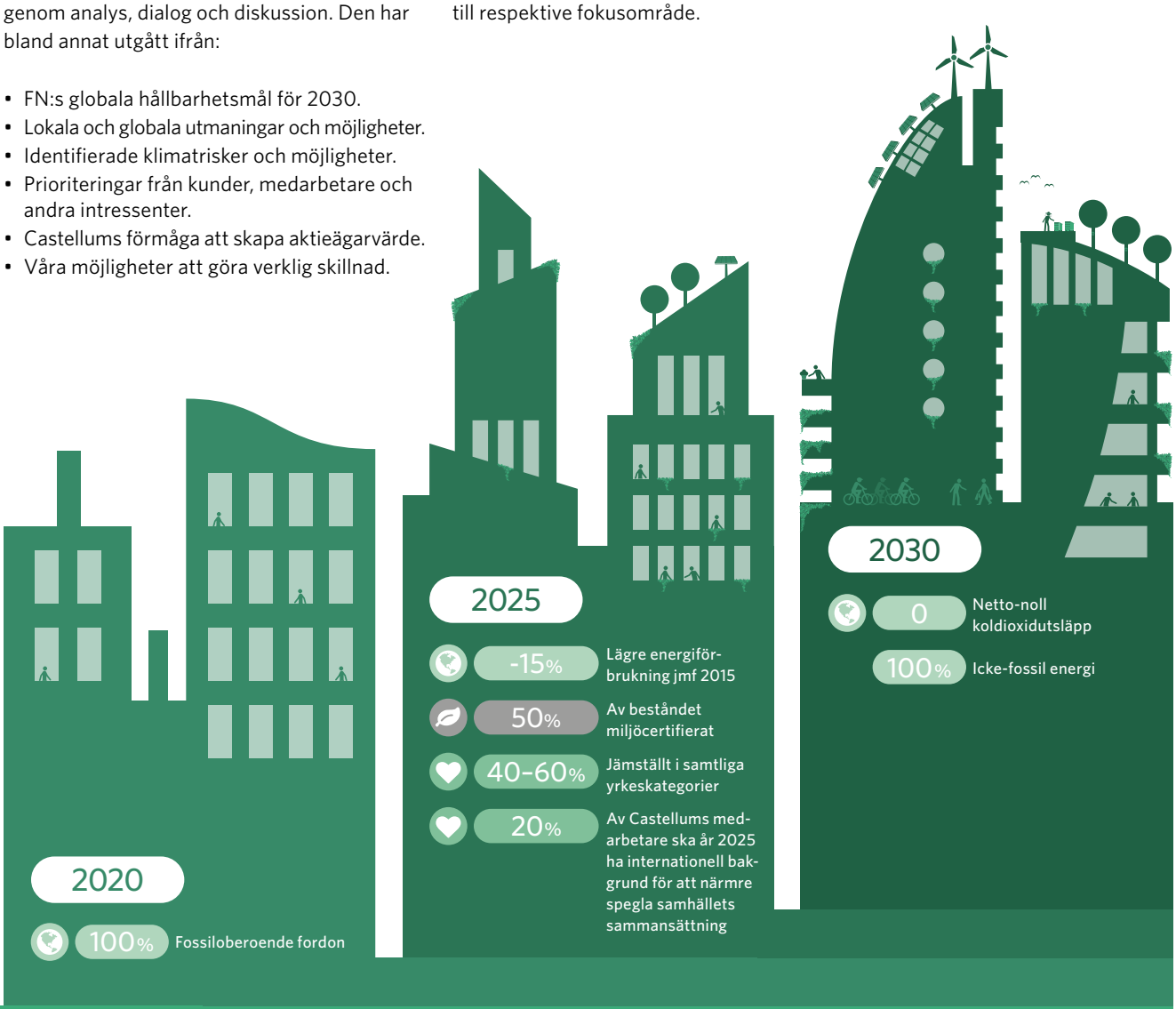
Syftet med vår hållbarhetsagenda är att säkerställa att vi är ett relevant och framgångsrikt bolag – inte bara idag utan under en lång tid framåt. Våra agenda har tagits fram genom analys, dialog och diskussion. Den har bland annat utgått ifrån:

- FN:s globala hållbarhetsmål för 2030.
- Lokala och globala utmaningar och möjligheter.
- Identifierade klimatrisker och möjligheter.
- Prioriteringar från kunder, medarbetare och andra intressenter.
- Castellums förmåga att skapa aktieägarvärde.
- Våra möjligheter att göra verklig skillnad.

Fokusområden och mål

Castellums agenda för den hållbara staden består av fyra fokusområden: planeten, framtidssäkring, välbefinnande samt uppförande. Dessa består i sin tur av totalt 14 olika delmål.

På följande sidor presenteras arbetet under 2019, samt utfall på de mål som finns kopplade till respektive fokusområde.



100% För nyproduktion av kontor gäller miljöbyggnad Guld och i Danmark och Finland gäller BREEAM Excellent. Övriga typer av projekt certifieras.

\+ Tillföra ekosystemtjänster i större projekt

<2% Korttidssjukfrånvaro

<3% Långtidssjukfrånvaro

4% Av medarbetarna ska vara lärlingar

Arbetstillfällen för ungdomar och långtidsarbetslösa i projektet

100% Av medarbetarna ska utbildas i uppförandekoden

Planeten

Fokusområdets inriktning

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

Mål

- 15% energibesparing per kvm år 2025 jämfört med index 2015 och en energieffektivisering om minst 1,5% per år i like-for-like portföljen
- Netto-noll koldioxidutsläpp och 100% icke-fossil energi före 2030
- 100% av alla fordon ska vara fossiloberoende 2020
- 1% vattenbesparing per år i like-for-like portföljen

Utfall

- 8% besparing (1%) jmf med 2015 och 8% minskning (3% ökning) i den jämförbara portföljen (like-for-like)
- 77% (81%) minskade CO_2-utsläpp från fastighetsförvaltning (Scope 1 och 2) sedan 2007*. För uppföljning av Scope 3 se sida 233. 96% (95%) förnybar energi
- 86% (62%) fossiloberoende fordon vilket följer mållinjen om att under 2020 uppnå 100%
- 3% (1%) vattenbesparing

*Från och med 2019 redovisar Castellum utvecklingen för Scope 1 & 2 samt Scope 3 separat

Effektiv resursanvändning

Castellums arbete för att minska bolagets klimatpåverkan är ambitiöst och pågår i hela verksamheten. Ambitionen att arbeta effektivt för att fastighetsbeståndet ska utvecklas till att bli mer hållbart har funnits med i bolaget sedan mitten av 90-talet. Detta arbete har gett resultat och Castellum är idag bland de mest hållbara i branschen.

För att framtidssäkra Castellums fastighetsportfölj och bidra till de av Castellum prioriterade globala hållbarhetsmålen som FN beslutat har Castellum satt upp flera utmanande mål. Byggnader ska energieffektiviseras, naturresurser ska användas med ökad effektivitet, biologisk mångfald i urbana miljöer ska öka, andelen förnybar energi förbättras och hänsyn tas till ändrade väderförhållanden. Castellum är engagerade i kundernas och myndigheternas klimatplaner och policies, står bakom internationella överenskommelser såsom Parisavtalet, visar ledarskap och påverkar i möjligaste mån branschen till att minska klimatpåverkan. 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. Trots att vi ser goda möjligheter att ställa om utsläppen från fastighetsförvaltning (Scope 1 och 2) är det stora utmaningar att nå klimatneutralitet i Scope 3. Vi är idag långt ifrån alla lösningar på hur vi skall nå klimatneutralitet till 2030. Men vi vet att tuffa mål driver innovation.

Effektiviserad energianvändning

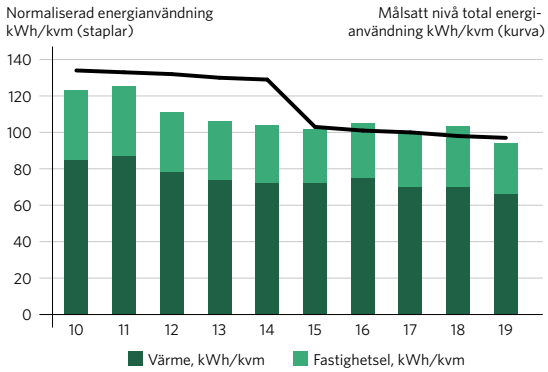
Castellum arbetar kontinuerligt med att minska energianvändningen genom såväl driftsoptimering som investeringar i energieffektiv teknik. Under det gångna året har vi genomfört 74 projekt omfattande 70 Mkr, i syfte att energieffektivisera. Energianvändningen inom koncernen följs systematiskt upp och analyseras därefter. De åtgärder som genomförs är prioriterade efter störst effektiviseringspotential.

Utbyggnad pågår av en egen portal för webbaserad fastighetsövervakning, där mätvärden avseende drift, larm, hissar och inpassering kan övervakas. Arbetet innebär besparingar av energi och tid samt ger kundnytta i form av bättre service genom förebyggande arbete. Idag är 424 fastigheter motsvarande 3 164 tkvm uppkopplade mot portalen.

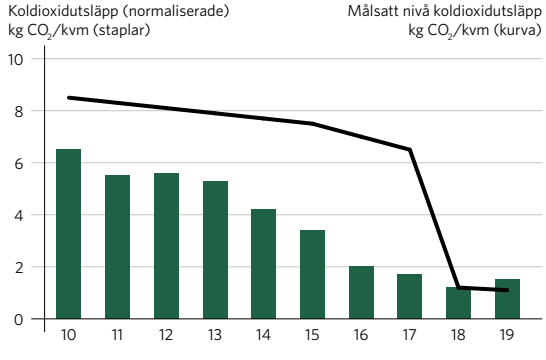
Under 2019 har den normaliserade energianvändningen i det jämförbara beståndet (like-for-like) minskat med 8%. Effektivi-

MÅL OCH UTFALL ENERGIANVÄNDNING PER KVM

Absolut förbrukning per kvm för de fastigheter Castellum förvaltar



KOLDIOXIDUTSLÄPP FASTIGHETSFÖRVALTNING (SCOPE 1 & 2 MARKET BASED)



Den faktiska förändringen i den jämförbara portföljningen är -8%. Castellum började systematiskt mäta energi och uppvärmning år 2007, vilket därför används som jämförelseår.

seringen beror dels på ett aktivt arbete för att minska energianvändningen i Castellums byggnader, dels på ett mildare väder under 2019 jämfört med föregående år. Värmeanvändningen minskade under 2019 med 7% medan elanvändningen minskade med 10%. Sedan 2007 har energianvändningen minskat med totalt 32% per kvm. Castellums förbrukning av värme om 60 kWh per kvm kan jämföras med branschgenomsnittet. Som branschgenomsnitt används Energimyndighetens referensvärde för uppvärmning av lokaler om 122 kWh per kvm. Detta innebär att Castellums byggnader är 51% mer energieffektiva än det svenska genomsnittet för lokaler.

Ökad andel av förnyelsebara bränslen

Av Castellums koldioxidutsläpp är 7% direkt påverkbara via olja, gas samt service-, förmåns- och poolbilar (Scope 1) medan resterande del är indirekt påverkbara, d v s köpt energi som fjärrvärme och el 93% (Scope 2).

För att minska utsläppen pågår ett arbete med att fasa ut fossila bränslen. I dagsläget finns fyra oljepannor kvar. Av Castellums kunder står ca 12% själva för värme och 23% för fastighetselen. Totalt är 1 720 kW solceller installerade på Castellums fastigheter, motsvarande 12 040 kvm solceller. Under 2019 har fyra större solcellsanläggningar byggts.

Uppvärmning med fjärrvärme medför att Castellums koldioxidutsläpp blir beroende av fjärrvärmeverkens bränslemix. Idag anlitas 27 fjärrvärmeverk, vilka står för 93% av koncernens utsläpp i Scope 1 och 2. Castellum har en dialog med de fjärrvärmeverk som har högst utsläpp av koldioxid per kWh, för att påverka dem att minska utsläppen. Övergång till grön fjärrvärme med förnybara bränslen pågår och motsvarar idag 59% av fjärrvärmeleverantörerna.

Under 2019 har koldioxidutsläppen i Scope 1 och 2 ökat med 23% per kvm och sedan 2007 har de minskat 77% per kvm. Ökningen beror till stor del på att fjärrvärmeleverantörernas utsläpp ökat under året. Av Castellums totala energianvändning är 96% förnybar.

Sedan år 2001 används enbart miljömärkt el i koncernen.

Minskad avfallsmängd

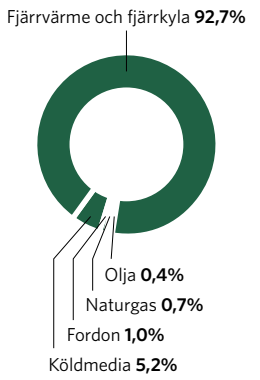
Att minska avfallsmängden som går till deponi genom att erbjuda källsortering är ett område som Castellum arbetat med länge. Uppföljningen av arbetet försvåras av att flera renhållningsbolag anlitas och att ett fåtal kan redovisa uppföljning i vikt. Dessutom skiljer sig kundernas verksamhet åt och därmed deras behov av avfallshantering. Statistik erhålls idag från 27% (24%) av renhållningsbolagen och Castellum arbetar aktivt för att öka mängden tillgänglig data. Statistiken innefattar avfall från byggnader som förvaltas av Castellum och inte avfall från projekt eller entreprenader.

Vattenförbrukning

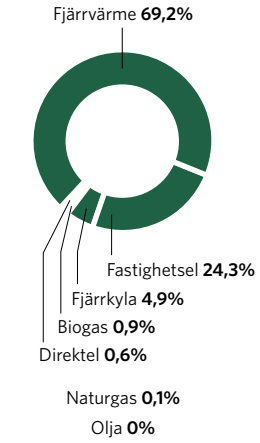
Castellum använder vatten ur det kommunala systemet och arbetar med uppföljning och åtgärder för att minska förbrukningen.

Castellum antog under 2017 en målsättning om att vattenanvändningen per kvm ska minska med 1% per år i den jämförbara portföljen (like-for-like) till 2030. I den jämförbara portföljen är besparingen 3% jämfört med 2018.

FÖRDELNING KOLDIOXIDUTSLÄPP



FÖRDELNING AV TOTAL ENERGIANVÄNDNING



FLERÅRSÖVERSIKT ENERGI, KOLDIOXIDUTSLÄPP OCH VATTEN, 2015-2019

Absolut energi i MWh och CO2 i ton respektive intensitet anges i kWh per kvm, år och CO2 i kg per kvm

	2019		2018		2017		2016		2015	
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet
Total energianvändning	**316 239**	**88**	**349 014**	**97**	**343 140**	**94**	**342 918**	**98**	**239 731**	**90**
Total energianvändning normalårskorrigerad	**340 645**	**95**	**371 220**	**103**	**365 927**	**100**	**362 935**	**104**	**261 985**	**98**
1. varav faktiskt uppvärmning	223 576	60	238 494	64	244 060	64	244 529	69	167 522	61
2. varav normalårskorrigerad uppvärmning	247 983	67	260 700	70	266 847	70	264 546	75	189 776	69
3. varav el och kyla	92 662	28	110 520	33	99 080	30	98 389	29	72 209	29
Totala CO2-utsläpp för fastighetsförvaltning*	**6 222**	**1,5**	**5 037**	**1,2**	**7 255**	**1,7**	**8 355**	**1,9**	**11 359**	**3,4**
varav scope 1	458	0,1	675	0,2	1122	0,3	608	0,1	639	0,2
varav scope 2 (market-based)	5 764	1,4	4 362	1,0	6 133	1,4	7 747	1,8	10 720	3,2
Total vattenanvändning	**995 345**	**0,29**	**969 783**	**0,3**	**1 008 457**	**0,3**	**1 044 503**	**0,2**	**747 334**	**0,3**

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

Framtidssäkring

Fokusområdets inriktning

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

Mål

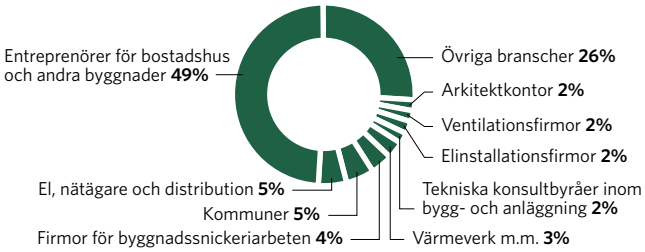
- 50% av fastighetsbeståndet i kvm ska vara miljöcertifierat 2025.
- Alla nyproducerade byggnader och stora ombyggnationer ska miljöcertifieras. Miljöbyggnad Guld gäller vid ny- eller ombyggnation för kontor och handel. Lägre betyg får endast väljas då det föreligger särskilda skäl till varför Guld inte kan uppnås.
- Ekosystemtjänster ska utvärderas vid nyproduktion och större projekt och minst lika mycket ekosystemtjänster eller mer ska återskapas på platsen.

Utfall

- 36% av fastighetsbeståndet i kvm är miljöcertifierat och certifiering pågår av ytterligare 2%. Castellum äger flest miljöcertifierade fastigheter av de svenska börsnoterade fastighetsbolagen.
- Samtliga av Castellums större ny- eller ombyggnationer för kontor och handel uppfyllde detta mål under 2019.
- Ekosystemtjänster utvärderas och implementeras i samtliga nya större projekt.

LEVERANTÖRER

Andel av total inköpsvolym



Hållbarhetscertifiering på Castellum

För Castellum är det viktigt att erbjuda kunder och medarbetare hälsosamma och säkra arbetsmiljöer. För att uppnå det arbetar Castellum bl a med miljöinventeringar samt erkända miljöcertifieringssystem av fastigheterna.

Målsättningen är att samtliga fastigheter ska vara miljöinventerade. Castellum miljöcertifierar alla nybyggnationer och större ombyggnationer. Om dessa projekt avser kontor ska de certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Guld i Sverige. Lägre betyg får endast väljas då det föreligger särskilda skäl till varför Guld inte kan uppnås. För nya kontor i Danmark och Finland gäller certifieringsnivå, BREEAM, betyg Excellent. För nyproduktion av logistikbyggnader gäller Miljöbyggnad, betyg Silver. Castellum har även egna hållbarhetsprogram som tillämpas vid alla investeringar, vilket kan läsas mer om på sidan 56.

Castellums leverantörskedja

Castellum arbetar för att använda resurser så klokt och effektivt som möjligt. Castellum har en uppförandekod för leverantörer som tillämpas i samtliga upphandlingar, vilket medför att projekten genomförs med högt ställda hållbarhetskrav. Vi ställer krav på våra leverantörer gällande miljö, arbetsmiljö och säkerhet, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter samt affärsetik och antikorruption.

Vid nybyggnation och ombyggnation ställer Castellum tydliga hållbarhetskrav genom att tillämpa koncerngemensamma hållbarhetsprogram vid upphandling. Läs mer om hur Castellum tänker kring hållbara investeringar vid nybyggnation och ombyggnation på sidan 56.

Vid större inköp och upphandlingar har Castellum ambitionen att granska leverantörer och entreprenörer enligt koncerngemensamma krav. Uppföljning sker på olika sätt, exempelvis genom revision i Castellums miljöledningssystem, besiktningar, enkäter och platsbesök. Under 2019 har Castellum köpt in tjänster eller produkter för totalt 4 126 Mkr från totalt 4 701 leverantörer, varav de 62 största leverantörerna med en inköpsvolym större än 10 Mkr stod för 62% av inköpsvolymen. Inga betydande förändringar har skett i Castellums arbete med leverantörskedjan under året.

Som en del i att effektivisera leverantörskedjan och ställa tydliga krav tecknar Castellum systematiskt ramavtal med leverantörer. I samtliga upphandlingar behöver leverantören även intyga att de har ett systematiskt arbete kring hållbarhet och arbetsmiljöledning. Om en leverantör bryter mot uppförandekoden eller hållbarhets- och arbetsmiljökraven, kan avtalet sägas upp. Under året har Castellum tecknat 14 antal nya ramavtal och totalt finns 27 antal ramavtal i koncernen för varor och tjänster inom fastighetsförvaltning.

Välbefinnande

Fokusområdets inriktning

Vi ska främja hälsa, välbefinnande och produktivitetsökning.

Mål

- Jämställt i samtliga yrkeskategorier till 2025.
- <2% kortidssjukfrånvaro.
- <3% långtidssjukfrånvaro.
- 20% av Castellums medarbetare ska år 2025 ha internationell bakgrund för att närmre spegla samhällets sammansättning.

Utfall

- Följande fördelning avseende jämställdhet:
  - Koncernledning: 50% kvinnor, 50% män
  - Regionala ledningsgrupper: 34% kvinnor, 66% män
  - Förvaltning/kundvård: 28% kvinnor, 72% män
  - Projekt- och affärsutveckling: 35% kvinnor, 65% män
  - Stödfunktioner: 63% kvinnor, 37% män

  För mer detaljerad information se diagram nedan.
- 1,0% kortidssjukfrånvaro.
- 1,9% långtidssjukfrånvaro.
- 6% (6%) av Castellums medarbetare har internationell bakgrund. För mer detaljerad information se diagrammet till höger.

Arbetsmiljö

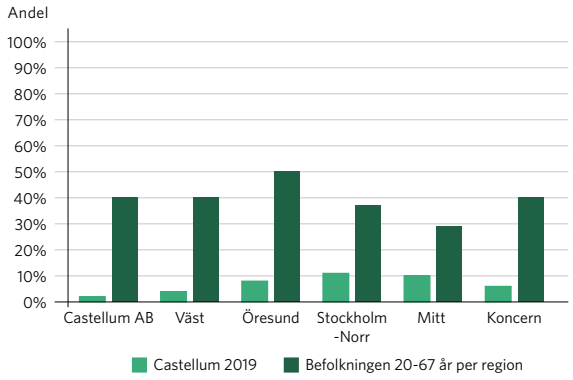
Castellum värnar om både anställda och leverantörer och har ett ansvar för att ingen blir fysiskt eller psykiskt sjuk eller skadas på grund av sitt arbete. Vi arbetar fortlöpande med att utveckla och förbättra arbetsmiljön i hela koncernen. Castellum har även en uppförandekod för leverantörer, där kravs ställs på att de ska leva upp till samma krav som vi ställer på oss själva avseende arbetsmiljö. Under året har 18 arbetsrelaterade olyckor inrapporteras, varav 7 stycken berörde Castellums medarbetare. Den totala sjukfrånvaron var fortsatt låg, 2,9% (3,8%).

För att nå koncernens tuffa hållbarhetsmål om netto-noll koldioxidutsläpp 2030 samt en fossiloberoende fordonsflotta 2020 är det nödvändigt att Castellums medarbetare prioriterar hållbara resor och möten.

Enligt Castellums riktlinjer finns bland annat följande krav:

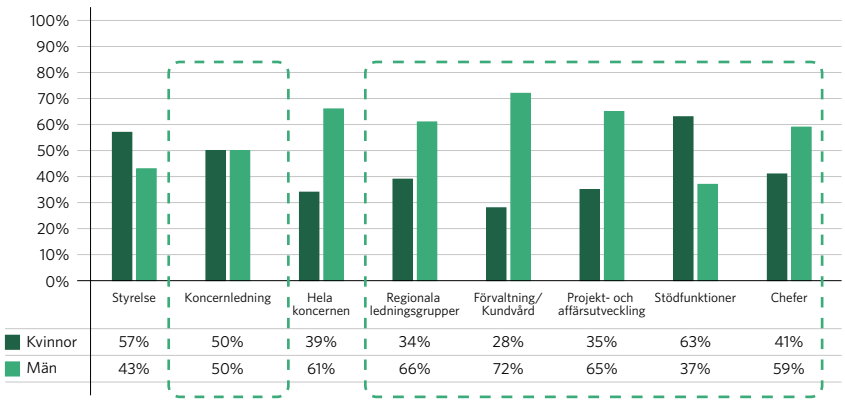
- Resor <45 mil ska i första hand bokas med tåg.
- Miljökrav ställs på samtliga resor, exempelvis ska miljöbil väljas vid taxibokning.
- Klimatkompensation kommer ske årsvis för samtliga av koncernens resor.

MÅNGFALD INOM CASTELLUM EFTER REGION 2019



Andel anställda med utländsk bakgrund i Castellum 2019 jämfört med utländsk bakgrund i befolkningen 20–67 år på samma ort som respektive regionhuvudkontor. Källa: SCB

JÄMSTÄLLDHET INOM CASTELLUM 2019



Jämställt innebär en fördelning i intervallet 40–60%. Gröna markeringar är föremål för måluppföljning enligt Castellums hållbarhetsstrategi. Handlingsplaner planeras årsvis av HR-avdelning och fokus är de minst jämställda och större yrkesgrupperna, vilket följs upp på detaljerad nivå ex v inom förvaltning/kundvård.

Uppförande

Fokusområdets inriktning

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

Mål

- 4% av alla medarbetare på årsbasis ska vara lärlingar.
- Arbetstillfällen ska skapas för ungdomar och långtidsarbetslösa i alla större projekt.
- 100% av medarbetarna ska utbildas i uppförandekoden.

Utfall

- Totalt har 84 ungdomar gjort praktik eller feriearbetat i Castellum 2019. Av dessa var 22 lärlingar motsvarande ca 5% av Castellums anställda.
- Sju lärlingsplatser skapades i större projekt.
- Samtliga medarbetare utbildas i Castellums uppförandekod.

Värderingar och uppförandekod

Castellums värderingar kan sammanfattas i orden Värd att lita på (läs mer om värderingarna på vår webbplats).

Uppförandekoden, som gäller för Castellums samtliga medarbetare, reglerar hur man ska uppträda mot varandra, mot Castellums hyresgäster, leverantörer, samarbetspartners och andra aktörer som medarbetare möter i den dagliga verksamheten. Den baseras på Castellums värderingar och FN Global Compacts principer och tydliggör Castellums ställningstagande gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, affärsetik och information. Castellum ska ge god service, följa lagar och förordningar, inte diskriminera någon samt skapa god arbetsmiljö och säkerhet. Dessutom finns ett fokus på jämställdhetsfrågor, vilka beskrivs i bolagets mångfaldsplan.

Verksamheten i Castellum lyder under respektive lands lagstiftning och regelverk gällande t ex arbetsvillkor, arbetsmiljö och organisationsfrihet. Castellums personalhandbok behandlar frågor som arbetsmiljö, jämställdhet, löner, pensioner och tjänstebilar. Varje nyanställd medarbetare genomgår obligatorisk utbildning om bolagets uppförandekod, hållbarhetsarbete och mångfald.

I koncernen pågår ett förebyggande arbete avseende korruptionsfrågor, där agerandet i olika situationer som kan uppkomma i vardagen diskuteras. Det är viktigt att alla medarbetare förstår och följer uppförandekoden. Castellum har en whistleblower-funktion som nås via koncernens hemsida och intranät. Funktionen syftar till att hjälpa såväl medarbetare som externa parter att agera rätt. Alla whistleblower-ärenden hanteras enligt fastställda rutiner. Den som anmäler ett whistleblower-ärende får snabb återkoppling och därefter är ambitionen att upprätthålla en dialog med anmälaren. Alla ärenden hanteras konfidentiellt.

Castellum har erhållit ett tiotal ärenden via whistleblower-funktionen under 2019. En del av ärendena har inneburit att rutiner förändrats eller att riktade kommunikationsinsatser genomförts.

Under 2019 har inga incidenter inträffat som påverkat kundernas hälsa och säkerhet negativt, som kommit ledningen till kännedom. Castellum har heller inte blivit dömda för några brott mot bolagets uppförandekod eller korruptionsbrott under 2019 eller de senaste fem åren.

Samhällsengagemang

För Castellum handlar samhällsengagemang om att erbjuda hälsosamma och produktiva stadsmiljöer där människor mår bra. Det handlar även om att bidra till stadsutveckling som uppmuntrar till integration mellan olika samhällsgrupper.



En annan viktig aspekt för Castellum inom detta område är att bidra till att fler ungdomar och personer med utländsk bakgrund kommer in på arbetsmarknaden. Castellum för dialog med intressenter och ingår i gemensamma projekt med andra fastighetsägare och aktörer för att tillsammans skapa bättre livsmiljöer.

Under 2019 har totalt 84 ungdomar arbetat inom Castellum som feriearbetare, praktikanter, lärlingar, trainees eller med examensarbeten. Av dessa ungdomar var 22 lärlingar (lärlingar är enligt Castellums definition personer som står långt ifrån arbetsmarknaden), vilket motsvarar ca 5% av Castellums medarbetare. Castellum har också målsatt att skapa arbetsplatser för ungdomar i alla större projekt. Utöver detta har Castellum samarbeten med exempelvis Jobbsprånget, ett initiativ som matchar ihop företag med nyanlända akademiker. Under året har Castellum även erbjudit praktik till personer med utländsk bakgrund som nyligen kommit till Sverige.

Region Väst har sedan 15 år tillbaka ett samarbete med Brunnsboskolan i Göteborg i syfte att öka samverkan mellan näringsliv och skola. Castellum följer en klass genom högstadiet och får möjlighet att ge eleverna en inblick i arbetslivet och fastighetsbranschen. Samtidigt får Castellum mycket tillbaka genom tankar och idéer från en yngre generation som är framtidens medarbetare och hyresgäster. I november 2019 inleddes samarbetet med den sjätte högstadieklassen i ordningen.

Utveckling av lokalsamhällen

Castellum har implementerat sociala program i de städer där vi är verksamma. Idag täcker Castellums program 100 procent av Castellums fastigheter. Castellums engagemang varierar efter de specifika fastigheterna och det lokala behovet. Programmen omfattar en intressentanalys för att undersöka aktuella behov. Beroende på stadens behov och intresse beslutas lokalt om hur Castellum ska engagera sig. Engagemangen i programmen inkluderar idag hur vi mäter och kan påverka miljön och den sociala samverkan i positiv riktning, förbättra det lokala samhället och miljöerna i våra fastigheter. Som långsiktig aktör och samhällsbyggare är Castellum med och utvecklar såväl nya som befintliga områden. Programmen omfattar idag ca 108 olika engagemang inklusive sociala engagemang i våra städer, deltagande i citynätverk, hållbarhetsnätverk och företagarföreningar där Castellum samverkar med kunder, kommuner och andra samarbetspartners för att utveckla städerna.

Castellum arbetar även aktivt tillsammans med föreningslivet samt skolor och universitet för att erbjuda ungdomar lärlingsplatser och sommarjobb.

Castellums sponsring och stöd till det lokala föreningslivet är främst fokuserat på att främja utbildning och hälsa hos ungdomar. Under året har Castellum lämnat stöd till Vetenskapsfestivalen, Ung Företagsamhet och lokala idrottsföreningar. Vidare har direkt stöd lämnats till Stadsmissionen och Barncancerfonden. Sammantaget har Castellum under 2019 lämnat 4,8 Mkr i direkt stöd genom sponsring och andra initiativ.

Några av våra medlemskap

- Almega
- Center for Management in the Construction Sector (CMB) at Chalmers University of Technology
- Chamber of Commerce (Handelskammaren)
- EPRA
- European Think Tank
- Fastighetsägarna
- Fossilfritt Sverige
- Green Building Council Denmark
- Network for collaboration in the local cities (Citysamverkan)
- Näringslivsgruppen
- SNS
- Sweden Green Building Council
- Swedish Energy Agency's Client Group for Premises (BELOK)



Castellums hållbarhetsutmärkelser 2019

Under 2019 har Castellum fortsatt fått uppmärksamhet internationellt för bolagets hållbarhetsarbete.

Dow Jones Sustainability Index
Castellum behåller för fjärde året i rad platsen som det enda nordiska bolaget i fastighets- och byggsektorn i Dow Jones Sustainability Index (DJSI), vilket inkluderar de bolag inom alla branscher i världen som presterar bäst inom hållbarhetsområdet. Dow Jones Sustainability Index (DJSI), ägt av RobecoSAM, bjuder varje år in över 3 500 noterade bolag i alla branscher internationellt att delta i utvärderingen. De som presterar i topp globalt kvalificerar sig till detta prestigefulla index som funnits sedan 1999 i syfte att styra investerare mot mer hållbara investeringar. Castellum är ett av sju svenska bolag som kvalificerat sig till indexet.

Korad etta i världen av GRESB
GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) gör varje år en global genomgång av hållbarhetsarbetet i stora fastighetsbolag och fonder och i årets studie deltog 800 fastighetsbolag världen över. Castellum placerar sig för fjärde året i rad som global sektorledare, vilket innebär att Castellum rankas som etta i världen inom sektorn Kontors- och industrilokaler.

Medlem i Carbon Disclosure Project (CDP)
Castellum ingår i the Climate Disclosure Leadership Index och har betyget A– på skalan A till D-. CDP är en oberoende, icke vinstdrivande organisation med världens största insamling av information kring företags klimatpåverkan.

EPRA Gold
EPRA (European Public Real Estate Association) arbetar för att förbättra standarden och transparensen inom fastighetsbranschen för att skapa ökad trovärdighet och därmed ökad trygghet för investerare. Priset för bästa hållbarhetsrapportering i Europa, EPRA Gold, är ett erkännande av att Castellum både gör det vi lovar inom hållbarhetsområdet och dessutom är tydliga i kommunikationen.

Klimatmål godkända av SBT
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.

GRESB REAL ESTATE Sector Leader 2019

CDP DISCLOSURE INSIGHT ACTION

2019 fick Castellum AB betyget AA (på en skala mellan AAA-CCC) av MSCI ESG Ratings assessment.

THE USE BY CASTELLUM OF ANY MSCI ESG RESEARCH LLC OR ITS AFFILIATES ("MSCI") DATA, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT, RECOMMENDATION, OR PROMOTION OF CASTELLUM BY MSCI. MSCI SERVICES AND DATA ARE THE PROPERTY OF MSCI OR ITS INFORMATION PROVIDERS, AND ARE PROVIDED 'AS-IS' AND WITHOUT WARRANTY. MSCI NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI.



Castellum satsar 100 procent på solceller

Som ett led i att nå vårt övergripande hållbarhetsmål att till 2030 bli 100 procent klimatsmart har Castellum satt igång projektet ”100 på sol”, vilket är en av Nordens största solcellssatsningar. Projektet innebär att vi planerar att bygga upp till 100 solcellsanläggningar på våra byggnader fram till 2025.

Under 2019 påbörjade Castellum 14 projekt avseende nya större solcellsanläggningar.

– Vi måste alla bidra till att bekämpa klimatkrisen. Fastigheter är idag en av de största utsläpparna av koldioxid. Därför har vi i branschen ett särskilt ansvar. Solceller är ett effektivt sätt för oss att gå mot en klimatneutral verksamhet. Idag är Castellum Nordens mest hållbara fastighetsbolag, så det är bara naturligt att vi går före och visar vägen, säger Henrik Saxborn, vd Castellum.

Organisation och medarbetare



På Castellum arbetar cirka 400 medarbetare. Huvuddelen av våra medarbetare möter våra kunder och arbetar med uthyrning och förvaltning av koncernens fastigheter via våra lokala organisationer. Vi är övertygade om att detta skapar bäst förutsättningar för tillväxt samt en företagskultur där medarbetare trivs och utvecklas och som bygger en stark och presterande företagskultur över tid.



Castellums reception, Göteborg

En handlingskraftig organisation

Arbetet med att skapa ett gemensamt Castellum har pågått under de senaste åren. Vi har kommit en bra bit på vägen och harmoniserat interna processer och byggt en flexibel struktur som främjar erfarenhetsutbyte och kompetensutveckling. Under 2019 har vi tagit nästa steg och fokus framöver ligger på att bygga en innovationskultur där medarbetarna utmanar såväl sig själva som sina kollegor i nytänkande idéer och ett proaktivt förhållningssätt. Detta tror vi bidrar till såväl ökad produktivitet som ökad trivsel och arbetsglädje.

420

antal anställda vid årets utgång, varav
- 164 kvinnor och 256 män
- 417 heltids- och 3 deltidsanställda
- 409 tillsvidareanställda och 11 visstidsanställda
- Andelen anställda med kollektivavtal var 100%

Vi arbetar ständigt med att utveckla och förbättra vår organisation. Vi tror att en gemensam struktur i kombination med en stark lokal närvaro skapar bäst affärsnytta.

Vår förståelse för kundernas specifika behov och vår kunskap om varje lokal fastighets- och hyresmarknads specifika kontext skapar handlingskraft – något som gör skillnad, främjar affärer och får medarbetare att växa.

Verksamheten är samlad under det koncerngemensamma varumärket Castellum och indelad i fyra geografiska regioner: Mitt, Väst, Öresund och Stockholm–Norr. Under 2018 etablerade vi oss även i Finland. På koncernnivå finns bolagets Finans-, Ekonomi- och IR-funktion med ansvar för frågor gentemot aktiemarknaden, t ex koncernrapportering och aktiemarknadsinformation, och mot kreditmarknaden, t ex upplåning och finansiell riskhantering. Även stödjande koncernfunktioner som IT, HR, Hållbarhet, Juridik, Transaktioner, Effektiv förvaltning, Logistik samt Kommunikation finns samlade på koncernnivå med förankring i den operativa verksamheten.

Åldersfördelning – antal anställda

	Antal kvinnor	Antal män	Totalt
Exklusive styrelse			
Under 30 år	23	25	48
30–50 år	98	120	218
Över 50 år	44	110	154

Samarbeten med konsulter och underleverantörer sker i de fall bolaget köper experttjänster, exempelvis avseende revision och i vissa fall vid arbetstoppar inom olika koncerngemensamma funktioner. Dessa samarbeten förekommer även i Castellums projektverksamhet och i samband med entreprenad för ny-, och ombyggnation.

Castellum har harmoniserade HR-processer när det gäller förmåner, anställningsvillkor samt incitamentssystem. Detta för att ytterligare stärka Castellumandan, öka rörligheten inom bolaget samt säkerställa en tydlig ersättnings- och incitamentsstruktur.

Ett bonusprogram som inkluderar samtliga medarbetare tillämpas där alla deltagare har möjlighet att få del av uppnådda resultatförbättringar. Detta bidrar till en inkluderande kultur där verksamhetsmålen är en naturlig del av vardagen.

Castellum ska vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade och motiverade ledare som arbetar mot samma mål och därigenom uppfyller högt ställda förväntningar. Höga ambitioner är viktigt för att utvecklas. Bolaget arbetar för att attrahera, rekrytera, utveckla och behålla rätt ledare och medarbetare. För att stärka organisationen sker ett ständigt och lösningsorienterat arbete där medarbetare utmanar sig själva och sina kollegor för att utvecklas. Målet är att vara det bästa alternativet i val av fastighetspartner på alla marknader där bolaget är representerat. Castellum strävar hela tiden mot förbättringar samt är transparent och tydligt vad gäller förväntningar på alla som arbetar i koncernen. Konstruktiv uppföljning är en naturlig och ömsesidig del i relationen mellan ledare och medarbetare.

I sitt beslutsfattande är Castellum ett lösningsorienterat företag som arbetar målmedvetet och i ett högt tempo.

Castellum ser mångfald, inkludering och jämställdhet som viktiga tillväxtnycklar. Därför är dessa prioriterade frågor som vi arbetar med kontinuerligt. Castellums mångfalds- och jämställdhetsarbete ska främja allas lika rätt i frågor om anställnings- och andra arbetsvillkor samt utveckling i arbetet. Vår ambition är att

mångfalds- och jämställdhetsarbetet bedrivs som en integrerad del i vår verksamhet.

Castellums värdegrund

Castellums strategiska riktning har samlats i bolagets strategiplan som löper över tre år. Koncernledningen är ytterst ansvarig för strategiplanen, vilken har presenterats för och antagits av styrelsen. Strategiplanen innehåller bolagets övergripande strategier och mål samt en handlingsplan för de kommande tre åren, där arbetet med Castellums kultur och värdegrund är en viktig del. Värdegrunden – Castellumandan – ger vägledning i vardagen och olika arbetssituationer kring vad man kan förvänta sig av en medarbetare på företaget och hur vi ska agera internt mot varandra.

Årets Castellumdag, där samtliga medarbetare var inbjudna, präglades av våra fyra värdeord. Castellumdagen verkar för att ge anställda som tillkommit under året en bra introduktion och alla medarbetare en möjlighet att knyta kontakter med kollegor runtom i landet. Castellumdagen har återkommit varje vår sedan 1999, och innehåller komponenter som workshops, inspirationsföreläsningar och presentationer från ledningsgruppen.

En arbetsplats där medarbetarna mår bra

Castellum värnar om medarbetarna och arbetar med friskvård genom aktiviteter och friskvårdsbidrag samt erbjuder regelbunden hälsoundersökning och en förmånlig sjukvårdsförsäkring. Friskvård sker både förebyggande och rehabiliterande i syfte att främja fortsatt välmående hos medarbetarna. Korttidssjukfrånvaron är fortsatt låg och motsvarar 1% (2%) varav 1% (2%) för kvinnor och 1% (2%) för män. Den totala sjukfrånvaron var fortsatt låg, 2,9% (3,8%).

Castellum värnar om både medarbetare och leverantörer och har ett ansvar för att ingen blir fysiskt eller psykiskt sjuk eller skadas på grund av sitt arbete. Bolaget arbetar fortlöpande med att utveckla och förbättra arbetsmiljön i hela koncernen. Castellum har även en uppförandekod för leverantörer där krav ställs på att de ska leva upp till samma krav som vi ställer på oss själva.

Förekomsten av arbetsskador är mycket låg hos Castellums medarbetare och motsvarar 1,7 skador per 200 000 arbetade timmar. Under året har arbetsskador hos medarbetarna bestått av klämskada, stukning och benskada samt skador vid transport från och till arbetet. Även för Castellums leverantörer är siffran låg och under året har elva arbetsskador rapporterats. Följande typer av arbetsskada har under året uppstått hos leverantörer: fallolyckor, skärsår, benbrott, risk för att ha utsatts för luftburen asbest, klämskada, stukningar, trafikolycka och skada efter fallande objekt.

Fokus på mångfald och jämställdhet

För oss på Castellum är mångfald och jämställdhet viktigt. Mål kring dessa områden finns framtagna och är en del av koncernens hållbarhetsagenda, ”Den hållbara staden”. Dessa innebär att Castellum 2025 ska ha uppnått en långsiktig jämn könsfördelning på ledande positioner och samtliga yrkeskategorier (40–60%) samt att andelen medarbetare med internationell bakgrund ska öka för att långsiktigt spegla samhällets sammansättning.

För närvarande finns det god representation avseende jämställdhet på styrelse- och koncernledningsnivå i bolaget. Totalt sett var andelen kvinnor vid årsskiftet i bolaget 39% (42%). I Castellums riktlinjer för jämställdhet och mångfald finns konkreta handlingsplaner för att vi ska bli ett mer jämställt bolag. Idag råder det i vissa yrkesgrupper en relativt stor obalans, medan andra yrkesgrupper uppnår jämställdhetsmålet med god marginal.

Som en del i Castellums mångfaldsarbete ingår jämställda löner. Som återses i tabell på sida 93 är lönerna inom ramen för vad som anses jämställda. Detta bevakas kontinuerligt och om löneskillnader kan kartläggas som beror på kön sker åtgärder omgående.

Samarbeten och initiativ som vi är stolta över

- Castellum deltar i praktikprogrammet Jobbsprånget som drivs av IVA (Kungliga Ingenjörs- och Vetenskapsakademien), där nyanlända akademiker med uppehållstillstånd får möjlighet att under fyra månader praktisera i näringslivet.
- Castellum har under året inlett ett samarbete med My Dream Now. Samarbetet ger våra anställda möjlighet att engagera sig som mentorer och klasscoacher för elever i grundskola och gymnasium.
- Under året har huvuddelen av Castellums medarbetare genomgått en e-learning-utbildning kring mångfald och jämställdhet. Utbildningen är framtagen internt.

Utbildning, antal personer		
Högskola	119	124
Gymnasium	47	122
Grundskola	1	7
Arbetsfördelning, antal personer		
Förvaltning/kundvård	59	152
Affärs- och projektutveckling	15	28
Stödfunktioner	67	40
Chefer	9	13
Regionala ledningsgrupper	10	19
Koncernledning	4	4
Anställningstyp, antal personer		
Heltidsanställda	162	255
Deltidsanställda	2	1
Anställningsform, antal personer		
Tillsvidareanställda	158	251
Visstidsanställda	5	6

För mer detaljerad information om mångfald och jämställdhet se sidan 83. Mångfald inom Castellum efter region 2019 samt Jämställdhet inom Castellum uppdelat enligt ovan.

Samtlig data i HR-avsnittet är baserad på faktisk data. Data är sammanställd och säkerställd av Castellums HR-avdelning. Regional nedbrytning för HR-data sker landsvis för Sverige. Eftersom Castellums verksamhet i Danmark och Finland personalmässigt är liten inkluderas dessa medarbetare i statistiken för Sverige.

CASTELLUMS VÄRDEORD

- Personliga
- Passionerade
- Proaktiva
- Pålitliga

HR:S AMBITIONER

- Stötta organisationens ledare med arbetsverktyg karakteriserade av logik, enkelhet och tydlighet. Det ska vara lätt att göra rätt.
- Arbeta lösningsfokuserat och med höga ambitioner i alla processer.
- Stimulera till kontinuerlig utveckling och utbildning av ledare.
- Verka för att Castellum är en attraktiv arbetsgivare genom att arbeta aktivt med ledarskap, ledarförsörjning, kompetensutveckling, successionsfrågor och talangpool.

En arbetsplats med givande arbetsuppgifter och tydliga mål

Var 18:e månad genomförs en medarbetarundersökning där samtliga medarbetare får tycka till om Castellum som arbetsgivare, både ur ett medarbetar- och ledarperspektiv.

Senaste medarbetarundersökningen genomfördes i april 2019 och svarsfrekvensen var 87%. Av medarbetarna uppgav 91% att Castellum är en mycket bra arbetsplats. Castellums nöjd medarbetar-index (NMI) landade på 79% och är ett sammanvägt värde av samtliga frågor. Resultatet i medarbetarundersökningen är ett viktigt verktyg som används för vidareutveckling av bolaget och av medarbetarna. Nästa medarbetarundersökning planeras att genomföras under tredje kvartalet 2020.

De faktorer som är utmärkande för Castellum är att medarbetare upplever att de har intressanta och givande arbetsuppgifter med starkt resultatfokus. Det främsta utvecklingsområdet är vår företagskultur.

Vi fortsätter också utvecklandet av våra chefer och ledare. 2019 genomfördes ett koncernövergripande ledarskapsprogram där 14 personer deltog.

Engagemang, tydlighet och förväntan

Castellum arbetar med såväl kompetensutveckling som en motiverande arbetssituation för att skapa engagemang och trivsel.

Medarbetarsamtal ska genomföras årligen för att sätta och följa upp mål samt fastställa behov av kompetensutveckling. Under 2019 har 78% (77%) av alla medarbetare haft medarbetarsamtal, varav 83% kvinnor och 75% män. Anledningen till att alla medarbetare inte har haft medarbetarsamtal under 2019 beror främst på en större mängd nyanställda, vilka ännu inte haft sitt första medarbetarsamtal. Att stärka koncernen genom ett ständigt förbättringsarbete, s k best practice, är en kontinuerlig process. Inom koncernen sker ett gemensamt utvecklingsarbete samt erfarenhetsutbyte mellan regionerna för att göra kompetens tillgänglig i hela organisationen. De gemensamma utvecklingsgrupperna ger förutsättningar för fortsatt förbättring och i grupperna ingår deltagare som representerar samtliga regioner. Grupperna diskuterar regelbundet frågor inom specifika områden såsom uthyrning, IT, drift, projektutveckling, hållbarhet, kommunikation, inköp och personal.

Arbetet i dessa projektgrupper har blivit en central del av det interna utvecklingsarbetet som drivs inom koncernen. I dessa sammanhang drar vi nytta av vår nya organisationsstruktur som lämpar sig mycket väl för denna typ av samarbete. I koncernen finns även ett intranät där erfarenheter och kunskap enkelt kan delas mellan medarbetare oavsett geografisk hemvist.

Viktigast i erfarenhetsutbytet är att inspirera och lära av varandra och kontinuerligt träffas i olika grupper internt för kunskapsutbyte. Dessa träffar värdesätts internt.

I Castellum bedrivs kompetensutveckling såväl internt som externt. Kompetensutveckling har en bred definition inom Castellum. Det kan vara utbildning som är anpassad till respektive medarbetares arbetsuppgifter, men även utbildning inom områden som koncernen fokuserar på. Totalt under året har 8 914 utbildningstimmar genomförts på Castellum, vilket innebär ca 21 timmar per medarbetare.

PERSONALOMSÄTTNING*

Personalomsättning	Antal anställda 2019	Andel kvinnor 2019	Antal anställda 2018	Andel kvinnor 2018
Nyanställda under året				
under 30 år	15	55%	4	49%
30–50 år	32	39%	18	52%
över 50 år	10	20%	2	68%
Totalt antal nyanställda	**57**	**40%**	**23**	**53%**
Andel nyanställda	*14%*		*6%*	

PERSONALOMSÄTTNING*

Personalomsättning	Antal anställda 2019	Andel kvinnor 2019	Antal anställda 2018	Andel kvinnor 2018
Personer som slutat under året				
under 30 år	8	59%	5	15%
30–50 år	21	75%	21	53%
över 50 år	7	35%	10	60%
Total antal personer som slutat	**36**	**64%**	**36**	**49%**
Andel personer som slutat	*9%*		*10%*	

*Castellum har övergått till beräkningsprincipen 'Full Time Equivalent', FTE, fr o m 2018. FTE tar hänsyn till faktisk arbetad tid under året och avdrag görs för exempelvis tjänstgöringsgrad och faktisk anställningstid under året. Exempel: en anställd som börjar sin anställning den 1 juli och arbetar 70% fram t o m den 31 december räknas som 0,35 FTE (anställd 50% av året och med tjänstgöringsgrad 70%)

SJUKFRÅNVARO 2019

	Män	Kvinnor	Total
Sjukfrånvaro Castellum	2,6%	3,4%	2,9%
varav korttidsfrånvaro	1,0%	0,9%	1,0%
varav långtidsfrånvaro* (börjar beräknas efter dag 15)	1,6%	2,4%	1,9%
Antal fall av stressrelaterad sjukfrånvaro** i Castellum, antal fall per 200 000 timmar	0,8	2,4	1,4
Arbetsskador hos medarbetare i Castellum, antal skador per 200 000 timmar (skadefrekvens, mindre skador är inkluderade)	1,9	–	1,7
Arbetsskador hos leverantörer till Castellum, antal (skadefrekvens, mindre skador är inkluderade)	11	–	11
Dödsfall bland medarbetare i Castellum	–	–	–
Dödsfall hos leverantörer till Castellum	–	–	–

För mer information om arbetsskador, incidenter och relaterad frånvaro, se sidan 229.
*Långtidsfrånvaro är Castellums tolkning av GRI:s begrepp Lost-day rate.
**Stressrelaterad sjukfrånvaro är Castellums tolkning av GRI:s begrepp Occupational disease rate.

LÖNESKILLNAD MELLAN KÖNEN 2019

	Kvinnors baslön*	Mäns baslön*	Kvinnors totala ersättning**	Mäns totala ersättning**
Koncernledning***	92%	94%	100%	98%
Övriga anställda***	100%	100%	101%	102%

*Nyckeltal är relaterade till medellön enligt marknadslönestatistik från Mercer, IPE.
**Nyckeltal är relaterade till medellön av total ersättning enligt marknadslönestatistik från Mercer, IPE.
***För ytterligare information om koncernledning och övriga anställdas löner, arvorden och förmåner se not 11, sidorna 166–167.
För löneskillnader mellan kön beräknat enligt EPRA Gender-Pay ratio se sidan 229.

Från Jobbsprångare till fast anställning

Salim Soltaninejad, utbildad arkitekt, påbörjade under hösten 2018 en fyra månaders praktik på Castellum inom ramen för Jobbsprånget. Syftet med Jobbsprånget är att få in fler nyanlända akademiker på arbetsmarknaden. Jobbsprångaren tilldelas en handledare och praktikuppgifterna kan variera beroende på Jobbsprångarens erfarenheter och kompetens. Efter avslutad praktik erbjöds Salim fast anställning i början av 2019 och jobbar idag som arkitekt på Castellums Stockholmskontor.

Vad tar du med dig från tiden som Jobbsprångare erfarenhetsmässigt?
Det viktigaste som Jobbsprånget gav mig var utvecklingen av mina språkkunskaper i svenska. Jag har även lärt mig massor som jag har användning för i mitt yrke. Exempelvis lagstiftning som man behöver ta hänsyn till vid ny- och ombyggnation. Sammantaget har Jobbsprånget gett mig det självförtroende som behövs för att arbeta i en för mig ny miljö, på en ny arbetsplats i ett nytt land.

Vad gör du idag på Castellum?
Jag arbetar huvudsakligen med att anpassa och ta fram ritningar för lokaluthyrning. Jag arbetar även i projekt för ny- och ombyggnation och träffar ofta leverantörer som arkitekter eller byggentreprenörer.

Hur är det att jobba på Castellum?
För mig har mina kollegor varit det som gjort skillnaden. De ställer upp på mig och hjälper alltid till om det är något. Fika är en ny och utmärkande företeelse för mig. Rent allmänt kan man säga att här i Sverige umgås man mer med sina kollegor och är mer som kompisar än i Iran, där jag kommer ifrån.



Salim Soltaninejad, arkitekt

Finansiering

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet, varför god tillgång till finansiering är en förutsättning. Finansiering kan ske med såväl eget som lånat kapital och hur respektive bolags kapitalstruktur ser ut påverkas av vilken finansiell risk som bolaget och dess ägare är beredda att ta.

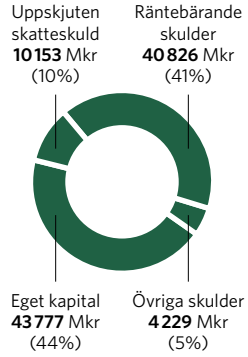




United Spaces, Arlanda

Finansiering

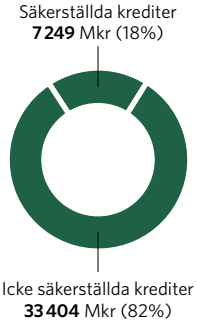
KAPITALFÖRSÖRJNING 2019-12-31



FÖRDELNING AV FINANSIERING 2019-12-31



SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2019-12-31



Vald kapitalstruktur har betydelse för ägarnas förväntade avkastning och exponering för risk. Några faktorer som påverkar valet är affärsrisk, skattesituation samt risk och kostnader förknippade med ökad belåning. Castellum fastställde redan vid börsnoteringen att bolaget skulle ha låg finansiell risk, vilket idag uttrycks som att belåningsgraden varaktigt ej ska överstiga 50% och att räntetäckningsgraden ska vara minst 200%.

Per 31 december 2019 uppgick Castellums tillgångar till 98 985 Mdkr samtidigt som belåningsgraden var 43%, medan räntetäckningsgraden under året uppgick till 502%.

Finanspolicy och uppföljning

Den finansiella verksamheten i Castellum bedrivs i enlighet med den, av styrelsen, fastställda finanspolicyn och ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering samt likviditet säkerställs. Vidare ska ett lågt och stabilt räntenetto eftersträvas med hänsyn tagen till fastställda riskmandat. Castellum påverkas i hög grad av utvecklingen på de finansiella marknaderna. För finansverksamheten är det därför av vikt att spegla och stödja affärsverksamhetens mål och förutsättningar. Med stöd av finanspolicyn kan koncernen styra och hantera sina finansiella risker samt säkerställa riskhantering genom god kontroll och uppföljning. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till såväl revisions- och finansutskottet som till styrelsen. Styrelsen genomför årligen en översyn av finanspolicyn.

Castellum följer regelbundet upp och övervakar framtida finansieringsbehov, baserat på antaganden om intjäning, nettoinvesteringsvolym, fastigheternas värdeutveckling samt befintlig skuldportföljs förfallostruktur, utrymme till covenanter i kreditavtal och ränteriskexponering. Koncernen genomför även känslighetsanalyser för att förstå hur förändringar i fastighetsportföljen, liksom rörelser i marknadsräntan och fastighetsvärdena, påverkar balansräkning och intjäning.

Finansiell strategi

Castellums strategi för finansiering ska stödja verksamheten och hantera koncernens finansiella risker, samtidigt som den ska verka för öppenhet och transparens. Strategin ska återspeglas i finanspolicyn – allt för att säkerställa riskhantering genom god kontroll. Castellums finansstrategi kan sammanfattas i fem hörnstenar: diversifiering, likviditet, styrka, transparens och flexibilitet.

CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 50%	Ej över 65%	43%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	502%
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		11%
– genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		3,2 år
– likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
– genomsnittlig räntebindning	1,5–4,5 år		3,3 år
– förfall inom 6 månader	Högst 50%		31%
Kredit- och motpartsrisk			
– ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
– omräkningsexponering	Eget kapital säkras ej		Ingen säkring
– transaktionsexponering	Hanteras om överstigande 25 Mkr		Mindre än 25 Mkr

Ränterisk
Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge i marknaden. För att begränsa svängningar i räntenettot ska Castellum ha en mix av räntebindningstider i lån och räntederivat. Så länge Stibor-räntan (tre månader) är negativ gäller dock för Castellums del att derivat i form av ränteswappar inte alltid ger en stabil kostnadsbild när dessa kombineras med banklån, eftersom inslag av golv för Stibor-räntan förekommer i enstaka fall. Vid val av ränteprofil ska hänsyn tas till koncernens affärsplan samt förväntade in- och utflöden.

Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten och har stor påverkan på tillväxten i förvaltningsresultatet. Räntekostnaden påverkas dels av förändring i marknadsräntan, dels av den marginal som kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Den korta marknadsräntan styrs främst av Riksbanken medan den långa marknadsräntan främst påverkas av andra faktorer, såsom förväntningar om framtida tillväxt och inflation. Kreditmarginalen styrs dels av tillgång och efterfrågan på krediter, dels av regelverk på kredit- och kapitalmarknaden. Både ränte- och kreditmarknaden kan förändras snabbt men kan inte påverkas av Castellum.

Stigande marknadsräntor anses normalt bero på ökad ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket även antas leda till ökad efterfrågan på kommersiella lokaler och därmed stigande hyror och/eller minskade vakanser. Sjunkande marknadsräntor anses normalt ha motsatta orsaker och effekter. Givet detta resonemang möts alltså stigande respektive sjunkande marknadsräntor av stigande eller sjunkande hyresintäkter över tid. Förändring av kreditmarginaler kan ske oberoende av

Med stöd av finanspolicyn kan koncernen styra och hantera sina finansiella risker samt säkerställa riskhantering genom god kontroll och uppföljning.

CASTELLUMS FEM HÖRNSTENAR AVSEENDE FINANSIERING

DIVERSIFIERING	Castellum ska ha en diversifierad låneportfölj och undvika beroende av såväl enskild finansieringskälla som motpart. Vidare ska förfall av olika typer av finansieringskällor och enskilda krediter fördelas över tid. Castellum ska bevaka och följa utvecklingen på de finansiella marknaderna. Allt i syfte att snabbt kunna agera och matcha verksamhetens behov. Castellums räntebärande finansiering netto uppgick vid årsskiftet till 40,7 Mdkr, varav 32,6 Mdkr utgjorde kapitalmarknadsfinansiering (MTN-program om 17,3 Mdkr, EMTN-program om 986 MEUR, samt certifikatsprogram om 5,1 Mdkr) motsvarande 80% och resterande del utgjordes av lån i främst större nordiska banker och kreditinstitut. Vad avser kapitalbindningen uppgick den vid årsskiftet till 3,8 år i genomsnitt och intervallet för lånen var från 1 månad till 23,0 år.
LIKVIDITET	Castellum ska ha tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter för att snabbt kunna möta verksamhetens behov och de möjligheter som ges. Vidare ska revolverande kreditfaciliteter finnas i syfte att minska behovet av att likviditetsöverskott måste placeras. Vid årsskiftet hade Castellum 60,6 Mdkr i kreditavtal, varav 40,7 Mdkr var nyttjat.
STYRKA	Koncernens finansiella nyckeltal ska vara starka med en belåningsgrad om max 50% och en räntetäckningsgrad om minst 200%. Styrkan i vår fastighetsportfölj förstärks av kvaliteten i vårt kassaflöde samt skuld- och ränteportföljens sammansättning. Castellum ska reducera risken för plötslig negativ påverkan på finansnettot, som en följd av förändringar i det allmänna ränteläget och/eller bedömningen av Castellum som låntagare och som inte kan pareras av motverkande resultateffekter i den rörelsedrivande verksamheten. Belåningsgraden var vid årsskiftet 43% medan räntetäckningsgraden under 2019 uppgick till 502%.
TRANSPARENS	Castellum ska uppmuntra långsiktiga relationer med såväl banker som andra kreditgivare och investerare och har som målsättning att vara transparent i syfte att öka berörda parters förståelse för koncernens verksamhet och därmed sin kreditexponering.
FLEXIBILITET	Castellum ska ha en flexibel finansiering i syfte att stödja verksamhetens utveckling avseende förvärv, försäljningar och projektutveckling. Våra revolverande kreditfaciliteter ska ge oss god flexibilitet att dra och återbetala med kort framförhållning utan extra kostnad. Vidare ska Castellum ha tillgång till flexibilitet avseende såväl priskonstruktion (fast respektive rörligt) som löptider. Vid årsskiftet hade Castellum 28 Mdkr i bankkreditavtal varav 20 Mdkr utgjordes av revolverade kreditfaciliteter.

konjunktur och har under senare tid påverkats av bl a ökat utbud av fastighetsrelaterade obligationer i kapitalmarknaderna samt förändrat regelverk på främst bankkreditmarknaden. Förändringar av marknadsränta och kreditmarginaler påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket beror dels på vald räntebindningstid, dels på kreditmarginalernas bindningstid.

För att säkerställa ett lågt och stabilt kassaflödesmässigt räntenetto har Castellum valt att begränsa andelen ränteförfall inom sex månader till max 50% av nettolåneskulden och att genomsnittlig räntebindning ska ligga inom intervallet 1,5–3,5 år. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettot.

Castellums strategi inkluderar att ha en räntetäckningsgrad om minst 200%. För 2019 uppgick räntetäckningsgraden till 502% (454%). Per den 31 december 2019 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,3 år (3,1) medan andelen ränteförfall inom 6 månader var 31%. Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,2 år (3,0). Finansnettot 2019 uppgick till –782 Mkr (–835) med en genomsnittlig ränta om 2,0% (2,2%) och består av marknadsränta vid lånetillfället samt marginal till kreditgivarna. Genomsnittlig effektiv ränta per 31 december 2019 var 1,82% (1,91%) exklusive outnyttjade kreditavtal och 1,99% (2,05%) inklusive outnyttjade kreditavtal.

Kreditmarginaler och avgifter fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymernas förfallosegment, medan kreditavgifter och kursdifferenser i MTN och EMTN rapporteras i segmentet 0–1 år.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid en viss tidpunkt. Finansieringsrisken är koncernens i särklass största finansiella risk. Koncernens tillgångar, som främst utgörs av kommersiella fastigheter, ska ses som en långsiktig investering och därmed följa krav på en långsiktig syn på fastighetsportföljens finansiering. Samtidigt ska dock hänsyn tas till prissättningen i kreditmarknaden.

Castellum ska ha tillräcklig och konkurrenskraftig finansiering så att koncernens verksamhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt. Finansieringsrisken hanteras genom god framförhållning, ändamålsenlig kapitalbindningstid, väl avvägd kreditprissättning, diversifiering av finansieringskällor och löptider respektive rimlig likviditetsbuffert.

Castellum hade vid årets utgång kreditavtal om 60 604 Mkr (56 358), varav långfristigt uppgick till 49 433 Mkr (45 962) och kortfristigt till 11 171 Mkr (10 396).

Under året har kreditfaciliteter i bank om ca 7 800 Mkr förlängts, ca 1 600 Mkr har avslutats och rambeloppet i Castellums MTN-program höjts till 20 000 Mkr. Castellum har även varit aktiv i obligationsmarknaden under året och obligationer om nominellt 3 300 Mkr har förfallit medan 4 100 Mkr nyemitterats inom ramen för Castellums svenska MTN-program. Dessutom har nominellt 850 MNOK emitterats på löptid 10 år samt 400 MEUR emitterats på löptid 7 år under Castellums EMTN-program.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 173 Mkr (243) uppgick till 40 653 Mkr (40 115), varav 27 512 Mkr (21 599) avser utestående obligationer och 5 136 Mkr (5 360)

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-12-31

			Derivat					
Löptid	Krediter, Mkr	Utgående snittränta	Volym betala ränta, Mkr	Utgående betala ränta	Volym erhålla ränta	Utgående erhålla ränta	Utgående portföljsnittränta	Genomsnittlig räntebindning
0–1 år	22 882	1,1%*	5 323	1,1%	–14 719	0,2%	2,19%	0,2 år
1–2 år	4 550	1,4%	1 350	0,0%	–	–	1,11%	1,4 år
2–3 år	1 148	2,1%	1 600	0,0%	–	–	0,89%	2,5 år
3–4 år	5 959	2,1%	4 600	2,6%	–4 766	2,2%	2,39%	3,8 år
4–5 år	300	2,3%	900	0,4%	–	–	0,90%	4,5 år
5–10 år	5 814	1,4%	10 958	1,8%	–5 246	1,3%	1,80%	7,7 år
Totalt	**40 653**	**1,4%**	**24 731**	**1,5%**	**–24 731**	**0,8%**	**1,82%**	**3,3 år**

*Inklusive avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN



Nygatan 25, Gävle

utestående företagscertifikat (nominellt 27 589 Mkr respektive 5 138 Mkr).

Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s k covenants, innebär att belåningsgraden inte får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden inte får understiga 150%, samt för EMTN även att andelen säkerställd upplåning inte får överstiga 45% av koncernens totala tillgångar, något Castellum uppfyller med god marginal; 43%, 502%, respektive 7%.

För utnyttjad lånevolym var genomsnittlig kapitalbindning inklusive förlängningsoptioner vid årsskiftet 3,8 år (3,6), medan genomsnittlig kreditprislöptid vid samma tidpunkt var 3,2 år (3,0). Skuldkvoten vid utgången av perioden uppgick till 10 (11).

Kreditförfallostruktur 2019-12-31

		Utnyttjat i		
Kreditavtal	**Mkr**	**Bank**	**MTN/Cert**	**Totalt**
0–1 år	11 171	2 036	8 384	10 420
1–2 år	6 962	2 011	4 951	6 962
2–3 år	10 335	842	3 243	4 085
3–4 år	22 139	1 628	7 561	9 189
4–5 år	1 609	11	1 598	1 609
>5 år	8 388	1 477	6 911	8 388
Totalt	**60 604**	**8 005**	**32 648**	**40 653**

Kredit- och motpartsrisk

Med kredit- och motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden, som tillhandahållandet av likviditet eller betalning. Kredit- och motpartsrisk i den finansiella verksamheten uppstår främst i samband med långfristiga kreditavtal, derivatavtal samt vid placering av likvida medel. Castellum begränsar denna risk genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna, vilka i nuläget främst utgörs av större nordiska banker.

Valutarisk

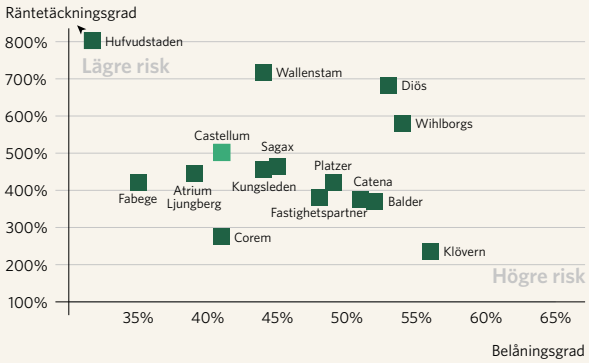
Med valutarisk avses risk för negativ påverkan på resultat- och balansräkning samt kassaflöde på grund av förändringar i valutakurser. Valutarisk kan delas upp i omräkningsexponering och transaktionsexponering. Castellum ägde vid årets utgång fastigheter i Danmark och Finland till ett värde om 7 333 Mkr (6 895), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. Vad avser omräkningsexponering ska som grundregel eget kapital inte säkras medan transaktionsexponeringen ska hanteras om exponeringen i någon valuta överstiger ett motvärde om 25 Mkr.

Säkerställning av räntebärande skulder

Långfristiga låneavtal i bank säkerställs i huvudsak med säkerhet i bolagets fastigheter och åtagandena inkluderar även vissa s k covenants. Även Castellums obligationer under EMTN-programmet omfattas av finansiella covenanter.

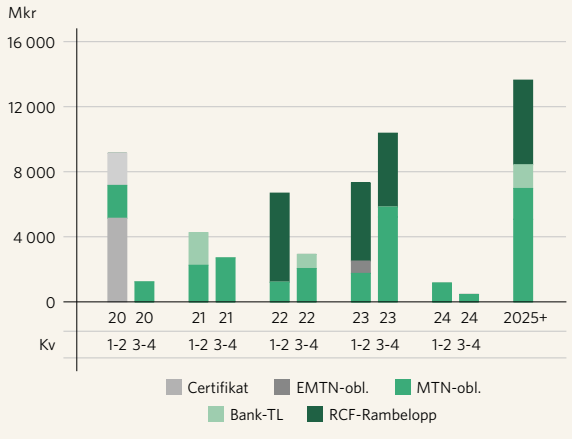
Utfärdade obligationer, företagscertifikat och vissa kortfristiga låneavtal i bank såsom koncernkontokrediter säkerställs ej. Av netto räntebärande skulder om 40 653 Mkr (40 115) var 7 249 Mkr (12 400) säkerställda med pantbrev och 33 404 Mkr (27 715) icke säkerställda, vilket innebär att ca 18% (31%)

BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG



Källa: Rullande helårsvärden baserade på respektive bolags Q3-rapport 2019.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR



Bank-TL: Bank Term Loan. RCF-Rambelopp: Revolving Credit Facility – Rambelopp

av utestående låneskuld vad säkerställd. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 57% (53%) vid årets utgång. Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar uppgick till 7% (13%).

Utfärdade åtaganden i kreditavtal och EMTN innebär att belåningsgraden inte får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden inte får understiga 150%, samt att andelen säkerställd upplåning inte får överstiga 45% av koncernens totala tillgångar. Dessutom finns allmänna åtaganden om att Castellum ska förse sina kreditgivare med bl a finansiell information såsom årsredovisningar, delårsrapporter och fastighetsvärderingar. I vissa fall har bankerna rätt till omförhandling av kreditavtalen vid förändrad verksamhetsinriktning eller avnotering och för obligationsinnehavare finns rätt till förtida återbetalning vid ändrat majoritetsägande i Castellum AB.

Derivat

Räntederivat

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. För räntederivat innebär det att ett över- eller undervärde uppstår om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Castellums fall redovisas i resultaträkningen. Genom att binda räntor på längre tid begränsas således den kassaflödesmässiga ränterisken, medan risken för redovisningsmässiga värdeförändringar ökar. Noterbart är att lån med lång räntebindning som är mindre flexibla, men ur ränteriskhänseende i huvudsak kan jämställas med förlängning via räntederivat, enligt gällande redovisningsregler normalt inte marknadsvärderas.

Under slutet av andra kvartalet genomförde Castellum en omstrukturering av vissa derivat i form av ränteswappar, motsvarande ett underliggande värde om knapp 215 Mkr, i syfte att förbättra förutsättningarna för ett stabilt framtida räntenetto.

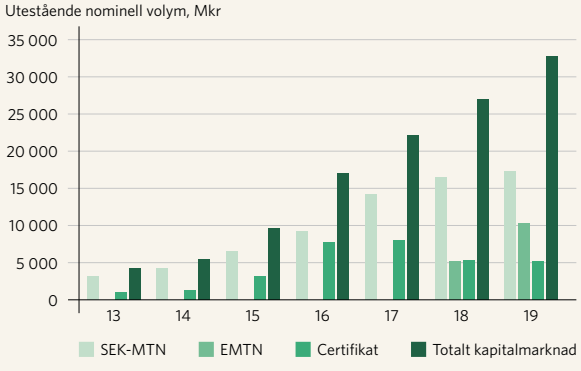
Valutaderivat

Castellums behov av finansiering i danska kronor och euro kan uppnås dels genom upplåning i danska kronor respektive euro, dels genom valutaderivat. Exponeringen är densamma men i enlighet med redovisningsreglerna i IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas vilket innebär att det uppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs. Castellum tillämpar säkringsredovisning enligt IFRS 9, vilket innebär att den effektiva delen av värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

Organisation

Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget. Internbanken ansvarar bland annat för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering, dotterbolagens finansiering samt koncernmässig cash management. Inom moderbolaget finns även redovisning och självständig kontroll av den finansiella verksamheten, en s k back-office och compliance-funktion.

UTVECKLING KAPITALMARKNADSFINANSIERING 2014–2019



Aktuell förteckning över utestående MTN-obligationer finns på www.castellum.se

FINANSIERINGSFACILITETER

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Utnyttjat 2019-12-31
MTN-obligationer, Mkr*	20 000	17 300
EMTN-obligationer, MEUR*	2 000	986
Certifikat*	10 000	5 138
Banklån inkl. checkkrediter	27 956	8 005

*Nominell volym

SÄKERSTÄLLD UPPLÅNING

	2019-12-31
Andel säkerställd upplåning av total upplåning	18%
Andel säkerställd upplåning av totala fastighetsvärden	7%
Andel säkerställd upplåning av totala tillgångar	7%

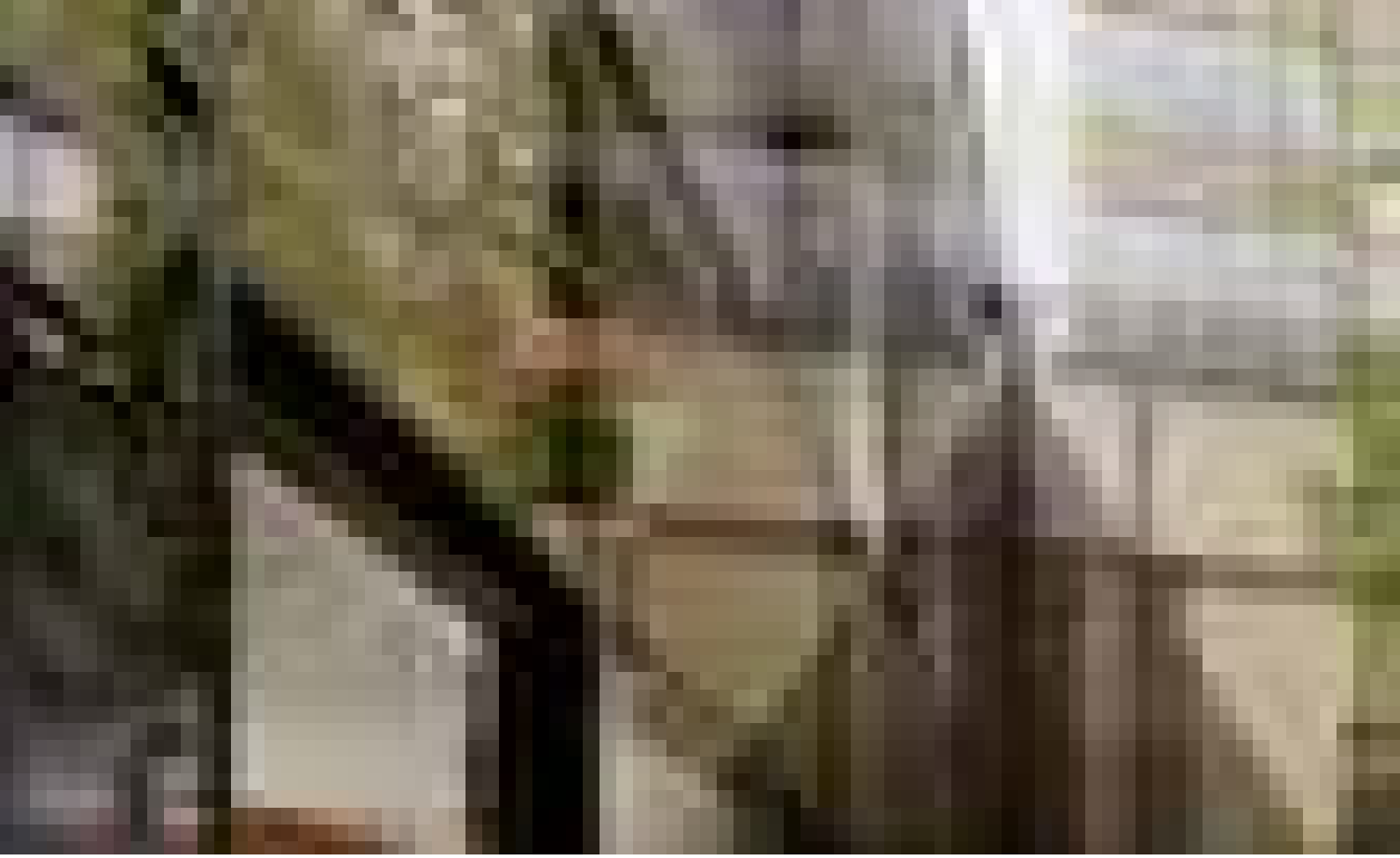
Värdering fastigheter





Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar vilka baseras på en tioårig kassaflödesmodell med en individuell bedömning av dels varje fastighets framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Sammantaget var Castellums fastighetsbestånd värderat till 95 168 Mkr (motsvarande 22 363 kr/kvm) och genomsnittlig värderingsyield för Castellums bestånd, exklusive projekt, mark och byggrätter, kan beräknas till 5,1%.

Citypassagen, Örebro



Värdering fastigheter

Intern värdering
Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2019 värderat samtliga fastigheter internt. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt baserat på en tioårig kassaflödesmodell, som beskrivs nedan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets 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 om i genomsnitt ca 1 600 kr/kvm (1 500). Ytterligare information om värderingen framgår av not 13.

Avkastningskrav
Avkastningskravet på eget kapital är individuellt för varje fastighet och baseras på antagande om realränta 3%, inflation 1,5% samt riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och består av en generell respektive individuell risk. Generell risk avspeglar att fastighetsplacering dels inte är lika likvid som en obligation, dels är beroende av den allmäna ekonomiska utvecklingen. Individuell risk är specifik för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av ett antal faktorer såsom fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten, teknisk standard m m. Fastigheter ägda via tomträtt där Castellum enligt avtal har återställningsskyldighet har åsatts en extra individuell riskpremie motsvarande 1,0%. Riskpremien uppgår i genomsnitt till 6,3% med ett intervall om 2,4%–11,7%.

Antagande om kostnaden för lånat kapital har gjorts om 5,0%. och utgörs av en långsiktig syn på realränta, kreditmarginal och inflation. Vidare har antagande om belåningsgrad om 55–65% gjorts beroende på fastighetskategori. Avkastningskravet på totalt kapital används för att diskontera bedömt tioårigt framtida kassaflöde. Diskontering av restvärde sker med avkastning på totalt kapital reducerat med tillväxt motsvarande inflation i syfte att inte anta en evig real tillväxt.



Skissbild – Nya Domstolsverket, Malmö

Räkneexempel för den interna värderingen

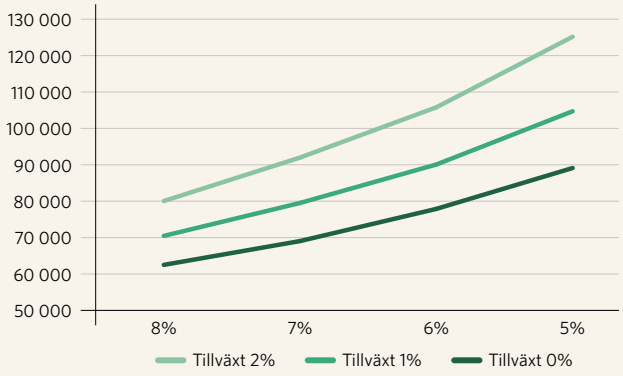
För att åskådliggöra den tioåriga kassaflödesmodellen har nedan exempel upprättats. Det bör noteras att antaganden beträffande kassaflödets utveckling och övriga i modellen ingående antaganden endast har till syfte att exemplifiera modellen. Även om relevanta siffror använts ska exemplet inte betraktas som en prognos av bolagets förväntade framtida utveckling.

ANTAGANDEN I EXEMPLET:

- Ekonomisk uthyrningsgrad bedöms öka för att nå en långsiktig nivå om 97% år 2022.
- Driftsöverskott år 2019 baseras på utfallet för förvaltningsfastigheter, med antagen kostnad om 30 kr/kvm för renodlad fastighetsadministration.
- Tillväxt i hyresvärde och fastighetskostnader har antagits till 1,5%–2,0% per år under kalkylperioden.
- Fastighetsbeståndets genomsnittliga ekonomiska livslängd har antagits till 50 år.
- Värdet av projekt, mark och byggrätter har antagits till 4 554 Mkr.
- Avkastningskravet, d v s diskonteringsfaktorn, beräknas enligt följande:

	Avkastningskrav	Andel av kapital	Vägt avkastningskrav
Eget kapital	9%	37%	3,3%
Lånat kapital	5%	63%	3,2%
Vägt avkastningskrav		**100%**	**6,5%**

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDE VID OLIKA AVKASTNINGSKRAV OCH TILLVÄXT I HYRESVÄRDE OCH FASTIGHETSKOSTNADER



Mkr	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Hyresvärde	6 093	6 215	6 339	6 466	6 595	6 727	6 862	6 999	7 139	7 282	7 427
Hyresintäkter	5 645	5 842	6 022	6 207	6 331	6 439	6 580	6 789	6 925	7 063	7 205
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,6%	94%	95%	96%	96%	96%	96%	97%	97%	97%	97%
Fastighetskostnader	-1 314	-1 334	-1 354	-1 374	-1 395	-1 416	-1 437	-1 458	-1 480	-1 502	-1 525
Driftsöverskott = kassaflöde	**4 331**	**4 508**	**4 668**	**4 833**	**4 936**	**5 023**	**5 143**	**5 331**	**5 445**	**5 561**	**5 680**

Diskonterat kassaflöde år 1–9	34 248
Diskontering restvärde år 10	56 485
Antaget värde projekt, mark, byggrätter	4 554
Summa fastighetsvärde	**95 288**

Diskontering kassaflöde

Diskontering restvärde

99 983

Genomsnittlig värderingsyield, Mkr

(Exklusive projekt/mark och byggrätter)	2019	2018
Driftsöverskott fastigheter	4 455	4 249
+ Indexjustering 2020, 1%	94	130
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	228	190
– Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	–128	–132
Normaliserat driftsöverskott	**4 649**	**4 437**
Värdering (exklusive byggrätter om 520 Mkr)	90 614	84 106
Genomsnittlig värderingsyield	**5,1%**	**5,3%**

Värderingsyield per kategori	2019	2018
Kontor	5,0%	5,1%
Samhällsfastigheter	4,8%	5,0%
Lager/Logistik	5,6%	5,8%
Handel	5,8%	5,9%
Lätt industri	6,6%	6,9%
Totalt	**5,1%**	**5,3%**

Antaganden i värderingen år 1	2019	2018
Hyresvärde kr/kvm	1 520	1 405
Vakansgrad	8%	6%
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	321	277
Indirekta fastighetskostnader, kr/kvm	32	31

Osäkerhetsintervall

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/– 5–10% ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/– 5% ett värdeintervall på fastighetsportföljen om 90 410–99 926 Mkr motsvarande +/– 4 758 Mkr.

Värdeförändringar

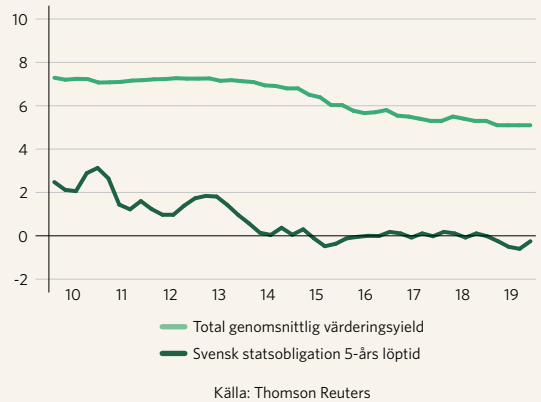
2019 kännetecknas av en fortsatt stabil fastighetsmarknad med stabila till stigande priser som följd. Speciellt stort intresse råder för logistikfastigheter, centralt belägna kontorsfastigheter i storstäder samt fastigheter med säkra kassaflöden. Detta tillsammans med en fortsatt välmående hyresmarknad och projektvinster medför att Castellum under perioden redovisar en orealiserad värdeförändring om 4 276 Mkr, motsvarande 4,7% värdeökning.

Därutöver redovisas en realiserad värdeförändring om –358 Mkr hänförligt till försäljning av 28 fastigheter för 4 138 Mkr efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om 220 Mkr. Underliggande fastighetspris, som därmed uppgick till 4 358 Mkr, var således 138 Mkr under värderingen. Då försäljningarna genomförs som bolagsaffärer redovisas även en uppskjuten skatteintäkt om ca 468 Mkr. Försäljningarna innebär att Castellum lämnat Sundsvall samt Vaggeryd utanför Jönköping. Vidare har ett bestånd av handelsfastigheter i Uppsala avyttrats. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

Värdeuppgången netto, inklusive årets förändring, över den senaste tioårsperioden har varit 3,3% per år. Inflationen har under samma period i genomsnitt varit 1,1%.

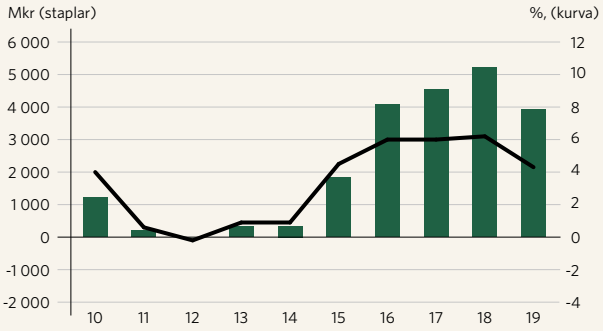
Värdeförändring	2019	2018
Kassaflöde	1 638	2 093
Projektvinst/Byggrätter	532	751
Avkastningskrav	1 742	2 439
Förvärv	364	43
Orealiserad värdeförändring	**4 276**	**5 326**
D:o i %	***4,7%***	***6,3%***
Försäljningar	–358	–110
Summa	**3 918**	**5 216**
D:o i %	***4,3%***	***6,2%***

GENOMSNITTLIG VÄRDERINGSYIELD ÖVER TID



Källa: Thomson Reuters

VÄRDEFÖRÄNDRING



Totalavkastning

Avseende fastigheternas totalavkastning, d v s summan av direktavkastning och värdeförändringar, kan konstateras att hur väl Castellum faller ut beror på när mätningen påbörjas.

Castellum har haft en totalavkastning i snitt de senaste tio åren om 8,8% (5,9% direktavkastning och 2,9% värdeförändring). Under 2019 var totalavkastningen 9,4% (5,0% direktavkastning och 4,4% värdeförändring). I beräkningen ingår inte projektvinster eller förvärv det år förvärvet genomfördes.

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Totalavkastning			
Fastigheter	9,4%	10,4%	8,8%
Castellumaktien	38,9%	25,3%	17,9%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	35,0%	12,2%	12,4%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	53,7%	27,1%	21,2%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	29,7%	10,7%	11,4%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	21,0%	9,3%	10,3%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	30,6%	8,6%	9,5%
Värdeförändring			
Värdeförändring fastigheter ovägt	4,4%	5,1%	3,3%
Inflation	2,2%	1,8%	1,1%

Extern värdering

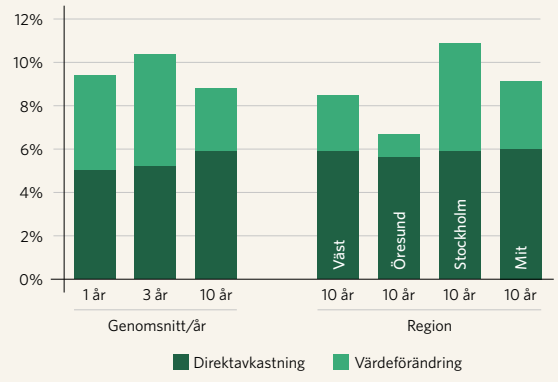
För att säkerställa värderingen har 178 fastigheter motsvarande värdemässigt 55% av beståndet externt värderats av Forum Fastighetsekonomi AB i Sverige samt CBRE i Danmark. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna, men även med syfte att spegla fastighetsbeståndets sammansättning avseende kategori och geografi. De externa värderingarna av de utvalda fastigheterna uppgick till 51 790 Mkr, inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/– 5–10%, beroende på respektive fastighets kategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 52 713 Mkr, d v s en nettoavvikelse om 923 Mkr motsvarande 1,8%. Bruttoavvikelserna var 1 182 Mkr respektive –2 104 Mkr med en genomsnittlig avvikelse om 6,2%.

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

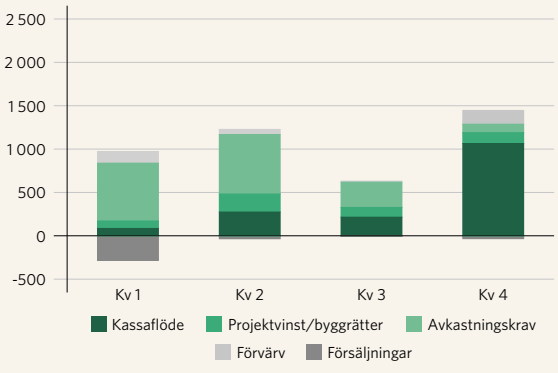
Intern v s extern värdering, Mkr

	2019	2018	2017	2016
Extern värderare	51 790	48 345	43 147	41 180
Andel extern av intern	55%	56%	53%	57%
Extern vs intern	–923	–1 322	–130	+538
D:o i %	*–1,8%*	*–2,7%*	*–0,3%*	*+1,3%*
Bruttoavvikelse positiva	1 182	995	1 328	1 563
Bruttoavvikelse negativa	–2 104	–2 314	–1 458	–1 025
Genomsnittlig avvikelse	6,2%	6,7%	6,4%	6,4%

TOTALAVKASTNING SNITT PER ÅR I OLIKA CYKLER T O M 2019



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR 2019



Skatt

I Castellum finns ett antal områden som beskattas – inkomstskatt på löpande intjäning, fastighetsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatter och energiskatter. Politiska beslut, som förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar, kan leda till att Castellums skattesituation ökar eller minskar.

Inkomstskatt
Castellums redovisade förvaltningsresultat för 2019 uppgick till 3 146 Mkr (2 952) medan skattepliktigt förvaltningsresultat uppgick till 1 370 Mkr (1 433). I avsaknad av underskottsavdrag skulle en betald skatt om 293 Mkr (316) uppstå hänförlig till förvaltningsresultatet, motsvarande 9% effektiv betald skatt.

Skattemässiga avskrivningar
Investeringar i fastighet kan fördelas på olika delar där Skatteverket anvisar procentsatser för avskrivningar:
Byggnad (2–5% beroende på typ av fastighet), markanläggning 5% och inventarier 20 alternativt 30%. Mark skrivs inte av.

Avdragsgilla ombyggnationer
Utgifter för reparation och underhåll av byggnad får dras av omedelbart. Det s k utvidgade reparationsbegreppet medger skattemässigt direktavdrag för vissa ombyggnationer, även om dessa är värdehöjande och aktivering skett i redovisningen.

Försäljning fastigheter
Fastigheter kan avyttras direkt eller indirekt via bolag, vilket får olika skattemässiga konsekvenser.

Vinst vid försäljning av fastighet som skattemässigt utgör anläggningstillgång är skattepliktig, medan förlust hamnar i en ”fålla” och kan enbart nyttjas mot skattepliktiga vinster från försäljning av fastighet som utgör anläggningstillgång. Vinst vid försäljning av aktie som skattemässigt utgör anläggningstillgång är inte skattepliktig, medan förlust inte är avdragsgill.

För fastighet eller aktie som skattemässigt utgör omsättningstillgång blir vinsten alltid skattepliktig och förlusten avdragsgill.

Värdeförändringar fastigheter och derivat
Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte att fastigheter redovisas till verkligt värde i juridisk enhet, innebärande att värdeförändringar inte påverkar beskattningen. Vissa typer av finansiella instrument, såsom ränteswappar, får värderas till verkligt värde i juridisk enhet. I Castellums fall utgör värdeför-

SKATTEBERÄKNING 2019

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	3 146	
Ej avdragsgill ränta	190	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	–1 166	1 166
ombyggnationer	–658	658
Övriga skattemässiga justeringar	–142	190
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 370	2 014
aktuell inkomstskatt 21,4% om underskottsavdrag ej nyttjas	*293*	
Försäljning fastigheter	–	–2 273
Värdeförändring fastigheter	–	4 276
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	1 370	4 017
Underskottsavdrag, ingående balans	–1 081	1 081
Tidigare ej aktiverat underskottsavdrag	–370	370
Underskottsavdrag, utgående balans	854	–854
Skattepliktigt resultat	773	4 614
Årets skatt enligt resultaträkningen	**–165**	**–950**

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2019-12-31

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	854	182	175
Obeskattade reserver	–327	–71	–71
Fastigheter	–56 365	–11 612	–3 331
Summa	–55 838	–11 501	–3 227
Fastigheter, tillgångsförvärv	6 553	1 348	
Enligt balansräkningen	**–49 285**	**–10 153**	

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 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras med en nominell skatt om 21,4% vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 20%, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 20,6% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

ändringar som medför ett negativt värde på instrumentet en skattemässigt avdragsgill kostnad, medan värdeförändringar upp till anskaffningsvärdet utgör en skattepliktig intäkt.

Castellum har inga pågående skattetvister.

Uppskjuten skatt i balansräkningen

I Castellum finns framförallt tre poster som utgör underlag till uppskjuten skatt: fastigheter, underskottsavdrag och obeskattade reserver. Alla underskottsavdrag redovisas eftersom det förväntas finnas framtida överskott som underskotten kan nyttjas mot. Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter uppstår främst på grund av värdeförändringar, skattemässiga avdrag såsom avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiverats redovisningsmässigt. Obeskattade reserver utgörs av avsättning till periodiseringsfond.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt betalas för nästan alla koncernens fastigheter. Skattefrihet råder dock för specialbyggnader såsom kommunikationsbyggnad, utbildnings- och vårdbyggnader. För övriga fastigheter beror skattesatsen, som fastställs av Skatteverket, på typ av byggnad och mark. För kontor är skatten 1% av taxeringsvärdet och för logistik och lager 0,5%. I Danmark och Finland varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. För 2019 uppgick fastighetsskatten till 374 Mkr (315) baserat på ett taxeringsvärde om 35 Mdkr. I Sverige har en fastighetstaxering ägt rum, vilket medfört högre taxeringsvärden med höjd fastighetsskatt om cirka 50 Mkr på årsbasis som följd. Stor del av fastighetsskatten vidaredebiteras kund, vilket medför högre hyresintäkter. Således blir resultateffekten ytterst begränsad.

Mervärdesskatt (moms)

Fastigheter är undantagna från obligatorisk momsplikt. Sker uthyrning av lokal till kund som stadigvarande bedriver momspliktig verksamhet kan fastighetsägare frivilligt registrera sig för mervärdesskatt och på så sätt få avdrag för ingående moms på såväl driftskostnader som investering. Inget avdrag kan därmed ske av ingående moms avseende driftskostnader och investering i lokaler som inte registrerats för frivillig skattskyldighet. Ej avdragsgill moms på driftskostnader uppgick för 2019 till 20 Mkr och redovisas som en driftskostnad. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgick 2019 till 117 Mkr och redovisas som investering i fastighet.

Stämpelskatter

Vid förvärv av fastighet i Sverige utgår en stämpelskatt (lagfart) på 4,25% beräknat på det högsta av köpeskilling och taxeringsvärde. I Danmark är motsvarande 0,6% och i Finland 4,0%.

I Finland kan även stämpelskatt på aktier i fastighetsbolag utgå om 2,0%. Under 2019 erlades ingen stämpelskatt på förvärv. Därutöver utgår stämpelskatt om 2% (1,5% i Danmark) vid uttag av pantbrev i fastigheter. För 2019 utgick ingen stämpelskatt.

Energiskatter

Castellum köper energi att använda i fastigheterna för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser ca 30 Mkr energiskatter.

Medarbetare

Arbetsgivare i Sverige betalar 31,42% i sociala avgifter baserat på lön samt en löneskatt om 24,26% på pensionspremier. Castellum har 420 antal anställda för vilka 100 Mkr erlades i sociala avgifter och löneskatt.

Sammanfattning skatt

Castellums verksamhet genererade 2019 sammanlagt 806 (675) Mkr i olika slag av skatter.

Sammanfattning av skatt som betalas

Mkr	2019
Inkomstskatt	165
Fastighetsskatt	374
Mervärdeskatt, ej avdragsgill	137
Stämpelskatt	0
Energiskatt	30
Sociala avgifter och löneskatt	100
Summa betald skatt	**806**

Ny lagstiftning om ränteavdragsbegränsningar och sänkt bolagsskatt

Den 1 januari 2019 trädde ny skattelagstiftning ikraft rörande ränteavdragsbegränsningar – allt i enlighet med EU:s direktiv. Lagstiftningen innebär i stora drag maximalt avdrag av räntenettot om 30% på skattepliktigt EBITDA. Vidare sänktes bolagsskatten i två steg; 21,4% från och med 2019 för att från och med 2021 sänkas till 20,6%.

Ovanstående innebar för Castellums del 2019 att 190 Mkr av koncernens totalt räntekostnad om 782 Mkr inte yrkas i skattemässigt avdrag.

Risk och riskhantering

Att äga och förvalta fastigheter innebär att verksamheten utsätts för en mängd risker, såväl interna som externa, eller osäkerhetsfaktorer som kan påverka koncernens förmåga att uppnå det övergripande tillväxtmålet. Castellum arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och aktivt övervaka finansiella och andra risker som verksamheten möter eller står inför. Koncernens riskhantering sker i en strukturerad beslutsprocess med syfte att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa osäkerhet eller risk och uppdraget att skapa tillväxt och aktieägarvärde.



Risk och riskhantering

Risker, exponering och riskhantering
Castellum definierar risk som en osäkerhetsfaktor vilken kan påverka företagets förmåga att uppnå sitt mål. Riskhantering syftar till att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa risk och uppnå målsättning. För att kunna uppskatta effekten av identifierade risker sker en intern riskgradering där varje enskild risk bedöms, både ur perspektivet påverkan och sannolikhet. Denna process avgör om risken bör bevakas extra (bevaka), åtgärder vidtas (fokus) eller om den kan hanteras via sedvanlig översyn och förvaltning (översyn). Vi gör årligen en riskkartläggning där vi bedömer bolagets alla risker och deras sannolikhet, påverkan, prioritet och utveckling. Vi analyserar risker på kort och medellång sikt för en period av upp till 10 år. Under 2019 har vi även påbörjat arbetet med att analysera olika framtida klimatrelaterade risker och möjligheter på längre sikt, fram till år 2050.

För att underlätta riskhanteringen har Castellum valt att klassificera riskerna i följande kategorier:
- Omvärld – risker till följd av påverkan av externa faktorer och händelser
- Strategiska risker – risker förknippade med anseende eller ägandet av Castellums fastighetsportfölj
- Operativa risker – risker förknippade med den löpande förvaltningen av Castellums fastighetsinnehav
- Hållbarhets- och klimatrisker – risker förknippade med miljö, socialt ansvar och/eller ansvarsrisker
- Människan – risker förknippade med våra medarbetare och medmänniskor i och omkring våra fastigheter
- Finansiell risk – risker i Castellums finansiering och rapportering

RISKKATEGORI	RISK	PÅVERKAN	SANNOLIKHET	PRIORITET	FÖRÄNDRING
OMVÄRLD					
Makroekonomiska risker	**1.** Makro – kris	Allvarlig	Möjlig	Fokus	▲
Kriser	**2.** Kriser	Mellan	Möjlig	Fokus	▲
Förändrade regelverk	**3.** Förändrat regelverk	Mellan	Säker	Fokus	◆
	4. Regelefterlevnad	Allvarlig	Ovanlig	Fokus	◆
STRATEGISKA RISKER					
Fastighetsportföljens sammansättning	**5.** Fastighetsportföljens sammansättning	Stor	Ovanlig	Bevaka	◆
	6. Obsolet produkt/fastighet	Mellan	Trolig	Bevaka	◆
	7. Storlek – för stor på en delmarknad/stad	Mindre	Ovanlig	Översyn	◆
Anseende	**8.** Varumärke	Stor	Möjlig	Fokus	◆
	9. Digitalisering	Mellan	Möjlig	Bevaka	◆
Investeringar	**10.** Investeringar	Stor	Trolig	Fokus	◆
	11. Strategiskt företagsförvärv	Allvarlig	Möjlig	Fokus	◆
Värdeförändringar	**12.** Värdeförändringar – fastighet	Allvarlig	Säker	Fokus	◆
OPERATIVA RISKER					
Hyresintäkter	**13.** Hyresintäkter	Mellan	Ovanlig	Bevaka	◆
	14. Missnöjda kunder/hyresgäster	Allvarlig	Låg	Fokus	◆
Fastighetskostnader	**15.** Fastighetskostnader	Oväsentlig	Möjlig	Översyn	◆
Skatt	**16.** Skatt	Oväsentlig	Möjlig	Översyn	◆
HÅLLBARHETSRISKER					
Hållbarhet	**17.** Operativa miljörisker	Allvarlig	Låg	Fokus	◆
	18. Risker hänförliga till klimatförändringen	Allvarlig	Trolig	Fokus	▲
	19. Brott mot uppförandekod	Allvarlig	Låg	Fokus	◆
	20. Ansvarsrisk	Stor	Möjlig	Bevaka	◆
MÄNNISKAN					
Människan	**21.** Medarbetare	Allvarlig	Trolig	Fokus	▲
	22. Medmänniskan	Allvarlig	Trolig	Bevaka	◆
FINANSIELL RISK					
Finansiering	**23.** Finansiering	Allvarlig	Möjlig	Fokus	◆
Rapportering	**24.** Rapportering	Allvarlig	Ovanlig	Fokus	◆
Värdeförändringar	**25.** Värdeförändringar – derivat	Mellan	Trolig	Bevaka	◆

▼ Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år ◆ Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år ▲ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år

Omvärld

Omvärldsrisker avser risker till följd av påverkan av externa faktorer, i huvudsak utom Castellums kontroll och till vilka Castellum har att förhålla sig. Dessa kan delas in i makroekonomiska risker, kriser, förändrade regelverk och regelefterlevnad.

RISK	HANTERING	EXPONERING
MAKROEKONOMISKA RISKER		**PRIORITET: FOKUS** **UTVECKLING: ↑**
1. Makro – kris Makroekonomiska risker avser risker kopplade till generellt minskad efterfrågan i ekonomin, låg inflation alternativt deflation eller generella svårigheter att erhålla finansiering, alternativt finansiering till högre kreditmarginaler.	• Omvärldsbevakning • Stark balansräkning och låg belåningsgrad • Väl sammansatt kontraktsportfölj med spridning i uppsägningstid, bransch, lokaltyp, kontraktsstorlek och geografi • Deflationsskydd alternativt minimiuppräkning i hyresavtalen • Flera finansieringskällor • Kontinuerlig omförhandling och tillförsel av nya kreditavtal • Fastighetsportfölj koncentrerad till tillväxtmarknader • Naturlig makroekonomisk säkringsmekanism mellan högre/lägre räntekostnader och hyresintäkter, dock med viss tidsförskjutning	En svag ekonomi påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket ger ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräkning i befintliga avtal. Dessutom ökar risken för betalningsproblem hos hyresgästerna eller t o m konkurser vilket ger en omedelbart negativ effekt i kassaflödet. Begränsad tillgång till kapital hämmar Castellums möjlighet att bedriva verksamheten. Ytterst medför en minskad efterfrågan i ekonomin sjunkande fastighetsvärden.
KRISER		**PRIORITET: FOKUS** **UTVECKLING: ↑**
2. Kriser Kriser omfattar alla kriser som uppstår i omvärlden och som Castellum inte kan påverka och som är svåra att förutse, exempelvis terroristattacker, cyberattacker, extrema väderhändelser och miljökatastrofer samt informationsläckage.	• Krisplan • Successionsordning för ledande befattningshavare • Fullvärdeförsäkring fastigheter • Riktlinjer för informationssäkerhet samt skapa förståelse och insikt hos användare att information är en tillgång och ska hanteras varsamt • Kontinuitetsplan IT • Utvidgad satsning på digitalisering över hela verksamheten. • Utöka kunskapen om klimatförändringars påverkan på verksamheten	• Risken är generellt sett låg men Castellum kan påverkas indirekt av omvärldshändelser. • I takt med den hastiga digitaliseringen ökar även hotet och sårbarheten som digitaliseringen medför. • IT-angrepp och dataintrång har i omvärlden ökat de senaste åren. • I takt med att växthusgasutsläppen fortsätter öka internationellt ökar risken avseende mer extrema väderhändelser och miljökatastrofer samt dess konsekvenser.
FÖRÄNDRADE REGELVERK		**PRIORITET: FOKUS** **UTVECKLING: ↔**
3. Förändrat regelverk Förändring i regelverk eller förordningar, såväl nationella som internationella, kan påverka Castellum. T ex förändrad skattelagstiftning, nytt regelverk för banker, hantering av planprocesser m m.	• Följa utvecklingen avseende lagar, regler, praxis m m inom de områden som är mest väsentliga för Castellum. • Aktivt delta i debatten i möjligaste mån • Förbereda Castellum för nytt eller förändrat regelverk • Omförhandla kreditavtal kontinuerligt • Bredda finansieringsbasen via fler finansieringskällor och finansiärer	Förändringar i regelverk kan påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar, alternativt medföra fördyringar, vilket leder till sämre framtida avkastning. Ny banklagstiftning kan påverka tillgången till finansiering, priset på lånat kapital och utlösa kreditklausuler som innebär ökade finansieringskostnader. Ändrade skattenivåer och skattelagstiftning, t ex förslag om ränteavdragsbegränsningar, nya regler avseende värdeminskningsavdrag och förbud för paketering av fastigheter kan påverka Castellums framtida skattekostnad.
		PRIORITET: FOKUS **UTVECKLING: ↔**
4. Regelefterlevnad Bristande regelefterlevnad kan leda till ekonomiska förluster, tillsynssanktioner, ryktesförluster och i värsta fall en avnotering. Visst regelverk är öppet för tolkning (IFRS), innebärande att Castellum och eventuell regelövervakare kan ha olika uppfattning.	• Företagskultur som bygger på höga etiska ideal • God intern kontroll med kvalitetssäkring i flera led • Uppförandekod • Kompetenta och ansvarstagande medarbetare • Följa utvecklingen av lagar, praxis, domstolsbeslut m m • Compliance-funktion som rapporterar direkt till Revisions- och Finansutskottet • Whistleblower-funktion	Att Castellums verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för koncernens långsiktiga framgång. Vår verksamhet och vår möjlighet att fortsätta att skapa värde bygger på relationer mellan medarbetare, kunder, samarbetspartners, investerare, myndigheter m m. Alla medarbetare skapar gemensamt bilden av Castellum genom vårt uppträdande och vad vi förmedlar till vår omgivning.

↓ Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år ↔ Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år ↑ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år

Strategiska risker

Strategiska risker avser risker förknippade med Castellums anseende eller ägandet av Castellums fastighetsportfölj, vilka i sin tur kan delas upp i risker avseende fastighetsportföljens sammansättning, anseende, digitalisering, investeringar, företagsförvärv samt värdeförändringar på fastigheter.

RISK	HANTERING	EXPONERING
FASTIGHETSPORTFÖLJENS SAMMANSÄTTNING		**PRIORITET: BEVAKA** UTVECKLING: ◇
5. Fastighetsportföljens sammansättning Fastighetsportföljens sammansättning kan påverkas på två nivåer genom fel geografisk fördelning, - att Castellum äger fastigheter på fel delmarknad, i fel stad eller läge med hänsyn till bl a framtida tillväxt och pågående stark urbaniseringstrend eller att Castellum äger obsoleta fastigheter, d v s ett fastighetsbestånd som inte är framtidssäkrat utifrån kundpreferenser, klimatförändringar, teknikkrav, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor.	• Makroanalys – regelbunden genomgång av delmarknadernas förutsättningar avseende ekonomisk tillväxt, hyresmarknad, samarbetsklimat och infrastruktursatsningar m m • Årlig översyn av fastighetsportföljen avseende såväl geografisk exponering som produktslag • Strategidokument fastställs årligen av styrelsen • Bevaka klimatrisker i fastighetsportfölj och analys av klimatrisker vid investeringsbeslut	Castellums portfölj finns i 17 städer i Sverige samt Helsingfors och Köpenhamn. Samtliga städer bedöms i dagsläget ha rätt förutsättningar för fortsatt innehav eller investering. Under de senaste åren har dessutom större transaktioner skett med syfte att skapa bättre tillväxtförutsättningar i kassaflödet framöver. Vidare finns koncernens fastighetsportfölj i det kommersiella fastighetssegmentet fördelat på kontor, samhällsfastigheter, lager och logistik. Samtliga segment är kopplade till tillväxtmöjligheter.
		PRIORITET: BEVAKA UTVECKLING: ◇
6. Obsolet produkt/fastighet Ett icke framtidssäkrat fastighetsbestånd kan bli obsolet utifrån kundpreferenser, klimatförändringar, teknikkrav, mikroläge eller flexibilitet i användningsområde och villkor. Det medför risk för ökade vakanser och värdenedgång som följd – alternativt stora investeringsåtaganden.	• Följa hyresmarknaden och dess utveckling/utbud • Trendspana • Vara nära kund för att förstå inte bara dagens behov utan även morgondagens • Följa infrastruktursatsningar • Delta aktivt i städers/delmarknaders utveckling • Innovationsarbete (innovationslabb) som följer teknikutvecklingen med fokus på megatrender • Löpande investera i befintlig portfölj för att uppgradera, samt sälja fastigheter som inte bedöms vara rätt framöver • Bevaka klimatkriser	Castellum investerar ca 4,5 Mdkr netto årligen jämnt fördelat ett normalår mellan förvärv och ny-, till- och ombyggnation. Castellum arbetar också aktivt med försäljningar för att omallokera kapital till investeringsmöjligheter med bättre avkastning.
		PRIORITET: ÖVERSYN UTVECKLING: ◇
7. Storlek – för stor på en delmarknad/stad Att bli för stor på en delmarknad eller i en stad kan medföra att kommunen eller omvärlden ställer högre krav på Castellum – t ex måste bolaget ta ett ekonomiskt helhetsansvar för ett område i form av infrastruktur m m.	• Ska vara en av de tre största fastighetsägarna i respektive stad • Följer marknadsandel, vilken beaktas i fastställd investeringsstrategi • Årlig genomgång av kommande treårsperiod för att se vilka tillväxtförutsättningar som finns	Fastighetsbeståndet är koncentrerat till utvalda städer som alla betraktas som stabila med goda förutsättningar för en långsiktig positiv utveckling.

◇ Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år ◇ Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år ◇ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år

KÄNSLIGHETSANALYS – KASSAFLÖDE

Resultateffekt nästkommande 12 månader

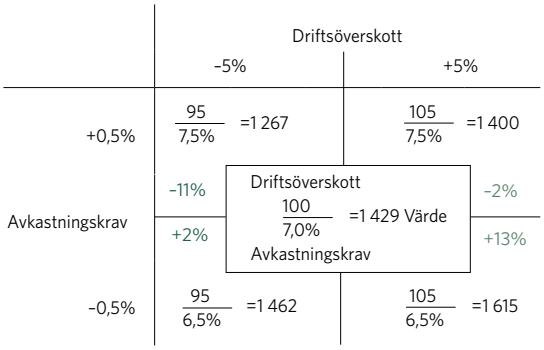
	Resultateffekt, Mkr	Sannolikt scenario	
	+/– 1% (enheter)	Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå / Index	+57/–57	+	–
Vakans	+62/–62	+	–
Fastighetskostnader	–16/+16	–	0
Räntekostnader*	–88/+56	0	–

*På grund av bl a räntegolv i kreditavtal har Castellum inte möjlighet att dra full nytta av negativa räntor, därav uppstår ett negativt utfall även vid en sänkning av räntan med 1%-enhet.

KÄNSLIGHETSANALYS – VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheter	–20%	–10%	0	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	–19 034	–9 517	–	9 517	19 034
Belåningsgrad	53%	48%	43%	39%	36%

VÄRDEINTERVALL – FÖRENKLAT EXEMPEL



Grönmarkerade siffror avser värdeförändring

RISK	HANTERING	EXPONERING
ANSEENDE		**PRIORITET: FOKUS** **UTVECKLING: ◇**
8. Varumärke En otillräcklig beredskap för hantering av känsliga frågor, missnöjesyttringar och/eller kris riskerar utlösa en kris och skapa rykten med skadat förtroende som följd.	• Öppen kultur för att skapa förtroende att informera om eventuella missförhållanden eller risker i tidigt skede. • Bevakning i traditionella och sociala medier.	• Missriktad kampanj som skapar upprörda känslor riskerar förstöra anseende och förtroende hos kunder, medarbetare och övriga målgrupper.
		PRIORITET: BEVAKA **UTVECKLING: ◇**
9. Digitalisering Den digitala utvecklingen går snabbt och skapar nya förutsättningar för fastighetsbranschen. Nya digitala eller innovativa lösningar ersätter gammal teknik och gamla arbetssätt, möjliggör för nya tjänster och förändrar kundernas efterfrågan. Utvecklingen innebär även att nya aktörer kommer in på marknaden. Aktörer som inte anpassar sin verksamhet till förändrade förutsättningar kan förlora kunder, leverantörer och medarbetare.	• Omvärldsbevakning med fokus på megatrender och dess påverkan på förändrade beteenden hos verksamheter och människor • Innovationsarbete/labb som bidrar till affärsutveckling • Uppkopplad teknik i våra fastigheter för att samla in data och lära av den • Förvärv av coworkingbolaget United Spaces i januari 2019	• Risk för ett ineffektivt arbetssätt och/eller förlorade kunder och medarbetare om inte innovation, ny teknik, digitalisering och effektivisering utnyttjas. • Risk för att nya aktörer tar över delar av Castellums affär och kontakten med kunden.
INVESTERINGAR		**PRIORITET: FOKUS** **UTVECKLING: ◇**
10. Investeringar Felaktig investeringsstrategi alternativt oförmåga att verkställa vald investeringsstrategi eller oförmåga att finna lönsamma investeringsobjekt. Investeringar kan ske antingen i form av ny-, till- och ombyggnation eller genom förvärv. Förvärv av enskilda fastigheter kan ske antingen direkt som fastighetsförvärv eller indirekt i bolagsform. Förvärv kan även ske i större skala, antingen i form av portföljer avseende region eller kategori av fastigheter eller i form av strategiska bolagsförvärv, d v s uppköp av befintlig organisation.	• Årlig genomgång och uppföljning av vald investeringsstrategi • Investeringsbeslut kopplade till vald investeringsstrategi för att säkerställa rätt beslut • Flera parallella investeringsdiskussioner • Treårsuppföljning av gjorda investeringar • Riskbaserad modell för att avgöra hur stor andel projekt som får påbörjas utan kund • Strukturerad beslutsprocess vilken beaktar marknadsförutsättningar och risk • Entreprenadform som begränsar risk • Vid uthyrning före produktionsstart, hyresavtal utformade för att begränsa negativ påverkan av oförutsedda produktionsförseningar, tillkommande krav, etc. • Kvalitetssäkring och uppföljning av genomförda projekt • Kvalitetssäkrad Due Diligence-process avseende juridik, ekonomi och skatt • Introduktionsprogram för nyanställda	Investeringar med låg avkastning och/eller avsaknad av tillväxtpotential medför att tillväxtmålet om 10% i förvaltningsresultatet inte nås. Vidare kräver tillväxtmålet att årliga investeringar genomförs, vilket i en kraftigt konkurrensutsatt fastighetsmarknad innebär ökad risk för att vald investeringsstrategi inte kan genomföras. Risker i samband med ny-, till- och ombyggnation avser dels tekniksidan i form av produktionsrisker såsom val av leverantör, entreprenadform, tekniskt utförande m m, dels marknadssidan i form av uthyrnings- och vakansrisk samt felbedömningar avseende potentiell hyresnivå och kundönskemål. Utöver detta finns risker i form av negativ miljöpåverkan och klimatkriser. Vid förvärv via bolag tillkommer bolagsspecifika risker i förvärvade bolag, exempelvis skatt, tvister och miljö. Vid övertag av personal tillkommer dessutom integration av medarbetare.
		PRIORITET: FOKUS **UTVECKLING: ◇**
11. Strategiskt företagsförvärv Strategiska förvärv kan genomföras för att uppnå olika fördelar, men kan också medföra risker såsom svårighet att integrera verksamhet och medarbetare, risk för att ledningens uppmärksamhet flyttas från andra viktiga affärsfrågor, risk med en eventuell ny marknad där förvärvaren har begränsad eller ingen erfarenhet, utgifter för eventuella okända eller potentiella juridiska åtaganden inom det förvärvade företaget samt ett för dyrt förvärv.	• Due Diligence • God planering och strukturerade processer för att införliva nytt företag • I god tid identifiera vilken kompetens och marknadskännedom som behövs • I god tid dentifiera nyckelpersoner • Tillgång till marknadens bästa rådgivare	Castellum har väl fungerande processer och kompetens (direkt eller indirekt via rådgivare) för större strategiska förvärv.
		PRIORITET: FOKUS **UTVECKLING: ◇**
12. Värdeförändringar – fastighet Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker (se makroekonomiska risker), mikroekonomiska orsaker (typiskt sett fel delmarknad, stad eller läge) eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterad). Utöver detta finns risken att enstaka fastigheter är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkningen som finansiell ställning samt belåningsgrad.	• Stark balansräkning • Stort antal fastigheter, geografiskt spridd fastighetsportfölj och stor variation i kontraktssammansättning medför lägre volatilitet i fastighetsportföljens värde • Löpande analys av transaktionsmarknaden och kvartalsvis översyn av fastighetsportföljens värdering ger tidiga varningssignaler • Intern kvalitetssäkring och intern kontroll av interna värderingar • Externvärdering årligen av minst 50% av beståndet	Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i kreditavtal bryts vilket leder till dyrare upplåning eller, i värsta fall, att krediterna förfaller till betalning.

Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år ◇ Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år ▲ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år

Operativa risker

Operativa risker avser risker förknippade med den löpande förvaltningen av Castellums fastighetsinnehav, vilket har en direkt påverkan på förvaltningsresultatet. Dessa kan delas in i hyresintäkter, missnöjda kunder/hyresgäster, fastighetskostnader och skatt.

RISK	HANTERING	EXPONERING
HYRESINTÄKTER		**PRIORITET: BEVAKA** **UTVECKLING: ◇**
13. Hyresintäkter Hyresintäkterna påverkas av en mängd faktorer, såväl externa som interna. Externa faktorer kan vara sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräkningar och konkurser (se makroekonomiska risker) medan dålig förvaltning kan leda till missnöjda hyresgäster, onödiga vakanser och kundbortfall p g a dåligt anpassade kunderbjudanden.	• Fastigheter på tillväxtmarknader och en kontraktsportfölj med ett stort antal avtal – ej beroende av enskild hyresgäst eller bransch – samt förfallostruktur spridd över tid • Närhet till och närvarande mot kund • Erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal som förebygger uppsägningar genom aktiv omförhandling före avtalsutgång • Konkurrentanalys, mätning av kundnöjdhet och uppföljning av nettouthyrning • Strävan efter hyresavtal innehållande indexklausul med minimiuppräkning och deflationsskydd	Minskade intäkter kan för Castellums del härledas till lägre hyresvärde, vilket är den potentiella hyra som kan erhållas för vakanta lokaler, alternativt lägre hyresintäkt, vilket är den faktiska hyra som erhålls. Hyresintäkten är således beroende dels av fastighetens marknadshyra och dels av hur Castellum hanterar vakanserna. Ytterst leder minskade hyresintäkter till sämre kassaflöde och därmed till en nedgång i fastighetsportföljens värde.
		PRIORITET: FOKUS **UTVECKLING: ◇**
14. Missnöjda kunder/hyresgäster Flera hyresgäster eller kunder är missnöjda och lämnar koncernen. Möjligheten att attrahera nya kunder/ hyresgäster uteblir med stora vakanser och värdenedgång som följd.	• Vara nära och närvarande mot kund • Erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal • Årlig mätning, Nöjd kund-index	Castellum har ett starkt och tydligt kundfokus och det är viktigt att koncernen lever upp till kundernas förväntningar. Därför genomförs årligen en Nöjd kund-index-mätning.
FASTIGHETSKOSTNADER		**PRIORITET: ÖVERSYN** **UTVECKLING: ◇**
15. Fastighetskostnader Risker på kostnadssidan hänför sig främst till kostnadsökningar utöver vad Castellum kan kompensera sig för genom avtalade hyror, index och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov.	• Hög andel vidarefakturering av kostnader • Kompensation via minimiuppräkningar • Kontinuerlig driftsoptimering och energieffektivisering • Gränsdragningslista hyresvärd/kund • Förebyggande av kundförluster via kontroll av kunder och ”egen” inkassoverksamhet • Långsiktig underhållsplanering i syfte att optimera underhållskostnaderna över tid	Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga mediakostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Beräkningsgrunden för tomträttsavgäld kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar och såväl skattesats som taxeringsvärde för beräkning av fastighetsskatt kan ändras genom politiska beslut. Även indirekta kostnader för anställd personal, exempelvis arbetsgivaravgifter och övriga åtagande, kan påverkas av politiska beslut.
SKATT		**PRIORITET: ÖVERSYN** **UTVECKLING: ◇**
16. Skatt Att Castellum inte följer gällande regelverk eller anpassar sig till förändrade regelverk avseende inkomstskatt och moms. Skatt är dessutom en viktig parameter i kalkylsammanhang.	• God intern kontroll och extern kvalitetssäkring av exempelvis inkomstdeklarationer • Öppna yrkanden avseende osäkra poster • Löpande utbildning av personal • Följer utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut	Felaktig skattehantering kan leda till att fel skatt betalas, till skattetillägg och i vissa fall anmärkning i revisionsberättelsen. Felaktig skattemässig hantering i kalkylsammanhang kan leda till att avkastningen överskattas, vilket innebär otillräcklig faktisk avkastning, eller att avkastningen underskattas med risken att en lönsam investering inte genomförs.

∨ Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år ◇ Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år ∧ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år

Hållbarhetsrisker och klimatrelaterade risker

Hållbarhetsrisker avser risker som är direkt eller indirekt förknippade med miljörisker, klimatförändring, uppförandekod och ansvarsrisker.

RISK	HANTERING	EXPONERING
HÅLLBARHET		**PRIORITET: FOKUS** **UTVECKLING: ◇**
17. Operativa miljörisker Miljörisker direkt relaterade till Castellums verksamhet kan innefatta den fysiska miljön som påverkar människor och fastigheter samt priser på naturresurser i form av material och energi. Castellum bedömer risker relaterade till ökade priser på råvaror till följd av potentiell resursbrist som ökande på lång sikt. Vid ny-, till- och ombyggnation finns risk att material och metoder används som senare kan visa sig orsaka skador. Därtill kan politiska beslut samt den allmänna opinionen inom specifika miljöfrågor påverka Castellum.	• All nyproduktion miljöcertifieras • Utveckla gröna relationer med kund • Krav på effektiviserad resursanvändning • Prioritera miljöaspekter i samtliga delar av verksamheten • Följa utvecklingen inom lagar och förordningar	En bristfällig hantering av arbetet med miljörisker kan påverka Castellums varumärke, lagefterlevnad samt direkta kostnader. Castellum arbetar med miljöcertifiering och miljöinventering för att minska miljö- och hälsorisker. 36% av fastighetsbeståndet är miljöcertifierat och 65% miljöinventerat. En effektiv förvaltning med fokus på minskad resursanvändning minskar risken för höga kostnader, miljö- och hälsopåverkan samt ger kunderna en god arbetsmiljö. Sedan 2007 har energianvändningen minskat med 32% per kvm och koldioxidutsläppen med 77% per kvm.
		PRIORITET: FOKUS **UTVECKLING: ^**
18. Risker hänförliga till klimatförändringen Klimatförändringarna utgör en stor risk för mänskligheten ur ett globalt perspektiv. Ur ett bolagsperspektiv innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av över tid ändrade väderförhållanden, höjd vattennivå och andra förändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Castellum bedömer dessa risker som potentiellt ökande på lång sikt. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter lokaliserade i utsatta områden, detta för att objekt inte skall bli obsoleta. Därtill kan miljöpolitiska beslut påverka Castellum, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar.	• Samtliga investeringsärenden granskas ur ett klimatperspektiv för att bedöma fastighetens känslighet för klimatförändringar • All nyproduktion miljöcertifieras • Prioritera miljöaspekter i samtliga delar av verksamheten • Följa utvecklingen inom lagar och förordningar • Miljöinventering i befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker • Klimatscenarioanalyser har upprättats under 2019 och kommer årligen uppdateras för att ge Castellum verkyg och kunskap om hur klimatförändringar kan påverka Castellums verksamhet	Ett bristfälligt arbete med att analysera klimatrisker kan medföra oförutsedda och omfattande kostnader för Castellum i form av akuta åtgärder eller obsoleta fastigheter och därmed förlorade hyresintäkter. Klimatförändringar kan också innebära ökade driftkostnader. Investeringar i fel typ av åtgärder på fastigheterna kan medföra risk för olönsamma investeringar om klimatrisken inte beaktas. Castellum arbetar med granskning ur ett klimatperspektiv vid varje investeringsärande, vi arbetar även med miljöcertifiering för att minska klimatrisker.
		PRIORITET: FOKUS **UTVECKLING: ◇**
19. Brott mot uppförandekod För en stor aktör inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker inom arbetsmiljö, korruption och människliga rättigheter. Dessa risker kan finnas internt i bolaget men också hos leverantörer och partners som arbetar på uppdrag av Castellum. Denna risk avseende socialt ansvar kan ge upphov till betydande skada för Castellums affär och varumärke.	• Obligatorisk utbildning för Castellums medarbetare i den interna uppförandekoden • Castellums uppförandekod för leverantörer kravställs i avtal • Compliancefunktion arbetar systematiskt med uppföljning och hantering. • Whistleblower-funktion • Följa standard och dokumentationskrav	Risk för brott mot uppförandekod kan finnas internt och hos leverantörer som anlitas. Genom väl integrerade uppförandekoder i form av krav i upphandling, obligatorisk utbildning för alla Castellums medarbetare, en aktiv compliancefunktion och whistleblower-tjänst anses risken för brott vara låg.
ANSVARSRISK		**PRIORITET: BEVAKA** **UTVECKLING: ◇**
20. Ansvarsrisk Allt ägande medför ansvar. För Castellums del kan fastigheterna komma att förstöras av brand, vattenskada, stöld eller annan åverkan. Castellum kan därutöver, genom oaktsamhet, orsaka skada på person eller annans egendom samt orsaka miljöskador för vilka bolaget blir ansvarigt.	• Förebyggande arbete för att minimera risken att skador uppstår på egendom, person eller miljö • Fullvärdesförsäkring av samtliga fastigheter • Försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhetsskador • Miljöinventering i befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker	Ett bristfälligt försäkringsskydd kan medföra oförutsedda kostnader för Castellum. Ersättningsskyldighet och skadestånd för uppkomna skador kan även uppstå för personskador och skador på annans egendom samt för sanering av miljöskador.

v Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år ◇ Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år ^ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år

Klimatscenarier – risker och möjligheter

Castellum värderar vilka klimatrisker och -möjligheter som kan påverka bolaget, våra fastigheter och investeringar i nuläget och i framtiden. Syftet är att förbereda oss för olika samhällsutvecklingar och framtidssäkra vårt fastighetsbestånd. Under 2019 har vi påbörjat arbetet med att analysera olika framtida klimatscenarier och planerar att utveckla detta under kommande år med handlingsplaner.



VÄRLDEN ÅR 2050

"I GAMLA FOTSPÅR" (RCP 8.5)*

- Utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i dagens takt
- +2–4° nationell temperaturhöjning i Sverige enligt SMHI:s prognos
- Stigande havsnivåer
- Fler dagar med extremväder och översvämningar
- Ökat antal skogsbränder
- Oförändrade beteenden och krav från kunder och investerare
- Hög energiintensitet och stort beroende av fossila bränslen
- Politiska klimatinitiativ och samarbeten misslyckas
- Sämre inomhusklimat påverkar människors hälsa
- Ökat barnafödande och ökad inflyttning till Sverige
- Verksamheten blir mer händelsestyrd, på grund av extremväder

"VI UPPNÅR PARISAVTALET" (RCP 2.6)*

- Utsläppen av växthusgaser halveras till 2050
- +1,5–3° nationell temperaturhöjning i Sverige enligt SMHI:s prognos
- Ny förnybar energiteknik införs i stor skala
- Låg energiintensitet
- Kraftiga omställningar av samhället, infrastrukturen och byggnader har genomförts
- Världens länder lyckas samarbeta om gemensamma initiativ
- Politiska beslut, skatter och regleringar införs gällande växthusgaser
- Ökade regleringar med hållbarhetskrav gällande markanvändning och byggnormer
- Ändrade krav från kunder och investerare

*Källor: smhi.se/klimat/framtidens-klimat och TCFD *The Use of Scenario Analysis in Disclosure of Climate-Related Risks and Opportunities*

Värdering av klimatrisker
Vi gör årligen en riskkartläggning där vi bedömer bolagets alla risker och deras sannolikhet, påverkan, prioritet och utveckling. Vi analyserar en period av upp till tio år. När det gäller klimatrisker har vi framförallt bedömt de fysiska risker som kan följa av ett ändrat klimat.

Inför projektinvesteringar i nyproduktion görs även en värdering av klimatriskerna för en byggnad under dess tekniska livslängd, med tyngdpunkt på nederbörd, extremt väder och översvämningsrisk. Inför beslut om investeringar bedömer hållbarhetschefen investeringen ur ett hållbarhetsperspektiv, där klimatförändringar är en viktig fråga på checklistan.

Analys av framtidsscenarier
Vi rapporterar sedan ett år tillbaka enligt Task force on Climate-related Financal Disclosures (TCFD), som uppmuntrar genomförandet av scenarioanalyser. Under 2019 genomförde vi en första workshop för att värdera vilka risker och möjligheter som finns i två olika framtida klimatscenarier.

VÄRLDEN ÅR 2050

KLIMATSCENARIO "I GAMLA FOTSPÅR"

RISKER:

- Fler vattenskador på grund av fler översvämningar i strandnära bebyggelse och lågt belägna zoner
- Extremväder, som stormar och värmeböljor, kan ge ökade skador på fastigheterna, som brandskador och skador på tak
- Minskad efterfrågan på fastigheter som ligger i riskområden för exempelvis översvämningar
- Risk för obsoleta fastigheter då kostnaden för klimatanpassningsåtgärder överstiger värdet
- Byggmaterial och teknik påverkas negativt och klarar inte höjda temperaturer och ett fuktigare klimat. Det kan leda till ökat behov av underhåll, reparationer och periodvis stängning av byggnader
- Ökad risk att el- och kraftförsörjning inte räcker till
- Ökad konkurrens från lågprisaktörer som inte har en hållbar agenda

MÖJLIGHETER:

- Öka vår egen produktion av solenergi och användningen av förnybar energi
- Energieffektiviseringsåtgärder blir mer lönsamma att genomföra
- Ökade krav på inomhusmiljön ställer krav på mer anpassningsbara fastigheter och stadsdelar
- Klimatanpassade fastigheter gör Castellum till en mer attraktiv fastighetsägare
- Eventuellt ökad efterfrågan på lokaler på grund av ökad inflyttning

PÅVERKAN PÅ CASTELLUMS FINANSIELLA RESULTAT

- Kraftigt ökade investeringar i hantering av klimatförändringarnas effekter
- Kraftigt ökade kostnader för klimatanpassning
- Volatila eller minskade hyresintäkter
- Volatila eller ökade energikostnader
- Kraftig ökning av driftskostnader
- Höjda försäkringskostnader
- Minskat värde eller utraderat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade eller ligger i riskområden
- Ökat värde på klimatanpassade fastigheter

KLIMATSCENARIO "VI UPPNÅR PARISAVTALET"

RISKER:

- Ökade regleringar, skatter och avgifter gällande koldioxidutsläpp, markanvändning, byggnormer etc påverkar vår affär
- Äldre fastigheter kan bli obsoleta
- Vi bygger fel produkter idag som inte klarar framtidens behov
- Ökad risk för olönsamma investeringar när oprövad teknik och oprövade lösningar behöver användas för att klara omställningen
- Krav på nollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan och cirkulär ekonomi kräver stora förändringar i affärsmodellen
- Prisökning på byggmaterial, transporter och energi på grund av politiska restriktioner
- Volatila eller dyrare energipriser
- Ökat investeringsbehov i ny teknik, nybyggnation och i befintliga fastigheter

MÖJLIGHETER:

- Öka vår egen produktion av solenergi och användningen av förnybar energi
- Ökad efterfrågan på innovation och ny teknik
- Ökad urbanisering och behov av förtätning i stadskärnorna gör vårt bestånd attraktivt
- Minskat energibehov på grund av effektivare resursanvändning
- Ändrade kund- och investerarpreferenser samt ökade hållbarhetskrav gör Castellum till en attraktiv fastighetsägare och investering

- **PÅVERKAN PÅ CASTELLUMS FINANSIELLA RESULTAT:**
- Ökade investeringar i omställningen och risk för olönsamma investeringar
- Ökade kostnader för klimatanpassning
- Ökade driftkostnader
- Minskat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade eller ligger i riskområden
- Ökat värde på klimatanpassade fastigheter

Analysarbetet kommer att fördjupas ytterligare under de kommande åren.

Castellum använder sig av två framtidsscenarier framtagna av FN:s klimatpanel (IPCC) – RCP 8.5 och RCP 2.6. Varje scenario reflekterar olika koncentrationer av växthusgaser i atmosfären år 2050, baserat på antaganden om olika kombinationer av möjliga framtida ekonomiska, teknologiska, demografiska, politiska och marknadsförändringar.

RCP 8.5 – här benämnt *I gamla fotspår* – är ett "business-as-usual"-scenario, där världen inte lyckats ställa om utan utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i nuvarande takt.

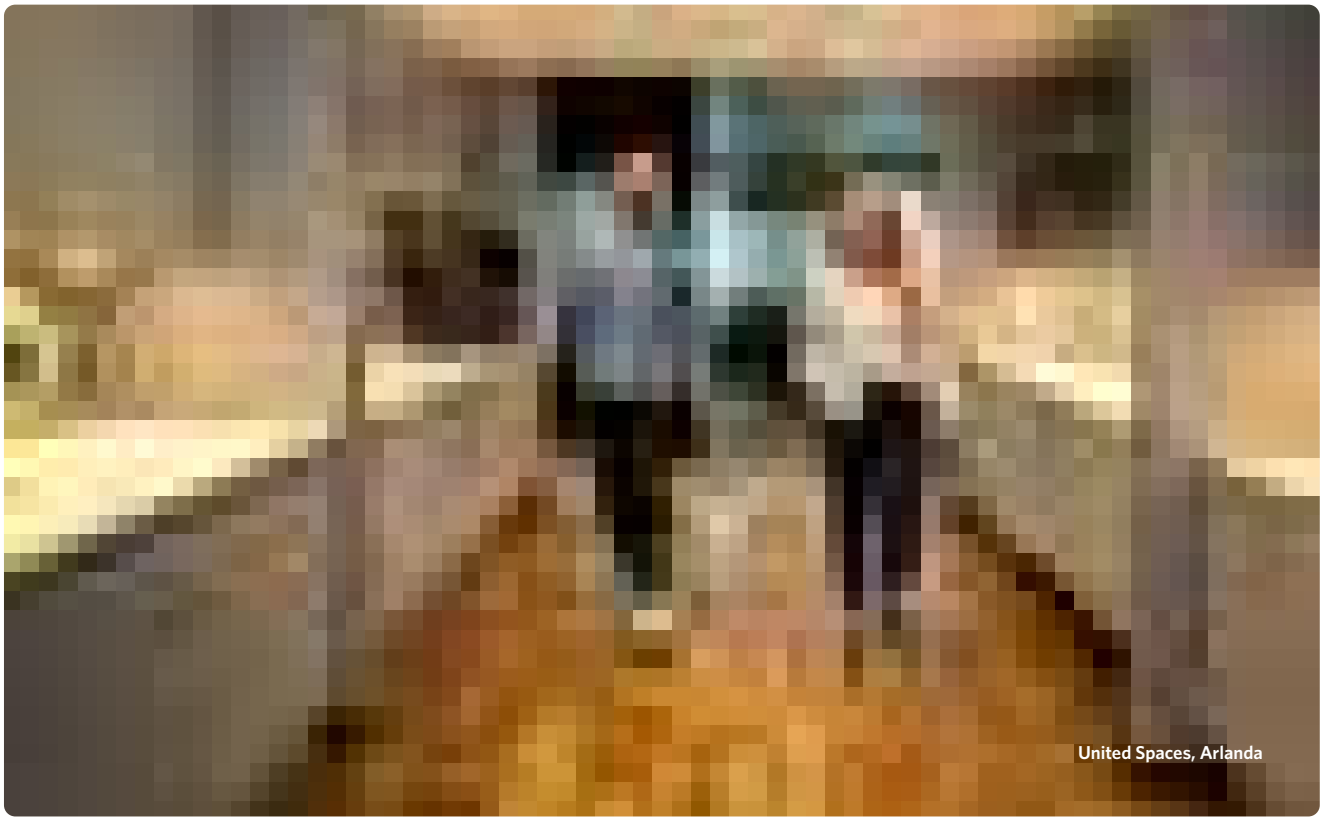
RCP2.6 – här benämnt *Vi uppnår Parisavtalet* – är ett scenario där vi lyckats uppnå Parisavtalet, och världen har halverat växthusgasutsläppen och begränsat temperaturökning till 1,5-2 grader. Båda scenarierna innebär stora risker, men också vissa möjligheter för Castellum. Vi kommer att behöva vara resilienta och anpassa vår verksamhet utifrån ändrade klimatförhållanden både lokalt och nationellt.

Människan

Risker relaterade till människan rör såväl medarbetare som människor i Castellums omvärld.

RISK	HANTERING	EXPONERING
MÄNNISKAN		**PRIORITET: FOKUS** **UTVECKLING: ↑**
21. Medarbetare Medarbetare är en av våra viktigaste tillgångar – deras beslut och agerande driver verksamheten. Den stora risken är att misslyckas med att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledande befattningshavare med rätt kompetens, vilket kan leda till att Castellum underpresterar.	• Koncerngemensam värdegrund • Öppet och transparent arbetsklimat • Kompetens- och ledarskapsutveckling • Medarbetarundersökning • Successionsplan för nyckelpersoner/ledande befattningar • Marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningar • Analys av personalomsättning	Fel medarbetare på fel plats, missnöjd personal, dåligt ledarskap och en organisation som inte uppmuntrar öppen dialog och stimulerar till utveckling kan leda till att medarbetare inte trivs, underpresterar eller slutar. Missnöjd personal och hög personalomsättning leder till ökade kostnader, sämre kundrelation och minskad intern effektivitet, vilket resulterar i sämre lönsamhet.
		PRIORITET: BEVAKA **UTVECKLING: ◇**
22. Medmänniskan Castellum bedriver ett aktivt arbete för att minimera risken för att medarbetare, anlitad extern personal eller andra medmänniskor skadas fysiskt eller psykiskt i anslutning till Castellums kontor, projekt eller fastigheter.	• Kontinuerligt arbete enligt Castellums arbetsmiljöhandbok • Löpande uppföljning • Skyddskommitté • Design och arkitektur med människan i fokus för att säkerställa god miljö för hyresgäster, besökare och anställda • Tillhandahåller attraktiva kontor och miljöer där människor trivs och stimuleras för att skapa goda förutsättningar för prestation	Castellum bedriver ett aktivt arbete för att minimera risken att medarbetare, av oss anlitad extern personal eller andra medmänniskor skadas i en arbetsplatsrelaterad olycka eller en olycka relaterad till bristande arbetsförhållanden, arbetsmiljö eller arbetssäkerhet.

↓ Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år ◇ Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år ↑ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år



United Spaces, Arlanda

Finansiell risk

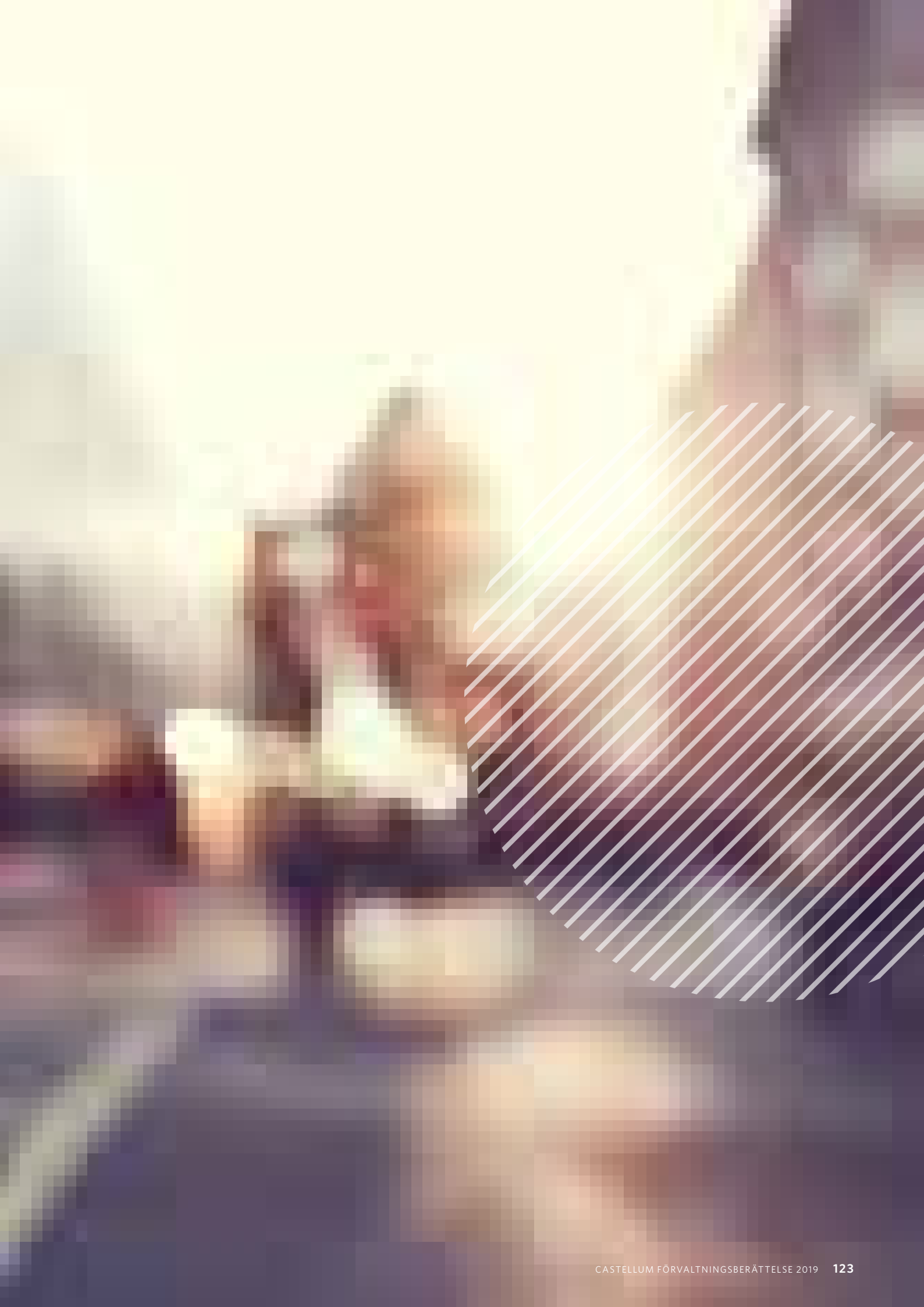
Att inte ha tillgång till finansiering är Castellums enskilt största risk. Förutsättningarna och spelreglerna på kreditmarknaden kan ändras snabbt vilket påverkar såväl ränterisk och finansieringskostnad som möjlighet att erhålla och förlänga krediter. Riskerna kan delas in i finansieringsrisk, rapportering och värdeförändringar – derivat.

RISK	HANTERING	EXPONERING
FINANSIERING		**PRIORITET: FOKUS** **UTVECKLING: ◇**
23. Finansiering Likviditets- och finansieringsrisk: att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid viss tidpunkt. Att inte ha god access till kapitalmarknaden genom tappad sk Investment Grade Rating. Vald kapitalstruktur: att Castellum bryter mot 50% belåningsgrad eller covenant om 65% kan påverka marknadens förtroende för Castellum samt att; • brytning 65% belåningsgrad medför i vissa avtal att de förfaller • brytning 45% säkerställd upplåning av koncernens totala tillgångar kan viss obligationsfinansiering förfalla till betalning Ränterisk: risken för en resultat- och kassaflödesmässig påverkan till följd av förändrad marknadsränta. Castellum kan bryta mot fastställt mandat om en räntetäckningsgrad om lägst 200% eller motsvarande covenants om lägst 150%.	• Finanspolicy som fastställer riskmandat • Likviditetsreserver/outnyttjat kreditutrymme • Flera finansieringskällor i olika geografiska marknader (bank, kapitalmarknad inklusive obligationer och certifikat) • Flera långivare, dessutom enbart motparter med hög rating • Fortlöpande omförhandling av kreditavtal • Säkerställande via fastighetsinteckningar • Stark balansräkning • Ränteförfallostruktur fördelad över olika löptider • Reducerad belåningsgrad • Minskad andel säkerställda tillgångar • Reducerad belåningsgrad • Minskad andel säkerställda tillgångar • Långfristiga krediter med fastställda marginaler • Revolverande krediter för att uppnå maximal flexibilitet • Vedertagna beräkningsformler • Avstämning mellan intern och extern värdering • Compliance-funktion för att säkerställa oberoende	Fastighetsägande är en kapitalintensiv verksamhet som förutsätter en väl fungerande kreditmarknad. Tillgång till finansiering är en fundamental förutsättning för Castellum och för fortsatt tillväxt. Otillräckliga likviditetsreserver kan medföra att Castellum går miste om affärsmöjligheter. Alla långivare är dock inte lika finansiellt starka vilket innebär att det finns motpartsrisker i systemet. Förändringar i kapitalstukturen kan medföra att Castellum bryter mot avtalade finansiella nyckeltal i lånevillkoren vilket leder till dyrare krediter alternativt förfallna kreditavtal. Att inte säkerställa en ändamålsenlig kapitalstruktur kan påverka Castellums förtroende på kapitalmarknaden negativt. Marknadsräntan påverkas bl a av centralbankers penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling, såväl nationellt som internationellt, samt oväntade händelser.
RAPPORTERING		**PRIORITET: FOKUS** **UTVECKLING: ◇**
24. Rapportering Risken att en officiell rapport i form av delårsrapport eller årsredovisning inte ger en sann och rättvisande bild av Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.	• En företagskultur som bygger på höga etiska ideal samt ordning och reda • God intern kontroll med kvalitetssäkring i flera led • Kompetent och erfaren personal • Följa utveckling i regelverk för att hinna implementera nyheter i god tid • Compliance-funktion som rapporterar direkt till styrelsens revisions- och finansutskott • Extern revision helår och halvår	En missvisande rapportering skulle ge Castellum badwill och dåligt rykte på marknaden. Detta kan leda till osäkerhet hos investerarna, ökad riskpremie och i förlängningen negativ kurspåverkan vilket skapar ekonomiska förluster för Castellums nuvarande ägare. Andra effekter är att investerare kan gör felaktiga investeringsbeslut, att tillsynsmyndigheter utövar sanktioner samt ytterst att Castellumaktien avnoteras.
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR		**PRIORITET: BEVAKA** **UTVECKLING: ^**
25. Värdeförändringar – derivat Värdeförändringar i Castellums räntederivat eller valutaderivat uppstår vid förändringar av marknadsräntan eller växelkurser.	• Finanspolicy som fastställer vilka derivatinstrument som får nyttjas vid räntebindning och valutarisk • Enbart omsättningsbara instrument på marknaden används, varför noterade priser kan inhämtas • Vedertagna beräkningsformler • Avstämning mellan intern och extern värdering • Compliance-funktion för att säkerställa oberoende	Förändringar i marknadsränta och valutakurser påverkar derivatportföljens marknadsvärde. Felaktig värdering av derivat kan ge en felaktig bild av koncernens finansiella ställning.

v Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år ◇ Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år ^ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år

Bolagsstyrnings-rapport

God bolagsstyrning är grunden för en förtroendefull relation till aktieägare och andra viktiga intressenter i bolagets omvärld. Bolagsstyrningen är en viktig komponent i att Castellum sköts hållbart och ansvarsfullt – allt i enlighet med gällande lagar, andra regler och god sed samt skräddarsytt utifrån Castellums verksamhet. Bolagsstyrningsrapporten inleds med ordförandeord och därefter följer information om struktur för bolagsstyrning, aktieägare och årsstämma, valberedning, revisor, styrelsen och utskottsarbete, koncernledning samt compliance och intern kontroll.



ORDFÖRANDEORD

Med blicken stadigt fäst genom framrutan

Med en titt i backspegeln kan vi konstatera att Castellum återigen tillryggalagt ett år med god aktivitetsnivå och fortsatt affärsutveckling med den övergripande ledstjärnan att skapa långsiktigt hållbart aktieägarvärde. Omvärlden har bjudit på fortsatt gynnsamma förhållanden med låga finansieringskostnader och god tillväxt – särskilt på de orter Castellum valt att arbeta på – samt en stark efterfrågan på kvalitetsprodukter som sänkt redan låga direktavkastningskrav ytterligare. Starka kapitalflöden från svenska och internationella investerare, i det senare fallet även stimulerade av en svag svensk krona, söker sig till en svensk fastighetsmarknad med starka fundamenta. Totalavkastningen på Nasdaq Stockholm steg med 35,0 procent, medan Castellumaktien avkastade 38,9 procent.

Kraftigt stärkt finansiell position

Vår vana trogen föreslår styrelsen en höjning av utdelningen, den 22:a höjningen i obruten följd. Förutsatt årsstämmans bifall, kommer 6,50 kronor per aktie att tillföras er aktieägare i likviditet under året. Detta motsvarar drygt 55 procent av förvaltningsresultatet. Castellum har under senare år kraftigt stärkt sin finansiella position och breddat tillgången till kapital till konkurrenskraftiga villkor. Därmed ser styrelsen goda möjligheter till fortsatt lönsamma investeringar i verksamheten parat med en konkurrenskraftig utdelning.

Motor för framtida värdeskapande

Året präglades av ytterligare investeringar i Projektutveckling, med siktet inställt på att uppnå en högkvalitativ portfölj som fördelar sig jämnt över åren. Vår övertygelse är att vi bygger en motor för framtida värdeskapande som kommer att speglas av stigande substansvärde. Investeringsärenden och att följa upp utfall är en av styrelsens huvuduppgifter i Castellum. Under året har vi också passat på att besöka större utvecklingsområden som Nyhamnen i Malmö där uppförande av fastigheter åt Domstolsverket respektive E.ON med en sammanlagd volym om 2,4 miljarder ligger i startgroparna, liksom Säve flygplats som erbjuder omfattande projektmöjligheter. Att komma utanför styrelserummet och i anslutning till dessa besök träffa kunder och andra samarbetspartners, liksom en bredare krets av medarbetare, bereder styrelsen möjlighet att bättre både utmana och stödja affärsutvecklingen. Omvänt skickar vår närvaro och vårt intresse viktiga signaler till dem vi möter. Castellum är en långsiktig och finansiellt stark partner som bygger och utvecklar samhället på de orter vi verkar.

Parallellt agerar Förvaltningen draglok och har under året bidragit med en fin utveckling av förvaltningsresultatet genom dagligt kundarbete och löpande effektiviseringar. Ett framåtlutat förhållningssätt med omförhandlingar, driftsoptimering och en aktiv förvaltning av skuldportföljen utgör de starkaste bidragsgivarna.

Med blicken stadigt fäst genom framrutan

I syfte att öka genomförandekraften har organisationen förstärkts under året, bland annat genom två nyckelrekryteringar till koncernledningen. Inom ramen för Ersättningsutskottet utvärderas och utmanas Castellums kapacitet till kompetensutveckling, talangförsörjning och successionsplanering. Dessa är avgörande framgångsfaktorer både i en omvärld där striden står om att attrahera rätt medarbetare och för att kunna fortsätta utvecklingen av Castellums affärsmodell, där vi ser nya intäktsflöden komplettera de traditionella hyresintäkterna.

”Vi bygger en motor för framtida värdeskapande.”

Backspegeln i all ära, men styrelsens viktigaste uppgift är att ha blicken stadigt fäst genom framrutan med målet att långsiktigt leverera värdetillväxt till våra aktieägare. Styrelsen ägnar tillsammans med ledningen stor uppmärksamhet åt skiften i vår omvärld och åt positioneringen av Castellum i ett längre perspektiv. Förändrade kundbehov och preferenser skulle kunna utgöra ett hot. Men vi är fast beslutna att ligga i framkant och utnyttja omställning till vår fördel.

Strategiska initiativ

Jag skulle vilja lyfta fram två strategiska initiativ från det gångna året som kommer att bära Castellum långt in i framtiden.

Det första initiativet utgörs av vår bestämda entré på den växande marknaden för coworking genom förvärvet av United Spaces i januari. Vi lever i en spännande tid där vi nu kan erbjuda nya och befintliga kunder en meny för sin lokalförsörjning i form av medlemskap på flexibla ytor, kortare kontraktsmodeller respektive långa och stabila avtal. Vi förväntar oss att såväl stora som mindre kunder kommer att se på sin lokalförsörjning med nya ögon där snabbhet och variation i kombination med fasta punkter som nav för att positionera sitt varumärke kommer att efterfrågas parallellt.

Vi är mycket nöjda med United Spaces utveckling detta första år i Castellumfamiljen. Verksamheten levererar ett litet överskott trots stark expansion mot nya mötesplatser och bidrar med marknadsmässig hyra till Castellums fastighetsrörelse liksom till externa hyresvärdar.

Ett snabbt kvitto på United Spaces attraktiva position kom redan i början av hösten i form av prestigeuppdraget att utveckla coworking för Geelys storsatsning på ett öppet innovationscentrum på Lindholmen i Göteborg.

Det andra strategiska initiativet omfattar förvärvet av Säve flygplats, ett utvecklingsområde på tre miljoner kvm mark nära Nordens största hamn, industrier, nationella transportleder och staden Göteborg. Förvärvet gjordes i december 2018 och slutreglerades i december 2019. Förutom den uppenbara potentialen inom logistik ser vi ett stort intresse från näringsliv, akademi och offentliga aktörer att skapa Nordens största nav för utveckling inom framtida teknologi med fokus på hållbara transporter och mobilitet. Området kommer att erbjuda projektmöjligheter om 10 miljarder kronor eller mer under den närmaste tioårsperioden.

Dessa två exempel på framtidssatsningar speglar Castellums fokusering och innovationskraft inom de utvalda fastighetssegmenten kontor respektive lager/logistik.

Kartan ritas om – ett nytt decennium med ny kompassriktning

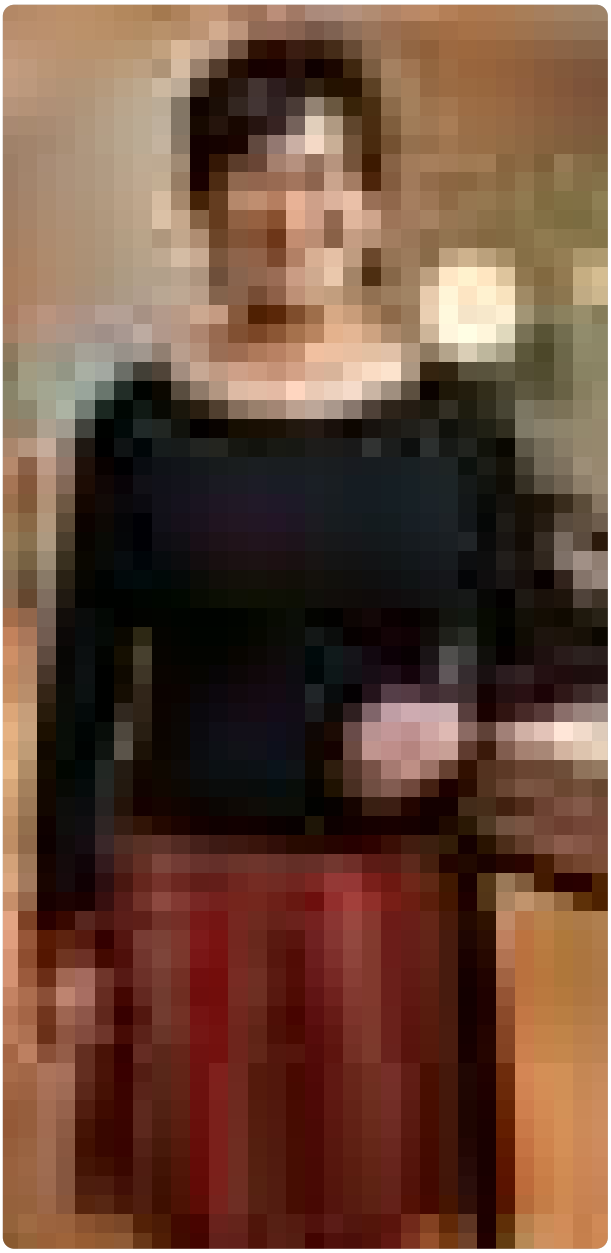
Som avslutning vill jag dela med mig av en aktivitet som samlade styrelse och företagsledning till en gemensam övning under hösten. Jag har redan nämnt förändrade kundbeteenden och uppbrutna värdekedjor, exempelvis i form av coworking-operatörer, som kapar kundrelationen och ritar om kartan för traditionella fastighetsbolag. Ny teknologi erbjuder personaliserad och nära relation i realtid med stora grupper människor.

I syfte att utmana vårt sätt att tänka på kund och erbjudande, att vidga perspektivet och spränga tankens begränsning tog vi hjälp av några vassa personer som till vardags är rådgivare till ledande svenska och globala företag inom snabbrörliga konsumentvaror och tjänster. De agerade provokatör och katalysator om vartannat. Våra diskussioner blev både inspirerande och lustfyllda. Bara en så enkel sak som vem vår kund eller konsument av våra tjänster är – nu och i framtiden; den firmatecknare som skriver på hyresavtalet med oss och/eller alla de människor som dagligen verkar i våra hus. Kanske ser vi en förskjutning från B2B via B2B2C till B2C framför oss, vilket vidgar vår syn på erbjudande? Företagsledningen tar med sig det fortsatta utvecklingsarbetet hem i vardagen.

Med detta ser jag och mina kollegor i styrelsen fram emot att erbjuda er aktieägare en fortsatt lönsam och spännande investering i Castellumaktien.

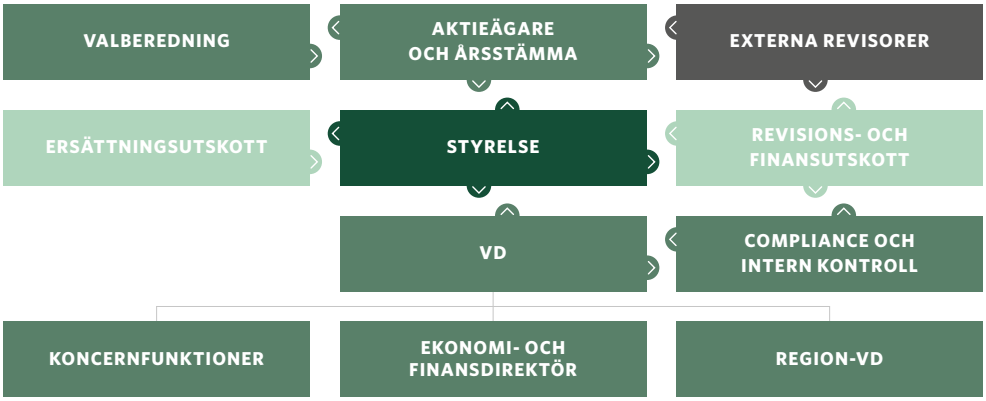
Göteborg den 3 februari 2020

Charlotte Strömberg
Styrelsens ordförande



HÖR CHARLOTTE STRÖMBERG BERÄTTA MER OM STYRELSEARBETET 2019, BESÖK VÅR DIGITALA ÅRSREDOVISNING PÅ CASTELLUM.SE/AR2019

Övergripande struktur för bolagsstyrning



EXTERNA REGELVERK

Det externa ramverket för bolagsstyrning omfattar bland annat:

- Den svenska aktiebolagslagen
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning (Koden)
- IFRS standard
- EU:s revisionsförordning
- Global Compact
- EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR)

VIKTIGA INTERNA REGELVERK

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Beslutsordning
- Policy avseende styrelsesammansättning, firmateckning, fullmakt och attest
- Arbetsordning för styrelser i andra koncernbolag
- Kommunikationspolicy, Finanspolicy, Insiderpolicy, Hållbarhetspolicy, Uppförandekod, Uppförandekod för leverantörer och Krishanteringspolicy.
- Handböcker och riktlinjer för väsentliga delar i verksamheten
- Processer för intern kontroll och riskhantering

Bolagsordning

Bolagets företagsnamn är Castellum Aktiebolag och bolaget är publikt. Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Ändringar i Castellums bolagsordning sker enligt föreskrifterna i Aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bl a aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på bolagets hemsida www.castellum.se.

Svensk kod för bolagsstyrning

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Bolagsstyrningen i svenska börsbolag har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer och uttalanden samt genom självreglering. Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) är betydelsefull för bolagsstyrningen i svenska börsbolag. Koden förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs.

I modellen ovan beskrivs den övergripande strukturen för bolagsstyrning i Castellum AB.

Efterlevnad av Koden

Castellum tillämpar Koden, vars syfte är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarsfull ägarroll. Att bolaget agerar ansvarsfullt är avgörande för att uppfylla strategier och skapa värde på lång sikt.

Enligt styrelsens uppfattning har Castellum i alla avseenden följt Koden under 2019 och har ingen avvikelse att förklara.

Aktieägare och aktier

Castellum AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag som lyder under aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Koden och bolagets bolagsordning.

Castellumaktien handlas på Nasdaq Stockholm Large Cap. Den 31 december 2019 hade Castellum ca 57 000 aktieägare. Av totala aktiekapitalet ägdes 45% huvudsakligen av svenska institutioner, fonder och privatpersoner och 55% av utländska investerare. Den största ägaren i Castellum är Rutger Arnhult, som via bolag äger 11,9% av de utestående aktierna, vilket är den enda registrerade aktieägaren med ett innehav överstigande 10% av aktierna i bolaget.

Aktiekapitalet uppgår till 136 600 583 kr, fördelat på 273 201 166 registrerade aktier med ett kvotvärde om vardera 0,50. Varje aktie har en röst och ger lika rätt till andel i Castellums kapital. Det förekommer inga teckningsoptioner, konvertibla skuldebrev eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Årsstämma
Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ och där har aktieägare rätt att fatta beslut om Castellums angelägenheter. Bland annat utses styrelse och revisorer.

Årsstämma hålls i Göteborg under första halvåret efter utgången av räkenskapsåret.

På årsstämman utses styrelse och revisorer samt att beslut fattas om bland annat vinstutdelning och ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör.

För att kunna delta i beslut krävs att aktieägaren är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget i viss ordning. Aktieägare som önskar få ett särskilt ärende behandlat på årsstämman kan normalt begära detta i god tid före stämman hos Castellums styrelse under särskild adress som publiceras på bolagets hemsida.

Beslut vid årsstämma fattas normalt med enkel majoritet, d v s med stöd av mer än hälften av de på stämman angivna rösterna. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädda aktierna och avgivna rösterna.

Årsstämma 2019

Senaste årsstämman ägde rum den 21 mars 2019 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg. Vid stämman representerades 710 aktieägare, vilka företrädde 55,8% av antalet aktier och 55,8% av rösterna. Samtliga styrelseledamöter, företagsledningen, bolagets revisor samt majoriteten av valberedningens ledamöter var närvarande vid stämman.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2018 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2018 års förvaltning.

Följande beslut fattades på årsstämman den 21 mars 2019:

- utdelning om 6,10 kr per aktie för räkenskapsåret 2018, uppdelat på två utbetalningstillfällen (mars respektive september) om vardera 3,05 kr per aktie,
- att arvode till styrelsen ska utgå med 3 895 tkr, varav 985 tkr till styrelsens ordförande och 410 tkr till envar av övriga styrelseledamöter. Arvode till ledamöter, inklusive ordföranden, i ersättningsutskottet ska utgå med 50 tkr per person. Arvode till ordföranden i revisions- och finansutskottet ska utgå med 150 tkr och 75 tkr till övriga ledamöter,
- omval av styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Christina Karlsson Kazeem, Nina Linander och Johan Skoglund. Charlotte Strömberg omvaldes till styrelsens ordförande,
- omval av Deloitte som revisor. Auktoriserad revisor Hans Warén är Castellums huvudansvariga revisor,
- godkännande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt godkännande av förnyelse av incitamentsprogram för ledande befattningshavare som avser perioden 2020–2023,
- mandat för styrelsen att – i syfte att kunna emittera aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar – besluta om nyemission av aktier,
- mandat för styrelsen att – i syfte att justera bolagets kapitalstruktur samt för att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar – besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

PROTOKOLL FRÅN ÅRSSTÄMMAN DEN 21 MARS 2019 FINNS TILLGÄNGLIGT PÅ CASTELLUMS HEMSIDA

INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2020

Inför årsstämman den 19 mars 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 6,50 kr per aktie, uppdelat på två tillfällen om vardera 3,25 kr. Avstämningsdagar för utbetalningarna föreslås till 23 mars 2020 respektive 21 september 2020.

Inför årsstämman föreslår valberedningen;

- omval av nuvarande styrelseledamöter Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Christina Karlsson Kazeem och Nina Linander. Nyval sker av Zdravko Markovski och Joacim Sjöberg. Ledamot Johan Skoglund har avböjd omval. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Charlotte Strömberg.
- Arvode till styrelseledamöterna föreslås utgå enligt följande (arvode 2019 inom parentes).
- Styrelsens ordförande: 1 015 000 kr (985 000 kr).
- Envar av övriga styrelseledamöter: 425 000 kr (410 000 kr).
- Ersättningsutskottet: ordförande 100 000 kr (50 000 kr)/envar av övriga ledamöter 75 000 (50 000)
- Revisions- och finansutskottet: ordförande 200 000 kr (150 000 kr)/envar av övriga ledamöter: 100 000 kr (75 000 kr).

  Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inkl ersättning för utskottsarbete, uppgår till 4 640 000 kr, förutsatt att antalet utskottsledamöter är oförändrat.
- omval av Deloitte som revisor. Deloitte har meddelat att nuvarande auktoriserade revisorn Hans Warén kommer att vara huvudansvarig revisor.
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2021 års årsstämma ska utses och att styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de fyra största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna per sista dagen för aktiehandel i augusti 2020 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen, samt att de fyra sålunda utsedda ledamöterna tillsammans med styrelsens ordförande ska utgöra valberedningen. Valberedningen ska utse ordförande inom sig. Namnen på valberedningens ledamöter tillkännages senast sex månader före nästkommande årsstämma.



Valberedning

Årsstämman 2019 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2020 års årsstämma för att framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande, förslag till val av revisorer, ersättning till styrelseledamöter och revisorer samt modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2021.

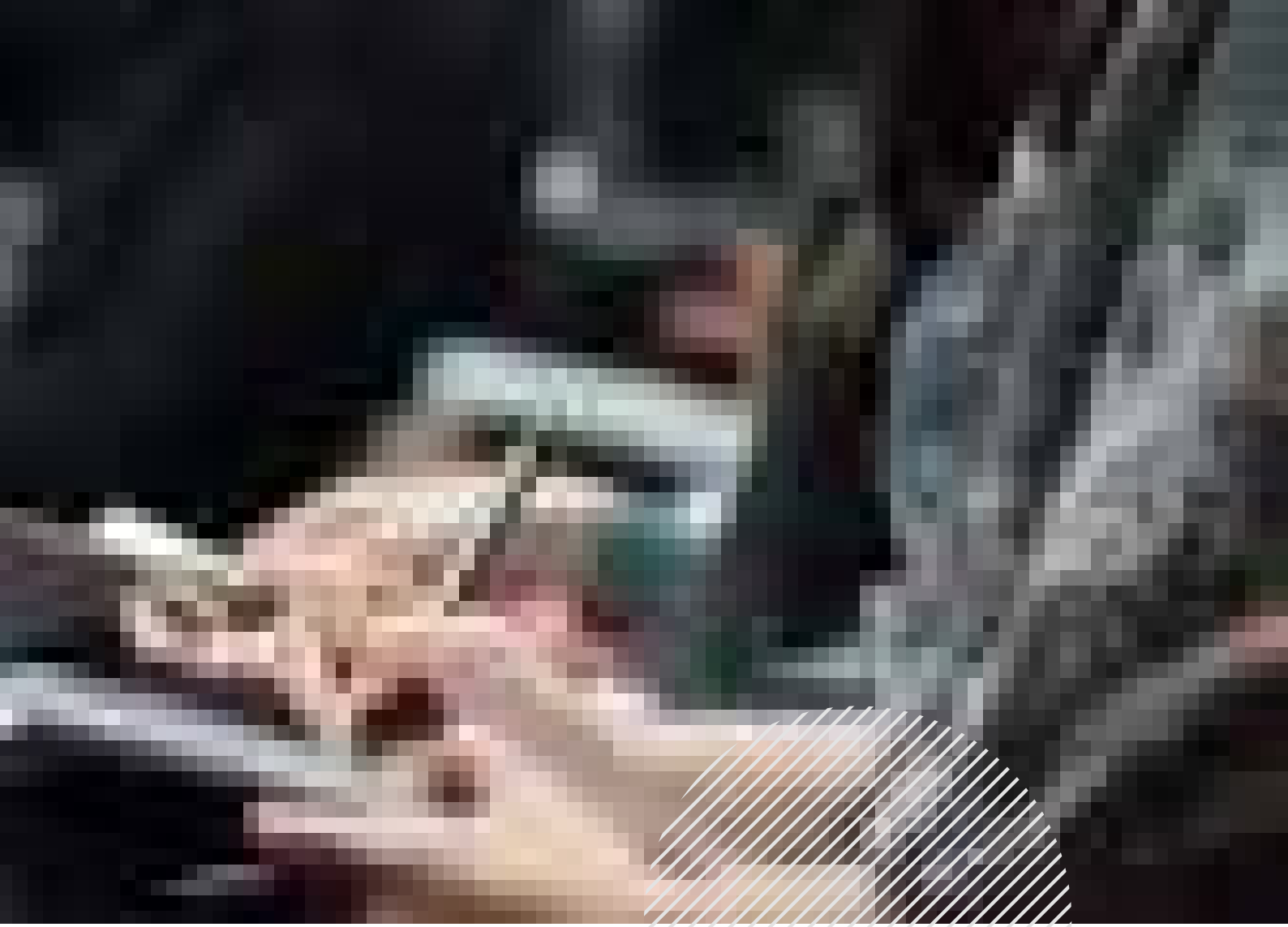
Valberedningens förslag offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman.

Aktieägare ges möjlighet att vända sig till valberedningen med nomineringsförslag.

Valberedningen inför årsstämman 2020 tillsattes enligt årsstämman 2019:s beslut, genom att styrelsens ordförande fick i uppdrag att kontakta de fyra största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna sista dagen för handel i augusti och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. De utsedda ledamöterna, tillsammans med styrelsens ordförande som sammankallande, utgör valberedningen. Valberedningen utsåg inom sig ordförande.

Valberedningen inför årsstämman 2020 utgörs av Patrik Essehorn utsedd av Rutger Arnhult genom bolag, Vincent Fokke utsedd av Stichting Pensioenfonds ABP, Carl Lindgren utsedd av Szombatfalvysfären, Göran Espelund utsedd av Lannebo Fonder samt styrelsens ordförande Charlotte Strömberg. Patrik Essehorn är valberedningens ordförande. När valberedningen konstituerade sig representerade valberedningens ledamöter tillsammans ca 22,5% av det totala antalet aktier och röster i bolaget.

Samtliga valberedningsledamöter har övervägt huruvida det föreligger någon intressekonflikt i att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Castellum. Valberedningen



har hållit åtta protokollförda sammanträden och därutöver haft kontakt via telefon och epost. Valberedningen har fått en detaljerad genomgång av resultatet av den omfattande styrelseutvärdering som har genomförts med hjälp av ett bolag som är specialiserat på styrelseutvärderingar och har därtill genomfört intervjuer med samtliga styrelseledamöter. Vidare har valberedningen genomfört en rekryteringsprocess, vilken har innefattat kontakter med rekryteringskonsult, framtagande av kravprofiler för rekrytering av styrelseledamöter och möten med kandidater till styrelsen i bolaget. Därutöver har valberedningen tagit del av revisions- och finansutskottets rekommendation till styrelsen beträffande revisorsval.

Valberedningen har behandlat samtliga de frågor som det åligger valberedningen att behandla enligt Svensk kod för bolagsstyrning. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt:

- i vilken grad den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Castellums verksamhet och utvecklingsskede, styrelsens storlek,
- vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädda inom styrelsen,
- styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund samt successionsfrågor inom styrelsen och potentiella intressekonflikter i styrelsearbetet,
- arvodering av styrelseledamöter,
- frågor rörande revisorsval och arvode till revisorn samt
- vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2021 som ska tillämpas.

Valberedningen har i sitt arbete beaktat att en jämn könsfördelning ska eftersträvas i styrelsen samt att styrelsen i övrigt ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen har som mångfaldspolicy tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter.

Slutligen har valberedningen, i syfte att bolaget ska kunna fullgöra sina informationsskyldigheter gentemot aktieägarna, informerat bolaget om hur valberedningens arbete har bedrivits och om de förslag valberedningen lämnar.

Valberedningens bedömning är att styrelsearbetet i Castellum fungerar mycket väl och att styrelsens ledamöter, var för sig och tillsammans, besitter bred kompetens och erfarenhet som är relevant för Castellums verksamhet. I samband med att Johan Skoglund avböjt omval har valberedningen övervägt vilka egenskaper som kan komplettera styrelsen när Castellum går in i 2020-talet samt hur den kontinuerliga förnyelseprocessen inom styrelsen bäst bör genomföras.

De senaste åren har präglats av en snabb förändringstakt i Castellum. Valberedningen anser att föreslagna styrelseledamöter har god kompetens och omfattande erfarenhet inom frågor rörande förvaltning och utveckling av fastigheter, kapitalmarknad, finansiering, samhällsbyggnad, hållbart företagande, förändrade kundbeteenden, trendanalys, digitalisering, kommunikation och marknadsföring, skapande av långsiktigt aktieägarvärde samt styrelsearbete i allmänhet. Zdravko Markovski och Joacim Sjöberg bedöms kunna tillföra kompetens och erfarenhet inom flera av de områden som nämnts ovan och bedöms därmed kunna fördjupa styrelsens kompetensområden och erfarenhet. Sammantaget anser valberedningen att de föreslagna styrelseledamöterna formar en styrelse som tillsammans har den mångsidighet och bredd av kompetens, erfarenhet och bakgrund som erfordras med hänsyn till Castellums verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Valberedningens förslag innebär att styrelsen har en jämn könsfördelning.

Revisor

Revisorn väljs av årsstämman och är en oberoende granskare av Castellums räkenskaper, bolagsstyrningsrapport, hållbarhetsredovisningen samt rapport om gröna obligationer och granskar även styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Castellums revisor Deloitte har valts av årsstämman för en ettårig mandatperiod för tiden intill slutet av årsstämman 2020. Huvudansvarig revisor hos Deloitte är den auktoriserade revisorn Hans Warén.

Revisionsarvoden

tkr	2019	2018	2017
Revisionsuppdrag	3 252	3 419	2 978
Revision utöver revisionsuppdrag	1 127	626	932
Övriga tjänster	52	624	170
Totala revisionsarvoden	**4 431**	**4 669**	**4 080**



HANS WARÉN
CASTELLUMS REVISOR

Styrelse

Aktieägarna väljer styrelse på årsstämman. Styrelsen har det övergripande ansvaret för Castellums strategi och organisation och förvaltar Castellums angelägenheter för aktieägarnas räkning. Castellums styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Styrelseledamöter väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Styrelsen har under 2019 bestått av sju ledamöter. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget.

Nya styrelseledamöter får en introduktion av bolaget och dess verksamhet samt genomgår börsens utbildning för styrelseledamöter i börsbolag. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bl a regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag.

För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler, innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter som mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordning, Koden och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete.

Styrelsens ansvar

Enligt aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen för:

- att bereda affärsbeslut och vara ett stöd till företagsledningen,
- att utveckla och följa upp bolagets övergripande strategier,
- upprättande av övergripande, långsiktiga mål och strategier, budget samt affärsplaner,
- fastställandet av riktlinjer för att bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande,
- granskning och godkännande av bokslut,
- genomgång av revisorernas slutsatser från revisionen och revisionsberättelsen samt på vilket sätt revisionen bidrog till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet samt genomgång av revisorernas översiktliga granskning av halvårsrapporten,
- att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar,
- kapitalstruktur, utdelningspolicy och beslut om finansiering,
- utveckling av koncernens policies,
- att tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policies och riktlinjer efterlevs,
- att tillse att system finns för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker vilket också inkluderar klimatrelaterade risker och möjligheter,
- betydande förändringar i Castellums organisation och verksamhet,
- att utse bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne.

Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet och se till bolagets och samtliga aktieägares intresse. Vad styrelseledamöterna har erfarit inom ramen för styrelsens arbete omfattas av sekretess.

På sidorna 132-133 finns en beskrivning av styrelsens arbetsår.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisions- och finansutskott och ett ersättningsutskott. Utskotten bereder och tar fram rekommendationer i olika ärenden till styrelsen. Ledamöter i utskotten utses årligen. Ordförande i ersättningsutskottet ska vara styrelsens ordförande medan ordförande i revisions- och finansutskottet inte ska vara styrelsens ordförande, utan annan ledamot som utses av styrelsen.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete.

Styrelsens arbete under 2019

Castellums styrelse har under 2019 haft 13 sammanträden – varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sju ordinarie styrelsemöten per kalenderår varav ett är konstituerande.

Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut, förslag till vinstdisposition samt frågor i samband med årsstämman behandlas i januari, delårsbokslut i april, juli och oktober, strategi i juni samt budget för nästkommande år vid december månads möte.

Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl hyres- och fastighetsmarknad som kredit- och aktiemarknad. Frågor om arbetsmiljö, incidentrapportering samt kundrelaterade frågeställningar hanteras regelbundet av styrelsen och varje styrelsemöte avslutas i normalfallet med en så kallad executive session utan företagsledningens närvaro.

Styrelsen har även möten med revisorerna utan företagsledningens närvaro.

Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2019 kan vidare nämnas företagsgemensamma policies, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt bolagets försäkringssituation.

Därutöver ägnade styrelsen flera möten till att fördjupa kunskapen om verksamheten via temamöten samt besök i verksamheten. Under 2019 har styrelsearbetet, förutom ovanstående ordinarie ärenden, fokuserat på förflyttning av Castellums fastighetsportfölj dels utifrån ett kvalitetsperspektiv, dels mot högre densitet och med än tydligare inriktning mot nordiska tillväxtorter. En större och mer komplex projektutvecklingsportfölj har medfört att styrelsen har lagt tid och kraft på utveckling av projektutvecklingsprocessen och projektuthyrningen. Styrelsen har under året även arbetat med Castellums coworkingerbjudande, United Spaces, samt innovationsfrågor och teknologibaserad affärsutveckling. I övrigt har frågor som hållbarhet, effektiviseringsåtgärder, successions- och rekryteringsfrågor samt riskhantering behandlats i styrelserummet. Kundupplevelsen har varit i fokus beträffande de flesta frågor som har varit på styrelsens bord under 2019.

Styrelsen har under hösten 2019 utvärderat sitt arbete med hjälp av samma externa konsult som biträdde vid den omfattande styrelseutvärderingen som genomfördes hösten 2017. Utvärderingen visade på ett öppet och konstruktivt styrelseklimat och en väl fungerande beslutsprocess.

Styrelseutvärderingen har presenterats för och lämnats till valberedningen och diskuterats i styrelsen. I utvärderingen granskades bl a arbetsklimat, arbetsformer gällande affärsprocess, krishantering, strategiska frågor, uppföljning- och kontrollsystem, tillgång till och behov av särskild styrelsekompetens, successionsordning, moral, etik samt kommunikation.

Utvärderingen och efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt och säkerställer att styrelsen kan fatta så välgrundade beslut som möjligt.

Styrelseutvärderingen följer riktlinjerna för styrelseutvärderingen i Koden.

Någon ersättning utöver styrelsearvode samt arvoden för utskottsarbete har ej utgått.

		Deltagande av totalt antal möten			
Styrelseledamöter	**Arvode, tkr**	**Styrelse**	**Ersättningsutskott**	**Revisions- och finansutskott**	**Oberoende**
Charlotte Strömberg	1 110	13 av 13	4 av 4	4 av 4	Ja
Per Berggren	460	13 av 13	4 av 4	-	Ja
Anna-Karin Hatt	460	11 av 13	4 av 4	–	Ja
Christer Jacobson	410	13 av 13	–	–	Ja
Christina Karlsson Kazeem	410	13 av 13	–	–	Ja
Nina Linander	560	13 av 13	–	4 av 4	Ja
Johan Skoglund	485	13 av 13	–	3 av 4	Ja

Styrelsearbetet 2019

Styrelsens huvuduppgifter är att både vara ett kontrollorgan och ett stöd till företagsledningen. Den kontrollerande uppgiften innebär att tillse att Castellum agerar ansvarsfullt och på ett långsiktigt hållbart sätt samt att verksamheten drivs effektivt i enlighet med lagar, regler och god sed.

Under året har styrelsearbetet främst fokuserat på:

AGIL TJÄNSTEUTVECKLING

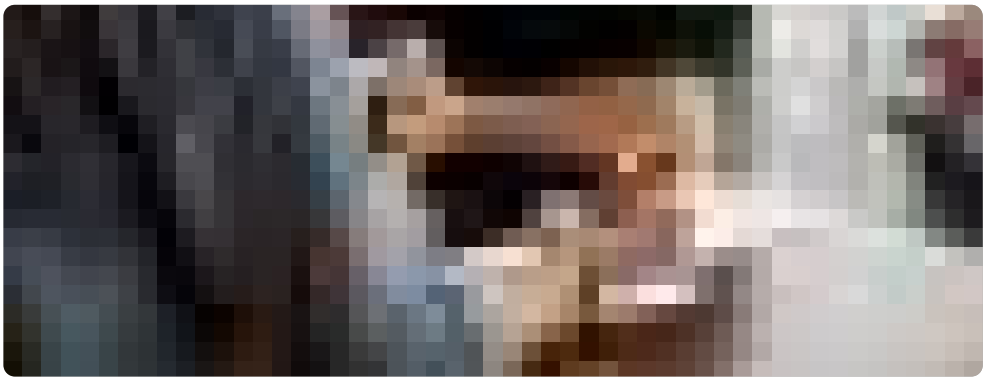
I och med förvärvet av coworkingbolaget United Spaces fick Castellum tillgång till en arena där nya tjänster kan testas på befintliga kunder. På så sätt kan ett agilt utvecklingsarbete ske inom det nya kunderbjudandeområdet Service, definierat i den treåriga strategiplan som styrelsen under året tagit beslut på. Resultatet av tjänsteutvecklandet ska komma även traditionella hyresgäster till del. Under året har styrelsen därför varit involverad i framtagandet av en strategi för innovation samt fördjupat sig i affärsutvecklingen.

INVESTERINGAR FÖR FRAMTIDA VÄRDESKAPANDE

Projektutvecklingsportföljen har både ökat i omfattning och komplexitet, varför styrelsen haft fokus på utvecklandet av projektutvecklingsprocessen och projektuthyrningen. Kopplat till det har styrelsen genomfört studiebesök på bolagets större utvecklingsområden, som Nyhamnen i Malmö där Castellum ska uppföra fastigheter åt E.ON och Domstolsverket och på Säve flygplats med dess omfattande projektmöjligheter.

FÖRBEREDD FÖR FÖRÄNDRING

Styrelsen har ägnat stor uppmärksamhet åt skiften i omvärlden och åt positioneringen av Castellum i ett längre perspektiv. Förändrade kundbehov, mönster och preferenser har studerats. Den ökande e-handeln påverkar logistikaffären och marknadens behov av och intresse för hållbara transporter och mobilitet. Castellums utveckling av smart styrning och innovativ teknik som t ex elektrifierade transporter och omlastning med hjälp av drönarteknik är en strategi för att ligga i framkant och utnyttja förändring till en fördel. Styrelsen har också under året både stöttat och utmanat Castellums ledning i en dialog om kundbegreppet och vad en förskjutning från B2B via B2B2C till B2C skulle kunna innebära för bolagets framtida erbjudanden.



Ersättningsutskott

Styrelsens ersättningsutskott utvärderar löpande ledande befattningshavares ersättningsvillkor mot bakgrund av gällande marknadsvillkor. Utskottet bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen. Utskottets ledamöter utses av styrelsen en gång per år. Ersättningsutskottet består av tre styrelseledamöter inklusive styrelsens ordförande som även är ordförande i utskottet. Utskottets arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning och fastställs varje år. Ersättningsutskottet har till uppgift att:

- bereda rekryteringar till koncernledningen och successionsfrågor rörande koncernledningen samt bereda frågor rörande talangförsörjning och ledarbreddning inom koncernen,
- diskutera målstyrning rörande jämställdhets- och mångfaldsfrågor,
- bereda ärenden och föreslå styrelsen riktlinjer för ersättningsprinciper, ersättningar och anställningsvillkor för verkställande direktör och andra ledande befattningshavare. Riktlinjerna för ersättning ska tillställas styrelsen som i sin tur ska lämna förslag på sådan ersättning till årsstämman för godkännande. Ersättningsutskottet ska också följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen. På bolagets hemsida presenteras resultatet av ersättningsutskottets utvärdering av ersättning till ledande befattningshavare,
- årligen utvärdera verkställande direktörens insatser, vilket även genomförts av en extern expert, där såväl styrelse som direktrapporterande har intervjuats.

Ersättningsutskottet ska sammanträffa minst två gånger om året. Under 2019 har utskottet sammanträtt fyra gånger. Frågor som hanterades på mötena var utvärdering av ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare, förslag till styrelsen avseende revision av koncernledningens ersättningspaket, uppföljning och utvärdering av gällande incitamentsprogram, utarbetat förslag till parametrar för de individuellt målsatta faktorerna under det årliga resultatbaserade incitamentsprogrammet samt HR- och successionsfrågor.

ERSÄTTNINGSUTSKOTT

Ersättningsutskottet består av ordförande Charlotte Strömberg samt ledamöterna Per Berggren och Anna-Karin Hatt.

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är:

- Riktlinjer för ersättningsprinciper
- Ersättning till ledande befattningshavare
- Beredning av incitamentsprogram
- Utvärdering av verkställande direktören
- Beredning av rekryteringar till koncernledning och successionsfrågor
- Beredning av frågor rörande ledarbreddning och talangförsörjning
- Målstyrning avseende jämställdhet och mångfald

Revisions- och finansutskott

Styrelsens revisions- och finansutskott övervakar bl a finansierings- och revisionsfrågor och bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen.

Utskottets ledamöter samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år.

Revisions- och finansutskottet består av tre styrelseledamöter som inte är anställda av bolaget. Utskottets arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning, vilken fastställs varje år. Revisions- och finansutskottet har till uppgift att:

- övervaka finansiell rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa den finansiella rapporteringens tillförlitlighet,
- med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, eventuell internrevision samt riskhantering,
- övervaka arbetet med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor samt bereda finansieringsfrågor inför beslut i styrelsen
- övervaka arbetet med verksamhetsrisker och regelefterlevnad samt se till att det finns ändamålsenliga system för kontroll och uppföljning,
- årligen avge en rapport om den interna kontrollen samt tillse att bolagsstyrningsrapporten beskriver styrelsens åtgärder för att tillse att den interna kontrollen fungerar,
- hålla sig informerad om årsredovisning och koncernredovisning,
- informera styrelsen om resultatet av revisionen och hur den bidragit till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet,
- hålla sig informerad om slutsatserna av Revisorsinspektionens kontroll av revisorerna,
- granska och övervaka revisorernas opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorerna tillhandahåller andra tjänster än revision samt utvärdera revisionsinsatsen och informera bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen,
- ta del av revisorernas rapport enligt artikel 11 i Revisorsförordningen samt vidta eventuella erforderliga åtgärder med anledning av denna,
- utfärda riktlinjer för tjänster förutom revision som tillhandahålls av revisorerna och i tillämpliga fall godkänna sådana tjänster i enlighet med dessa riktlinjer,
- bereda frågor om upphandling av revision och andra tjänster från revisorerna,
- biträda valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och ersättning till dem, varvid utskottet ska övervaka att revisorernas mandattid inte överskrider tillämpliga regler, upphandla revision och lämna en motiverad rekommendation i enlighet med vad som anges i artikel 16 i Revisorsförordningen.

Revisions- och finansutskottet ska sammanträffa minst fyra gånger om året, varav bolagets revisorer minst ska närvara två gånger. Vid ett av de tillfällen då revisions- och finansutskottet sammanträffar med revisorerna ska ingen från företagsledningen närvara.

Under 2019 har utskottet sammanträtt fyra gånger. Frågor som hanterades på mötena var bl a kapitalstruktur och finansieringsfrågor, finansiell rapportering inklusive översyn av framtida regelverk och dess eventuella påverkan på Castellum, genomgång av beslutsprocessen avseende investeringar, intern kontroll och riskhantering, revisorernas insats, opartiskhet och självständighet, utveckling av policies samt återrapportering från Whistleblower-tjänsten. Fördjupning har även skett i verksamhetsrelaterade frågor. Därtill har revisions- och finansutskottet under året haft enskilt möte med compliance och revisorer utan ledningens närvaro.

REVISIONS- OCH FINANSUTSKOTT

Revisions- och finansutskottet består av ordförande Nina Linander samt ledamöterna Johan Skoglund och Charlotte Strömberg.

Revisions- och finansutskottets huvudsakliga uppgifter är:

- Finansiell rapportering
- Finansiering och kapitalstruktur
- Investeringsunderlag och uppföljning
- Riskhantering
- Regelefterlevnad
- Revision
- Policies
- Verksamhetsrelaterade fördjupningsområden
- Intern kontroll

Verkställande direktör och koncernledning

Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Verkställande direktören leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess ledamöter.

Verkställande direktören
Verkställande direktören är föredragande vid styrelsemöten och ska tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Koncernledning
I koncernledningen ingår verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, investeringsdirektören, kommunikationsdirektören, HR-direktören, chef logistik, chef kontor (vakant) samt de verkställande direktörerna i de fyra regionerna. Koncernledningen har gemensamt ansvar att leverera på koncernövergripande mål och strategier och på de möten som äger rum diskuteras och fattas beslut om övergripande verksamhetsfrågor. Koncernledningen har haft 9 möten under 2019.

Under 2019 har koncernledningen arbetat fram en ny strategi för åren 2020–2022, med kunderbjudande och utveckling i fokus. Den enskilt största förändringen är att Service utgör en egen del av kunderbjudandet, tillsammans med Castellums erbjudanden inom Kontor, Samhällsfastigheter och Logistik.

Koncernledningens arbete har under året också handlat om att ställa om investeringsportföljen, mot större tyngdpunkt på strategiska projekt. Projektorganisationen har tillförts resurser och kompetens och en investeringsdirektör, tillika vice vd, har tagit plats i koncernledningen.

Ett omfattande kulturarbete har inletts och kommer att löpa under hela 2020. Syftet är att utveckla koncernens kultur mot ökad prestation, målstyrning och ansvarstagande samt påskynda arbetet med att skapa en gemensam kultur. Ett annat sätt att stödja organisationens utveckling och effektivitet är koncernledningens arbete med att definiera och förfina gränser och samarbeten mellan koncernövergripande funktioner och de fyra regionerna vad gäller ägandeskap, ansvar, mandat och genomförandekraft.

Verkställande direktören och ekonomi- och finansdirektören tillsammans med verkställande direktören för respektive region utgör styrelsen i respektive regionbolag.

Ersättning till ledande befattningshavare
Årsstämman 2019 beslutade följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

Castellum ska ha marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en ledning med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Styrelsen betraktar och utvärderar ersättningen som en helhet bestående av komponenterna fast lön, pensionsförmåner, rörlig ersättning samt icke-monetära förmåner. Fast lön betalas för ett fullgott arbete. Därutöver kan rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Utformningen ska ta sin utgångspunkt i målsättningen att sammanlänka koncernledningens intressen med aktieägarnas intressen genom att de ledande befattningshavarna också är aktieägare i Castellum, samt öka andelen av den totala ersättningen som är kopplad till koncernens utveckling. Rörlig ersättning, som inte får överstiga den fasta lönen, ska bestämmas av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål avseende tillväxt i förvaltningsresultat per aktie och aktiekursutveckling uppnåtts samt hur individuellt målsatta faktorer utvecklats.

Utfallande ersättning enligt incitamentsprogram inkluderar semesterersättning och ska inte vara pensionsgrundande. Utbetalning av ersättning enligt incitamentsprogram sker i form av lön. Befattningshavare som erhåller rörlig ersättning enligt incitamentsprogrammet förbinder sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande rörlig ersättning efter skatt.

Bolagsledningens pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar.


United Spaces, Arlanda

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga sex månader för verkställande direktören respektive tolv månader för övriga befattningshavare. Under uppsägningstiden utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet under uppsägningstiden. Sådan avräkning sker inte beträffande den verkställande direktören. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om tolv fasta månadslöner, som inte ska reduceras till följd av andra inkomster den verkställande direktören erhåller.

Castellum har följt de av årsstämman 2019 beslutade riktlinjerna.

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som kommer att framläggas vid årsstämman den 19 mars 2020 har justerats i förhållande till det förslag som framlades vid årsstämman 2019. Justeringarna har skett till följd av nya lagregler som syftar till att ge ökad transparens i ersättningsfrågor.

För ytterligare information angående ersättning till koncernledningen, se not 11.

Compliance (regelefterlevnad) och intern kontroll

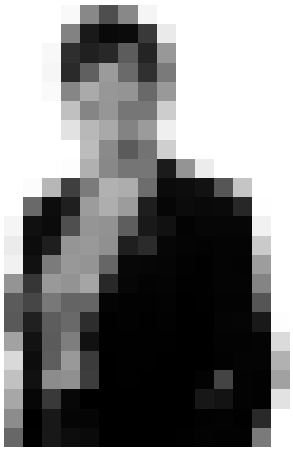
En Compliance officer finns på Castellum för att övervaka regelefterlevnad, d v s se till att lagar, förordningar samt interna policies och riktlinjer efterlevs. Koncernens chefsjurist är Compliance officer.

Den interna kontrollen inom Castellum utgår från det etablerade ramverket COSO som består av följande komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information, kommunikation samt uppföljning. Den interna kontrollen beskrivs närmre på sidorna 142–145.

Castellum har en whistleblower-funktion som vänder sig både externt och internt. Den finns tillgänglig på koncernens hemsida samt via koncernens intranät. Tjänsten utgör ett tidigt varningssystem för rapportering av avvikelser från Castellums värderingar och affärsetiska riktlinjer. Samtliga ärenden som inkommer till whistleblower-funktionen skickas till utsedd befattningshavare inom Castellum samt till ordförande i revisions- och finansutskottet.

Compliance officer-funktionen är ett stöd till den affärsdrivande verksamheten som identifierar och följer upp verksamhetsrisker. Compliance officer rapporterar regelbundet till verkställande direktören och revisions- och finansutskottet gällande risker och regelefterlevnad.

Styrelse



CHARLOTTE STRÖMBERG
STYRELSEORDFÖRANDE SEDAN 2012

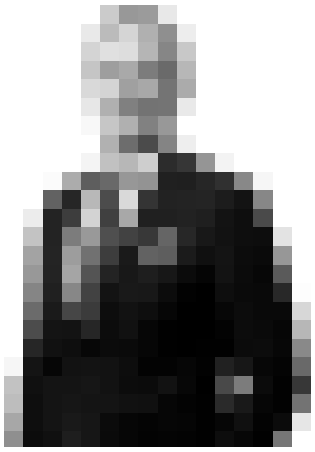
Född 1959, civilekonom Handelshögskolan, Stockholm.

Ordförande i Castellums styrelse, ordförande i Ersättningsutskottet samt ledamot i Revisions- och finansutskottet.

Tidigare befattningar: VD nordiska verksamheten hos Jones Lang LaSalle, ledande befattningar inom investment banking hos Carnegie Investment Bank samt Alfred Berg (ABN AMRO).

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Clas Ohlson AB (publ), Kinnevik AB (publ), Sofina S.A. och Skanska AB (publ). Ledamot i Aktiemarknadsnämnden.

Aktieinnehav: 17 000



PER BERGGREN
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2007

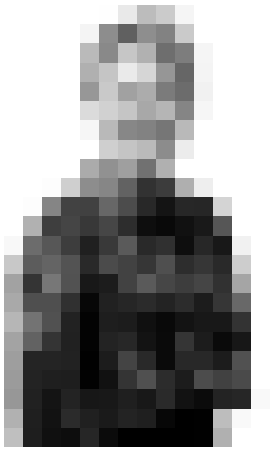
Född 1959, civilingenjör KTH och ekonomisk utbildning från Stockholms universitet.

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ledamot i Ersättningsutskottet.

Tidigare befattningar: VD i Hemsö Fastighets AB, VD i Jernhusen AB, affärsområdeschef i Fabege AB (publ), VD i Drott Kontor AB samt fastighetschef i Skanska Fastigheter Stockholm AB.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Fasticon Kompetens Holding AB, Slättö Förvaltning AB och SSM Holding AB.

Aktieinnehav: 4 500



ANNA KARIN HATT
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2015

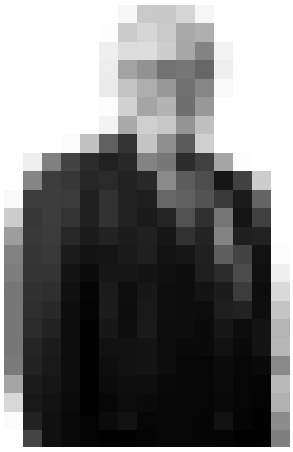
Född 1972, statsvetare Göteborg Universitet. VD och koncernchef Lantbrukarnas Riksförbund (LRF).

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ledamot i Ersättningsutskottet.

Tidigare befattningar: VD för Almega AB, It- och energiminister i svenska regeringen, statssekreterare vid Statsrådsberedningen, andra vice ordförande för Centerpartiet, stabschef för Centerpartiets partiledarstab, VD Didaktus Skolor AB, vVD Kind & Partners AB.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Business Sweden och i överstyrelsen för ICC Sverige, styrelseordförande för LRF Media och för Svensk Kooperation.

Aktieinnehav: 1 325



CHRISTER JACOBSON
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2006

Född 1946, civilekonom DHS. Egen verksamhet i Bergsrådet Kapital AB.

Styrelseledamot i Castellums styrelse.

Tidigare befattningar: Börskommentator och marknadschef för Affärsvärlden samt analyschef och VD i Alfred Berg-koncernen.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Global Challenges Foundation.

Aktieinnehav: 35 429

STYRELSENS ARBETSÅR

utöver stående punkter såsom affärsläge, framtidsutsikter, investeringar, försäljningar, finansiering, rapportering av respektive utskotts ordförande avseende utskottets arbete samt arbetsmiljöfrågor, kundrelaterade frågeställningar och incidentrapportering.

JAN

Styrelsemöte
- Resultat för helåret
- Årsredovisning inkl hållbarhetsredovisning
- Handlingar inför årsstämman
- Förslag till vinstdisposition
- Genomgång revisorernas slutsatser från revisionen
- Enskilt möte revisorer

Revisions- och finansutskott
- Finansiell position
- Genomgång med revisorerna om bokslutsgranskning
- Revisionsplan
- Incidentrapportering Whistleblower
- Genomgång tvister
- Utvärdering av utskottets arbete

FEB

Styrelsemöte
- Förberedelse inför årsstämman

Konstituerande möte
- Firmatecknare utses
- Utskottens sammansättning beslutas

MARS

Årsstämma

APRIL

Styrelsemöte
- Första kvartalsrapporten
- Beslutslogg
- Uppföljning investeringar och uthyrningsplaner
- Arbetsordning och policydokument antas

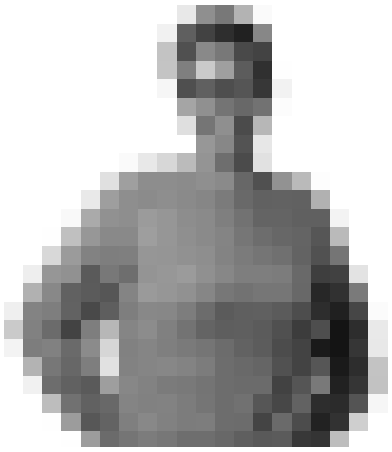
Revisions- och finansutskott
- Finansiell position
- Riskhantering
- Intern kontroll
- Incidentrapportering Whistleblower
- Utvärdering revisionsinsats
- Genomgång och utvärdering av strategiska mål
- Upphandling av revision

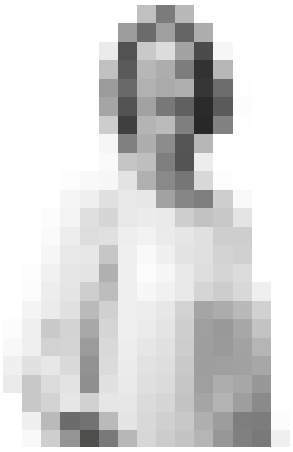
MAJ

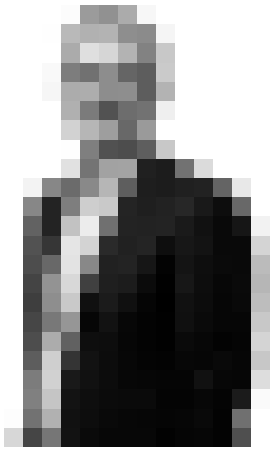
Styrelsemöte
- Strategigenomgång
- Genomgång av risker i verksamheten samt finansiella risker

JUNI

Ersättningsutskott
- Genomgång av incitamentsprogram
- Genomgång av ersättningsprinciper för ledande befattningshavare







CHRISTINA KARLSSON KAZEEM
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2016

Född 1965, civilingenjör från KTH. VD ETTELVA Arkitekter.

Styrelseledamot i Castellums styrelse.

Tidigare befattningar: Styrelseordförande i Tomorrow China, H&H Group. VD i Hilanders AB. Styrelseledamot i Tempest Security AB (publ). Kommunikationschef på Niscayah Group samt ledarpositioner inom Razorfish AB och Creuna AB. Arbete med stadsutveckling och Exploatering på Stockholms Gatu och Fastighetskontor.

Styrelseuppdrag: Styrelseordförande Creador AB.

Aktieinnehav: 350

NINA LINANDER
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2014

Född 1959, civilekonom Handelshögskolan Stockholm samt MBA från IMD, Lausanne, Schweiz.

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ordförande i Revisions- och finansutskottet.

Tidigare befattningar: Grundare och partner i Stanton Chase International AB, chef koncernstab Finans på AB Electrolux (publ), ledarpositioner inom Vattenfall AB, arbete inom corporate finance på investmentbanker i London.

Styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Awa Holding AB och GreenIron H2 AB. Styrelseledamot i Industrivärden AB (publ) (avgående), Telia Company AB (publ), Suominen Corporation (föreslagen för nyval) och Swedavia AB (publ) (föreslagen för nyval).

Aktieinnehav: 12 000

JOHAN SKOGLUND
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2010

Född 1962, civilingenjör KTH och civilingenjörsprogrammet, Handelshögskolan.

VD och koncernchef JM AB (publ).

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ledamot i Revisions- och finansutskottet.

Tidigare befattningar: Har arbetat sedan 1986 inom JM AB (publ) i olika befattningar.

Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Mentor Sverige och Svenskt Näringsliv.

Aktieinnehav: 5 000

Johan Ljungberg, advokat Mannheimer Swartling Advokatbyrå, är styrelsens sekreterare.

Uppgifterna avser förhållandet i slutet av januari 2020. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

Styrelsemöte
- Andra kvartalsrapporten
- Genomgång revisorernas granskning av halvårsrapporten

Styrelsemöte
- Tredje kvartalsrapporten
- Beslutslogg
- Genomgång av försäkringar
- Uppföljning investeringar och uthyrningsplaner

Styrelsemöte
- Budget
- Utvärdering styrelse och VD

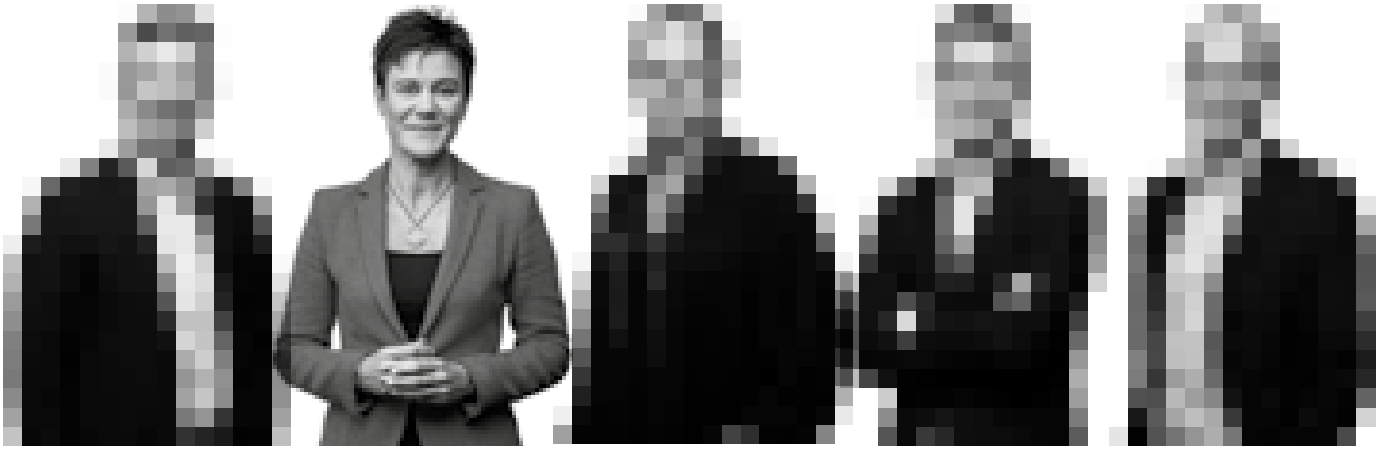
JULI | AUG | SEP | OKT | NOV | DEC

Revisions- och finansutskott
- Finansiell position
- Genomgång finansiell rapporteringsprocess
- Genomgång efterlevnad av policies
- Incidentrapportering Whistleblower
- Rekommendation till val av revisor till valberedningen

Ersättningsutskott
- Riktlinjer ersättningsprinciper
- Beredning utfall incitament
- Beredning utvärdering av VD

Revisions- och finansutskott
- Finansiell position
- Genomgång finansiell rapportering
- Incidentrapportering Whistleblower
- Genomgång förändrat regelverk
- Diskussion med revisorerna om granskning av kvartalsbokslut och intern kontroll

Koncernledning



HENRIK SAXBORN
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR CASTELLUM AB

Född 1964, civilingenjör

Lång erfarenhet från både byggverksamhet, förvaltning och förvärv av fastigheter, bl a som VD för ett förvaltningsbolag och partner i NIAM.

Övriga uppdrag: Vice ordförande i EPRA. Vice ordförande i Börssällskapet. Styrelseledamot i BRIS och SGBC (Sweden Green Building Cons.)

Anställd i Castellum sedan 2006. Verkställande direktör sedan 2013.

Aktieinnehav: 67 833

CAROLA LAVÉN
VICE VD OCH INVESTERINGSDIREKTÖR CASTELLUM AB

Född 1972, civilingenjör

Lång erfarenhet av ledande befattningar inom bygg- och fastighetsbranschen i Sverige och Norden med fokus på utveckling, förvaltning och transaktioner. Tidigare bland annat affärsområdeschef för NCC Property Development Nordic, affärsutvecklingschef på Atrium Ljungberg och Ljungberg Gruppen samt fastighetschef på Drott och Skanska.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Sunparadise Group AG.

Anställd som vice vd och investeringsdirektör i Castellum sedan 2019.

Aktieinnehav: 0

ULRIKA DANIELSSON
EKONOMI- OCH FINANSDIREKTÖR CASTELLUM AB

Född 1972, civilekonom

Erfarenhet inom ekonomi- och controllerfunktion.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Alligator Bioscience AB (publ), John Mattson AB (publ) och Slättö Förvaltning AB.

Anställd sedan 1998, ekonomidirektör sedan 2006 och ekonomi- och finansdirektör sedan 2014.

Aktieinnehav: 20 750

MARTIN BJÖÖRN
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR REGION STOCKHOLM–NORR I CASTELLUM

Född 1976, civilingenjör

Erfarenhet från ledande positioner inom Eurocommercial Properties samt Jones Lang LaSalle.

Anställd som verkställande direktör Region Stockholm–Norr i Castellum sedan 2019.

Aktieinnehav: 0

PER GAWELIN
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR REGION MITT I CASTELLUM

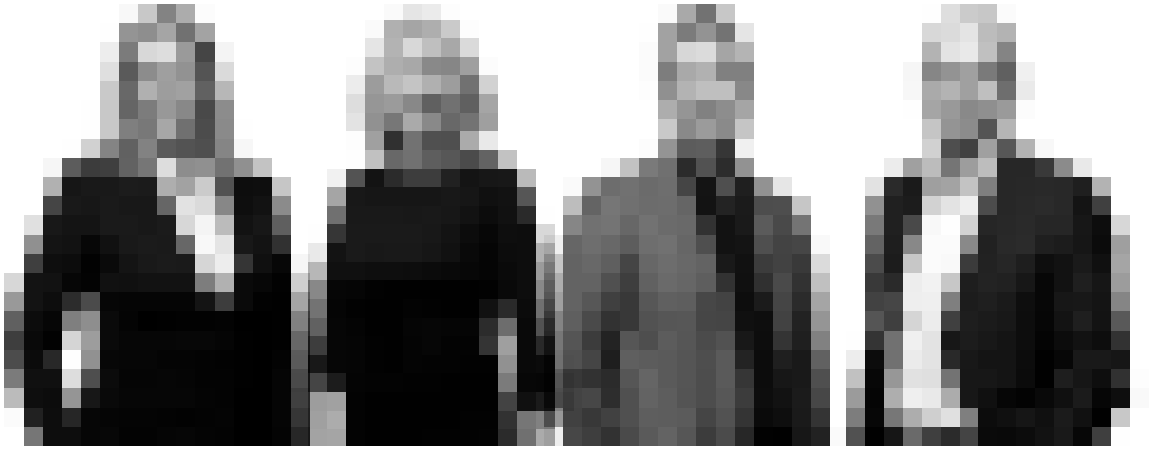
Född 1978, gymnasieekonom

Erfarenhet från fastighetsbranschen och ledarerfarenhet som lagkapten och spelare i fotbollsklubben Örebro SK.

Anställd sedan 2006 och verkställande direktör Region Mitt i Castellum sedan 2018.

Aktieinnehav: 600





MARIETTE HILMERSSON
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR REGION VÄST I CASTELLUM

Född 1971, Jur.kand.

Lång erfarenhet från chefsbefattningar inom fastighetsbranschen, bland annat som VD i AB Framtiden.

Anställd som verkställande direktör Region Väst i Castellum sedan 2018.

Aktieinnehav: 1 000

ANNA-KARIN NYMAN
KOMMUNIKATIONSDIREKTÖR CASTELLUM AB

Född 1983, journalistutbildning och studier i genusvetenskap

Erfarenhet från chefsbefattningar på näringsdepartementet, som presschef och stabschef på landsbygdsdepartementet, politiskt sakkunnig i riksdagen samt som journalist och ledarskribent. Senast anställd som Kommunikationsdirektör på Jernkontoret.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Byggherrarna.

Anställd som Kommunikationsdirektör sedan 2018.

Aktieinnehav: 0

OLA ORSMARK
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR REGION ÖRESUND I CASTELLUM

Född 1971, civilingenjör

Lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som affärsområdeschef på Jernhusen.

Anställd som verkställande direktör Region Öresund i Castellum sedan 2014.

Aktieinnehav: 5 850

HANS SAHLIN
CHEF LOGISTIK CASTELLUM AB

Född 1968, transportingenjör

Lång erfarenhet från ledande nationella och internationella befattningar inom logistiksektorn, managementkonsult, globala ledarroller på AB Volvo.

Anställd som Chef Logistik sedan 2019.

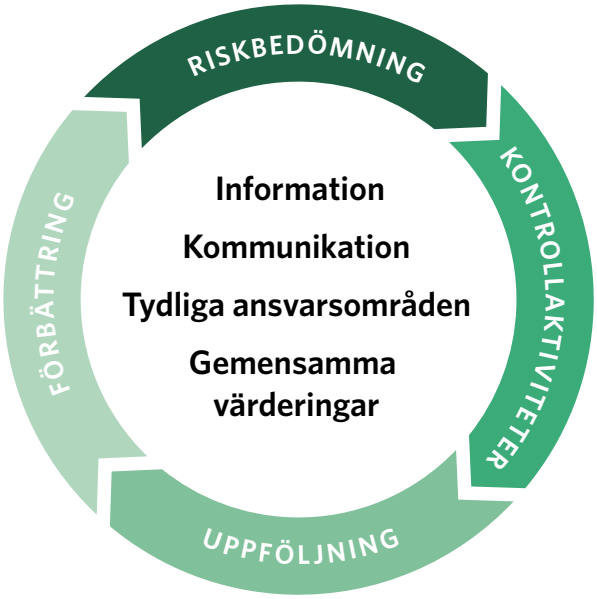
Aktieinnehav: 0

Uppgifterna avser förhållandet i slutet av januari 2020. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring. Vad avser verkställande direktören innehas inga väsentliga aktier eller delägarskap i företag som Castellum har betydande affärsförbindelser med.



Intern kontroll

CASTELLUMS INTERNA KONTROLLMILJÖ



Den interna kontrollen styrs av:

- Styrelsens arbetsordning
- Revisions- och finansutskottets arbetsordning
- Beslutsordning
- Instruktioner för firmateckning, fullmakt och attesträtt
- Redovisningsstruktur
- Rapportstruktur
- Finanspolicy, kommunikationspolicy, insiderpolicy, hållbarhetspolicy, uppförandekod, uppförandekod för leverantörer och krishanteringspolicy
- Riktlinjer för informations- och IT-säkerhet, försäkringar, elhandel
- Ekonomihandbok, personalhandbok, chefshandbok
- Finansiella instruktioner
- Handlingsrutin för personuppgifter
- Kontinuitetsplan

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Koden och avser därmed intern kontroll avseende finansiell rapportering samt övriga processer som är relevanta för verksamheten.

Under 2019 har arbetet med att införa självutvärdering av interna kontroller fortlöpt och under hösten implementerades arbetet med de två första processerna; projekt och intäkter. För närvarande pågår utvärdering av de första månadernas utförda kontroller. På sikt är tanken att detta ska införas på de områdena med störst riskinslag.

Den interna kontrollen i Castellum följer ett etablerat ramverk, Internal Control – Integrated Framework, COSO, som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Basen för intern kontroll avseende finansiell rapportering utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar som tillsammans formar den kultur och de värderingar som Castellum styrs utifrån. Grundläggande för Castellums interna kontroll är dess decentraliserade småskaliga organisation med fler än 600 fastigheter, tillika kostnadsställen, vilka förvaltas av fyra regionbolag. Beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, beslutsordning, instruktioner för firmateckning, fullmakt och attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner, interna policies, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen. Aktuella dokument uppdateras regelbundet vid ändring av t ex lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning

I Castellum finns riskhantering inbyggd i berörda processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Castellum är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policies och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen, tillika revisions- och finansutskottet, en gång om året en genomgång av såväl sedvanlig intern kontroll som verksamhetsrisk och hantering av dessa. För det sistnämnda

KONCERNÖVERGRIPANDE POLICIES UTFÄRDADE AV STYRELSEN



FINANSPOLICY

Fastställer övergripande mål och riktlinjer för finansiell risk och för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas. Finanspolicyn anger vidare hur ansvaret för den finansiella verksamheten fördelas samt hur riskerna ska hanteras och rapporteras. Till finanspolicyn finns instruktioner för hur den operativa verksamheten ska bedrivas.



UPPFÖRANDEKOD

Ger riktlinjer för att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt med målsättningen att alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och ansvarskännande. Styr koncernen i förhållande till medarbetare, uppdragstagare, kunder, leverantörer och andra intressenter.



UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER

Ger motsvarande riktlinjer för leverantörer som för koncernens medarbetare gällande att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt med målsättningen om att alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och ansvarskännande.



HÅLLBARHETSPOLICY

Ger riktlinjer för hur hållbarhetsarbetet i koncernen ska bedrivas. Arbetet ska bidra till en hållbar utveckling och vara nedbrutet i konkreta och mätbara mål samt vara en integrerad och naturlig del i verksamheten och baserad på delaktighet och engagemang.



KOMMUNIKATIONSPOLICY

Säkerställer att all kommunikation från koncernen är korrekt och att den ges på ett professionellt sätt vid rätt tidpunkt. Policyn omfattar såväl intern som extern kommunikation.



INSIDERPOLICY

Säkerställer en god etisk hantering gentemot kapitalmarknaden genom att beskriva handels- och rapporteringskrav.



KRISHANTERINGSPOLICY

Ger riktlinjer för hur koncernen ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.

se avsnittet Risker och riskhantering på sid 110–121. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och en intern riskgradering sker där varje enskild risk bedöms, både ur perspektivet påverkan och sannolikhet.

De väsentliga risker Castellum specifikt har identifierat kopplat till den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, att finansiering saknas, räntebärande skulder, skatt och moms, arbetsmiljöskador samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende finansiell rapportering hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka samt korrigera fel och avvikelser och omfattar t ex analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, compliance officer-funktion och koncernredovisning innan publicering. Revisorerna genomför en översiktlig granskning av halvårsrapporten januari–juni.

Information och kommunikation

Castellum har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning avseende finansiell rapportering. Det kräver att alla delar inom verksamheten kommunicerar och utbyter relevant och väsentlig information. Policies och riktlinjer avseende finansiell rapportering samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Koncernledningen och styrelsen erhåller regelbundet finansiell information från regionerna med kommentarer till finansiella resultat och risker.

Vidare får styrelsen ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via revisions- och finansutskottet. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en kommunikationspolicy och riktlinjer för informationssäkerhet.

Företagskultur
Att Castellums verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för företagets långsiktiga framgång. Castellums uppförandekod styr det dagliga arbetet och Castellum stödjer och har undertecknat FN Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption. Målsättningen är att göra riktiga och sunda affärer i alla avseenden där agerandet präglas av affärsmässighet med hög kompetens, hög affärsmoral, god affärssed, ansvarskännande och opartiskhet. Castellums uppförandekod bygger bl a på att ge god kvalitet och service, följa lagar och förordningar, inte diskriminera någon samt att skapa god arbetsmiljö och säkerhet. Castellums arbete med mångfald och jämställdhet utgör även viktiga delar i att bygga en företagskultur där medarbetarna får rätt förutsättningar. Castellum har därför tagit fram en jämställdhetspolicy samt en mångfalds- och jämställdhetsplan för att i vardagen proaktivt kunna arbeta med dessa frågor. Därtill finns det ambitiösa långsiktiga mål avseende mångfald och jämställdhet.

En hörnsten för Castellums företagskultur har varit den decentraliserade organisationen, vilken skapar ansvarstagande och engagerade medarbetare, där varje medarbetare känner delaktighet i verksamheten.

Långsiktigt värdeskapande
För att skapa värde på lång sikt är en förutsättning att verksamheten drivs utifrån ett hållbarhetsfokus. Hållbarhetsarbetet innebär dels miljömässig hänsyn, som ansvarsfull och effektiv användning av resurser och utveckling av en framtidssäkrad och hållbar fastighetsportfölj, dels ett samhällsansvar genom att bidra till utvecklingen av de städer där Castellum verkar.

Arbetet innebär också att säkerställa en god arbetsmiljö för de anställda. Hållbarhetsarbetet genomförs i samverkan med kunder och andra intressenter, vilket är en förutsättning för att lyckas. Riktlinjer för hur det värdeskapande hållbarhetsarbetet bedrivs finns i hållbarhetspolicy, uppförandekoden och uppförandekoden för leverantörer. Castellum rapporterar arbetet i enlighet med GRI Standards. Återrapportering av arbetet sker regelbundet till Castellums styrelse.

Uppföljning
Löpande uppföljning sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på regionnivå samt på koncernnivå. Styrelsen, genom revisions- och finansutskottet, utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till revisions- och finansutskottet minst två gånger



per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen.

Därutöver har revisions- och finansutskottet en årlig uppföljning av gjord riskbedömning och beslutade åtgärder. Revisions- och finansutskottets och styrelsens övervakning är av särskild betydelse för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

Internrevision

Castellum har en decentraliserad och transparent organisation. Ekonomi- och finansfunktionen sköts från huvudkontoret. Det innebär att rutiner och processer blir enhetliga, men ger även förutsättningar för att olika delar av funktionerna kan granska varandras processer – en form av självutvärdering. Allt för att öka och förbättra den interna kontrollen. Uppföljning av resultat- och balansräkning görs kvartalsvis av affärsenheterna och bolaget.

Tydlig dokumentation via policies och instruktioner tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisorerna säkerställer kontinuerligt arbetet med att förbättra processerna. Hantering och rapportering granskas av bolagets revisorer två gånger om året och rapporteras till såväl revisions- och finansutskott som styrelse. Därtill finns en whistleblower-funktion på koncernens hemsida. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Whistleblower

Castellums whistleblower-tjänst, Hjälp oss göra rätt, nås via koncernens hemsida samt koncernens Intranät. Whistleblower-tjänsten är ett tidigt varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Castellums värderingar och affärsetiska riktlinjer. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.



En hörnsten för Castellums företagskultur har varit den decentraliserade organisationen, vilken skapar ansvarstagande och engagerade medarbetare, där varje medarbetare känner delaktighet i verksamheten.

United Spaces, Arlanda

Ekonomisk redovisning och finansiella rapporter

Castellums ekonomiska redovisning för 2019 består av ekonomisk översikt, finansiella rapporter samt redovisningsprinciper och noter där mer detaljerad och företagsspecifik information lämnas som mer ingående beskriver bolagets ekonomiska kontext.



Kvartalsöversikt

	2019 jan–mars	2019 apr–juni	2019 juli–sept	2019 okt–dec	2019	2018 jan–mars	2018 apr–juni	2018 juli–sept	2018 okt–dec	2018
Resultaträkning, Mkr										
Intäkter	1 433	1 438	1 472	1 478	5 821	1 352	1 388	1 401	1 436	5 577
Fastighetskostnader	–456	–371	–414	–467	–1 708	–414	–386	–376	–456	–1 632
Driftsöverskott	977	1 067	1 058	1 011	4 113	938	1 002	1 025	980	3 945
Centrala administrationskostnader	–48	–42	–29	–44	–163	–46	–38	–29	–45	–158
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	–4	–6	–6	–6	–22	–	–	–	–	–
Räntenetto	–199	–202	–186	–195	–782	–227	–209	–197	–202	–835
Förvaltningsresultat	**726**	**808**	**837**	**766**	**3 146**	**665**	**755**	**799**	**733**	**2 952**
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	–	–9	–	–	–9	–	–	–	–	–
Nedskrivning goodwill	–179	–	–	–	–179	–	–	–	–	–
Värdeförändringar fastigheter	689	1 193	623	1 413	3 918	231	596	2 323	2 066	5 216
Värdeförändringar derivat	–12	–176	–120	306	–111	–7	32	177	–50	152
Omvärdering resultat stegvis förvärv	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Aktuell skatt	–33	–74	–106	48	–165	–2	–1	1	–72	–74
Uppskjuten skatt	259	–506	–183	–520	–950	–122	278	–674	–275	–793
Årets/periodens resultat	**1 341**	**1 245**	**1 051**	**2 013**	**5 650**	**765**	**1 660**	**2 626**	**2 402**	**7 453**
Övrigt totalresultat	34	25	–3	–11	45	0	134	–102	–24	8
Årets/periodens totalresultat	**1 375**	**1 270**	**1 048**	**2 002**	**5 695**	**765**	**1 794**	**2 524**	**2 378**	**7 461**
Balansräkning, Mkr										
Förvaltningsfastigheter	89 231	91 427	92 719	95 168	95 168	82 031	84 298	87 473	89 168	89 168
Goodwill	1 703	1 691	1 691	1 691	1 691	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659
Övriga tillgångar	2 749	2 122	2 147	1 953	1 953	842	867	862	1 070	1 070
Likvida medel	150	157	217	173	173	34	84	51	243	243
S:a tillgångar	**93 833**	**95 397**	**96 774**	**98 985**	**98 985**	**84 566**	**86 908**	**90 045**	**92 140**	**92 140**
Eget kapital	39 457	40 727	41 775	43 777	43 777	33 053	34 847	37 371	39 749	39 749
Uppskjuten skatteskuld	8 936	9 433	9 633	10 153	10 153	8 534	8 257	8 934	9 203	9 203
Övriga avsättningar	6	6	6	5	5	3	3	3	6	6
Derivat	777	701	803	715	715	1 296	1 323	1 126	716	716
Räntebärande skulder	40 566	40 242	40 637	40 826	40 826	39 062	39 992	40 697	40 358	40 358
Ej räntebärande skulder	4 091	4 288	3 920	3 509	3 509	2 618	2 486	1 914	2 108	2 108
S:a eget kapital och skulder	**93 833**	**95 397**	**96 774**	**98 985**	**98 985**	**84 566**	**86 908**	**90 045**	**92 140**	**92 140**
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	69%	76%	73%	70%	72%	69%	72%	73%	68%	71%
Räntenivå, genomsnitt	2,1%	2,1%	2,0%	1,9%	2,0%	2,4%	2,3%	2,1%	2,0%	2,2%
Räntetäckningsgrad	465%	504%	550%	512%	502%	393%	461%	506%	463%	454%
Avkastning aktuellt substansvärde	13,3%	14,5%	10,3%	19,6%	15,1%	8,8%	20,6%	29,9%	24,0%	22,0%
Avkastning totalt kapital	7,0%	9,4%	6,9%	9,8%	8,4%	5,3%	7,3%	15,2%	13,3%	10,6%
Avkastning eget kapital	13,8%	12,6%	10,3%	19,3%	14,5%	9,3%	20,0%	30,2%	25,7%	22,6%
Investeringar i fastigheter, Mkr	3 295	948	607	1 262	6 112	734	1 722	1 000	1 836	5 295
Försäljningar, Mkr	4 021	36	52	29	4 138	232	155	60	2 188	2 635
Belåningsgrad	45%	44%	44%	43%	43%	48%	47%	46%	45%	45%
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201
Förvaltningsresultat, kr	2,66	2,99	3,06	2,80	11,52	2,43	2,76	2,92	2,68	10,81
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	2,35	2,61	2,64	2,84	10,44	2,27	2,53	2,61	2,24	9,65
Resultat efter skatt, kr	4,91	4,56	3,85	7,37	20,68	2,80	6,08	9,61	8,79	27,27
Utestående antal aktier, tusental	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201
Fastighetsvärde, kr	327	335	339	348	348	300	309	320	326	326
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	178	184	186	195	195	151	157	168	176	176
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	165	170	172	180	180	135	142	153	162	162
Utdelning, kr (2019 föreslagen)	–	–	–	–	6,50	–	–	–	–	6,10
Utdelningsandel	–	–	–	–	56%	–	–	–	–	56%
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hyresvärde, kr/kvm	1 462	1 502	1 532	1 529	1 495	1 363	1 386	1 392	1 429	1 407
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,3%	93,0%	92,7%	91,7%	92,6%	92,9%	93,2%	93,0%	93,3%	93,2%
Fastighetskostnader, kr/kvm	419	333	374	420	384	382	354	344	419	378
Fastighetsvärde, kr/kvm	21 084	21 679	21 971	22 363	22 363	18 461	18 762	19 333	20 417	20 417

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Resultaträkning, Mkr										
Intäkter	5 821	5 577	5 182	4 533	3 299	3 318	3 249	3 073	2 919	2 759
Fastighetskostnader	–1 708	–1 632	–1 605	–1 497	–1 074	–1 096	–1 105	–1 042	–1 003	–960
Driftsöverskott	4 113	3 945	3 577	3 036	2 225	2 222	2 144	2 031	1 916	1 799
Centrala administrationskostnader	–163	–158	–162	–143	–113	–108	–96	–93	–83	–84
Joint venture (förvaltningsresultat)	–	–	–	3	23	–	–	–	–	–
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	–22	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Räntenetto	–782	–835	–885	–832	–602	–664	–702	–683	–660	–574
Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture	**3 146**	**2 952**	**2 530**	**2 065**	**1 533**	**1 450**	**1 346**	**1 255**	**1 173**	**1 141**
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	–9	–	–5	–163	–	–	–	–	–	–
Nedskrivning goodwill	–179	–	–	–373	–	–	–	–	–	–
Värdeförändringar fastigheter	3 918	5 216	4 540	4 085	1 837	344	328	–69	194	1 222
Värdeförändringar derivat	–111	152	247	82	216	–660	429	–110	–429	291
Omvärdering resultat stegvis förvärv	–	–	–	27	–2	–	–	–	–	–
Aktuell skatt	–165	–74	–96	–23	–16	–11	–6	–7	–10	–5
Uppskjuten skatt	–950	–793	–1 340	–727	–687	88	–390	404	–217	–685
Årets/periodens resultat	**5 650**	**7 453**	**5 876**	**4 972**	**2 881**	**1 211**	**1 707**	**1 473**	**711**	**1 964**
Övrigt totalresultat	45	8	–8	6	–8	8	3	–4	0	–
Årets/periodens totalresultat	**5 695**	**7 461**	**5 868**	**4 978**	**2 873**	**1 219**	**1 710**	**1 469**	**711**	**1 964**
Balansräkning, Mkr										
Förvaltningsfastigheter	95 168	89 168	81 078	70 757	41 818	37 599	37 752	36 328	33 867	31 768
Goodwill (Joint Venture, år 2015)	1 691	1 659	1 659	1 659	526	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	1 953	1 070	772	5 640	269	442	291	259	207	156
Likvida medel	173	243	203	257	39	47	70	44	97	12
S:a tillgångar	**98 985**	**92 140**	**83 712**	**78 313**	**42 652**	**38 088**	**38 113**	**36 631**	**34 171**	**31 936**
Eget kapital	43 777	39 749	33 736	29 234	15 768	13 649	13 127	12 065	11 203	11 082
Uppskjuten skatteskuld	10 153	9 203	8 405	7 065	4 299	3 612	3 700	3 310	3 714	3 502
Derivat	715	716	1 352	1 582	1 117	1 357	683	1 105	1 003	574
Räntebärande skulder	40 826	40 358	38 226	38 467	20 396	18 446	19 481	19 094	17 160	15 781
Ej räntebärande skulder	3 514	2 114	1 993	1 965	1 072	1 024	1 122	1 057	1 091	997
S:a eget kapital och skulder	**98 985**	**92 140**	**83 712**	**78 313**	**42 652**	**38 088**	**38 113**	**36 631**	**34 171**	**31 936**
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	72%	71%	69%	67%	67%	67%	66%	66%	66%	65%
Räntenivå, genomsnitt	2,0%	2,0%	2,4%	2,7%	3,0%	3,3%	3,7%	3,9%	4,1%	3,7%
Räntetäckningsgrad	502%	454%	386%	348%	351%	318%	292%	284%	278%	299%
Avkastning aktuellt substansvärde	15,1%	22,0%	18,3%	20,9%	20,4%	7,6%	13,2%	7,9%	6,4%	21,5%
Avkastning totalt kapital	8,4%	10,6%	10,1%	11,9%	10,0%	6,5%	6,4%	5,3%	6,2%	9,8%
Avkastning eget kapital	14,5%	22,6%	20,6%	20,1%	21,7%	9,5%	14,6%	13,5%	6,6%	20,9%
Investeringar i fastigheter, Mkr	6 112	5 292	6 488	31 491	3 553	2 525	1 768	2 798	2 015	1 506
Försäljningar, Mkr	4 138	2 635	875	6 754	1 140	3 054	687	253	107	227
Belåningsgrad	43%	45%	47%	50%	49%	49%	51%	52%	50%	50%
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	273 201	273 201	273 201	234 540	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014
Förvaltningsresultat, kr	11,52	10,81	9,26	8,80	8,11	7,67	7,12	6,64	6,21	6,04
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	10,44	9,65	8,39	8,26	7,84	7,17	6,97	6,31	6,08	5,75
Resultat efter skatt, kr	20,68	27,28	21,51	21,20	15,24	6,41	9,03	7,79	3,76	10,39
Utestående antal aktier, tusental	27 201	273 201	273 201	273 201	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014
Fastighetsvärde, kr	348	326	297	259	221	199	200	192	179	168
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	195	176	153	133	112	99	93	87	84	80
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	180	162	138	121	100	87	84	78	75	74
Utdelning, kr (2019 föreslagen)	6,50	6,10	5,30	5,00	4,25	3,99	3,69	3,43	3,21	3,12
Utdelningsandel	56%	56%	57%	57%	52%	52%	52%	52%	52%	52%
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hyresvärde, kr/kvm	1 495	1 407	1 341	1 304	1 095	1 064	1 036	1 015	995	974
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,6%	93,2%	90,9%	91,3%	90,3%	88,7%	88,4%	88,6%	89,3%	89,0%
Fastighetskostnader, kr/kvm	384	378	364	376	316	307	307	298	300	298
Fastighetsvärde, kr/kvm	22 363	20 417	18 268	16 558	12 282	11 118	10 285	9 916	9 835	9 499

Finansiella nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått 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 226.

	jan–dec 2019	jan–dec 2018
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)*	273 201	273 201
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)*	273 201	273 201

*Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d v s teckningsrättens värde) i genomförd nyemission och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie. Omräkningsfaktorn är 1,15.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, d v s tillväxt i förvaltningsresultatet, och målet är att förvaltningsresultatet årligen ska öka med minst 10%. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen ska delas ut till aktieägarna – minst 50% av förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet beräknas såväl före betald skatt som efter den teoretiska betalda skatt Castellum skulle betalat på förvaltningsresultatet såvida inga förlustavdrag förelåg.

	jan–dec 2019		jan–dec 2018	
Förvaltningsresultat	**Mkr**	**kr/aktie**	**Mkr**	**kr/aktie**
Resultat före skatt	6 765	24,76	8 320	30,45
Återläggning:				
Förvärvskostnader	9	0,03	–	–
Goodwill, nedskrivning	179	0,66	–	–
Värdeförändring fastighet	–3 918	–14,34	–5 216	–19,09
Värdeförändring derivat	111	0,41	–152	–0,55
= Förvaltningsresultat	**3 146**	**11,52**	**2 952**	**10,81**
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)				
Förvaltningsresultat	3 146	11,52	2 952	10,81
Återläggning:				
Aktuell skatt förvaltningsresultat	–293	–1,08	–316	–1,16
EPRA Earnings/EPRA EPS	**2 853**	**10,44**	**2 636**	**9,65**

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 lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Castellums fall goodwill, derivat och uppskjuten skatteskuld. Aktuellt substansvärde utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskulds marknadsvärde.

	jan–dec 2019		jan–dec 2018	
Substansvärde	**Mkr**	**kr/aktie**	**Mkr**	**kr/aktie**
Eget kapital enligt balansräkning	43 777	160	39 749	145
Återläggning:				
Derivat enligt balansräkning	715	3	716	3
Goodwill enligt balansräkning	–1 480	–5	–1 659	–6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	10 153	37	9 203	34
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	**53 165**	**195**	**48 009**	**176**
Avdrag:				
Derivat enligt ovan	–715	–3	–716	–3
Bedömd verklig uppskjuten skatt 6%*	–3 227	–12	–2 975	–11
Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNNAV)	**49 233**	**180**	**44 318**	**162**

*Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras med en nominell skatt om 21,4%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 20%, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 20,6% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7%,vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

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%.

Räntetäckningsgrad	jan–dec 2019	jan–dec 2018
Förvaltningsresultat	3 146	2 952
Återläggning:		
Räntenetto	782	835
Förvaltningsresultat exkl räntenetto	**3 928**	**3 787**
Räntetäckningsgrad	502%	454%

Belåningsgrad		
Räntebärande skulder	40 826	40 358
Likvida medel	–173	–243
Räntebärande skulder netto	**40 653**	**40 115**
Förvaltningsfastigheter	95 168	89 168
Förvärvade ej tillträdda fastigheter	–304	–31
Sålda ej fränträdda fastigheter	3	164
Förvaltningsfastigheter netto	**94 867**	**89 301**
Belåningsgrad	43%	45%

INVESTERING

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

Nettoinvestering	jan–dec 2019	jan–dec 2018
Förvärv	3 350	2 455
Ny-, till- och ombyggnation	2 762	2 837
Summa investering	**6 112**	**5 292**
Försäljningspris	–4 138	–2 635
Nettoinvestering	**1 974**	**2 657**
Andel av fastighetsvärdet, %	**2%**	**3%**

Övriga nyckeltal

	jan–dec 2019	jan–dec 2018
Överskottsgrad	72%	71%
Räntenivå, genomsnitt	2,0%	2,2%
Skuldkvot	10	11
Avkastning långsiktigt substansvärde	12,6%	18,5%
Avkastning aktuellt substansvärde	15,1%	22,0%
Avkastning totalt kapital	8,4%	10,6%
Avkastning eget kapital	14,5%	22,6%
Fastighetsvärde kr/aktie	348	326
Bruttouthyrning	411	408
Nettouthyrning	–24	161

Finansiella rapporter 2019

Totalresultat för koncernen		153
Balansräkning för koncernen		154
Resultaträkning och totalresultat för moderbolaget		155
Balansräkning för moderbolaget		156
Förändring av eget kapital		157
Kassaflödesanalys		158

Redovisningsprinciper och noter

1.	Redovisningsprinciper	160
2.	Rörelsesegment	163
3.	Intäkter	164
4.	Kostnader	165
5.	Förvärvskostnader	165
6.	Ränte- och finansiella intäkter	165
7.	Ränte- och finansiella kostnader	165
8.	Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	166
9.	Goodwill	166
10.	Värdeförändringar	166
11.	Inkomstskatter	166
12.	Personal och styrelse	167
13.	Förvaltningsfastigheter	168
14.	Inventarier	170
15.	Goodwill	170
16.	Eget kapital och substansvärde	170
17.	Skulder	171
18.	Uppskjuten skatteskuld/fordran	171
19.	Övriga avsättningar	172
20.	Derivat	172
21.	Finansiell riskhantering	172
22.	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174
23.	Ställda säkerheter	174
24.	Eventualförpliktelser	174
25.	Andelar i koncernföretag	174
26.	Långfristiga fordringar, koncernföretag	174
27.	Finansiella instrument	175
28.	Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	175
29.	Händelser efter balansdagen	175

Totalresultat för koncernen

Mkr		2019	2018
Hyresintäkter		5 265	5 185
Serviceintäkter		452	392
Intäkter Coworking		104	–
Intäkter	Not 3	**5 821**	**5 577**
Driftskostnader	Not 4	–711	–753
Underhåll	Not 4	–157	–167
Tomträttsavgäld	Not 4	–	–23
Fastighetsskatt	Not 4	–367	–315
Kostnader coworking	Not 4	–99	–
Uthyrning och fastighetsadministration	Not 4	–374	–374
Driftsöverskott		**4 113**	**3 945**
Centrala administrationskostnader	Not 4	–163	–158
Förvärvskostnader	Not 5	–9	–
Finansnetto			
Ränteintäkter	Not 6	2	22
Räntekostnader	Not 7	–784	–857
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	Not 8	–22	–
Förvaltningsresultat inkl förvärvskostnader*		**3 137**	**2 952**
–varav förvaltningsresultat		***3 146***	***2 952***
Goodwill, nedskrivning	Not 9	–179	
Värdeförändringar	*Not 10*		
Fastigheter		3 918	5 216
Derivat		–111	152
Resultat före skatt		**6 765**	**8 320**
Aktuell skatt	Not 11	–165	–74
Uppskjuten skatt	Not 11	–950	–793
Årets resultat		**5 650**	**7 453**
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omföras till årets resultat			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m m		92	151
Värdeförändring derivat, valutasäkring		–47	–143
Årets totalresultat**		**5 695**	**7 461**
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)			
Genomsnittligt antal aktier, tusental		273 201	273 201
Resultat per aktie, kr		20,68	27,28

* För uträkning se finansiella nyckelta på sidan 124.
**Årets resultat respektive totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Balansräkning för koncernen

Mkr		31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 13, 23	95 168	89 168
Materiella anläggningstillgångar	Not 14	156	123
Leasingavtal, nyttjanderätt		846	–
Goodwill	Not 15	1 691	1 659
Övriga långfristiga tillgångar		23	23
Summa anläggningstillgångar		**97 884**	**90 973**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	Not 3	70	47
Fordran fastighetsförsäljning		3	164
Övriga fordringar		430	410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		425	303
Likvida medel		173	243
Summa omsättningstillgångar		**1 101**	**1 167**
SUMMA TILLGÅNGAR		**98 985**	**92 140**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Not 16		
Aktiekapital		137	137
Övrigt tillskjutet kapital		12 434	12 434
Reserver		5	5
Innehav utan bestämmande inflytande		–2	–2
Balanserad vinst		31 203	27 175
Summa eget kapital		**43 777**	**39 749**
Skulder	Not 17		
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	Not 18	10 153	9 203
Övriga avsättningar	Not 19	5	6
Derivat	Not 20	715	716
Långfristiga räntebärande skulder	Not 21	40 826	40 358
Övriga långfristiga skulder/Leasingskuld		846	307
Summa långfristiga skulder		*52 545*	*50 590*
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		203	141
Skatteskulder		256	161
Övriga skulder		685	312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 519	1 187
Summa kortfristiga skulder		*2 663*	*1 801*
Summa skulder		**55 208**	**52 391**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**98 985**	**92 140**

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr		2019	2018
Intäkter	Not 3	105	80
Centrala administrationskostnader	Not 4	–222	–193
Finansiella poster			
Nedskrivning andelar i koncernföretag		–53	–23
Reversering av tidigare gjord nedskrivning andelar i koncernföretag	Not 25	255	–
Finansiella intäkter	Not 6	2 414	2 526
Finansiella kostnader	Not 7	–860	–952
Resultat före värdeförändringar och skatt		**1 639**	**1 438**
Värdeförändringar	*Not 10*		
Derivat		–137	108
Resultat före skatt		**1 502**	**1 545**
Aktuell skatt	Not 11	–	–
Uppskjuten skatt	Not 11	2	–67
Årets resultat		**1 504**	**1 478**

Totalresultat för moderbolaget

Mkr	2019	2018
Årets resultat enligt resultaträkningen	1 504	1 478
Övrigt totalresultat		
Poster som kommer att omföras till årets resultat		
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	42	93
Värdeförändring derivat, valutasäkring utlandsverksamhet	–21	–99
Årets totalresultat	**1 525**	**1 472**

Balansräkning för moderbolaget

Mkr		31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	Not 14	52	51
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 24, 25	20 147	19 678
Andelar i intresseföretag		2	–
Uppskjuten skattefordran	Not 18	14	12
Långfristiga fordringar, koncernföretag	Not 23, 26	28 777	29 062
Summa finansiella anläggningstillgångar		*48 940*	*48 752*
Summa anläggningstillgångar		**48 992**	**48 803**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar, koncernföretag		10 930	10 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42	36
Övrig fordran		8	10
Likvida medel		54	1
Summa omsättningstillgångar		**11 034**	**10 408**
SUMMA TILLGÅNGAR		**60 026**	**59 211**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		137	137
Reservfond		20	20
Fritt eget kapital			
Fond för verkligt värde		13	–8
Överkursfond		8 433	8 433
Balanserad vinst		7 569	7 758
Årets resultat		1 504	1 478
Summa eget kapital		**17 676**	**17 818**
Skulder	Not 17		
Långfristiga skulder			
Derivat	Not 20	715	716
Långfristiga räntebärande skulder	Not 21	38 065	36 738
Långfristiga räntebärande skulder, koncernföretag		3 283	3 711
Summa långfristiga skulder		*42 063*	*41 165*
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernföretag		63	64
Övriga kortfristiga skulder		39	4
Leverantörsskulder		4	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	181	156
Summa kortfristiga skulder		*287*	*228*
Summa skulder		**42 350**	**41 393**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**60 026**	**59 211**

Förändring av eget kapital

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							
Koncernen, Mkr (not 15)	**Antal utestående aktier, tusental**	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Valuta-omäkningsreserv**	**Valuta-säkringsreserv**	**Innehav utan bestäm-mande inflytande**	**Balanserad vinst**	**Totalt eget kapital**
Eget kapital 2017-12-31	**273 201**	**137**	**12 434**	**123**	**–126**	**–2**	**21 170**	**33 736**
Utdelning mars och sept 2018 (5,30 kr/aktie)	–	–	–	–	–	–	–1 448	–1 448
Årets resultat 2018	–	–	–	–	–	–	7 453	7 453
Övrigt totalresultat 2018	–	–	–	151	–143	–	–	8
Eget kapital 2018-12-31	**273 201**	**137**	**12 434**	**274**	**–269**	**–2**	**27 175**	**39 749**
Utdelning mars och sept 2019 (6,10 kr/aktie)	–	–	–	–	–	–	–1 667	–1 667
Årets resultat 2019	–	–	–	–	–	–	5 650	5 650
Övrigt totalresultat 2019	–	–	–	92	–47	–	–	45
Eget kapital 2019-12-31	**273 201**	**137**	**12 434**	**366**	**–316**	**–2**	**31 158**	**43 777**

				Fond för verkligt värde				
Moderbolaget, Mkr (not 15)	**Antal utestående aktier, tusental**	**Aktie-kapital**	**Reserv-fond**	**Valuta-omäkningsreserv**	**Valuta-säkringsreserv**	**Överkursfond**	**Balanserad vinst**	**Totalt eget kapital**
Eget kapital 2017-12-31	**273 201**	**137**	**20**	**84**	**–86**	**8 433**	**9 206**	**17 794**
Utdelning mars och sept 2018 (5,30 kr/aktie)	–	–	–	–	–	–	–1 448	–1 448
Årets resultat 2018	–	–	–	–	–	–	1 478	1 478
Övrigt totalresultat 2018	–	–	–	93	–99	–	–	–6
Eget kapital 2018-12-31	**273 201**	**137**	**20**	**177**	**–185**	**8 433**	**9 236**	**17 818**
Utdelning mars och sept 2019 (6,10 kr/aktie)	–	–	–	–	–	–	–1 667	–1 667
Årets resultat 2019	–	–	–	–	–	–	1 504	1 504
Övrigt totalresultat 2019	–	–	–	42	–21	–	–	21
Eget kapital 2019-12-31	**273 201**	**137**	**20**	**219**	**–206**	**8 433**	**9 073**	**17 676**

Kassaflödesanalys

		Koncern		Moderbolag	
Mkr		**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Löpande verksamhet					
Driftsöverskott		4 113	3 945	105	80
Centrala administrationskostnader		–163	–158	–222	–193
Återläggning av avskrivningar		64	19	11	7
Betalt finansnetto		–761	–829	33	24
Betald skatt		–161	–75	–	–
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet		45	8	–	–
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital		**3 137**	**2 910**	**–73**	**–82**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring kortfristiga fordringar		–165	–225	–573	–2 833
Förändring kortfristiga skulder		564	–200	38	14
Kassaflöde från löpande verksamhet		**3 536**	**2 485**	**–608**	**–2 901**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i ny-, till–och ombyggnationer		–2 762	–2 837	–	–
Förvärv av fastigheter		–3 350	–2 455	–	–
Förändring skuld vid förvärv av fastigheter		273	8	–	–
Försäljning av fastigheter		4 138	2 635	–	–
Förändring fordran vid försäljning av fastigheter		161	–149	–	–
Rörelseförvärv		–211	–	–211	–
Investeringar i övrigt, netto		–214	–85	1 451	1 485
Kassaflöde från investeringsverksamhet		**–1 965**	**–2 883**	**1 240**	**1 485**
Finansieringsverksamheten	Not 28				
Nyupplåning räntebärande skulder		540	2 025	978	1 885
Förändring övriga långfristiga skulder		–307	307	–	–
Förändring långfristiga fordringar		8	11	325	1 437
Lösen räntederivat		–215	–457	–215	–457
Utbetald utdelning		–1 667	–1 448	–1 667	–1 448
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		**–1 641**	**438**	**–579**	**1 417**
Årets kassaflöde		**–70**	**40**	**53**	**1**
Likvida medel ingående balans		243	203	1	0
Likvida medel utgående balans		**173**	**243**	**54**	**1**



Arcam, Göteborg

Redovisningsprinciper och noter

(Alla belopp i Mkr om inget annat anges.)

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Castellum AB:s (Moderbolaget) finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutar 31 december 2019 har godkänts av styrelse och verkställande direktör 3 februari 2020 och kommer att föreläggas årsstämman 2020 för fastställande. Moderbolaget är svenskt aktiebolag (publ), med säte i Göteborg, Sverige. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Grunder för redovisningen

Castellums räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/– 5 – 10%. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 13.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Uppskjuten skatteskuld

Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efter av Riksdagen beslutad skattesats om 21,4% för 2019 och 2020 samt 20,6% från 2021 och framåt. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

Förvaltningsresultat

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde från löpande förvaltning, d v s tillväxt i förvaltningsresultat, och målet är att förvaltningsresultatet årligen ska öka med minst 10%. Förvaltningsresultatet utgör också basen i vad som årligen ska delas ut till aktieägarna – minst 50% av förvaltningsresultatet. Således har storleken på värdeförändringarna inte målsatts, de ingår inte i basen för utdelning och de ingår inte heller i någon annan bas, exempelvis företagsledningens incitamentsprogram. För att ge en rättvisande bild av Castellums syn på sin verksamhet har rapporten över totalresultatet utformats med hänsyn till detta, d v s redovisning av värdeförändringar (ej kassaflödespåverkande) sker efter kassaflödespåverkande poster och en resultatrad har infogats som verksamheten styrs och målsätts på, d v s förvaltningsresultatet.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande, vilket erhålls då Castellum uppnår rösträttsmajoritet. Alla bolag i koncernen är helägda. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 25 angivna koncernföretagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag avseende Castellums innehavstid. Interna försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Omräkning av räkenskaperna till svenska kronor för utländsk verksamhet sker genom att balansräkningen omräknas till balansdagens kurs, förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs, medan resultaträkningen omräknas till periodens genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

Intäkter

Hyres- och serviceintäkter samt intäkter från coworking

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten m m. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna underrespektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Intäkter från den helägda coworkingkoncernen United Spaces utgörs av medlemsintäkter och försäljning av övrig service.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av fastighet via bolag nettoredovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste kvartalsrapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste kvartalsrapport.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. I finansiella intäkter redovisas även erhållna koncernbidrag samt erhållen och anticiperad utdelning. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader (ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas) samt från och med 2019 leasingkostnader och tomträttsavgälder. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period

de hänför sig till. Räntekostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal och betalningsströmmar från dessa avtal resultatförs för den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

Leasingkostnad utgörs främst av hyresavtal i coworkingkoncernen United Spaces.

Tomträttsavtal är, sett ur ett redovisningsperspektiv, leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda redovisas i takt med utförandet av tjänster i utbyte mot ersättning. Ersättning enligt incitamentsprogram, vilket är kontantreglerat och utbetalas som ej pensionsgrundande lön, redovisas i takt med måluppfyllelse och programmets löptid.

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Huvuddelen av Castellum-koncernens åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad när de uppstår. Ett mindre antal personer har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Det finns dock inget som indikerar några väsentliga åtaganden överstigande vad som är utbetalt till Alecta.

Inkomstskatter
Inkomstskatt fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner vilka redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 21,4%, medan uppskjuten skatt beräknas utifrån en skattesats om 20,6% som gäller från och med 2021 i Sverige. För Danmark och Finland beräknas aktuell och uppskjuten skatt till 22% respektive 20%.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt på temporära skillnader, som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde, redovisas i Castellum enligt balansräkningsmetoden. Således finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. I Castellum finns framför allt tre poster där det föreligger temporära skillnader – fastigheter, underskottsavdrag och obeskattade reserver. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas eftersom det är troligt att underskottsavdragen kommer att kunna kvittas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde, likaså på obeskattade reserver. Vid förändring av ovan nämnda poster förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

Årets förvärv har redovisats som tillgångsförvärv, innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen.

Aktuell skatt
Aktuell skatt som redovisas i resultaträkningen motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

Leasingavtal
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Castellums förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter samt not 3.

Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Castellum är leasetagare – dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Förvaltningsfastigheter
Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Castellum ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Värdering
Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 13. I noten finns även b la angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. För att säkerställa den interna värderingen görs externa värderingar på del av beståndet.

Värdeförändring
Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, d v s som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras räntekostnad under produktionstiden.

Förvärv och försäljning
Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år förutom för datorer som bedöms ha en nyttjandeperiod på tre år.

Goodwill
Goodwill i koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärde och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade koncernföretags identifierbara nettotillgångar vid förvärvstidpunkten.

I koncernen är redovisad goodwill hänförlig till uppskjuten skatt och förvärvet av coworkingbolaget United Spaces. Vid förvärvstidpunkten värderas goodwill till anskaffningsvärde för att därefter värderas till anskaffnings-

värde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller när det finns en indikation på att redovisat värde inte är återvinningsbart.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och låne fordringar, samt bland skulderna ränte- och valutaderivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Likvida medel
Likvida medel kan utgöras av koncernens disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, samt bankdepositioner med restlöptid om maximalt tio (10) bankdagar, och kortfristiga placeringar i statsskuldväxlar och bank- respektive kommuncertifikat med restlöptid om maximalt tre (3) månader. Per 31 december utgjordes likvida medel enbart av disponibla tillgodohavanden i bank.

Fordringar
Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totaltresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av. Samtliga Castellums finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms- och skattefordringar samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp.

Fordringar i moderbolag består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet av säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp och givet värdet på säkerheterna uppgår reserven till oväsentliga belopp. För jämförelsesiffrorna enligt IFRS 9: finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla fordran.

Skulder
Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Merparten av Castellums kreditavtal är långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anses även dessa vara långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Derivat
Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har Castellum ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat uppstår värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de räntederivatavtal Castellum hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året. För under året lösta räntederivatavtal redovisas och beräknas en orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före lösen jämfört med värdering vid utgången av föregående år. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs för den period de avser.

Castellum använder valutaderivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark och Finland samt för att hantera valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den internationella kapitalmarknaden. Finansiering av investering i utlandet kan åstadkommas dels genom upptagande av krediter i utländska bolagets funktionella valuta, dels genom att ingå valutaderivat. Castellum tillämpar säkringsredovisning för såväl nettoinvesteringar i utlandsverksamhet som valutaexponering till följd av upplåning i internationell kapitalmarknad i de fall där valutaderivat används. Dessa redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdagen och därefter till verkligt värde där den effektiva delen av valutakursförändringen avseende säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat medan den ineffektiva delen redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde används balansdagens kurs.

Vid tidpunkten för säkringarnas ingående finns säkringsdokumentation som beskriver säkringarna och bolagets strategi och riskhantering samt en beskrivning av säkringarnas effektivitet och hur den mäts och följs upp.

Säkringarna bedöms som mycket effektiva baserat på nedanstående kriterier.

Det föreligger ett ekonomiskt samband mellan den säkrade posten och säkringsinstrumentet. Effekten av kreditrisken dominerar inte de förändringar som följer av det ekonomiska sambandet. Säkringskvoten för säkringsförhållandet är densamma som den som följer av den kvantitet av den säkrade posten som företaget faktiskt säkrar och den kvantitet av säkringsinstrumentet som företaget faktiskt använder för att säkra mängden säkrade poster.

Om en säkring upphör att vara effektiv av skäl relaterat till säkringskvoten men inget förändras i riskstrategin kommer bolaget att ombalansera säkringen.

Castellum designerar bara spotrisken i säkringar med terminer och övriga delar av marknadsvärde redovisas i resultaträkningen.

Koncernen avbryter säkringsredovisning bara när säkringen inte längre uppfyller kvalificeringskriterierna som när säkringsinstrumenten avyttras eller löses eller när en säkrad prognos inte längre uppfyller kraven på att vara mycket sannolik. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisk, s k CVA och DVA.

Eget kapital
Återköp av egna aktier
Vid återköp av egna aktier reduceras eget kapital med betald köpeskilling inklusive eventuella transaktionskostnader.

Utdelningar
Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut. Anteciperad utdelning redovisas hos mottagaren som finansiell intäkt.

Resultat per aktie
Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

Avsättningar
Avsättningar avser skulder som är ovissa avseende betalningstidpunkt eller belopp. En avsättning redovisas då det föreligger avtalsmässiga

förpliktelser, domstolsutslag eller annan legal grund som medför att det sannolikt kommer att innebära framtida utbetalningar. Bedömning av avsatt belopp sker löpande. Värdering av förpliktelser som förfaller om mer än ett år sker genom diskontering.

Definition av rörelsesegment
Koncernens verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per geografiskt område. Rörelsesegment konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Således har någon fördelning av gemensamma kostnader ej gjorts. Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas i noten för segment.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform
Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Aktier i koncernbolag
Aktier i koncernbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot koncernbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger koncernbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Eventualförpliktelser
Eventualförpliktelser till förmån för konernbolag är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer, d v s de redovisas inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning.

Nya redovisningsprinciper
Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU
Nya standarder vilka trätt i kraft 2019
1 jan 2019 trädde IFRS 16 Leasing ikraft och Castellum tillämpar rekommendationen från nämnda datum. Således har ingen retroaktiv tillämpning skett. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Castellum gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga tillsammans med hyresavtal i det under året förvärvade coworking-bolaget United Spaces. Utöver dessa två poster har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, såsom exempelvis fordon, kontorsutrustning och liknande. Som följd av övergången till IFRS 16 har kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisats som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip då denna redovisades som en rörelsekostnad som belastar driftsöverskottet. Vidare är hyreskostnaden för United Spaces fördelad på avskrivningar och finansiell kostnad. Tomträttsavtal och hyresavtal i United Spaces har värderats och nyttjanderätten redovisats som en tillgång och som en motsvarande skuld. Per 31 december 2019 bedömdes det sammanlagda värdet av dessa två poster vara 846 Mkr.

Vidare har en översyn av hur koncernens tillämpade principer i egenskap av leasegivare påverkas av IFRS 16, varvid Castellum konstaterat att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter. Bolaget har valt att frivilligt förtidstillämpa ändringarna i IFRS 9 "Interest Rate Benchmark Reform amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7". Denna ändring har inte medfört någon effekt på de finansiella rapporterna.

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

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2020 och framåt
Från och med 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom att ny definition av rörelse har intagits. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett s k tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokeras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Castellums resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Förändringar i svenska regelverk
Förändringar under 2019 har inte haft någon väsentlig påverkan på Castellums redovisning utan främst medfört något utökat upplysningskrav.

Not 2 Rörelsesegment
Castellum äger fastigheter i framförallt Sverige, men även i Danmark och Finland. Koncernens rörelsesegment utgörs av följande områden; Mitt (Örebro, Västerås, Linköping, Norrköping, Jönköping och Växjö), Väst (Storgöteborg inklusive Borås och Halmstad), Stockholm–Norr (Stockholm, Uppsala och Gävle), Öresund (Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn), Finland. Rörelsesegmenten är identifierade efter geografiska verksamhetsområden vilket är i enlighet med hur de följs upp och analyseras av den högste verkställande beslutsfattaren inom koncernen. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter.

	Mitt		Väst		Stockholm–Norr		Öresund		Finland		Ofördelade poster		Summa segment	
Rörelsesegment	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Hyresintäkter, externt	1 406	1 319	1 222	1 151	1 512	1 671	1 069	1 020	56	24	–	0	5 265	5 185
Serviceintäkter, externt	98	89	106	76	139	124	107	102	2	2	–	–1	452	392
Coworking intäkter, externt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	104	–	104	–
Intäkter	**1 504**	**1 408**	**1 328**	**1 227**	**1 651**	**1 795**	**1 176**	**1 122**	**58**	**26**	**104**	**–1**	**5 821**	**5 577**
Fastighetskostnader	–465	–451	–371	–357	–412	–469	–336	–340	–18	–6	–7	–9	–1 609	–1 632
Coworking kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–99	–	–99	–
Centraladministration	–6	–8	–7	–8	–8	–14	–9	–10	0	–	–133	–118	–163	–158
Ränteintäkter	14	11	9	9	22	12	17	21	0	–	–62	–53	0	0
Leasingavtal/tomträttsavgäld	–2	–	–6	–	–7	–	–3	–	–	–	–4	–	–22	–
Räntekostnader	–230	–141	–204	–184	–238	–339	–180	–191	–18	–10	88	30	–782	–835
Förvaltningsresultat	**815**	**819**	**749**	**687**	**1 008**	**985**	**665**	**602**	**22**	**10**	**–113**	**–151**	**3 146**	**2 952**
Nedskriv. goodwill/Trans.kost	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–188	–	–188	–
Värdeförändring fastigheter	1 295	1 056	743	1 286	1 237	2 405	624	460	19	–	–	9	3 918	5 216
Värdeförändring derivat	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–111	152	–111	152
Resultat före skatt	**2 110**	**1 875**	**1 492**	**1 973**	**2 245**	**3 390**	**1 289**	**1 062**	**41**	**10**	**– 412**	**10**	**6 765**	**8 320**
Förvaltningsfastigheter	22 908	19 396	22 411	19 910	30 364	32 154	18 626	16 889	859	819	–	–	95 168	89 168
varav årets investeringar	*2 401*	*1 107*	*1 755*	*1 644*	*933*	*1 276*	*1 022*	*434*	*1*	*831*	–	–	*6 112*	*5 292*

Av koncernens externa hyresintäkter resp. förvaltningsfastigheter avser 474 Mkr (368) hyresintäkter från hyresgäster i Danmark och Finland samt 7 247 Mkr (5 671) förvaltningsfastigheter belägna i Danmark och Finland.

Not 3 Intäkter

Hyresvärde

Koncernens intäkter uppgick till 5 821 Mkr (5 577). Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor samt serviceintäkter. Med hyresvärde avses erhållna intäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgäst, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg. I årets intäkter ingår även 104 Mkr från det under året förvärvade coworkingbolaget United Spaces. Tabellerna nedan visar såväl hyresvärde kr/kvm fördelat per fastighetskategori och geografiskt område som vilka delar som bidragit till intäktsutvecklingen. Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med 4% (3%) mot föregående år.

	Kontor		Samhällfastighet		Lager/Logistik	
Hyresvärde, kr/kvm	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Mitt	1 510	1 397	1 735	1 518	829	767
Öresund	2 077	1 984	2 190	2 125	835	837
Stockholm	2 251	2 122	3 020	2 869	1 216	1 142
Väst	1 760	1 602	1 337	1 280	808	763
Norr	1 521	1 584	1 485	1 574	–	–
Finland	3 660	3 577	–	–	–	–
Totalt	**1 858**	**1 731**	**1 859**	**1 739**	**904**	**858**

	Handel		Lätt industri		Totalt	
Hyresvärde, kr/kvm	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Mitt	1 197	1 261	1 052	818	1 440	1 298
Öresund	1 500	1 478	750	782	1 659	1 613
Stockholm	1 584	1 402	1 294	1 149	1 834	1 701
Väst	1 375	1 253	851	819	1 181	1 093
Norr	–	1 597	–	–	1 487	1 578
Finland	–	–	–	–	3 660	3 577
Totalt	**1 417**	**1 367**	**966**	**882**	**1 495**	**1 407**

Utveckling intäkter, Mkr	**2019**	**2018**	**Förändring %**
Jämförbart bestånd	5 047	4 832	4,4%
Projektfastigheter	301	172	–
Transaktion	369	573	–
Coworking	104	–	–
Intäkter	**5 821**	**5 577**	**4,4%**

Omförhandling

Kommersiella hyreskontrakt, för vilka hyrorna betalas in kvartalsvis i förskott, är tecknade på viss tid, vilket innebär att förändring av marknadshyrorna inte ger direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett tills dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. I de kommersiella kontrakten ingår en s k indexklausul innebärande uppräkning av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år.

Kontraktförfallostrukturen avseende Castellums bestånd framgår av efterföljande tabell, där kontraktsvärde avser årsvärde. Den relativt låga andelen förfall under 2020 beror på att merparten, på grund av uppsägningstider, redan omförhandlats. Den vanligast förekommande löptiden på ett nytecknat kontrakt är 3–5 år med en uppsägningstid om nio månader. Genomsnittlig återstående kontraktslängd i portföljen kan beräknas till 4,0 år (3,9).

Kontraktsförfallostruktur	**Antal kontrakt**	**Tkvm**	**Kontrakts-värde, Mkr**	**Andel av värdet**
Kommersiellt, löptid				
2020	1 648	321	421	8%
2021	1 441	622	856	16%
2022	1 187	670	1 040	20%
2023	837	691	941	18%
2024	209	254	379	7%
2025+	345	909	1 483	28%
Summa	**5 667**	**3 467**	**5 120**	**97%**
Bostäder	436	34	40	1%
P-platser och övrigt	5 828	1	89	2%
Totalt	**11 931**	**3 502**	**5 249**	**100%**

Ekonomisk uthyrningsgrad

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad i Castellum under 2019 var 92,6% (93,2%) inkl. rabatter om 90 Mkr (87). I periodens intäkter ingår engångsersättning om 16 Mkr (14) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Bruttouthyrningen, d v s årshyra för total uthyrning, under året uppgick till 397 Mkr (408), varav 42 Mkr (109) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 435 Mkr (247), varav 16 Mkr (11) avsåg konkurser och 18 Mkr (19) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående uppsägningstid. Nettouthyrning för året uppgick därmed till –38 Mkr (161). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9–18 månader.

	Kontor		Samhällsfastighet		Lager/Logistik	
Ekonomisk uthyrningsgrad	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Mitt	90,6%	93,2%	94,0%	97,3%	92,1%	91,6%
Öresund	88,9%	88,3%	98,4%	97,9%	91,3%	90,1%
Stockholm	94,1%	94,1%	93,8%	97,5%	93,8%	94,6%
Väst	94,6%	93,0%	93,2%	96,5%	93,2%	89,4%
Norr	91,8%	86,5%	93,6%	96,5%	–	–
Finland	110,7%	99,6%	–	–	–	–
Totalt	**92,1%**	**91,9%**	**94,5%**	**97,2%**	**91,0%**	**91,3%**

	Handel		Lätt industri		Totalt	
Ekonomisk uthyrningsgrad	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Mitt	95,8%	97,5%	96,8%	95,7%	92,4%	94,6%
Öresund	85,3%	91,3%	90,3%	84,1%	90,5%	90,1%
Stockholm	93,9%	94,8%	95,3%	92,7%	93,5%	94,9%
Väst	95,9%	96,6%	95,5%	94,9%	93,1%	92,4%
Norr	–	88,0%	–	–	93,5%	93,4%
Finland	–	–	–	–	110,7%	99,6%
Totalt	**93,6%**	**94,8%**	**94,7%**	**92,4%**	**92,6%**	**93,2%**

Riskspridning, kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktsportföljen. Koncernen har ca 5 700 kommersiella kontrakt och 436 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av nedanstående tabell. 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, Mkr	**Antal kontrakt**	**Andel**	**Kontraktsvärde, Mkr**	**Andel**
Kommersiellt				
<0,25	2 654	22%	210	4%
0,25–0,5	951	8%	350	7%
0,5–1,0	822	7%	581	11%
1,0–3,0	744	6%	1 287	24%
>3,0	496	4%	2 692	51%
Summa	**5 667**	**47%**	**5 120**	**97%**
Bostäder	436	4%	40	1%
P-platser och övrigt	5 828	49%	89	2%
Totalt	**11 931**	**100%**	**5 249**	**100%**

Tabellen nedan visar avtalade framtida hyresintäkter.

	Koncern		Moderbolag	
Avtalade framtida hyresintäkter	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Avtalade hyresintäkter år 1				
Kommersiella kontrakt	5 501	5 431	–	–
Bostäder	13	14	–	–
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5 år	12 315	11 882	–	–
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	4 747	5 106	–	–
Summa	**22 576**	**22 433**	**–**	**–**

Hyresfordringar

Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar om 70 Mkr (47) har förfallit till betalning efter att reservering/nedskrivning gjorts om 28 Mkr.

Moderbolaget

Moderbolaget innehåller endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

Not 4 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 1 235 Mkr (1 258), motsvarande 293 kr/kvm (288). I beloppet ingår såväl direkta fastighetskostnader (kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt), som indirekta fastighetskostnader (uthyrning och fastighetsadministration). Vidare ingår kostnader för coworking till 99 Mkr.

Utveckling kostnader, Mkr	2019	2018	Förändring %
Jämförbart bestånd	1 068	1 047	2,0%
Flytt av tomträtt	–	23	–
Projektfastigheter	66	55	–
Transaktion	101	134	–
Direkta fastighetskostnader	**1 235**	**1 258**	**–1,8%**
Coworking	99	–	–
Fastighetsadministration	374	374	–
Centraladministration	163	158	–
Kostnader	**1 871**	**1 790**	**4,5%**

Driftskostnader

I driftskostnader ingår kostnader för bl a el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkring, hyresförlust samt fastighetsspecifik marknadsföring. Merparten av kostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Avseende lager- och logistikfastigheter står, i flertalet fall, hyresgästerna själva direkt för merparten av driftskostnaderna. Driftskostnaderna uppgick till 711 Mkr (753), motsvarande 167 kr/kvm (173). Driftskostnaderna, som bedöms ligga på en för verksamheten normal nivå, är väderleksberoende vilket innebär att de varierar mellan såväl olika år som årstider. I driftskostnaderna ingår hyresförluster med 12 Mkr (15), motsvarande 0,0% av hyresintäkterna.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållet uppgick till 157 Mkr (167), vilket innebär 38 kr/kvm (38).

Fastighetsskatt

Koncernens fastighetsskatt uppgick till 367 Mkr (315) motsvarande 88 kr/kvm (73). Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastighetens taxeringsvärde. Skattesatsen för 2019 var 1,0% på taxeringsvärdet för kontor/handel och 0,5% för lager/logistik. Under 2019 har en fastighetstaxering ägt rum i Sverige, vilket medfört högre taxeringsvärden med höjd fastighetsskatt om ca 50 Mkr på årsbasis som följd. Stor del av fastighetsskatten vidaredbiteras kund, vilket medför högre hyresintäkter. Således blir resultateffekten ytterst begränsad.

Uthyrning och fastighetsadministration

Koncernens kostnader för uthyrning och fastighetsadministration uppgick 2019 till 374 Mkr (374), vilket innebär 92 kr/kvm (90). Med uthyrning och fastighetsadministration avses indirekta kostnader för löpande fastighetsförvaltning såsom kostnader för såväl uthyrningsverksamhet, hyresförhandling, hyreskontrakt, hyresdebitering och hyreskrav som redovisning samt kostnader för projektadministration och avskrivningar på inventarier och installationer i dotterbolag. Av kostnaderna utgör 202 Mkr (179) ersättningar till anställda och 12 Mkr (9) avskrivningar på inventarier.

Sammanfattning fastighetskostnader

Nedan visas fastighetsrelaterade kostnader kr/kvm fördelade per kategori och kostnadsslag.

	Kontor		Samhällsfastighet		Lager/logistik	
Fastighetskostnader, kr/kvm	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Driftskostnader	217	220	185	187	102	110
Underhåll	49	53	42	35	23	22
Tomträttsavgäld	–	2	–	4	–	7
Fastighetsskatt	135	111	106	88	29	23
Direkta fastighetskostnader	**401**	**386**	**333**	**314**	**154**	**162**

	Handel		Lätt industri		Totalt	
Fastighetskostnader, kr/kvm	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Driftskostnader	149	170	113	116	166	173
Underhåll	30	32	29	26	38	38
Tomträttsavgäld	–	4	–	6	–	4
Fastighetsskatt	73	63	28	23	88	73
Direkta fastighetskostnader	**252**	**269**	**170**	**171**	**292**	**288**
Uthyrning/fastighetsadministration					92	90
Totalt	**252**	**269**	**170**	**171**	**384**	**378**

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader består av kostnader för portföljförvaltning, administration samt kostnader för upprätthållande av börsnotering. Detta inkluderar samtliga kostnader för Castellum AB innefattande koncernledning, ekonomi- och finansavdelning, data, personal, investor relations, årsredovisning, revisionsarvoden, avskrivning på inventarier och installationer m m. Vidare ingår kostnader på regionnivå för VD. Av kostnaderna, exkl nedan nämnda incitamentsprogram, utgör 80 Mkr (74) ersättningar till anställda och 11 Mkr (10) avskrivning på inventarier.

I centrala administrationskostnader ingår även kostnader avseende ett resultat- och aktiekursrelaterat incitamentsprogram för koncernledningen om 10 Mkr (18).

Ersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
Ersättning till revisionsbyråer	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Revisionsuppdrag	3	3	1	1
Revision utöver revisionsuppdraget	1	1	1	0
Övriga tjänster	0	1	1	1
Summa	**4**	**5**	**3**	**2**

Av koncernens totala ersättningar om 4 431 tkr (4 669) avser allt ersättning till Deloitte.

Not 5 Förvärvskostnader

Under 2019 förvärvade Castellum coworkingbolaget United Spaces, vilket medförde förvärvskostnader om 9 Mkr.

Not 6 Ränte- och finansiella intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
Ränteintäkter	2	22	0	0
Erhållna koncernbidrag, dotterbolag	–	–	100	284
Anteciperad utdelning, dotterbolag	–	–	1 441	1 261
Ränteintäkter, dotterbolag	–	–	865	981
Övriga finansiella intäkter	–	–	8	–
Summa	**2**	**22**	**2 414**	**2 526**

Ränteintäkter, såväl i koncernen som i moderbolaget, är hänförligt till fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 7 Ränte- och finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2019	**2018**	**2019**	**2018**
Räntekostnader	782	857	779	849
Räntekostnader, dotterbolag	–	–	81	95
Övriga finansiella kostnader	2	0	0	8
Summa	**784**	**857**	**860**	**952**

Årets räntenetto uppgick till –782 Mkr (–835). Under året har 28 Mkr (23) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där koncernens genomsnittliga räntenivå om 2,0% (2,0%) använts.

Av koncernens räntekostnader avser 594 Mkr (633) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 590 Mkr (728). Resterande räntekostnader avser främst löpande ränta hänförligt till Castellums ränte- och valutaräntederivat.

Not 8 Leasingkostnad/Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2019 var 22 Mkr (23) varav knappt hälften avser Storstockholm. Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2019-års utgång hade Castellum 51 (52) fastigheter upplåtna med tomträtt. Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 60 år. Vid uppsägning av tomträttsavtalen ska i merparten fastighetsägaren (kommunen) ersätta Castellum för byggnader m m. Dock finns ett fåtal avtal där kommunen kan begära att tomten återställs.

	Koncern		Moderbolag	
Avtalade framtida tomträttsavgälder	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Avtalade tomträttsavgälder år 1	15	15	–	–
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och 5	54	54	–	–
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	230	232	–	–
Summa	**299**	**301**	**–**	**–**

Vidare har Castellum leasingkostnader om ca 4 Mkr hänförligt till hyresavtal i det under året förvärvade coworkingbolaget United Spaces.

Not 9 Goodwill

Under 2019 avyttrade Castellum hela sitt bestånd i Sundsvall innebärande nedskrivning av goodwill motsvarande den uppskjutna skatt som uppstod i samband med förvärvet av norrporten 2016 och som var hänförligt till fastihgetsportföljen i Sundsvall.

Not 10 Värdeförändringar

Fastigheter

2019 kännetecknas av en fortsatt stabil fastighetsmarknad med stabila till stigande priser som följd. Speciellt stort intresse råder för logistikfastigheter, centralt belägna kontorsfastigheter i storstäder samt fastigheter med säkra kassaflöden. Detta tillsammans med en fortsatt välmående hyresmarknad och projektvinster medför att Castellum under perioden redovisar en orealiserad värdeförändring om 4 276 Mkr, motsvarande 4,7% värdeökning.

Därutöver redovisas en realiserad värdeförändring om –358 Mkr hänförligt till försäljning av 28 fastigheter för 4 138 Mkr efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om 220 Mkr. Underliggande fastighetspris, som därmed uppgick till 4 358 Mkr, var således 138 Mkr under värderingen. Då försäljningarna genomförs som bolagsaffärer redovisas även en uppskjuten skatteintäkt om ca 468 Mkr. Försäljningarna innebär att Castellum lämnat Sundsvall samt Vaggeryd utanför Jönköping. Vidare har ett bestånd av handelsfastigheter i Uppsala avyttrats. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

Värdeuppgången netto, inklusive årets förändring, över den senaste 10-årsperioden har varit 3,3% per år, vilket är högre än inflationen under motsvarande period om 1,1%.

Derivat

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler oaktat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. 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.

Derivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med –111 Mkr (152).

Not 11 Inkomstskatter

Redovisad skatt uppgår till 1 115 Mkr (867) varav 165 Mkr (74) är aktuell skatt. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4% och uppskjuten skatt utifrån den lägre skattesats som gäller för Sverige från och med 2021 (20,6%). Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än redovisat resultat. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässigt direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter vilka aktiverats redovisningsmässigst, skattefria försäljningar av fastigheter samt befintliga underskottsavdrag. Uppskjuten skatt är en avsättning för den skatt som framgent ska betalas vid en direktförsäljning av fastigheterna, då återläggning av skattemässiga avskrivningar och avdragna investeringar görs.

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte redovisning av fastigheter till verkligt värde i juridisk enhet, varför värdeförändring på fastigheter enbart sker på koncernnivå och därmed inte påverkar beskattningen. Vissa typer av finansiella instrument, såsom ränteswappar, får värderas till verkligt värde i juridisk enhet. I Castellums fall omfattas värdeförändringar på sådana instrument i de under året införda ränteavdragsbegränsningsreglerna i Sverige, vilket för Castellums del medför att ca 190 Mkr av koncernens räntekostnader inte är avdragsgilla för 2019.

Betald skatt uppkommer till följd av att befintliga underskottsavdrag till stor del finns i f d Norrportenkoncernen och kan därmed inte nyttjas inom hela koncernen.

	Underlag 2019		Underlag 2018	
Skatteberäkning i koncernen	**Aktuell skatt**	**Uppskj skatt**	**Aktuell skatt**	**Uppskj skatt**
Förvaltningsresultat	3 146		2 952	
Ej avdragsgill ränta	190		–	
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	–1 166	1 166	–1 031	1 031
ombyggnationer	–658	658	–582	582
Övriga skattemässiga justeringar	–142	190	94	–79
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 370	2 014	1 433	1 534
Försäljning fastigheter	–	–2 273	101	–1 803
Värdeförändring fastigheter	–	4 276	–	5 326
Väredförändring derivat	–	–	152	–
Skattepl. resultat före underskottsavdrag	1 370	4 017	1 686	5 057
Underskottsavdrag, ingående balans	–1 081	1 081	–2 437	2 437
Tidigare ej aktiv. underskottsavdrag	–370	370	–	–
Underskottsavdrag, utgående balans	854	–854	1 081	–1 081
Skattepliktigt resultat	773	4 614	330	6 413
Skatt enligt resultaträkning	**–165**	**–950**	**–74**	**–793**

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag är beräknade till 854 Mkr.

Den totala skatten kan avvika från nominell skatt i de fall det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar. Castellums redovisade skatt är lägre än nominell skatt. Den effektiva skatten på årets förvaltningsresultat, oaktat nyttjande av underskottsavdrag, uppgår till 9%.

	Koncern		Moderbolag	
Skattekostnad/intäkt	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Redovisat resultat före skatt	6 765	8 320	1 502	1 545
Skatt enligt gällande skattesats	–1 394	–1 830	–309	–340
Skatteeffekt på grund av:				
ej skattepliktig utdelning	–	–	297	277
ej avdragsgill nedsk. aktier koncernbolag	–	–	–11	–5
ej skattepl. rever. nedskr. aktier konc.bol.	–	–	53	–
ej avdragsgill ränta/värdeförä derivat	–62	–	–26	–
ej skattepl förs fast/koncernbolag	394	345	–	–
ny framtid bolagsskatt	–	618	–	1
övriga skattemässiga justeringar	–53	–	–2	–
Redovisad skattekostnad/intäkt	**–1 115**	**–867**	**2**	**–67**

Not 12 Personal och styrelse

	Koncern		Moderbolag	
Antal anställda	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Medelantal anställda	420	388	74	51
varav kvinnor	*163*	*164*	*41*	*32*
varav Finland	*1 (0)*	–	–	–
varav Danmark (varav kvinnor)	*13 (14)*	*10 (4)*	–	–

Löner, arvoden och förmåner

Under 2019 hade moderbolaget 7 (7) styrelseledamöter, varav 4 (4) kvinnor, medan antalet styrelseledamöter i koncernens samtliga bolag uppgick till 14 (20), varav 5 (8) kvinnor. Koncernen hade vid årsskiftet 9 (8) ledande befattningshavare, varav 4 (3) kvinnor. Totala antalet personer i dotterbolagens samtliga ledningsgrupper och koncernens ledande befattningshavare uppgick till 37 (35) personer, varav 14 (15) kvinnor.

	Koncern		Moderbolaget	
Löner, arvoden och förmåner	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Styrelseordförande	1,1	1,0	1,1	1,0
Övriga styrelseledamöter	2,9	2,5	2,9	2,5
Verkställande direktören				
Grundlön	4,7	4,6	4,7	4,6
Rörlig ersättning	2,3	4,7	2,3	4,7
Förmåner	0,1	0,0	0,1	0,0
Övriga ledande befattningshavare koncern: 9 (8), moderbolaget: 5 (4)				
Grundlön	15,1	14,6	10,1	6,5
Rörlig ersättning	5,9	8,0	2,9	3,0
Förmåner	0,5	0,5	0,2	0,2
Övriga anställda	256,4	218,4	53,1	34,1
Summa	**289,0**	**254,3**	**77,4**	**56,6**
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktör	1,4	1,4	1,4	1,4
Övriga ledande befattningshavare (9 resp 5)	4,9	4,5	3,3	2,0
Övriga anställda	31,7	36,7	7,0	4,8
Summa	**38,0**	**42,6**	**11,7**	**8,2**
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt				
Styrelsens ordförande	0,3	0,3	0,3	0,3
Övriga styrelseledamöter	0,9	0,8	0,9	0,8
Verkställande direktör	2,6	3,3	2,6	3,3
Övriga ledande befattningshavare (9 resp 5)	7,9	8,0	5,0	3,5
Övriga anställda	88,2	72,3	18,4	11,9
Summa	**99,9**	**84,7**	**27,2**	**19,8**
Totalt	**426,9**	**381,6**	**116,3**	**84,6**

Ersättning styrelse

Styrelsens ersättning beslutades av årsstämman 2019 att utgå med 3 895 tkr, varav 985 tkr till styrelsens ordförande och 410 tkr till envar av övriga styrelseledamöter. Ersättning för utskottsarbete tillkommer med totalt 450 tkr. Beloppen sträcker sig från årsstämman 2019-03-21 till och med årsstämman 2020-03-19.

Ersättning till styrelsen	**2019**	**2018**
Charlotte Strömberg	1 076	958
Per Berggren	451	410
Anna-Karin Hatt	451	410
Christer Jacobson	401	365
Christina Karlsson Kazeem	401	365
Nina Linander	551	503
Johan Skoglund	476	434
Totalt	**3 959**	**3 444**

Koncernledning

Vid årsskiftet ingick verkställande direktören, investeringsdirektör och vice verkställande direkt, ekonomi- och finansdirektör, kommunikationsdirektör och chef logistik i Castellum AB, samt de fyra verkställande direktörerna i regionerna.

Ersättning och förmåner

Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består dels av en grundlön, dels av en rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram som beskrivs nedan. Den rörliga ersättningen kan över programmets treårsperiod uppgå till maximalt tre årslöner. Koncernledningen har ett incitamentsprogram som består av två delar:

- En resultatrelaterad del som baseras på utfallet av förvaltningsresultatet jämfört med föregående år samt på en helhetsbedömning av utvecklingen av vissa individuella faktorer. För fullt utfall krävs en 10-procentig årlig tillväxt av förvaltningsresultatet per aktie. Vid tillväxt i spannet 0–10% sker en linjär beräkning av incitamentet. Den resultatbaserade delen, som utbetalas som lön årsvis efter att bokslutet fastställts, kan maximalt uppgå till en halv årslön per år. Utfallet för 2019 blev 71% (88%) motsvarande en kostnad om 6 Mkr (10) inkl sociala avgifter. Programmet löpte ut vid utgången av 2019.
- En aktiekursrelaterad del som baseras på Castellumaktiens totalavkastning under en treårsperiod, såväl i nominella tal som jämfört med index för fastighetsaktier i Sverige, Eurozone och Storbritannien. För fullt utfall krävs dels att totalavkastningen uppgår till minst 50% under perioden, dels att totalavkastningen överstiger indexutvecklingen med minst 5%-enheter under perioden. Vid ett utfall i spannet 0–50% respektive 0–5%-enheter sker en linjär beräkning av incitamentet. Eventuell rörlig ersättning utbetalas som lön efter mätperioden juni 2017–maj 2020. Den aktiekursrelaterade delen kan maximalt under treårsperioden uppgå till en och en halv årslön, motsvarande en kostnad för Castellum om 25 Mkr inklusive sociala kostnader. Per december 2019 var utfallet 75% (89%) motsvarande en kostnad om 15 Mkr (12) inklusive sociala avgifter. Slutlig avläsning och avräkning sker i maj 2020.

Befattningshavare som erhåller rörlig ersättning enligt incitamentsprogrammet förbinder sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande rörlig ersättning efter skatt. Utfallande rörlig ersättning utbetalas som ej pensionsgrundande lön.

Pensioner

Personer i koncernledningen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att efter avslutad anställning har den anställde rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension. Pensionsåldern för verkställande direktören och övriga i koncernledningen är 65 år.

Uppsägning

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga 6 månader för verkställande direktören respektive 12 månader för övriga befattningshavare. Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från verkställande direktörens eller övriga befattningshavares sida, vara sex månader. Under uppsägningstid utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet. Sådan avräkning sker inte beträffande verkställande direktören. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om 12 fasta månadslöner som inte ska reduceras till följd av andra inkomster som den verkställande direktören erhåller.

Pensioner övriga anställda

Övriga anställda i Castellum har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att den anställde efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension. Undantag finns dock för ett 40-tal anställda som istället har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till Mkr (0). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december har vid årsredovisningens undertecknande ej offentliggjorts varför denna inte kan anges.

Alectas senaste officiella konsolideringsnivå uppgick preliminärt för 2019 till 148% (159%). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron för året uppgick till 3% (4%), varav andelen långtidssjukskrivna var 2% procentenheter (2%). Sjukfrånvaron för män och kvinnor var 3% (4%) respektive 3% (4%). Sjukfrånvaron för anställda i åldersgruppen 29 år och yngre var 4% (3%), i åldersgruppen 30–49 år 3% (3%) medan den i åldersgruppen 50 år och äldre uppgick till 3% (5%). Moderbolagets sjukfrånvaro uppgick till 3% (2%), varav andelen långtidssjukskrivna var 1% (1%)

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	Koncern	
Specifikation årets förändring	**2019**	**2018**
Ingående balans	89 168	81 078
Ny-, till- och ombyggnation	2 762	2 837
varav aktiverade räntekostnader	*28*	*23*
Förvärv	3 350	2 455
Försäljningar	–4 496	–2 745
Värdeförändring	4 276	5 326
Valutakursomräkning	108	217
Utgående balans	**95 168**	**89 168**
Specifikation taxeringsvärde		
Byggnader	24 939	24 717
Mark	10 181	8 853
Summa taxeringsvärde	**35 120**	**33 570**
Intäkter från förvaltningsfastigheter	5 717	5 577
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	1 609	1 629

Årets förändring per kategori framgår av tabellen nedan.

	Kontor		Samhällsfastigheter		Lager/logistik	
Årets förändring per kategori	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Ingående balans	41 744	37 542	20 255	19 055	13 635	11 128
Kategoriförskjutningar	394	311	531	–7	305	41
Ny-, till- och ombyggnation	862	775	257	338	302	499
Förvärv	1 183	1 238	1 545	2	144	1 001
Försäljningar	–1 347	–441	–2 017	–477	–19	–524
Värdeförändring	1 734	2 102	1 136	1 344	1 021	1 490
Valutakursomräkning	97	217	9	0	2	0
Utgående balans	**44 667**	**41 744**	**21 716**	**20 255**	**15 390**	**13 635**

	Handel		Lätt industri		Projekt och mark	
Årets förändring per kategori	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**	**2019**	**2018**
Ingående balans	7 115	6 982	2 029	2 245	4 390	4 126
Kategoriförskjutningar	668	220	42	44	–1 939	–609
Ny-, till- och ombyggnation	343	74	41	273	957	878
Förvärv	1	150	–	11	477	53
Försäljningar	–1 011	–365	–97	–645	–5	–293
Värdeförändring	126	54	105	101	154	235
Valutakursomräkning	–	–	–	0	–	0
Utgående balans	**7 242**	**7 115**	**2 119**	**2 029**	**4 034**	**4 390**

Moderbolaget äger inga fastigheter.

Årets investeringar

Castellum har under 2019 investerat för totalt 6 112 Mkr (5 292), varav 3 350 Mkr (2 455) avsåg förvärv och 2 762 Mkr (2 837) avsåg ny-, till- och ombyggnation.

Väsentliga åtaganden

Därutöver har Castellum åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1,2 miljarder kr utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Påbörjade större investeringar

Fastighet	**Investering, Mkr**	**Varav kvar, Mkr**	**Färdigställd**
Öskaret 1, Stockholm	638	248	Kv 4 2020
Dragarbrunn 21:1, Stockholm	443	316	Kv 4 2021
GreenHaus, Helsingborg	305	268	Kv 2 2022
HLP etapp 2, Göteborg	294	68	Kv 2 2020
Masthugget 26:1, Göteborg	238	103	Kv 4 2020

Värderingsmodell

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva Castellums kassaflödesbaserade modell för beräkning av fastighetsbeståndets värde.

Fastighetsbeståndets värde beräknas som nuvärdet av driftsöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste nio åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet år 10 utgörs av nuvärdet av driftsöverskott under återstående ekonomisk livslängd. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3.

Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är avkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är den vägda kostnaden för lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital utgår från marknadsmässig ränta på krediter. Kostnaden för eget kapital utgår från den "riskfria räntan" motsvarande lång statsobligationsränta med tillägg för "riskpremie". Riskpremien är individuell för varje investering och beror på investerarens uppfattning om framtida risk och potential.

Intern värdering

Castellum redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2019 internt värderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 10-årig kassaflödesmodell, som översiktligt beskrivits ovan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Värderingarna görs lokalt i respektive dotterbolag och kvalitetssäkras av Castellum AB som dessutom har ett övergripande ansvar för såväl process, system som för fastställande av makroekonomiska antaganden.

Antaganden kassaflöde

Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 1,5%, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. I värderingen förbättras den ekonomiska uthyrningsgraden successivt under 10-årsperioden för att uppgå till 96%. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

	2019					
Antaganden i värderingen år 1	**Samhälls-fastighet**	**Kontor**	**Handel**	**Logistik**	**Industri**	**Totalt**
Hyresvärde kr/kvm	1 894	1 861	1 372	929	969	1 520
Vakansgrad	4%	8%	6%	7%	5%	8%
Direkta fastighets-kostnader kr/kvm	336	386	228	166	180	321
Indirekta fastighets-kostnader kr/kvm	35	36	33	25	26	32

	2018					
Antaganden i värderingen år 1	**Samhälls-fastighet**	**Kontor**	**Handel**	**Logistik**	**Industri**	**Totalt**
Hyresvärde kr/kvm	1 801	1 754	1 337	872	885	1 405
Vakansgrad	3%	8%	6%	8%	5%	6%
Direkta fastighets-kostnader kr/kvm	325	368	247	164	176	277
Indirekta fastighets-kostnader kr/kvm	35	35	32	25	26	31

Antaganden avkastningskrav

Avkastningskravet på eget kapital är individuellt för varje fastighet och baseras på antagande om realränta om 3%, inflation om 1,5% samt riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar – generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom t ex materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter, kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas exempelvis till kontraktens längd, storlek och antal. Fastigheter ägda via tomträtt där Castellum enligt avtal har återställningsskyldighet har i värderingen åsatts en extra individuell riskpremie motsvarande 1,0%. Riskpremien uppgår i genomsnitt till 6,3% med ett intervall om 2,4%–11,7%

För att beräkna avkastningen för totalt kapital har antagande om kostnaden för lånat kapital gjorts om 5,0%. Kostnaden för lånat kapital utgörs av en långsiktig syn på realränta, kreditmarginal och inflation. Vidare har antagande om belåningsgrader om 55–65% gjorts beroende på fastighetskategori.

Avkastningen på totalt kapital beräknas genom att avkastningskravet på eget kapital samt kreditkostnaden vägs samman utifrån kapitalstruktur. Avkastningskravet på totalt kapital används för att diskontera det bedömda 10-åriga framtida kassaflödet. Diskontering av restvärdet sker med avkastning på totalt kapital reducerat med tillväxt motsvarande inflation i syfte att inte anta en evig real tillväxt. Av tabell nedan framgår genomsnittligt avkastningskrav per fastighetskategori.

Fastighetskategori	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Kontor	5,0%	5,1%
Samhällsfastigheter	4,8%	5,0%
Lager/Logistik	5,6%	5,8%
Handel	5,8%	5,9%
Lätt industri	6,6%	6,9%
Totalt	**5,1%**	**5,3%**

Det framräknade avkastningskravet kalibreras därefter mot marknadens avkastningskrav. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer Castellum genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

Genomsnittlig värderingsyield för Castellums fastighetsbestånd, exklusive projekt, mark och byggrätter, kan beräknas till 5,1% (5,3%).

Genomsnittlig värderingsyield, Mkr	**2019**	**2018**
Driftsöverskott fastigheter enligt resultaträkning	4 113	3 945
Återläggning uthyrning och fastighetsadministration	374	374
Återläggning Coworking	–5	–
Driftsöverskott ej färdigställda projekt	–22	–21
Förvärvade/färdigställda fastigheter som om de ägts hela året	55	104
Sålda fastigheter	–60	–153
Driftsöverskott exkl uthyrning och fastighetsadministration för fastigheter som om de ägts hela året, exkl projekt och mark	4 455	4 249
Justerat för:		
Indexjustering 2020, 1% (2%)	94	130
Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	228	190
Fastighetsadministration 30 kr/kvm	–128	–132
Normaliserat driftsöverskott	**4 649**	**4 437**
Värdering exkl byggrätter om 520 Mkr (672)	90 614	84 106
Genomsnittlig värderingsyield	**5,1%**	**5,3%**

Projekt och byggrätter

Igångsatta projekt har värderats enligt ovanstående princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde om i genomsnitt ca 1 600 kr/kvm (1 500).

Fastighetsbeståndets värde

Den interna värderingen uppgår till 95 168 Mkr (89 168), vilket motsvarar en värdeförändring om 5% (6%). Av värdet avser ca 4%, dvs 3 702 Mkr, fastigheter som innehavs via tomträttsavtal, med hyresintäkter om 259 Mkr. Nedan framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och region.

Fastighetsvärde, Mkr 2019-12-31	**Kontor**	**Samhälls-fastigheter**	**Lager/ Logistik**	**Handel**	**Lätt industri**	**Projekt & Mark**	**Summa**
Mitt	10 627	8 612	1 252	1 820	347	250	22 908
Öresund	11 225	3 370	1 983	851	339	858	18 626
Stockholm	11 138	5 619	5 197	3 461	717	2 152	28 284
Väst	10 726	2 127	6 958	1 110	716	774	22 411
Norr	92	1 988	–	–	–	–	2 080
Finland	859	–	–	–	–	–	859
Summa	**44 667**	**21 716**	**15 390**	**7 242**	**2 119**	**4 034**	**95 168**

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/– 5–10% ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/– 5% ett värdeintervall om 90 410–99 926 Mkr motsvarande +/– 4 758 Mkr.

	Påverkan på värde, Mkr				
Känslighetsanalys +/–1% (enhet)	**Kontor**	**Samhälls-fastighet**	**Lager/ Logistik**	**Handel**	**Lätt industri**
Hyresvärde	593	282	200	93	27
Ekonomisk uthyrningsgrad	593	282	200	93	27
Fastighetskostnader	130	54	40	17	6
Avkastningskrav +	–6 438	–3 378	–2 051	–944	–242
Avkastningskrav –	8 589	4 349	2 641	1 281	328

Ovanstående känslighetsanalys visar hur +/– 1%-enhets förändring i kassaflöde samt avkastningskrav påverkar värderingen. Känslighetsanalysen är dock inte realistisk då en parameter sällan ändrar på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har 178 fastigheter motsvarande värdemässigt 55% av beståndet externt värderats av Forum Fastighetsekonomi AB i Sverige samt CBRE i Danmark. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna, men även med syfte att spegla fastighetsbeståndets sammansättning avseende kategori och geografi. De externa värderingarna av de utvalda fastigheterna uppgick till 51 790 Mkr, inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/– 5–10%, beroende på respektive fastighets kategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 52 713 Mkr, d v s en nettoavvikelse om 923 Mkr motsvarande 1,8%. Bruttoavvikelserna var 1 195 Mkr respektive –2 104 Mkr med en genomsnittlig avvikelse om 6%.

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

Not 14 Inventarier

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	246	192	66	61
Inköp	81	77	12	22
Försäljning/utrangering	–23	–23	–	–17
Utgående anskaffningsvärde	**304**	**246**	**78**	**66**
Ingående avskrivningar	–123	–109	–15	–8
Försäljning/utrangering	10	5	–	–
Årets avskrivningar	–35	–19	–11	–7
Utgående avskrivningar	**–148**	**–123**	**– 26**	**–15**
Bokfört värde	**156**	**123**	**52**	**51**

Not 15 Goodwill

2016 förvärvades bolag (CORHEI och Norrporten). I samband med förvärven uppstod en goodwill hänförlig till främst skillnaden mellan nominell skatt och beräknad kalkylmässig skatt som tillämpades vid förvärvet. Det som kan medföra en nedskrivning av goodwill är främst en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktioner avyttras. Under första kvartalet i år avyttrades hela beståndet i Sundsvall, vilket medförde en nedskrivning om 179 Mkr. Under samma period förvärvades coworkingbolaget United Spaces, vilket medför en ökning av goodwill med 211 Mkr. Således har goodwill under året förändrats med 32 Mkr.

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	1 659	1 659	–	–
Förvärv	211	–	–	–
Nedskrivning	–179	–	–	–
Bokfört värde	**1 691**	**1 659**	**–**	**–**

Not 16 Eget kapital och substansvärde

Poster i eget kapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2018 fördelat på 273 201 166 registrerade A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 0,50 per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning föreligger. Några potentiella aktier, t ex konvertibler, förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning, s k preferensaktier.

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Antal aktier	Kvotvärde/ aktie	Aktiekapital, kr
Bildande A-aktier	1993-10-27	+500	100,00	+50 000
Nyemission, A-aktier	1994-09-27	+999 500	100,00	+99 950 000
Split 50:1	1997-03-25	+49 000 000	2,00	–
Vid börsnotering	**1997-05-23**	**50 000 000**	**2,00**	**100 000 000**
Nyemission, C-aktier	2000-07-12	+7 142 857	2,00	+14 285 714
Inlösen, A-aktier	2000-07-12	–6 998 323	2,00	–13 996 646
Inlösen, C-aktier	2000-11-13	–7 142 857	2,00	–14 285 714
Aktiesplit 4:1	2006-04-27	+129 005 031	0,50	–
Nyemission	2016-06-14	+82 000 000	0,50	+41 000 000
Apportemission	2016-06-15	+19 194 458	0,50	+9 597 229
Årets utgång	**2019-12-31**	**273 201 166**	**0,50**	**136 600 583**

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna.

Valutaomräkningsreserv

Valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet.

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare							
Koncernen, Mkr (not 15)	Antal utestående aktier, tusental	Aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Valutaomäk-ningsreserv	Valutasäk-ringsreserv	Innehav utan bestäm-mande inflytande	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	**273 201**	**137**	**12 434**	**123**	**–126**	**–2**	**21 170**	**33 736**
Utdelning mars och sept 2018 (5,30 kr/aktie)	–	–	–	–	–	–	–1 448	–1 448
Årets resultat 2018	–	–	–	–	–	–	7 453	7 453
Övrigt totalresultat 2018	–	–	–	151	–143	–	–	8
Eget kapital 2018-12-31	**273 201**	**137**	**12 434**	**274**	**–269**	**–2**	**21 175**	**39 749**
Utdelning mars och sept 2019 (6,10 kr/aktie)	–	–	–	–	–	–	–1 667	–1 667
Årets resultat 2019	–	–	–	–	–	–	5 650	5 650
Övrigt totalresultat 2019	–	–	–	92	–47	–	–	45
Eget kapital 2019-12-31	**273 201**	**137**	**12 434**	**366**	**–286**	**–2**	**31 158**	**43 777**

			Fond för verkligt värde					
Moderbolaget, Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktie-kapital	Reservfond	Valutaomäk-ningsreserv	Valutasäk-ringsreserv	Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	**273 201**	**137**	**20**	**84**	**–86**	**8 433**	**9 206**	**17 794**
Utdelning mars och sept 2018 (5,30 kr/aktie)	–	–	–	–	–	–	–1 448	–1 448
Årets resultat 2018	–	–	–	–	–	–	1 478	1 478
Övrigt totalresultat 2018	–	–	–	93	–99	–	–	–6
Eget kapital 2018-12-31	**273 201**	**137**	**20**	**177**	**–185**	**8 433**	**9 236**	**17 818**
Utdelning mars och sept 2019 (6,10 kr/aktie)	–	–	–	–	–	–	–1 667	–1 667
Årets resultat 2019	–	–	–	–	–	–	1 504	1 504
Övrigt totalresultat 2019	–	–	–	42	–21	–	–	21
Eget kapital 2019-12-31	**273 201**	**137**	**20**	**219**	**–206**	**8 433**	**9 073**	**17 676**

Valutasäkringsreserv
Avser effektiv del av orealiserade värdeförändringar hänförligt till valutaderivat som används för säkring av investering i utlandsverksamhet.
Balanserad vinst i koncernen
Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget
Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Återköpta egna aktier
Castellum återköpte under år 2000 totalt 8 006 708 egna aktier för 194 Mkr, motsvarande 4,7% av totalt registrerat antal aktier. Därefter har inga återköp av egna aktier skett. Dessa återköpta aktier användes i samband med förvärvet av Norrporten som en apportemission.

Utdelning
Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Föreslagen, ännu ej utbetald, utdelning för räkenskapsåret 2019 uppgår till 6,50 kr/aktie, totalt 1 776 Mkr. Utdelningen föreslås delas upp på två utbetalningstillfällen där avstämningsdag för första utbetalningen föreslås till 23 mars 2020 och avstämningsdag för andra utbetalningen föreslås till 21 september 2020. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

Substansvärde
Substansvärde kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Castellums fall derivat, goodwill hänförligt till uppskjuten skatt och uppskjuten skatteskuld. Det innebär att eget kapital enligt balansräkningen ska tillföras ytterligare 715 Mkr respektive 10 153 Mkr samtidigt som –1 480 Mkr ska dras av.

Aktuellt substansvärde utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskuld. Nuvarande redovisningsregler anger att uppskjuten skatteskuld ska redovisas till nominell skattesats, medan den verkliga skatten är betydligt lägre p g a möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt och tidsfaktorn. För närvarande görs bedömningen att den verkliga diskonterade uppskjutna skatteskulden motsvarar 6%, innebärande att ytterligare 6 926 Mkr ska tillföras eget kapital.

Vid fastighetsvärdering används oftast ett osäkerhetsintervall om +/– 5–10% för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I Castellums fall innebär +/– 5% osäkerhetsintervall +/– 3 778 Mkr efter skatt (baserat på 2021 års nominell skattesats om 20,6%).

Substansvärde	Mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	43 777	160
Återläggning		
Derivat enligt balansräkningen	715	3
Goodwill	1 480	5
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	10 153	37
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	**53 165**	**195**
Avdrag		
Derivat enligt ovan	–715	–3
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 6%*	–3 227	–12
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	**49 223**	**180**
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/– 6% efter skatt		

*Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras med en nominell skatt om 21,4%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 20%, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 20,6% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

Kapitalstruktur
Castellum ska ha en stabil kapitalstruktur med låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 50% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Utöver eget kapital finns skulder i balansräkningen som i princip är ränte- och amorteringsfria och som därför till stor del kan betraktas såsom eget kapital. Fastighetsbranschen använder därför belåningsgrad som nyckeltal för kapitalstrukturen istället för soliditetsmått. Av samma skäl kan även substansvärdet beräknas på olika sätt, vilket framgår ovan.

Castellums mål utgår från tillväxt i kassaflödet och är inte direkt relaterat till substansvärdet. Målet är att kassaflödet, d v s förvaltningsresultat per aktie, ska ha en årlig tillväxt om minst 10%. I syfte att nå detta mål ska årligen nettoinvesteras för minst 5% av fastighetsvärdet, vilket för närvarande motsvarar ca 4 700 Mkr. Alla investeringar ska bidra till tillväxtmålet i förvaltningsresultatet inom 1–2 år och ha en värdepotential om minst 10%. Försäljning av fastighet ska ske när det är affärsmässigt motiverat och när alternativ investering kan erhållas med bättre avkastning.

Vinstdisposition
Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 17 519 184 670 kr skall disponeras enligt följande; utdelning till aktieägarna 6,50 kr/aktie, totalt 1 775 807 579 kr och att i ny räkning överföra 15 743 377 091 kr.

Not 17 Skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	2 663	1 801	224	164
Ej räntebärande låneskulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	–	307	–	–
Räntebärande låneskulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	–	–	63	64
mellan ett till fem år efter balansdagen	32 421	35 997	33 506	38 549
senare än fem år efter balansdagen	8 405	4 361	7 842	1 900
Summa skulder exkl uppskjuten skatteskuld, leasingavtal, övriga avsättningar och derivat	**43 489**	**42 466**	**41 635**	**40 677**

Under 2020 förfaller kortfristiga räntebärande låneskulder om 10 409 Mkr (9 479). Då dessa täcks av outnyttjade långfristiga ramar är de klassificerade såsom långfristiga.

Not 18 Uppskjuten skatteskuld/fordran

En realisering av samtliga tillgångar och skulder till koncernmässigt bokfört värde samt nyttjande av kvarvarande underskottsavdrag skulle ge en skattepliktig vinst om 55 838 Mkr (49 616), vilket med full skattebelastning motsvarar en skatteutbetalning om 11 501 Mkr (10 228). I Castellum finns 1 348 Mkr (1 025) i uppskjuten skatteskuld hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Den skatt som fanns vid förvärvstillfället ska enligt gällande regelverk inte upptas i balansräkningen, vilket framgår i efterföljande tabell.

Moderbolaget redovisar en uppskjuten skattefordran om 14 Mkr (12), motsvarande 21,4% av outnyttjade underskottsavdrag om 70 Mkr (55).

Underskottsavdrag
Castellums underskottsavdrag beräknas per 31 december 2019 uppgå till 854 Mkr (1 081). Dess förändring framgår av tabellen i not 11. Underskottsavdrag har inte någon förfallotidpunkt.

Skattemässiga över- och undervärden på fastigheter
Vid beräkning av skattemässigt utfall i koncernen av en direktförsäljning av fastigheterna, ska mot det koncernmässigt bokförda värdet om 95 168 Mkr (89 168) ställas det skattemässiga värdet i juridisk person, vilket totalt uppgår till 38 803 Mkr (38 615). Det innebär att vid försäljning av Castellums samtliga fastigheter skulle skattepliktig nettovinst överstiga den i koncernen redovisade vinsten med 56 365 Mkr (50 553).

	2019		2018	
Uppskjuten skatteskuld	**Underlag**	**Skatt**	**Underlag**	**Skatt**
Underskottsavdrag				
Vid årets ingång	1 081	231	2 437	536
Årets förändring enligt totalresultat	–227	–49	–1 356	–305
Vid årets utgång i balansräkningen	**854**	**182**	**1 081**	**231**
Skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde				
Vid årets ingång	–50 553	–10 428	–44 271	–9 739
Årets förändring enligt totalresultat	–4 235	–861	–4 495	–492
Förvärv via bolag	–1 577	–323	–1 787	–197
Vid årets utgång	**–56 365**	**–11 612**	**–50 553**	**–10 428**
Avgår, hänförligt till tillgångsförvärv				
Vid årets början	4 976	1 025	3 763	828
Förvärv via bolag	1 577	323	1 787	197
Vid årets utgång i balansräkningen	6 553	1 348	4 976	1 025
Vid årets utgång i balansräkningen	**–49 812**	**–10 264**	**–45 577**	**–9 403**
Obeskattade reserver				
Vid årets ingång	–144	–31	–135	–30
Årets förändring enligt totalresultat	–183	–40	–9	–1
Vid årets utgång i balansräkningen	**–327**	**–71**	**–144**	**–31**
Totalt				
Vid årets ingång	–44 640	–9 203	–37 186	–8 405
Årets förändring enligt totalresultat	–4 645	–950	–7 454	–798
Vid årets utgång i balansräkningen	**–49 285**	**–10 153**	**–44 640**	**–9 203**

Tidigare gjorda nedskrivningar där skattemässigt avdrag erhållits uppgår till ca 45 Mkr. Dessa kan, förutsatt värdeuppgång, framgent komma att återföras.

Not 19 Övriga avsättningar

Övriga avsättningar avser lämnade hyresgarantier med ett maximalt åtagande till och med 31 januari 2020 bedömt till 5 Mkr (6).

Not 20 Derivat

Värdering

Castellum använder bl a räntederivat för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer uppstå värdeförändringar i räntederivaten, främst till följd av förändrad marknadsränta. Castellum använder dessutom valutaderivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark och Finland samt för att hantera valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den internationella kapitalmarknaden. Även dessa ger upphov till värdeförändringar vilka ingår i derivatportföljens marknadsvärde.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid och valutakurser, såsom de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisk i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debt Value Adjustment (DVA). CVA utgörs av Castellums risk att lida kreditförlust i händelse av motparternas fallissemang medan DVA utgör det omvända. Justeringen beräknas på motpartsnivå utifrån förväntad framtida kreditexponering, risken för fallissemang, samt återvinningsgraden av exponerade krediter. Per 31 december 2019 uppgick marknadsvärdet i ränte- och valutaderivatportföljen till –715 Mkr (–716) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Castellum redovisar derivat som en långfristig skuld eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter. Dock kan ett teoretiskt förfallande belopp under 2020 beräknas, uppgående till –149 Mkr.

Motpartsrisk

För att begränsa motpartsrisk har Castellum standardiserade nettingavtal (ISDA) med samtliga motparter med vilka derivatavtal ingåtts vilket innebär att utestående positiva och negativa marknadsvärden kan nettas i händelse av fallissemang.

	2019-12-31			2018-12-31		
	Tillgång	**Skuld**	**Netto**	**Tillgång**	**Skuld**	**Netto**
Räntederivat	26	–618	–592	0	–689	–689
Valutaderivat	147	–270	–123	13	–40	–27
Bruttovärde derivat	**173**	**–888**	**–715**	**13**	**–729**	**–716**
Omfattas av nettning	–173	173	–	–13	13	0
Nettovärde derivat	**0**	**–715**	**–715**	**0**	**–716**	**–716**

Framtida likviditetsflöde

Framtida likviditetsflöden hänförligt till räntederivat utgörs av betald minus erhållen ränta och framgår nedan. För att beräkna det rörliga benet i ett räntederivat har Stiborräntan och CIBOR-räntan såsom den noterades på bokslutsdagen använts över hela derivatets löptid.

	Framtida likviditetsflöde derivat		
År	**Ränta att betala**	**Ränta att erhålla**	**Netto, Mkr**
2020	–378	219	–159
2021	–362	208	–154
2022	–363	204	–159
2023	–344	187	–157
2024	–227	93	–134
2025+	–217	87	–130
Summa	**–1 891**	**998**	**893**

Känslighetsanalys

Följande tabell redovisar räntederivatportföljens nominella belopp netto, marknadsvärde per bokslutsdagen, genomsnittlig effektiv ränta samt påverkan på portföljens marknadsvärde vid en förändring av marknadsräntan med +/– 1%-enhet. Räntederivatinstrument med optionsinslag har förfallomässigt fördelats i det segment derivatet som längst kan göras gällande och i samma segment som före antagen ränteförändring.

Slutdatum	**Belopp, Mkr**	**Anskaffningsvärde, Mkr**	**Marknadsvärde, Mkr**	**Genomsnittlig ränta**	**Marknadsvärde ränta +1%-enhet**	**Marknadsvärde ränta –1%-enhet**
2020	3 522	–	–5	0,7%	0	–12
2021	1 350	–	10	–0,2%	33	–12
2022	1 600	–	14	0,0%	53	–25
2023	1 166	–	23	0,2%	13	34
2024	900	–	–1	0,3%	34	–40
2025+	8 188	–	–676	0,0%	–201	–1 192
Summa	**16 726**	–	**–634**	**0,2%**	**–68**	**–1 247**

Valutaderivat med ett marknadsvärde om –81 Mkr (–32) ingår ej i tabellen ovan då en förändring av marknadsräntan av dessa derivat har en oväsentlig påverkan på marknadsvärdet.

Not 21 Finansiell riskhantering

Finansiering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Castellums krediter kan säkerhetsmässigt indelas i nedanstående kategorier:

- Krediter mot ställande av säkerhet i form av Castellums reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar.
- Krediter direkt till dotterbolag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar. Krediter direkt mot dotterbolag kompletteras i merparten av fallen med moderbolagets borgen.
- Krediter utan ställande av säkerhet, så kallade blancokrediter.
- Emission av obligationer utan ställande av säkerhet.
- Emission av företagscertifikat utan ställande av säkerhet.

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning och avnotering. Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i kreditavtalen fastställda avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor.

Utnyttjade krediter som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick vid årets utgång till 7 249 Mkr. Säkerställningar kompletteras i merparten av fallen med garanti om belåningsgrad och räntetäckningsgrad, så kallade "financial covenants", innebärande att belåningsgraden ej får överstiga 65% och räntetäckningsgraden ej får understiga 150%. Brytande av 55% belåningsgrad medför i vissa kreditavtal dyrare finansieringskostnader. I samtliga fall är garanti till kreditgivare utfärdad med betryggande marginal till Castellums mål för kapitalstruktur.

Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Castellum bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej ska överstiga 50% och en räntetäckningsgrad om minst 200%. Den finansiella verksamheten i Castellum ska bedrivas på ett sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Vidare ska räntenettot vid var tid optimeras med hänsyn tagen till vald finansiell risknivå. I finanspolicyn anges även övergripande ansvarsfördelning samt hur rapportering och uppföljning av de finansiella riskerna ska ske. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen har styrelsen en årlig översyn av finanspolicyn.

I moderbolaget finns en från finansfunktionen skild redovisnings- och kontrollfunktion för den finansiella verksamheten och de finansiella riskerna.

Riskhantering

Castellum genomför finansiella transaktioner utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av långfristig finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Den finansiella riskhanteringen sker således på portföljnivå. Portföljhantering av upplåning innebär att en koncernintern transaktion såsom t ex ett internt lån inte replikeras av en identisk extern transaktion utan kort- eller långfristiga krediter upptas efter bedömning av koncernens samlade finansieringsbehov.

För en kostnadseffektiv hantering av räntерisken görs bedömning av den ränterisk som uppstår vid lösen av eller upptagande av ny enskild kredit med kort räntebindning, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på den totala upplåningen. Castellums internbank arbetar med koncernkontosystem för att möjliggöra nettohantering av koncernens betalningsflöden.

Finansieringsrisk

Krav på långfristig finansiering innebär att Castellum eftersträvar lång kapitalbindning för att begränsa finansieringsrisken. För att uppnå maximal flexibilitet är utnyttjade krediter i bank i huvudsak revolverande, d v s krediterna omsätts vanligtvis inom 1–3 månader. Korta revolverande krediter möjliggör normalt amortering vid varje omsättningstillfälle utan marginalbrytningsersättning eller annan kompensation till kreditgivare. Strävan är att minimera de räntebärande skulderna och kassalikviditet ska i första hand användas för att minska utestående skulder.

För att säkerställa Castellums behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Castellum hade vid årets utgång kreditavtal om 60 604 Mkr (56 358), varav långfristigt uppgick till 49 433 Mkr (45 962) och kortfristigt till 11 171 Mkr (10 396). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av året var 30 233 Mkr (30 862) långfristigt och 10 420 Mkr (9 253) kortfristigt.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 173 Mkr (243) uppgick till 40 653 Mkr (40 115), varav 27 512 Mkr (21 599) avser utestående obligationer och 5 136 Mkr (5 360) utestående företagscertifikat (nominellt 27 589 Mkr respektive 5 138 Mkr).

Under året har kreditfaciliteter i bank om ca 7 800 Mkr förlängts, ca 1 600 Mkr har avslutats och rambeloppet i Castellums MTN-program höjts till 20 000 Mkr. Castellum har även varit aktiv i obligationsmarknaden under året och obligationer om nominellt 3 300 Mkr har förfallit medan 4 100 Mkr nyemitterats inom ramen för Castellums svenska MTN-program. Dessutom har nominellt 850 MNOK emitterats på löptid tio år samt 400 MEUR emitterats på löptid sju år under Castellums EMTN-program.

För utnyttjad lånevolym var genomsnittlig kapitalbindning inklusive förlängningsoptioner vid årsskiftet 3,8 år (3,6), medan genomsnittlig kreditprislöptid vid samma tidpunkt var 3,2 år (3,0). Skuldkvoten vid utgången av perioden uppgick till 10 (11).

Kreditavtal/-ramar	Belopp, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Långfristiga bindande låneavtal i bank	26 240	7 138
Kortfristiga bindande låneavtal i bank	916	916
Checkkredit	800	–49
Summa låneavtal	27 956	8 005
MTN-program (ram 20 000 Mkr)	17 287	17 287
EMTN-program (ram 2 000 MEUR)	10 225	10 225
Företagscertifikat (ram 10 000 Mkr)	5 136	5 136
Summa	**60 604**	**40 653**

Förfallostrukturen för kreditavtalen nedan visar när i tiden kreditavtalen förfaller till omförhandling eller amortering.

		Utnyttjat i		
Kreditavtalens förfallostruktur	Avtal, Mkr	Bank	MTN/Cert	Totalt
0–1 år	11 171	2 036	8 384	10 420
1–2 år	6 962	2 011	4 951	6 962
2–3 år	10 335	842	3 243	4 085
3–4 år	22 139	1 628	7 561	9 189
4–5 år	1 609	11	1 598	1 609
>5 år	8 388	1 477	6 911	8 388
Totalt	**60 604**	**8 005**	**32 648**	**40 653**

Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntorna har Castellum valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Av samma orsak har Castellum valt att teckna kreditavtal och utge certifikat och MTN/EMTN med olika löptid. Dock kommer förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler alltid över tid att få genomslag i finansnettot.

Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettot. Castellum har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 200%. För 2019 uppgick räntetäckningsgraden till 502% (454%). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 31 december 2019 till 3,3 år (3,1). Genomsnittlig effektiv ränta per 31 december var 1,82% (1,91%) exkl outnyttjade kreditavtal och 1,99% (2,05%) inkl outnyttjade kreditavtal.

Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,2 år (3,0).

Kassaflödesmässig resultateffekt nästkommande 12 månader vid en ränteförändring om +/– 1% uppgår till –88/+56 Mkr. I ränteförfallostrukturen redovisas räntederivat i det segment det tidigast kan förfalla. Kreditmarginaler fördelas i intervallet för det underliggande lånet.

Löptid	Räntebärande skuldvolym, Mkr	Utgående snittränta	Volym betala ränta, Mkr	Utgående betala ränta	Volym erhålla ränta, Mkr	Utgående erhålla ränta	Utgående portföljsnittränta**	Genomsnittlig räntebindning
0–1 år	22 882	1,1%*	5 323	1,1%	–14 719	0,2%	2,19%	0,2 år
1–2 år	4 550	1,4%	1 350	0,0%	–	–	1,11%	1,4 år
2–3 år	1 148	2,1%	1 600	0,0%	–	–	0,89%	2,5 år
3–4 år	5 959	2,1%	4 600	2,6%	–4 766	2,2%	2,39%	3,8 år
4–5 år	300	2,3%	900	0,4%	–	–	0,90%	4,5 år
5–10 år	5 814	1,4%	10 958	1,8%	–5 246	1,3%	1,80%	7,7 år
Totalt	**40 653**	**1,4%**	**24 731**	**1,5%**	**–24 731**	**0,8%**	**1,82%**	**3,3 år**

*Inklusive avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN ** Beräknat på nettovolymen räntebärande skuld och derivat.

Valutarisk
Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett värde om 7 247 Mkr (6 895), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Castellum är också exponerad för valutarisk genom upplåning i euro. Valutarisken i upplåning är fullt säkrad och säkringsredovisas dels genom kassaflödessäkring, dels genom säkring av verkligt värde. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. I de fall där valutaderivat används tillämpar Castellum säkringsredovisning för nettoinvesteringar i utlandsverksamhet. Transaktionsexponeringen i koncernen är normalt begränsad och ska i första hand hanteras genom matchning av intäkter och kostnader.

Påverkan på finansiell nettoställning vid en förstärkning av SEK med 10% i förhållande till DKK respektive EUR uppgår till –175 Mkr.

Motpartsrisk
Med motpartsrisk avses den risk som vid varje tillfälle bedöms föreligga att Castellums motparter inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser. Moddellen framgår av avsnittet Fordringar under Redovisningsprinciper.

Castellum begränsar motpartsrisken genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna. Med hög kreditvärdighet avses att inget ratinginstitut anger en rating som understiger "investment grade". Castellums motparter utgörs av de större nordiska bankerna.

Framtida likviditetsflöde
Framtida likviditetsflöde hänförligt krediter framgår nedan. Vid beräkningen har antagits att en förfallande kredit ersätts av en ny kredit över det underliggande kreditavtalets löptid och till en Stiborränta såsom den noterades på bokslutsdagen.

Framtida likviditetsflöde krediter

År	Krediter IB	Förfall	Krediter UB	Räntekostnad, Mkr
2019	40 653	–10 420	30 234	–584
2020	30 234	–6 962	23 272	–486
2021	23 272	–4 085	19 187	–404
2021	19 187	–9 189	9 998	–306
2022	9 998	–1 609	8 389	–152
2023	8 389	–1 365	7 024	–125
2023+	7 024	–7 024	–	–188
Summa		**–40 653**		**–2 244**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Förskottsbetalda hyror	1 043	693	–	–
Upplupna räntor	148	127	147	126
Övrigt	328	367	34	30
Summa	**1 519**	**1 187**	**181**	**156**

Not 23 Ställda säkerheter

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetsinteckningar	20 903	21 803	–	–
Företagsinteckningar	–	–	–	–
Långfristiga fordringar koncernföretag	–	–	17 343	17 387
Summa	**20 903**	**21 801**	**17 343**	**17 387**

Not 24 Eventualförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Borgen för koncernföretag	–	–	2 538	3 616
Summa	**–**	**–**	**2 538**	**3 616**

I normalfallet är moderbolaget kredittagare, men i de fall upplåning sker direkt mot fastighetsägande bolag ställer moderbolaget borgen.

Not 25 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. Under året har United Spces förvärvats.

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
Castellum Stockholm AB	556002-8952	Stockholm	100%	4 854
Castellum Mitt AB	556121-9089	Örebro	100%	5 507
Castellum Väst AB	556122-3768	Göteborg	100%	3 579
Castellum Öresund AB	556476-7688	Malmö	100%	4 953
Castellum Norr AB	556594-3999	Sundsvall	100%	1 003
United Spaces Offices AB	556668-1069	Stockholm	100%	221
Fastighets AB Regeringsgatan	556571-4051	Göteborg	100%	6
Fastighets AB Regeringsgatan 3	559154-9828	Göteborg	100%	3
Castellum Innovation AB	559110-6538	Göteborg	100%	21
Summa				**20 147**

Principer för konsolidering av koncernbolag framgår av redovisningsprinciperna.

	Moderbolag	
Andelar koncernföretag	**2019**	**2018**
Ingående anskaffningsvärde	19 678	19 661
Förvärv	211	0
Lämnat aktieägartillskott	56	40
Reversering av tidigare gjord nedskrivning	255	–
Nedskrivning	–53	–23
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	**20 147**	**19 678**

Not 26 Långfristiga fordringar, koncernföretag

	Moderbolag	
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	29 062	30 914
Nyutlåning /amorteringar från koncernföretag	–325	–1 885
Valutakursomräkning	40	33
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	**28 777**	**29 062**

Not 27 Finansiella instrument

Nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning.

Finansiella instrument 2019, Mkr	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Derivat som används i säkringsredovisning	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar				
Långfristiga fordringar	856	–	–	–
Hyresfordringar	70	–	–	–
Övriga fordringar	132	–	–	–
Kassa och bank	173	–	–	–
Skulder				
Räntederivat	–	592	–	–
Valutaderivat	–	–	123	–
Långfristiga skulder	–	–	–	40 604
Leverantörsskulder	–	–	–	203
Övriga skulder	–	–	–	1 514
Summa	**1 231**	**592**	**123**	**42 321**

Finansiella instrument 2018, Mkr	Upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Derivat som används i säkringsredovisning	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar				
Långfristiga fordringar	8	–	–	–
Hyresfordringar	47	–	–	–
Övriga fordringar	465	–	–	–
Kassa och bank	243	–	–	–
Skulder				
Räntederivat	–	684	–	–
Valutaderivat	–	–	32	
Långfristiga skulder	–	–	–	40 358
Leverantörsskulder	–	–	–	141
Övriga skulder	–	–	–	603
Summa	**763**	**684**	**32**	**41 102**

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder m m redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning, och för långfristiga obligationer gäller att verkligt värde inte avviker nämnvärt från nominella värden, vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

Not 28 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Ej kassaflödespåverkande poster			
Koncern	**2018-12-31**	**Kassaflöde**	**Värdeförändring**	**Ändrad valutakurs**	**Periodisering över-/underkurs**	**2019-12-31**
Långfristiga räntebärande skulder	40 358	540	–	–59	–13	40 826
Derivat	716	–215	214	–	–	715
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**41 074**	**325**	**214**	**–59**	**–13**	**41 541**

			Ej kassaflödespåverkande poster			
Koncern	**2017-12-31**	**Kassaflöde**	**Värdeförändring**	**Ändrad valutakurs**	**Periodisering över-/underkurs**	**2018-12-31**
Långfristiga räntebärande skulder	38 226	2 025	0	30	77	40 358
Derivat	1 352	–457	–179	0	0	716
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**39 578**	**1 568**	**–179**	**30**	**77**	**41 074**

			Ej kassaflödespåverkande poster			
Moderbolag	**2018-12-31**	**Kassaflöde**	**Värdeförändring**	**Ändrad valutakurs**	**Periodisering över-/underkurs**	**2019-12-31**
Långfristiga räntebärande skulder	36 738	1 406	–	–69	–10	38 065
Långfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	3 711	–428	–	–	–	3 283
Derivat	716	–215	214	–	–	715
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**41 165**	**763**	**214**	**–69**	**–10**	**42 063**

			Ej kassaflödespåverkande poster			
Moderbolag	**2017-12-31**	**Kassaflöde**	**Värdeförändring**	**Ändrad valutakurs**	**Periodisering över-/underkurs**	**2018-12-31**
Långfristiga räntebärande skulder	34 303	2 353	0	79	3	36 738
Långfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	4 627	–916	0	0	0	3 711
Derivat	1 352	–457	–179	0	0	716
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**40 282**	**980**	**–179**	**79**	**3**	**41 165**

Koncernens samt moderbolagets ränte- samt valutaderivat är ej kassaflödespåverkande.

Not 29 Händelser efter balansdagen

Styrelsen i Castellum AB avser att föreslå årsstämman en utdelning om 6,50 kr/aktie, att utbetalas vid två tillfällen under året. Resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen ska fastställas på Castellum AB:s årsstämma, vilken äger rum den 19 mars 2020.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	16 015 161 179 kronor
Årets resultat	1 504 023 490 kronor
Totalt	**17 519 184 670 kronor**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 6,50 kronor per aktie	1 775 807 579 kronor
Överförs i ny räkning	15 743 377 091 kronor
Totalt	**17 519 184 670 kronor**

I bolaget finns 273 201 166 aktier, varav samtliga är utdelningsberättigade. Summan av ovan föreslagen utdelning om 1 775 807 579 kronor kan komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras innan avstämningsdag för utdelning.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering
Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna vinstutdelningen utgör 56 procent av koncernens förvaltningsresultat, vilket ligger i linje med uttalad målsättning att dela ut minst 50 procent av koncernens förvaltningsresultat med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 5 650 Mkr. Utdelningspolicyn baseras på koncernens förvaltningsresultat, varför icke kassaflödespåverkande värdeuppgångar respektive värdenedgångar i koncernens fastigheter samt ränte- och valutaderivat ej normalt påverkar utdelningen. Sådana icke kassaflödespåverkande vinster eller förluster har inte heller beaktats vid tidigare års beslut om vinstutdelning.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande.

Verksamhetens art, omfattning och risker
Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt
Konsolideringsbehov
Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 10 procent av bolagets eget kapital och 4 procent av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2019 uppgick till 43 procent respektive 502 procent. Den uttalade målsättningen för koncernens kapitalstruktur med en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 50 procent och en räntetäckningsgrad om minst 200 procent innehålls efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

Likviditet
Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt
Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Värdering till verkligt värde
Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Därvid har visat sig ett undervärde om 568 Mkr efter skatt, som påverkat det egna kapitalet med nämnda belopp.

Göteborg den 23 januari 2020

Styrelsen

Årsredovisningens undertecknande

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 3 februari 2020

Charlotte Strömberg
Styrelseordförande

Per Berggren
Styrelseledamot

Anna-Karin Hatt
Styrelseledamot

Christer Jacobson
Styrelseledamot

Christina Karlsson Kazeem
Styrelseledamot

Nina Linander
Styrelseledamot

Johan Skoglund
Styrelseledamot

Henrik Saxborn
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 3 februari 2020.

Deloitte AB

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Castellum AB (publ), org.nr 556475-5550

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Castellum AB (publ) för räkenskapsåret 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 122–145 och hållbarhetsrapporten på sidorna 10–15, 50, 56, 74–85, 90–93, 117–120, 128–129, 137, 142–143, 222–229 och 232. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 10–178 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 122–145 och hållbarhetsrapporten på sidorna 10–15, 50, 56, 74–85, 90–93, 117–120, 128–129, 137, 142–143, 222–229 och 232.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och totalresultatet och balansräkningen för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisions- och finansutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar.* Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av fastigheter

Beskrivning av risk

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 95 168 Mkr per den 31 december 2019 och baseras på en intern värdering av respektive fastighet. För att säkerställa den interna värderingen har värdemässigt 55% av fastighetsbeståndet värderats externt.

De interna värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Vad gäller värdering av investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter tillkommer att bedöma koncernens process för projekthantering med särskilt beaktande av utgifterna för investeringarna samt eventuella ekonomiska åtaganden kopplade till dessa projekt.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om värdering av fastigheter på sidan 102, risker och riskhantering på sidan 110, koncernens redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden på sidan 168 och not 13 i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Vi har granskat den interna värderingsprocessen och utvärderat gjorda antaganden och dess tillämpning i den interna värderingsmodellen.
- Vi har granskat indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen på fastighetsnivå för ett urval fastigheter för bedömning av fullständighet och värdering.
- Vi har tagit del av de externa värderingarna och bedömt om skillnaden mot de interna värderingarna ryms inom det normala osäkerhetsintervallet.
- För investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter har vi granskat Castellums rutiner för projekthantering och för

ett urval av pågående projekt granskat investeringsbeslut, attestförfarande, aktiverade utgifter och uppföljning av projektutfall.
- Vi har granskat redovisning av projektvinster i pågående projekt.
- Vi har granskat relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–9 och 184–239. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisions- och finansutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Castellum AB (publ) för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Deloitte AB utsågs till Castellum AB:s revisorer på bolagsstämman den 21 mars 2019 och har varit bolagets revisorer sedan den 23 mars 2017. Hans Warén utsågs till Castellum AB:s revisor den 20 mars 2014 och har varit bolagets revisor sedan den 20 mars 2014, varav för 2017, 2018 och 2019 av Deloitte AB utsedd huvudansvarig revisor.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 122–145 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 10–15, 50, 56, 74–85, 90–93, 117–120, 128–129, 137, 142–143, 222–229 och 232 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 3 februari 2020

Deloitte AB



Hans Warén
Auktoriserad revisor

Revisors rapport över översiktlig granskning av Castellum AB:s hållbarhetsredovisning

Till Castellum AB

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Castellum AB att översiktligt granska Castellum ABs hållbarhetsredovisning för år 2019. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sida 1.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 235–236 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative (GRI)) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAASBs standarder för revision och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Castellum AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts.

Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Göteborg den 3 februari 2020

Deloitte AB



Hans Warén
Auktoriserad revisor

Castellums fastighetsbestånd



Castellum äger 632 fastigheter fördelade på 4,3 miljoner kvm kontor- och logistikyta i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. I Castellums fastighetsförteckning presenteras hela fastighetsbeståndet per den 31 december 2019 fördelat på Castellums regioner: Öresund (sidorna 187–192), Väst (sidorna 193-200), Mitt (sidorna 201–209), Stockholm (sidorna 210–215), Norr (sidorna 216–218) och Finland (sidan 219).

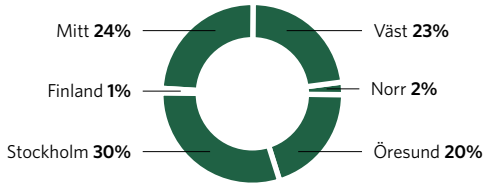


Citypassagen, Örebro

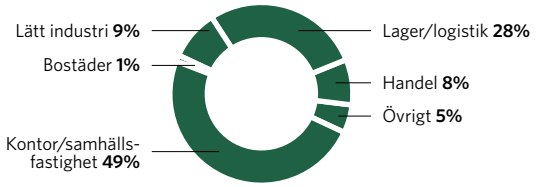
Castellums fastighetsbestånd 2019 i sammandrag

	Kvadratmeter per lokalslag								
	Kontor	Handel	Lager/Logistik	Lätt industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde
Region Öresund	471 969	61 914	219 947	39 504	6 594	67 653	867 581	1 366 942	8 074 602
Region Väst	446 579	62 861	507 732	147 021	8 189	50 736	1 223 118	5 222 625	7 390 724
Region Mitt	693 171	154 737	197 915	63 500	18 298	49 986	1 177 606	2 191 066	7 585 392
Region Stockholm	357 505	71 324	286 268	120 565	2 002	30 525	868 189	1 231 631	11 105 355
Region Norr	94 847	2 301	799	–	2 021	4 373	104 341	102 187	691 154
Region Finland	14 433	–	–	–	–	–	14 433	3 309	272 957
Summa Castellum	**2 078 503**	**353 137**	**1 212 661**	**370 590**	**37 104**	**203 273**	**4 255 268**	**10 117 760**	**35 120 184**

FÖRDELNING PER REGION OCH KVM



FÖRDELNING PER LOKALSLAG OCH KVM



Region Öresund

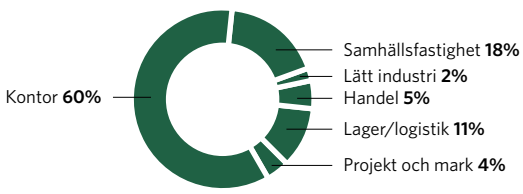
CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND I REGION ÖRESUND PER KATEGORI OCH OMRÅDE 2019-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor									
Helsingborg	15	108	177	1 639	88,1%	156	37	345	119
Köpenhamn	17	177	419	2 359	89,2%	373	101	571	272
Lund	4	54	105	1 969	90,7%	96	18	322	78
Malmö	7	59	125	2 129	87,6%	109	26	449	83
Summa kontor	**43**	**398**	**826**	**2 077**	**88,9%**	**734**	**182**	**458**	**552**
Samhällsfastigheter									
Helsingborg	4	53	123	2 322	98,6%	121	13	260	108
Köpenhamn	1	12	32	2 593	97,1%	30	5	415	25
Malmö	3	26	44	1 726	98,9%	44	10	369	34
Summa samhällsfastigheter	**8**	**91**	**199**	**2 190**	**98,4%**	**195**	**28**	**311**	**167**
Lager/Logistik									
Helsingborg	12	61	52	861	96,5%	51	9	135	42
Köpenhamn	1	18	15	832	74,5%	11	4	262	7
Lund	6	30	31	1 068	93,3%	29	5	177	24
Malmö	11	96	72	748	90,1%	65	17	177	48
Summa lager/logistik	**30**	**205**	**170**	**835**	**91,3%**	**156**	**35**	**172**	**121**
Handel									
Helsingborg	5	25	34	1 341	81,9%	28	7	275	21
Lund	2	6	14	2 489	72,5%	10	3	492	7
Malmö	4	15	20	1 395	99,4%	20	3	255	17
Summa handel	**11**	**46**	**68**	**1 500**	**85,3%**	**58**	**13**	**295**	**45**
Lätt industri									
Helsingborg	3	35	28	775	88,9%	25	5	123	20
Malmö	1	7	4	613	100,0%	4	-	81	4
Summa lätt industri	**4**	**42**	**32**	**750**	**90,3%**	**29**	**5**	**117**	**24**
Summa	**96**	**782**	**1 295**	**1 659**	**90,5%**	**1 172**	**263**	**338**	**909**
Projekt	14	87	30	-	-	12	9	-	3
Obebyggd mark	2	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	**112**	**869**	**1 325**	-	-	**1 184**	**272**		**912**

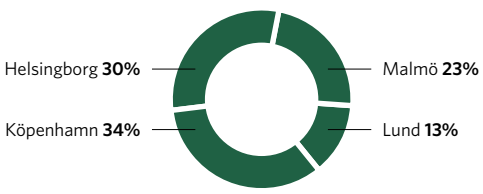
FASTIGHETSRELATERADE NYCKETAL

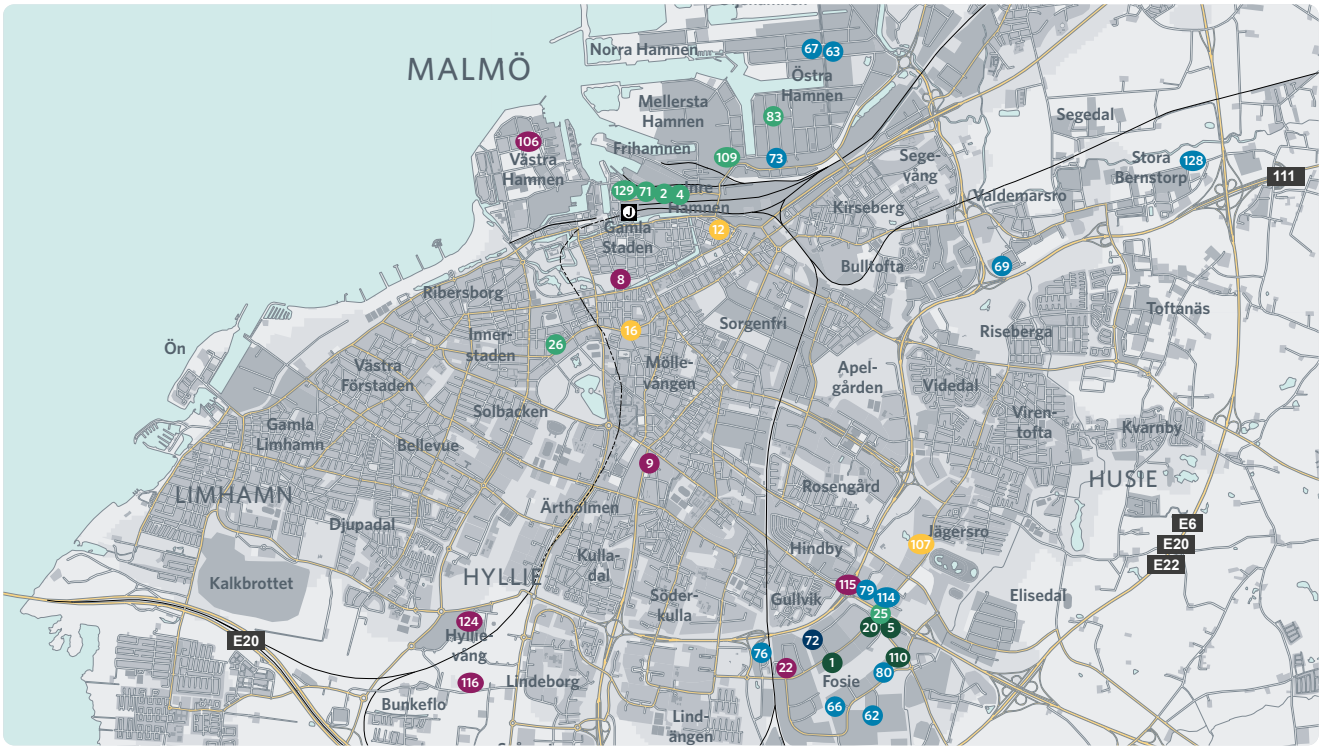
	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Hyresvärde, kr/kvm	1 659	1 613	1 541	1 539	1 089	1 078	1 121	1 107	1 065	1 060
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,5%	90,1%	85,8%	87,5%	85,4%	85,3%	85,0%	84,5%	85,2%	86,6%
Fastighetskostnader, kr/kvm	338	329	443	442	348	345	354	331	304	315
Driftsöverskott, kr/kvm	1 168	1 129	879	905	583	575	599	605	603	604
Antal fastigheter	112	108	109	107	113	111	117	117	109	101
Uthyrningsbar yta, tkvm	869	803	806	803	696	646	737	726	678	646

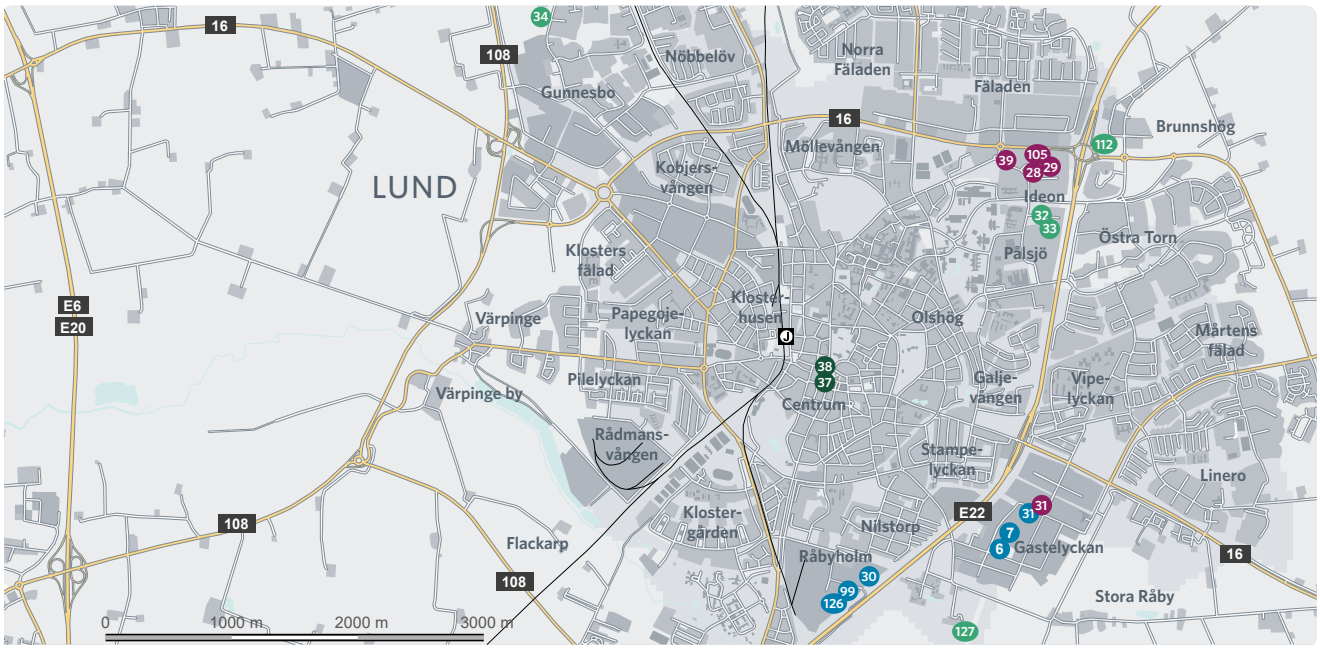
FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER OMRÅDE







Samhällsfastighet · Lätt industri · Lager/logistik · Handel/Butik · Kontor · Projekt och mark

FEM STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

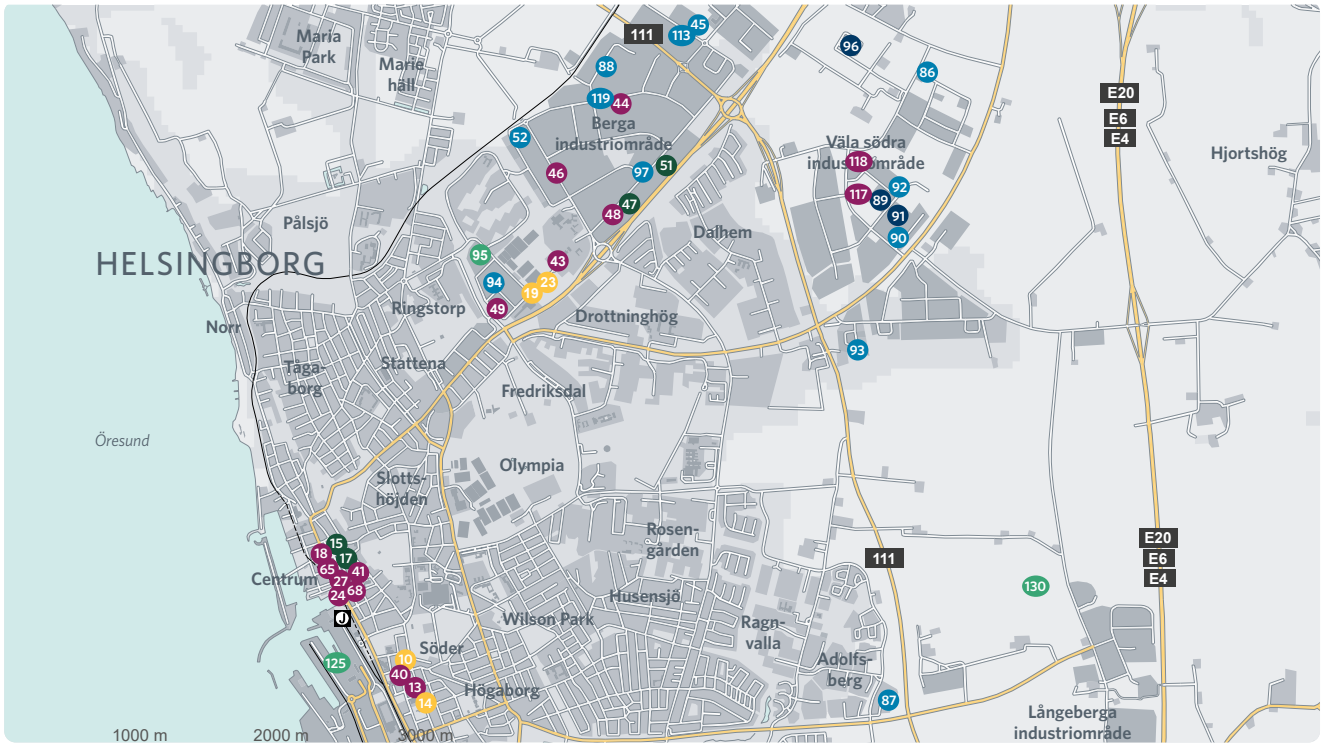
Malmö kommun	Taxerad yta tkvm
Wihlborgs	717
Vasakronan	290
Klövern	251
Castellum	215
Kungsleden	145

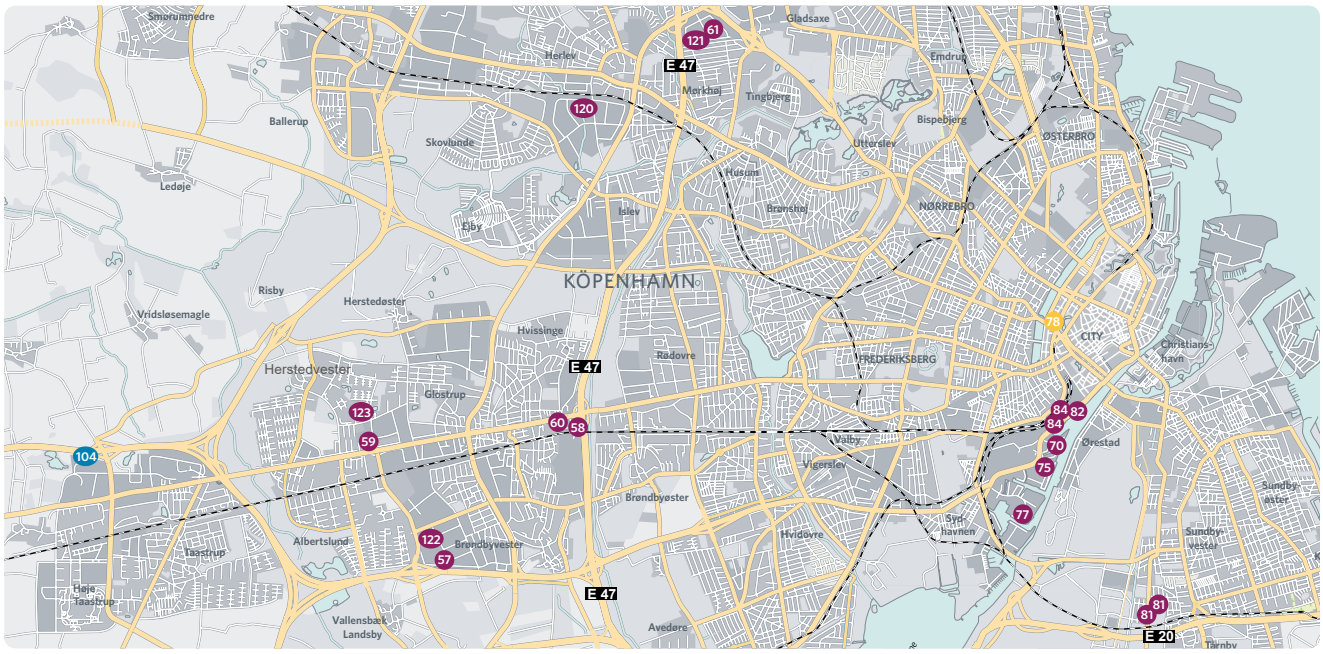
Lund kommun	Taxerad yta tkvm
Wihlborgs	266
Castellum	100
Balder	39
Kungsleden	35
Klövern	32

Helsingborg kommun	Taxerad yta tkvm
Wihlborgs	604
Castellum	289
Catena	205
Skandia	96
Alecta	79

Danmark*	Uthyrbar yta tkvm
DEAS (f.d. Nordea Ejendomme)	~1500
ATP Ejendomme	~1300
Dades	~1000
PKA	~950
Jeudan	~900
Castellum	208

Källa: Datcha och deras uppgifter avseende hyreshus (exkl bostäder) och lager/logistik och industrifastigheter (ej bostäder, vård- och skolfastigheter) ägda per 2019-12-31, taxerad yta. Kommunala och statliga bolag och förvaltningar har exkluderats. *Varav övervägande andel Köpenhamn





Samhällsfastighet · Lätt industri · Lager/logistik · Handel/Butik · Kontor · Projekt och mark

HYRESNIVÅER OCH DIREKTAVKASTNING

		Malmö		Lund		Helsingborg		Köpenhamn	
		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning
Kontor	Bästa läge	2 700–3 500	4,0%–4,75%	2 000–2 300	4,75%–5,25%	2 100–2 700	4,75%–5,5%	2 900–3 500	3,75%–4,25%
	Sekundärt läge	2 200–2 700	4,5%–5,5%	1 500–2 200	5,25%–6,25%	1 500–2 200	5,25%–6,25%	2 300–2 900	4,25%–5,0%
Handel	Bästa läge	4 000–5 500	4,25%–5,5%	2 000–5 000	4,75%–5,75%	2 000–4 500	5,0%–5,75%	24 000–30 000	3,0%–4,0%
	Sekundärt läge	3 000–4 500	5,75%–7,0%	1 200–2 000	6,0%–7,25%	1 000–2 000	6,0%–7,25%	3 500–5 000	5,0–6,0%
Lager/ Logistik	Bästa läge	675–825	5,0%–5,75%	550–650	5,75%–6,25%	550 -650	5,5%–6,0%	700–850	5,0%–5,75%
	Sekundärt läge	550–625	5,75%–6,5%	400–500	6,25%–7,0%	400 -500	6,0% -6,75%	600 -650	5,5%–6,25%

Kontor och butik avser hyra inklusive media exklusive tillägg för fastighetsskatt. Källa: Forum, JLL, KTI och Castellum

Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För-värvsår	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
	Kontor														
13	Danmark 27	Södergatan 43, Nedre Nytorgsg. 13	Helsingborg	2016	1970	2 506	455	450	–	417	–	3 828	836	31 000	
18	Färjan 4	Drottningg. 20-22, Hästmöllegränden	Helsingborg	2016	1932	3 394	798	25	–	–	378	4 595	772	44 400	
117	Grusbacken 3	Mogatan 14	Helsingborg	2012	2013	2 488	–	–	–	–	–	2 488	9 909	17 572	
118	Grusgången 2	Pinnmogatan 1	Helsingborg	2014	1991/2001	1 582	–	1 184	–	–	–	2 766	6 833	11 353	
24	Högvakten 6	Stortorget 2	Helsingborg	2016	1968	3 294	–	–	–	–	143	3 437	617	48 600	
27	Karl XV 9	Drottningg. 1-3, Hamntorget 3, Badhusgatan 4	Helsingborg	2016	1929	10 757	496	33	–	1 127	1 407	13 820	4 936	132 669	
43	Kavalleristen 9	Berga Allé 1-3	Helsingborg	1997	1920/1993	11 582	–	95	–	–	716	12 393	27 223	80 968	B
40	Kolonien 28	Carls Krooks Gata 30-32, Wetterlingsg 2-4	Helsingborg	2016	1988	3 274	3 326	–	–	2 687	15	9 302	3 551	115 000	
44	Kroksabeln 18	Florettgatan 12	Helsingborg	2004	1988	2 911	–	435	–	–	169	3 515	4 809	21 280	
41	Kärnan Mellersta 9	Billeplatsen 1, Södra Storgatan 3-5	Helsingborg	2016	1790/1929	2 936	147	48	–	–	793	3 924	3 013	45 400	
46	Musköten 5	Bergavägen 8	Helsingborg	1995	1970/1985	1 593	725	1 535	–	–	–	3 853	4 000	11 482	
48	Pilbågen 6:2	Garnisonsgatan 10	Helsingborg	2004	1980	4 955	4 628	1 541	–	–	556	11 680	16 000	56 583	
49	Rustningen 1	Rundgången 26-32	Helsingborg	1995	1989	7 670	2 597	862	–	–	–	11 129	15 000	71 509	
65	Rådhuset 5	Drottningg. 14, Hästmöllegränden 1-3	Helsingborg	2016	1976	5 953	2 403	339	–	629	441	9 765	2 711	119 770	
68	Telegrafen 9	Järnvägsg. 3-5, Södra Kyrkog. 1-3	Helsingborg	2016	1896/1974	7 260	2 913	–	–	381	971	11 525	4 053	119 614	
57	Abildager 26	Abildager 26	Brøndby	2011	1995	3 585	–	–	–	–	–	3 585	14 012	32 798	
121	Generatorvej 6-8	Generatorvej 6-8, Dynamovej 11	Söborg	2015	1970	18 901	–	5 593	–	–	–	24 494	25 110	211 480	B
70	Havneholmen Atrium	Havneholmen 27-29	Köpenhamn	2016	2008	12 975	–	208	–	–	–	13 183	7 118	334 833	
75	Havneholmen Tower	Havneholmen 23-25	Köpenhamn	2016	2010	18 729	–	126	–	–	–	18 855	11 882	561 348	
58	Hovedvejen 1-7	Hovedvejen 1-7	Glostrup	2011	2007	7 033	–	–	–	–	–	7 033	3 796	127 357	
82	Kalvebod Brygge 39-41	Kalvebod Brygge 39-41	Köpenhamn	2016	1999	7 668	–	–	–	–	–	7 668	5 115	268 351	
84	Kalvebod Brygge 43	Kalvebod Brygge 43	Köpenhamn	2016	2001	5 251	–	–	–	–	–	5 251	10 179	543 981	
84	Kalvebod Brygge 45	Kalvebod Brygge 45	Köpenhamn	2016	2001	11 230	–	–	–	–	–	11 230	0	0	
81	Kay Fiskars Plads 9	Kay Fiskers Plads 9-11	Köpenhamn	2016	2002	13 174	202	–	–	–	–	13 376	6 854	862 515	
81	Kay Fiskers Plads 11	Kay Fiskers Plads 9-11	Köpenhamn	2016	2002	16 051	–	–	–	–	–	16 051	0	0	
120	Marielundvej 10	Marienlundvej 10	Herlev	2014	1998	2 561	–	–	–	–	–	2 561	5 517	29 682	
122	Park Allé 373	Park Allé 373	Brøndby	2015	1969	12 449	–	–	–	336	–	12 785	33 199	89 405	B
123	Roholmsvej 19-21	Roholmsvej 19-21, Stensmosevej 15	Albertslund	2015	1991/2004	10 639	–	3 219	–	–	–	13 858	23 571	186 710	
59	Roskildevej 22	Roskildevej 22	Albertslund	2011	1970/1994	5 576	–	1 648	–	–	866	8 090	26 396	60 206	
77	Stöberigade	Stöberigade 12-14	Köpenhamn	2016	2004	10 331	–	–	–	–	–	10 331	9 283	291 296	
61	Transformervej 14-16	Transformervej 14-16	Herlev	2012	1972/1989	5 217	–	682	–	–	–	5 899	6 000	53 689	
60	Vibeholms Allé 15	Vibeholms Allé 15	Brøndby	2011	1961/2007	3 081	–	80	–	–	–	3 161	3 695	45 991	
28	Forskaren 2	Emdalavägen 4-18	Lund	1999	2001	19 176	–	–	–	–	1 813	20 989	16 211	321 000	
29	Forskaren 2:2	Emdalavägen 4-10	Lund	1999	2008	16 019	–	–	–	–	2 979	18 998	9 136	160 500	
31	Kvartsen 2	Skiffervägen 15-19	Lund	1995	1991	639	–	999	–	–	–	1 638	4 512	12 217	
39	Stockholmsledet 8	Scheelevägen 30-32	Lund	1995	1991	9 997	–	831	–	–	1 061	11 889	14 440	126 000	
106	Fullriggaren 4	Riggaregatan 51-57	Malmö	2010	2013	4 765	611	16	–	–	–	5 392	1 854	113 800	
8	Gustav Adolf 13	Gustav Adolfs Torg 4	Malmö	2003	1968	7 910	1 261	10	–	–	766	9 947	2 224	174 609	
9	Hälsingland 19	Fosiev 9-19/Finlandsg 1/ Trelleborgsv 12-14	Malmö	1995	1950/2003	8 223	6 668	–	–	–	–	14 891	26 696	101 600	B
124	Mässhallen 2	Hyllie Boulevard 10A-B	Malmö	2016	2016	7 318	–	–	–	–	–	7 318	2 140	30 074	
115	Revolversvarven 12	Jägershillgatan 18	Malmö	2012	1987	9 752	–	–	–	–	106	9 858	16 531	62 000	
22	Stenyxan 21	Stenyxegatan 14	Malmö	2007	1992/1999	1 094	–	–	–	–	–	1 094	2 301	5 127	
116	Smygmaskan 1	Hyllie Boulevard 35	Malmö	2017	-	9 807	–	–	–	–	240	10 047	2 519	–	
	Summa kontor					**331 306**	**27 230**	**19 959**	**–**	**5 577**	**13 420**	**397 492**	**394 554**	**5 733 769**	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Fortsättning Castellums fastighetsbestånd i Region Öresund per kategori och fastighet 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag									
Nr	**Fastighet**	**Gatuadress**	**Kommun**	**För-värvsår**	**Bygg/ Omb. år**	**Kontor**	**Handel**	**Lager/ Logistik**	**Lätt industri**	**Bostä-der**	**Övrigt**	**Totalt**	**Markyta**	**Tax.värde**	**Anm**
	Samhällsfastigheter														
10	Bollbro 15	Gasverksg. 15-17, Carl Krooks gata 17	Helsingborg	2016	1970	7 739	1 601	60	–	–	452	9 852	3 146	–	
14	Danmark 31	Hantverkareg. 10-12, Nedre Nytorgsg. 15	Helsingborg	2016	1972	1 925	–	–	–	326	353	2 604	1 282	28 207	
19	Högkvarteret 1	Berga Allé 25	Helsingborg	2016	2007	22 164	–	–	–	–	–	22 164	17 766	172 800	
23	Högkvarteret 2	Berga Allé 21	Helsingborg	2016	2011	18 454	–	–	–	–	–	18 454	6 999	–	
78	Peblingehus	Nansensgade 19	Köpenhamn	2016	1970/2014	11 654	421	–	–	–	–	12 075	3 320	295 666	
12	Malte 23	Fredriksbergsgatan 16	Malmö	1999	1965	6 292	–	219	643	–	–	7 154	2 597	80 800	
16	Norsen 12	Föreningsgatan 7-11/ Brogatan 12	Malmö	1995	1930/1990	2 446	–	36	54	75	653	3 264	1 296	–	
107	Sändaren 1	Agnesfridsvägen 111	Malmö	2010	2013	15 156	–	–	–	–	–	15 156	40 239	96 400	B/T
	Summa samhällsfastigheter					**85 830**	**2 022**	**315**	**697**	**401**	**1 458**	**90 723**	**76 645**	**673 873**	
	Lager/Logistik														
86	Akvamarinen 1	Diabasgatan 1	Helsingborg	2000	2007	–	–	4 713	–	–	–	4 713	10 001	25 432	
87	Bergakungen 1	Måndagsgatan 6	Helsingborg	1995	1990	478	–	2 465	–	–	–	2 943	6 799	11 872	
88	Dolken 4	Mörsaregatan 16	Helsingborg	2004	1970/1985	410	–	2 586	–	–	–	2 996	8 240	9 187	
90	Grusbädden 2	Mogatan 2-6	Helsingborg	1995	1989	1 550	–	7 824	–	–	30	9 404	28 486	41 242	
92	Grusplanen 3	Makadamgatan 19-21	Helsingborg	2005	1990	–	–	2 735	–	–	–	2 735	7 292	10 993	
93	Hyveljärnet 3	Lastgatan 9	Helsingborg	1995	1990	–	–	2 276	–	–	–	2 276	6 014	9 597	
119	Kniven 7	Florettgatan 9	Helsingborg	2014	1979	3 015	–	–	–	–	–	3 015	5 084	11 095	
45	Kulan 3	Garnisonsgatan 51	Helsingborg	2002	1996/2005	–	–	12 730	–	–	–	12 730	18 567	43 400	
113	Kulan 3:2	Garnisionsgatan 51	Helsingborg	2010	2014	–	–	9 689	–	–	–	9 689	35 933	60 200	
94	Mimer 12	S Tvärgången 3	Helsingborg	1995	1960	–	–	–	–	–	3 767	3 767	11 721	–	B
52	Studsaren 4	Bergavägen 21	Helsingborg	1995	2006	–	–	2 170	–	–	–	2 170	7 200	9 407	B
97	Värjan 3	Garnisonsgatan 9	Helsingborg	2002	1969	301	695	3 485	–	–	–	4 481	17 923	18 015	B
104	Helgeshöj Allé 38	Helgeshöj Allé 38	Taastrup	2012	1991	4 104	–	13 012	–	–	1 203	18 319	108 180	163 381	B
30	Jöns Petter Borg 9	Landerigränden 23	Lund	1999	1990	4 059	–	7 208	–	–	9	11 276	24 502	47 451	B
31	Kvartsen 2:2	Skiffervägen 15	Lund	1995	1991/2013	–	–	2 300	–	–	300	2 600	5 031	12 839	
6	Lerstenen 1	Kalkstensvägen 12	Lund	2016	2004/2005	497	–	1 202	–	–	–	1 699	3 698	10 589	
7	Lerstenen 2	Kalkstensvägen 14	Lund	2016	2008	–	–	1 950	–	–	–	1 950	4 000	9 735	
126	Råbyholm 4	Landerigränden 6	Lund	2019	1984	–	–	1 414	–	–	–	1 414	3 373	–	
99	Råbyholm 5	Landerigränden 2-4/ Borgs väg 9	Lund	1999	1984	2 501	–	7 852	–	–	56	10 409	23 825	60 507	
62	Benkammen 6	Skogholmsgatan 5	Malmö	2005	1994	–	–	12 997	–	–	–	12 997	30 100	54 705	B
63	Bjurö 12	Flinträngnegatan 21/ Bjurögatan	Malmö	1995	1960/1974	3 145	–	11 918	7 101	–	585	22 749	35 500	81 592	T
66	Dubbelknappen 17	Risyxegatan 6	Malmö	1998	1989	–	–	2 450	–	–	–	2 450	8 472	10 659	B
67	Finngrundet 1	Blidögatan 30	Malmö	1998	1966	–	–	7 490	–	–	–	7 490	10 000	20 008	T
69	Gulsippan 1	Källvattengatan 5	Malmö	2001	1988	3 077	–	10 916	–	–	–	13 993	38 450	67 687	B
73	Kalkgrundet 5	Borrgatan 15/Koksg 1-3/ Väderögatan 2	Malmö	1995	1935/1985	–	–	6 714	–	–	–	6 714	14 274	23 029	T
76	Långdansen 1	Sångleksgatan 9	Malmö	1995	1980	–	–	1 200	–	–	–	1 200	10 042	8 903	
114	Revolversvarven 10	Jägershillgatan 14	Malmö	2012	1988	955	–	2 645	–	–	–	3 600	15 570	30 551	
79	Revolversvarven 9	Jägershillgatan 16	Malmö	1997	1985	–	–	3 900	–	–	–	3 900	10 932	19 300	T
80	Ringspännet 1	Kantyxegatan 5/Knacks-tensgatan 1	Malmö	2002	2002	1 087	–	9 420	–	–	–	10 507	24 019	27 547	
128	Sunnanå 12:23	Starrvägen 10	Malmö	2019	2006	–	–	10 606	–	–	–	10 606	18 942	43 020	
	Summa lager/logistik					**25 179**	**695**	**165 867**	**7 101**	**–**	**5 950**	**204 792**	**552 170**	**941 943**	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Fortsättning Castellums fastighetsbestånd i Region Öresund per kategori och fastighet 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag									
Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvärvsår	Bygg/Omb. år	Kontor	Handel	Lager/Logistik	Lätt industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
	Handel														
15	Delfinen 15	Kullagatan 29, Norra Strandg. 32	Helsingborg	2016	1962	1 074	1 176	–	–	–	65	2 315	787	21 910	
17	Erik Dahlberg 5, 9	Kolmätaregränd 7-11 m fl	Helsingborg	2016	1929/1989	1 324	640	–	–	42	114	2 120	943	35 015	
47	Pilbågen 6	Garnisonsgatan 6	Helsingborg	2000	1977	315	4 525	499	–	–	–	5 339	11 400	18 873	B
–	Snårskogen 1	Kanongatan 155-159	Helsingborg	1995	1991	2 500	4 874	1 254	–	–	–	8 628	27 824	47 817	
51	Spjutet 2	Garnisonsgatan 14	Helsingborg	2008	1970/2003	1 412	5 169	–	–	–	162	6 743	15 287	40 400	
37	St Clemens 22	Stortorget 6-8	Lund	1995	1832/1981	1 160	1 423	128	–	574	–	3 285	2 769	71 305	
38	St Clemens 27	Stortorget 4/Grönegatan	Lund	1995	1846/1999	–	2 344	–	–	–	–	2 344	1 114	41 400	
1	Armringen 2	Agnesfridsvägen 190	Malmö	2011	1975	–	4 894	24	–	–	–	4 918	14 925	20 327	T
5	Bältespännet 13	Hornyxeg 12/Amilonsv 3	Malmö	2006	1972/2002	–	1 820	–	–	–	–	1 820	4 402	8 774	
110	Ringspännet 5	Kantyxegatan 1 A	Malmö	2006	2016	–	–	–	–	–	3 333	3 333	8 200	2 010	
20	Spännbucklan 16	Agnesfridsvägen 178	Malmö	1995	1972/2002	–	4 677	–	–	–	–	4 677	15 117	30 000	
	Summa handel					**7 785**	**31 542**	**1 905**	**–**	**616**	**3 674**	**45 522**	**102 768**	**337 831**	
	Lätt industri														
89	Grusbacken 2	Makadamgatan 15	Helsingborg	2005	2005	–	–	7 733	5 567	–	–	13 300	27 950	62 480	
91	Grusbädden 3	Makadamgatan 16	Helsingborg	2007	2007/2010	–	–	–	13 705	–	–	13 705	29 334	62 400	
96	Topasen 1	Andesitgatan 8	Helsingborg	2003	1989	–	–	–	8 558	–	–	8 558	33 786	44 821	B
72	Holkyxan 5	Bronsyxegatan 11	Malmö	1995	1977/2000	–	–	6 510	–	–	–	6 510	13 035	22 179	T
	Summa lätt industri					**–**	**–**	**14 243**	**27 830**	**–**	**–**	**42 073**	**104 105**	**191 880**	
	Projekt														
125	Jeppe 1	Henckels Torg 1, Oceanpiren	Helsingborg	2018	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
95	Nide 2	Rundgången 10	Helsingborg	1995	1955/1985	1 824	425	3 703	754	–	–	6 706	17 285	21 966	
130	Långeberga 3:2	Långebergavägen	Helsingborg	2019	–	–	–	–	–	–	39 853	39 853	–	–	
32	Reuterdahl 15	Scheelevägen 16/Neversvägen	Lund	1997	1990	2 927	–	–	–	–	195	3 122	4 478	24 055	
33	Reuterdahl 15:2	Scheelevägen 16	Lund	2006	1990	3 431	–	2 214	–	–	–	5 645	12 077	56 482	
34	Rudebok 2	Rudeboksvägen 3	Lund	2004	1985/2004	3 404	–	–	–	–	–	3 404	14 781	20 934	
71	Hamnen 22:27	Mercurigatan 3	Malmö	1995	1952/1976	–	–	–	–	–	–	–	545	299	T
2	Hamnen 22:28	Carlsgatan 16	Malmö	2016	1945	–	–	–	–	–	2 800	2 800	2 213	2 130	T
4	Hamnen 22:31	Carlsgatan 22	Malmö	2016	1932	–	–	–	–	–	–	–	2 211	2 331	B/T
83	Tistlarna 9	Styrsögatan 4/Väderög./Kocksg.	Malmö	2000	1991	2 285	–	11 256	–	–	266	13 807	31 020	52 413	B
26	Tuborg 1	Kronoborgsv. 5/V Rönneholmsv. 38/Tuborgs.g 2	Malmö	1995	1945/1980	7 351	–	485	–	–	37	7 873	4 377	–	
25	Torshammaren 11	Hornyxegatan 6	Malmö	2011	1984	647	–	–	–	–	–	647	5 034	4 103	
129	Godsfinkan 1	Carlsgatan	Malmö	2019		–	–	–	–	–	–	–	4 936	–	
109	Moränen 3	Borrgatan 1	Malmö	1995	–	–	–	–	3 122	–	–	3 122	11 289	6 208	B
	Summa projekt					**21 869**	**425**	**17 658**	**3 876**	**0**	**43 151**	**86 979**	**110 246**	**190 921**	
	Obebyggd mark														
112	Höjdpunkten 2	Brunnhögsvägen	Lund	2001	–	–	–	–	–	–	–	–	15 079	4 385	B
127	Sellerin 3	Sellerigatan 23	Lund	2019	–	–	–	–	–	–	–	–	11 375	–	
	Summa obebyggd mark					**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**26 454**	**4 385**	
	Summa Region Öresund					**471 969**	**61 914**	**219 947**	**39 504**	**6 594**	**67 653**	**867 581**	**1 366 942**	**8 074 602**	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Region Väst

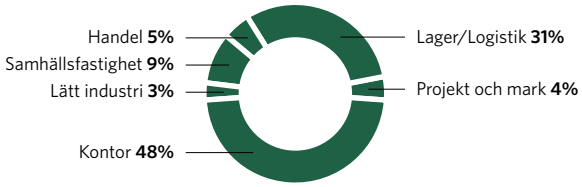
CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND I REGION VÄST PER KATEGORI OCH OMRÅDE 2019-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor									
Borås	7	37	31	846	88,5%	28	9	236	19
Centrala Göteborg	22	141	322	2 267	95,2%	307	69	475	238
Halmstad	3	15	17	1 130	88,4%	15	3	211	12
Hisingen	12	84	172	2 053	97,5%	168	36	428	132
Härryda	2	17	22	1 308	98,1%	21	2	109	19
Högsbo, Sisjön	10	52	60	1 167	86,4%	52	13	261	39
Kungsbacka	3	6	6	984	97,1%	6	1	220	5
Mölndal	6	20	25	1 230	95,3%	23	4	240	19
Summa kontor	**65**	**372**	**655**	**1 760**	**94,6%**	**620**	**137**	**367**	**483**
Samhällsfastigheter									
Borås	5	46	46	1 011	96,6%	45	11	240	34
Centrala Göteborg	3	20	37	1 845	82,0%	30	5	234	25
Halmstad	4	33	51	1 515	96,6%	49	7	203	42
Kungsbacka	2	3	5	1 588	100,0%	5	–	198	5
Mölndal	1	8	8	1 047	100,0%	8	1	86	7
Summa samhällsfastigheter	**15**	**110**	**147**	**1 337**	**93,2%**	**137**	**24**	**216**	**113**
Lager/Logistik									
Borås	10	78	47	597	80,5%	38	12	150	26
Centrala Göteborg	1	4	3	687	93,4%	2	–	131	2
Halmstad	1	12	7	622	99,1%	7	1	134	6
Hisingen	25	283	222	780	90,8%	202	35	116	167
Härryda	1	7	5	813	97,5%	5	–	71	5
Högsbo, Sisjön	10	53	48	911	79,1%	38	9	173	29
Kungsbacka	5	49	45	911	94,7%	42	7	149	35
Mölndal	16	108	103	960	96,3%	100	17	155	83
Summa lager/logistik	**69**	**594**	**480**	**808**	**90,4%**	**434**	**81**	**136**	**353**
Handel									
Borås	4	14	18	1 230	95,5%	17	5	314	12
Centrala Göteborg	4	17	26	1 524	93,5%	25	8	466	17
Halmstad	3	11	9	783	92,3%	8	2	171	6
Hisingen	3	12	22	1 866	100,0%	22	2	121	20
Mölndal	1	4	5	1 433	98,7%	5	–	52	5
Summa handel	**15**	**58**	**80**	**1 375**	**95,9%**	**77**	**17**	**277**	**60**
Lätt industri									
Högsbo, Sisjön	6	17	17	1 022	100,0%	18	3	146	15
Borås	1	9	4	440	90,1%	3	1	120	2
Halmstad	1	4	4	806	100,0%	4	1	46	3
Hisingen	4	21	17	809	91,0%	16	3	118	13
Kungsbacka	1	5	2	575	91,2%	2	–	132	2
Mölndal	3	10	12	1 131	96,7%	11	1	189	10
Summa lätt industri	**16**	**66**	**56**	**851**	**95,5%**	**54**	**9**	**133**	**45**
Summa	**180**	**1 200**	**1 418**	**1 181**	**93,1%**	**1 322**	**268**	**222**	**1 054**
Projekt	9	23	33	–	–	25	10	–	15
Obebyggd mark	14	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**203**	**1 223**	**1 451**			**1 347**	**278**		**1 069**

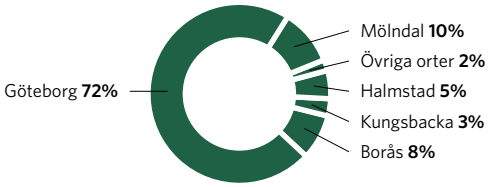
FASTIGHETSRELATERADE NYCKETAL

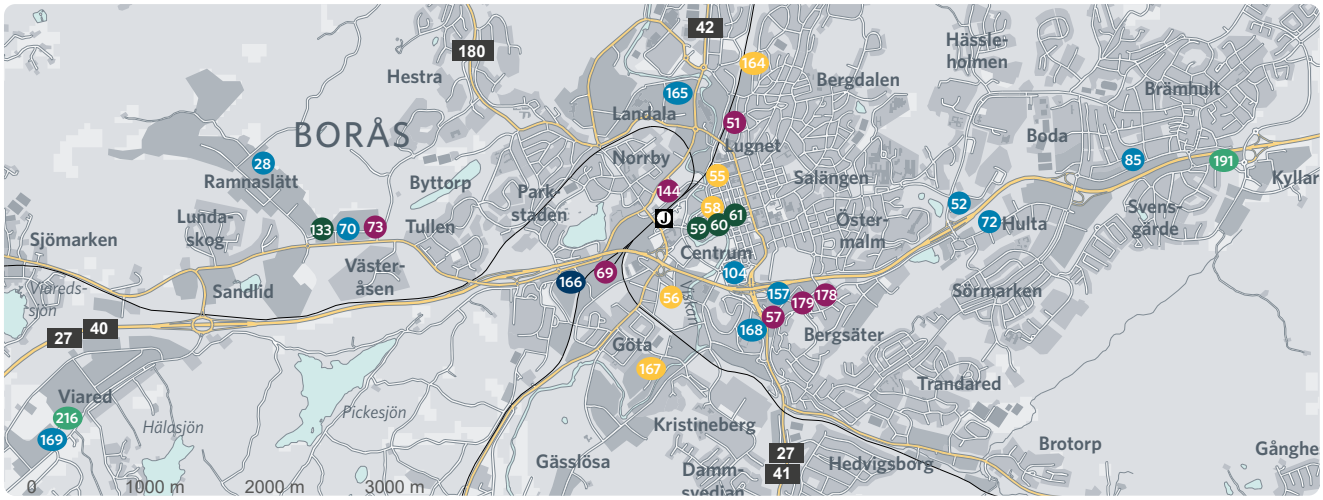
	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Hyresvärde, kr/kvm	1 181	1 093	1 072	1 033	1 021	1 003	993	957	944	935
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,1%	92,4%	91,6%	92,3%	92,4%	91,6%	94,1%	93,4%	95,4%	94,1%
Fastighetskostnader, kr/kvm	222	227	259	284	263	254	264	259	257	264
Driftsöverskott, kr/kvm	892	783	722	670	681	665	670	635	644	616
Antal fastigheter	203	200	216	212	212	209	196	194	193	188
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 223	1 189	1 225	1 218	1 198	1 157	1 111	1 103	1 085	1 046

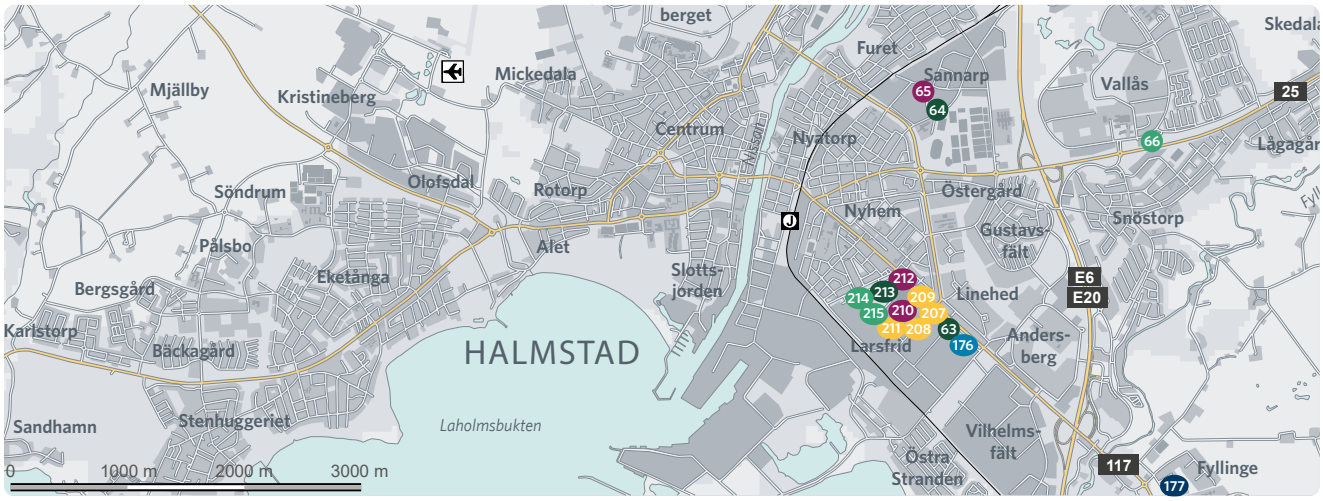
FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



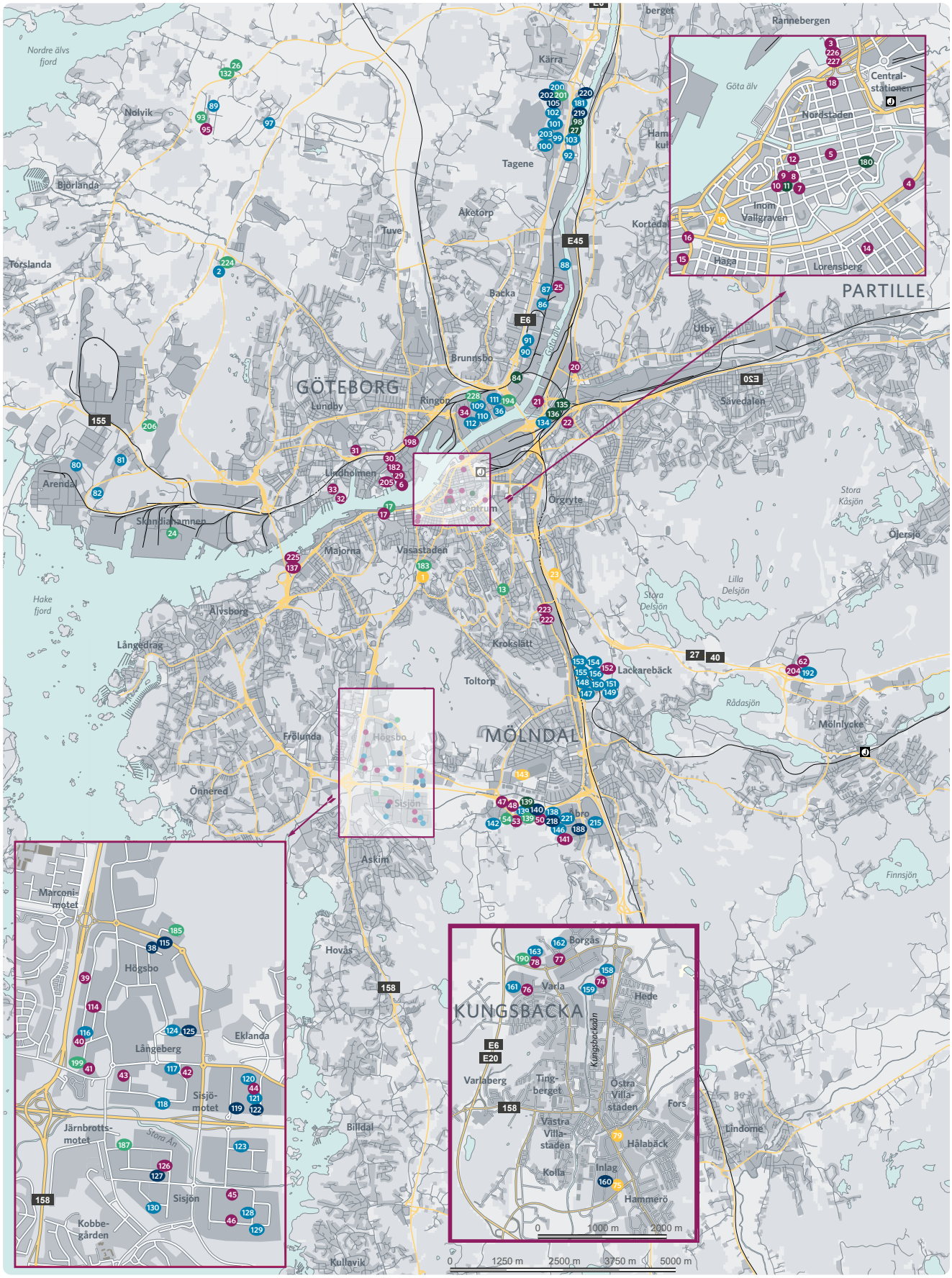
FASTIGHETSVÄRDE PER OMRÅDE







Samhällsfastighet · Lätt industri · Lager/logistik · Handel/Butik · Kontor · Projekt och mark



Samhällsfastighet · Lätt industri · Lager/logistik · Handel/Butik · Kontor · Projekt och mark

CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND I REGION VÄST PER KATEGORI OCH FASTIGHET 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag									
Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För-värvsår	Bygg/ Omb. år	Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä-der	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
	Kontor														
144	Gjutaren 10	Norrby Långgatan 18	Borås	2017	1966	1 834	–	5 212	1 894	–	–	8 940	2 448	14 689	
51	Grävlingen 5	Skaraborgsvägen 21	Borås	2017	1974/1990	6 729	625	23	–	–	–	7 377	6 981	45 582	
57	Katrinedal 14	Katrinedalsgatan 22	Borås	1995	1990	2 249	–	1 892	111	–	–	4 252	7 675	16 378	
179	Katrinehill 8	Åsboholmsvägen 16	Borås	2017	1959/2006	4 466	–	1 948	–	–	–	6 414	7 421	23 800	
69	Laxöringen 1	Tullkammaregatan 1	Borås	2017	1948/1961	1 396	–	1 131	–	–	–	2 527	3 055	7 862	
73	Muttern 3	Verkstadsgatan 14	Borås	2017	1992/1996	712	–	1 610	–	–	–	2 322	4 225	8 804	
178	Näckrosen 3	Katrinedalsgatan 1	Borås	2017	1990	3 908	–	1 360	–	–	–	5 268	6 981	25 861	
25	Backa 27:43	Backa Bergögata 5-7	Göteborg	1998	1984	3 531	–	984	309	–	–	4 824	3 919	28 600	
20	Gamlestaden 22:14	Gamlestadsvägen 16	Göteborg	2004	1957	14 119	–	2 404	–	–	700	17 223	20 313	80 802	B
21	Gamlestaden 26:1	Marieholmsgatan 10	Göteborg	1995	1914/1987	5 427	–	1 773	6 983	–	270	14 453	24 356	54 403	B/T
3	Gullbergsvass 1:15	Lilla Bommen 4A-B	Göteborg	1999	2001	7 600	–	36	–	–	–	7 636	1 834	199 000	
226	Gullbergsvass 1:2	Lilla Bommen 5A-C	Göteborg	2019	1990/2017	9 711	663	275	–	–	–	10 649	–	272 000	
227	Gullbergsvass 1:12	Lilla Bommen 6A	Göteborg	2019	1992/2010	5 136	380	439	–	–	–	5 955	–	140 000	
4	Heden 16:5	Parkgatan 10/Nya Allén 5	Göteborg	1995	1961	70	–	–	–	616	1 243	1 929	993	35 600	
39	Högsbo 13:3	E A Rosengrens Gata 15	Göteborg	1995	1982	1 163	–	–	–	–	–	1 163	3 787	7 257	T
40	Högsbo 17:7	E A Rosengrens Gata 31	Göteborg	2012	1969	3 120	–	613	375	–	–	4 108	2 996	23 000	
41	Högsbo 20:22	F O Petterssons Gata 24-32	Göteborg	2002	1982	13 960	–	760	256	–	325	15 301	15 522	99 800	
42	Högsbo 24:12	August Barks Gata 23	Göteborg	1999	1968/1990	2 747	352	2 756	–	–	–	5 855	12 817	44 467	
43	Högsbo 27:7	August Barks Gata 6 A-B	Göteborg	2002	1988	6 927	–	–	340	–	–	7 267	9 723	77 000	
44	Högsbo 36:6	Hulda Mellgrens Gata 1	Göteborg	2012	1991	3 812	–	510	–	–	39	4 361	5 336	38 800	
114	Högsbo 7:16	Gustaf Melins Gata 7	Göteborg	1995	1987	1 800	–	–	–	–	–	1 800	4 043	10 821	
5	Inom Vallgraven 19:17	Kyrkogatan 38-40	Göteborg	1995	1919	–	158	20	–	–	1 185	1 363	867	32 600	
7	Inom Vallgraven 33:9	Västra Hamng 21/Vallg 9	Göteborg	1995	1929/1995	1 063	510	–	–	–	–	1 573	829	36 000	
8	Inom Vallgraven 34:8	Kungsgatan 19-23/Magasinsgatan 18	Göteborg	1995	1929/1994	2 868	1 503	55	–	–	88	4 514	1 242	111 000	
9	Inom Vallgraven 35:14	Kungsgatan 15-17/Magasinsgatan 17	Göteborg	1995	1929/1991	2 274	1 219	13	–	469	184	4 159	1 315	113 600	
10	Inom Vallgraven 35:16	Kaserntoget 5/Vallgatan 2	Göteborg	1995	1991	2 371	575	36	–	–	–	2 982	713	61 600	
12	Inom Vallgraven 57:2	Drottningg7/V Hamng 5	Göteborg	2000	1988/1990	5 997	508	235	–	–	396	7 136	2 422	119 296	
126	Kobbegården 208:6	Askims Verkstadsväg 16	Göteborg	1999	1973/1979	1 004	–	–	735	–	5	1 744	3 462	7 458	
45	Kobbegården 6:362	Stora Åvägen 19 A-B, 21	Göteborg	1995	1990	5 525	878	1 150	–	–	–	7 553	5 490	72 000	
46	Kobbegården 6:726	Datavägen 14 B	Göteborg	1995	1981	1 916	–	–	574	–	–	2 490	4 267	11 992	
223	Krokslätt 154:8	Mölndalsvägen 77	Göteborg	2017	1962	4 009	1 224	–	–	–	–	5 233	–	–	B
222	Krokslätt 20:6	Mölndalsvägen 81	Göteborg	2017	1962	3 140	251	–	–	–	–	3 391	–	39 200	
6	Lindholmen 28:1	Theres Svenssons gata 11	Göteborg	2015	2006	3 898	–	–	–	–	–	3 898	–	82 600	
29	Lindholmen 28:3	Theres Svenssons gata 9	Göteborg	2006	2006	4 873	204	72	–	–	–	5 149	6 532	124 000	
182	Lindholmen 28:4	Theres Svenssons gata 7	Göteborg	2011	2013	9 447	–	–	–	–	–	9 447	9 500	238 000	
205	Lindholmen 30:5	Lindholmspiren 7	Göteborg	2014	2017	9 166	–	249	–	–	–	9 415	3 375	1 518	
14	Lorensberg 48:8	Vasagatan 46	Göteborg	1995	1900/1992	1 475	202	–	–	–	–	1 677	722	22 200	
30	Lundbyvassen 3:1	Lindholmsallén 9	Göteborg	2011	1949/2006	10 790	–	–	–	–	13	10 803	6 016	134 000	
198	Lundbyvassen 8:3	Lindholmsallén 2	Göteborg	2013	2015	8 990	–	–	–	–	–	8 990	4 197	161 000	
137	Majorna 163:1	Banehagsliden 2	Göteborg	2006	1949/2017	5 729	–	143	–	–	–	5 872	9 263	18 164	B
225	Majorna 720:19	Banehagsliden 20-22	Göteborg	2017	1949	3 210	–	–	–	–	–	3 210	–	42 010	
17	Masthugget 26:1	Barlastgatan 2	Göteborg	1995	1923	3 911	1 075	–	–	2 796	130	7 912	3 597	141 400	
15	Masthugget 3:6	Linnégatan 5	Göteborg	1995	1893/1980	492	237	–	–	1 079	1 181	2 989	745	52 400	
16	Masthugget 9:17	Järntorget 3-4	Göteborg	1996	1900	2 220	310	10	–	–	853	3 393	1 221	50 200	
18	Nordstaden 2:16	Östra Hamngatan 16	Göteborg	2004	1974/2010	12 301	3 934	334	–	–	248	16 817	3 255	485 656	
22	Olskroken 14:2	Ånäsvägen 44-46/ Svangatan 2-4/Ejdergatan 3	Göteborg	1995	1895/1986	7 625	197	373	3 636	136	–	11 967	10 263	72 275	
31	Rambergsstaden 733:409	Herkulesgatan 68	Göteborg	1995	1988	2 791	1 204	249	–	–	–	4 244	8 149	22 400	
32	Sannegården 28:33	Vingalandsgatan 2	Göteborg	2006	1880/1987	5 229	–	1 410	–	–	34	6 673	3 072	50 400	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Fortsättning Castellums fastighetsbestånd i Region Väst per kategori och fastighet 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag									
Nr	**Fastighet**	**Gatuadress**	**Kommun**	**För-värvsår**	**Bygg/ Omb. år**	**Kontor**	**Handel**	**Lager/ Logistik**	**Lätt industri**	**Bostä-der**	**Övrigt**	**Totalt**	**Markyta**	**Tax.värde**	**Anm**
33	Sannegården 52:1	Östra Eriksbergsgatan 14-52	Göteborg	2011	1956/1993	5 163	354	686	489	–	550	7 242	12 783	48 600	
34	Tingstadsvassen 11:11	Ringögatan 12/Kolgruvegatan 3-5	Göteborg	1995	1992	3 396	2 170	321	–	–	–	5 887	4 267	35 200	B
95	Åseby 9:1	Säve Flygplatsväg 25	Göteborg	2018	2013	350	–	3 317	–	–	3 700	7 367	17 401	21 600	
210	Fanan 47	Linjegatan 3	Halmstad	2014	1986	3 183	–	174	–	–	–	3 357	6 720	–	
212	Fanan 51	Linjegatan 5-7	Halmstad	2014	2004	5 413	–	–	–	–	–	5 413	5 886	–	
65	Kartongen 3	Spikgatan 7	Halmstad	2007	1990/1995	2 664	–	2 842	314	–	49	5 869	20 900	24 040	
204	Solsten 1:118	Designvägen 1	Härryda	2014	2007	4 860	–	–	–	–	–	4 860	7 063	48 631	
62	Solsten 1:172	Designvägen 2	Härryda	1995	2003	11 756	–	–	–	–	–	11 756	19 206	66 400	
74	Hede 3:125	Sättarevägen 3	Kungsbacka	1995	1990	1 327	–	601	426	–	–	2 354	3 690	10 390	
76	Varla 2:380	Energigatan 11	Kungsbacka	1995	1990	1 513	–	685	–	–	158	2 356	4 590	13 090	
77	Varla 2:416	Kungsparksvägen 2	Kungsbacka	2001	2002	1 120	–	680	–	–	–	1 800	5 500	10 967	B
47	Anisen 1	Johannefredsgatan 1	Mölndal	2000	1990	1 167	–	237	320	–	–	1 724	5 843	12 310	
48	Anisen 3	Johannefredsgatan 3	Mölndal	1998	2003	4 350	1 614	–	–	–	–	5 964	10 108	47 455	
50	Generatorn 5	Aminogatan 16	Mölndal	1995	1986	1 130	–	–	–	–	–	1 130	5 169	8 182	
141	Heliumgasen 11	Kryptongatan 5 B	Mölndal	1999	1975	4 700	–	–	–	–	–	4 700	16 300	53 824	B
53	Riskullaverket 2	Aminogatan 25	Mölndal	1995	1991	1 715	–	1 261	–	–	–	2 976	3 411	19 961	
152	Törnrosen 3	Flöjelbergsgatan 10	Mölndal	1999	1964	2 349	–	1 085	–	–	–	3 434	4 468	10 357	
	Summa kontor					**278 887**	**20 347**	**39 964**	**16 762**	**5 096**	**11 351**	**372 407**	**388 244**	**3 988 502**	
	Samhällsfastigheter														
55	Apollo 5	Österlånggatan 5	Borås	1995	1930/1979	6 739	552	193	–	–	–	7 484	2 343	43 200	
56	Cedern 9,12,15,16	Ramnåsgatan 1/Göteborgsvägen 6	Borås	2005	1935/1980	5 244	1 003	–	729	–	–	6 976	4 159	12 765	
164	Hinden 2	Sagagatan 17	Borås	1995	1956	500	–	–	6 156	–	–	6 656	9 833	10 364	B
58	Midas 14	Västerlånggatan 17	Borås	1995	1974	13 809	6 217	–	829	–	593	21 448	8 185	157 800	
167	Silverpoppeln 31	Ålandsgatan 6	Borås	2006	1961/1970	–	–	–	3 000	–	–	3 000	6 143	4 826	
1	Annedal 21:10	Haraldsgatan 5	Göteborg	1999	1995	4 382	–	–	–	–	–	4 382	3 131	76 600	
19	Pustervik 3:8	Brogatan 4	Göteborg	1995	1988	3 910	–	–	–	–	–	3 910	1 087	46 400	
23	Skår 58:1	St Sigfridsgatan 89	Göteborg	1995	1991	11 855	–	–	–	–	–	11 855	12 175	108 182	B
207	Fanan 26	Kristian IV:s väg 1	Halmstad	2014	1999	5 444	–	180	–	–	231	5 855	6 387	6 800	
208	Fanan 30	Kristian IV:s väg 3	Halmstad	2014	1988	16 599	50	–	–	–	1 055	17 704	12 518	–	
209	Fanan 43	Linjegatan 6	Halmstad	2014	1986	2 561	–	–	–	–	–	2 561	6 544	–	
211	Fanan 49	Linjegatan 8-10	Halmstad	2014	1999	7 178	–	–	–	–	–	7 178	10 298	–	
75	Kungsbacka 4:46	Lilla Verkstadsgatan 8	Kungsbacka	1995	1979	401	–	–	–	–	–	401	1 356	1 840	B
79	Vägmästaren 5	Syréngatan 1	Kungsbacka	2009	2010	3 000	–	–	–	–	–	3 000	6 500	30 320	B
143	Kusken 3	Idrottsvägen 10	Mölndal	2011	2005	–	–	–	7 625	–	–	7 625	17 665	42 444	
	Summa samhällsfastigheter					**81 622**	**7 822**	**373**	**18 339**	**–**	**1 879**	**110 035**	**108 324**	**541 541**	
	Lager/logistik														
72	Ekholma 7	Hultagatan 15-17	Borås	2017	2000	854	456	3 840	–	–	–	5 150	9 298	20 924	
157	Katrinedal 2	Åsboholmsvägen 12	Borås	2017	1988	1 907	280	2 645	–	–	3 806	8 638	11 043	–	
165	Kilsund 3	Evedalsgatan 5	Borås	1995	1935	1 680	–	1 400	8 780	–	356	12 216	16 660	24 090	
52	Milen 7	Solvarvsgatan 4	Borås	2017	1989	2 405	–	7 543	–	–	–	9 948	20 712	24 655	
70	Muttern 2	Verkstadsgatan 12	Borås	2017	1963/1997	552	–	1 231	468	–	–	2 251	4 225	7 207	
85	Raklinjen 2	Källbäcksrydsgatan 6	Borås	2017	1970	–	–	7 876	–	–	–	7 876	8 602	15 283	
28	Rotorn 3	Maskingatan 4	Borås	2017	1972/1995	854	456	1 727	–	–	–	3 037	16 254	7 715	
168	Snödroppen 8	Elinsdalsgatan 9,13-15/ Södra Korsgatan 11	Borås	2005	1980/1980	710	–	0	7 041	–	–	7 751	14 546	18 696	B
169	Trucken 5	Viaredsvägen 14	Borås	2001	2001/2012	–	–	14 374	–	–	–	14 374	37 700	70 400	B
104	Uranus 16	Byggaregatan 18	Borås	2017	1949/2004	240	–	4 963	–	–	1 987	7 190	1 924	11 167	
80	Arendal 1:13	Styckegodsgatan 4	Göteborg	2005	2006	–	–	27 787	–	–	–	27 787	42 376	152 800	
81	Arendal 7:4	Kärrlyckegatan 11	Göteborg	1998	1991	553	–	2 955	–	–	4	3 512	12 671	17 249	
82	Arendal 764:130	Oljevägen 103-109	Göteborg	2005	1971	3 662	–	20 326	891	–	502	25 381	41 244	41 146	
92	Backa 107:4	Transportgatan 17	Göteborg	2010	1983/2006	1 445	–	21 095	–	–	–	22 540	73 621	29 302	T
86	Backa 25:7	Exportgatan 28	Göteborg	1999	1972	–	–	–	11 200	–	–	11 200	23 169	39 732	
87	Backa 26:3	Exportgatan 40	Göteborg	1996	1947/1988	2 512	763	2 658	–	–	6	5 939	6 000	25 849	
88	Backa 27:2	Importgatan 17	Göteborg	1995	1968	–	–	2 765	–	–	–	2 765	12 927	13 542	B

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Fortsättning Castellums fastighetsbestånd i Region Väst per kategori och fastighet 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag									
Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För-värvsår	Bygg/ Omb. år	Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä-der	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
90	Backa 94:1	Exportgatan 15	Göteborg	1998	1989	–	–	7 560	–	–	–	7 560	20 947	30 790	B
91	Backa 97:11	Exportgatan 39-41	Göteborg	2002	1978	1 508	–	2 486	–	–	–	3 994	19 285	17 987	
116	Högsbo 18:1	E A Rosengrens Gata 30-38	Göteborg	1995	1966/1973	930	–	7 678	295	–	369	9 272	17 149	31 560	
117	Högsbo 26:8	August Barks Gata 25	Göteborg	1998	1969/1979	1 386	–	–	2 840	–	–	4 226	6 068	17 132	
118	Högsbo 28:3	August Barks Gata 7	Göteborg	1995	1968/1981	1 128	–	–	2 612	–	–	3 740	3 942	14 025	
120	Högsbo 36:5	Hulda Mellgrens Gata 3	Göteborg	1998	1991	553	–	–	2 848	–	–	3 401	5 438	16 366	
121	Högsbo 36:7	Hulda Mellgrens Gata 5	Göteborg	2012	1990	1 555	–	7 421	155	–	–	9 131	18 010	51 400	
123	Högsbo 38:9	Sisjö Kullegata 4	Göteborg	1995	1984	–	–	–	1 093	–	–	1 093	8 609	11 760	
124	Högsbo 40:1	Gustaf Werners Gata 2	Göteborg	1999	1981/1999	–	–	5 505	984	–	–	6 489	16 070	34 433	B
128	Kobbegården 6:180	Datavägen 20	Göteborg	1995	1980	1 151	–	1 078	435	–	–	2 664	5 100	19 514	
129	Kobbegården 6:360	Datavägen 31	Göteborg	2001	1979	52	–	5 349	1 429	–	159	6 989	14 508	43 600	
130	Kobbegården 6:7	Ekonomivägen 11	Göteborg	1999	1978/1986	–	–	–	5 870	–	–	5 870	15 973	32 200	B
2	Kålsered 1:108	Sörredsvägen	Göteborg	2017	2018	–	–	30 201	–	–	–	30 201	–	–	
181	Kärra 28:18	Transportgatan 37	Göteborg	1996	2012	–	–	5 442	–	–	–	5 442	19 042	40 008	
99	Kärra 37:4	Tagenevägen 21	Göteborg	1995	1972	–	610	12 325	–	–	–	12 935	26 476	44 169	
100	Kärra 72:36	Tagenevägen 34	Göteborg	2008	2011	–	–	6 400	–	–	–	6 400	14 609	39 127	
203	Kärra 73:3	Tagenevägen 15 B	Göteborg	2013	1999	–	–	1 450	–	–	–	1 450	7 817	10 436	B
101	Kärra 74:2	Tagenevägen 29	Göteborg	1996	2010	–	–	19 558	–	–	–	19 558	35 995	97 600	
102	Kärra 74:3	Tagenevägen 33	Göteborg	1998	1985	–	–	–	9 500	–	–	9 500	17 475	39 683	
103	Kärra 75:3	Transportgatan 35	Göteborg	2008	1980	–	–	4 170	4 357	–	–	8 527	14 375	36 536	
200	Kärra 78:12	Trankärrsgatan 9-11	Göteborg	2013	1982/2012	–	–	5 715	–	–	–	5 715	10 121	15 400	
134	Olskroken 35:7	Blomstergatan 2	Göteborg	2009	1977	417	–	3 427	–	–	–	3 844	3 760	12 071	T
109	Tingstadsvassen 12:6	Manufakturgatan 19	Göteborg	1995	1990	328	–	2 657	–	–	–	2 985	2 960	13 776	T
110	Tingstadsvassen 12:9	Manufakturgatan 21-23	Göteborg	1995	1957	–	–	5 786	–	–	–	5 786	8 682	13 707	T
111	Tingstadsvassen 14:7	Stålverksgatan 11	Göteborg	1997	1993	–	–	52	4 098	–	–	4 150	6 847	17 301	B
112	Tingstadsvassen 19:3	Kolgruvegatan 1	Göteborg	1995	1950/1988	608	–	9 636	–	–	168	10 412	16 444	25 153	T
36	Tingstadsvassen 26:5	Lergodsgatan 1-3	Göteborg	2002	1989	792	–	2 518	–	–	–	3 310	4 566	20 539	B/T
89	Åseby 1:5	Säve Flygplatsväg 10	Göteborg	2018	–	9 963	–	620	–	–	12 171	22 754	1 918 656	–	
97	Åseby 7:2	Holmvägen 100	Göteborg	2018	–	7 050	–	5 763	–	–	11 219	24 032	1 138 303	14 732	
176	Fogden 4	Laholmsvägen 84	Halmstad	2007	1960/1990	534	1 978	8 974	–	–	530	12 016	25 800	25 118	B
192	Solsten 1:173	Designvägen 5	Härryda	1995	1999	–	–	6 534	–	–	–	6 534	36 806	34 781	
158	Hede 3:12	Faktorvägen 1	Kungsbacka	2003	1992	210	–	6 929	1 599	–	–	8 738	32 809	45 515	B
159	Hede 3:131	Tryckarevägen 8	Kungsbacka	1995	1991	170	–	1 347	0	–	–	1 517	7 558	6 602	B
161	Varla 2:388	Energigatan 21	Kungsbacka	1995	1995/2013	–	–	3 970	500	–	–	4 470	10 003	19 732	
162	Varla 2:415	Borgås Gårdsväg 15	Kungsbacka	2004	2002	–	–	3 676	724	–	–	4 400	8 852	20 540	
163	Varla 3:22	Hallabäcksvägen 1	Kungsbacka	2006	1979	864	–	28 888	–	–	–	29 752	93 644	145 856	B
221	Balltorp 1:223	Aminogatan 17	Mölndal	2016	2018	–	–	18 000	–	–	–	18 000	35 000	–	B
138	Gaslyktan 11	Argongatan 26-30	Mölndal	2003	1987	464	–	16 959	–	–	800	18 223	38 100	96 000	B
139	Generatorn 1 A	Aminogatan 24	Mölndal	2003	1995/2003	–	–	3 110	1 490	–	–	4 600	30 000	46 512	B
139	Generatorn 1 C	Aminogatan 24	Mölndal	2003	–	–	–	7 720	–	–	–	7 720	–	–	
215	Hökegården 1	Kärragatan 2	Mölndal	2014	1971	–	–	2 337	675	–	–	3 012	8 839	15 272	B
142	Kryddpepparn 3	Östergårdsgatan 8	Mölndal	1995	1992	–	–	–	4 140	–	–	4 140	15 347	–	B
146	Syrgasen 8	Kryptongatan 14	Mölndal	1995	1979	–	–	–	2 952	–	–	2 952	11 197	19 145	B
147	Tjärblomman 2	Flöjelbergsgatan 3 A	Mölndal	1999	1960	219	–	4 540	2 437	–	–	7 196	9 193	18 563	B
148	Tjärblomman 3	Sallarängsgatan 3	Mölndal	1999	1970	928	–	7 533	76	–	221	8 758	9 394	23 303	
149	Tulpanen 1	Bergfotsgatan 5	Mölndal	1999	1961	1 451	–	2 726	–	–	–	4 177	5 577	15 425	
150	Tusenskönan 2	Flöjelbergsgatan 6	Mölndal	1999	1960	954	–	933	2 129	–	464	4 480	5 346	14 636	
151	Tusenskönan 4	Bergfotsgatan 3	Mölndal	1999	1961	1 310	–	2 169	1 426	–	175	5 080	5 397	14 275	B
153	Vallmon 2	Flöjelbergsgatan 13	Mölndal	1995	1965	640	–	2 518	12	–	–	3 170	3 642	8 957	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Fortsättning Castellums fastighetsbestånd i Region Väst per kategori och fastighet 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag									
Nr	**Fastighet**	**Gatuadress**	**Kommun**	**För-värvsår**	**Bygg/ Omb. år**	**Kontor**	**Handel**	**Lager/ Logistik**	**Lätt industri**	**Bostä-der**	**Övrigt**	**Totalt**	**Markyta**	**Tax.värde**	**Anm**
154	Vallmon 3	Flöjelbergsgatan 11	Mölndal	1995	1965	630	–	2 570	68	–	–	3 268	3 830	9 194	
155	Vallmon 6	Flöjelbergsgatan 7 B	Mölndal	1995	1965	1 448	–	6 589	–	–	–	8 037	9 956	23 354	
156	Vallmon 7	Flöjelbergsgatan 7 A	Mölndal	1999	1930	924	–	3 844	50	–	–	4 818	6 894	14 200	
	Summa lager/logistik					**55 541**	**4 543**	**417 848**	**83 174**	**–**	**32 937**	**594 043**	**4 163 383**	**1 897 742**	
	Handel														
59	Narcissus 5	Lilla Brogatan 15/Stora Brogatan 16	Borås	1995	1930	1 099	817	–	–	1 295	502	3 713	853	33 609	
60	Nestor 2	Lilla Brogatan 19-21	Borås	1995	1962/1991	1 267	2 888	–	51	–	73	4 279	1 381	41 000	
61	Nestor 3	Stora Brogatan 24	Borås	1999	1930	1 034	865	–	–	649	–	2 548	590	23 318	
133	Niten 6	Verkstadsgatan 4	Borås	2017	1974	1 538	–	1 098	1 422	–	–	4 058	7 078	8 259	
11	Inom Vallgraven 35:17	Magasinsgatan 11-13/ Vallgatan 4-6	Göteborg	1995	1991	54	139	–	–	1 149	109	1 451	666	37 967	
180	Inom Vallgraven 4:1	Östra Larmgatan 18	Göteborg	1995	1856/2017	–	–	–	–	–	2 500	2 500	671	52 700	
84	Backa 20:5	Exportgatan 2-8	Göteborg	2007	1989/1999	–	4 852	–	–	–	–	4 852	37 965	69 401	B
98	Kärra 28:10	Transportgatan 37	Göteborg	1996	2010	–	2 217	–	–	–	–	2 217	14 609	76 192	
27	Kärra 28:19	Transportgatan 33	Göteborg	1996	2008	–	–	4 600	–	–	–	4 600	20 811	34 241	
136	Olskroken 35:14	Grönsaksgatan 3	Göteborg	2009	1967	1 169	4 542	–	–	–	–	5 711	6 216	18 129	T
135	Olskroken 35:9	Grönsaksgatan 5	Göteborg	2009	1966	874	–	6 781	–	–	–	7 655	9 127	21 595	T
213	Fanan 39	Pilefeltsgatan 71	Halmstad	2014	1990	–	1 870	–	–	–	–	1 870	3 279	36 366	
63	Flaggan 1	Laholmsvägen 84	Halmstad	2007	1959/2004	557	1 730	–	616	–	–	2 903	5 941	9 607	
64	Karossen 3	Kristinehedsvägen 5, 7	Halmstad	2007	1965/2004	614	4 375	568	497	–	–	6 054	14 500	22 126	
139	Generatorn 1 B	Aminogatan 24	Mölndal	2003	2017	–	3 700	–	–	–	–	3 700	8 000	–	
	Summa handel					**8 206**	**27 995**	**13 047**	**2 586**	**3 093**	**3 184**	**58 111**	**131 687**	**484 510**	
	Lätt industri														
166	Lagern 8	Hållingsgatan 15	Borås	1995	1948/1961	1 343	–	–	7 413	–	–	8 756	5 700	12 103	B
119	Högsbo 36:1	Norra Långebergsgatan 8	Göteborg	2000	1971/1995	–	–	3 840	660	–	–	4 500	9 057	23 121	
122	Högsbo 36:9	Hulda Mellgrens Gata 9	Göteborg	1995	2007	–	–	1 475	400	–	–	1 875	4 253	13 349	
125	Högsbo 40:2	Gustaf Werners Gata 4	Göteborg	2006	1978	–	–	2 815	475	–	–	3 290	10 799	19 237	
38	Högsbo 8:8	Beatrice Lesslies Gata 14	Göteborg	2000	1961/2001	–	–	1 000	1 100	–	–	2 100	3 500	9 764	
115	Högsbo 9:3	A Odhners Gata 17	Göteborg	2008	1978/2002	–	–	2 267	635	–	–	2 902	6 007	16 962	
127	Kobbegården 209:1	Askims Verkstadsväg 15	Göteborg	1999	1973/1996	–	–	–	2 538	–	–	2 538	6 336	12 508	B
219	Kärra 28:10 A	Transportgatan 37-39	Göteborg	2015	1982	614	–	7 144	–	–	185	7 943	13 275	28 800	B
220	Kärra 28:10 B	Transportgatan 41-43	Göteborg	2015	1984	–	1 654	6 346	–	–	–	8 000	13 305	30 200	B
202	Kärra 80:6	Trankärrsgatan 16/ Tagenevägen 45	Göteborg	2013	1990/2010	–	–	–	1 498	–	–	1 498	3 908	10 114	
105	Kärra 80:7	Trankärrsgatan 14	Göteborg	1995	1990	–	–	3 538	–	–	–	3 538	7 185	16 669	T
177	Fyllinge 20:409	Sadelvägen 5	Halmstad	2011	1992	–	–	–	4 389	–	–	4 389	22 276	17 741	B
160	Kungsbacka 4:47	Lilla Verkstadsgatan 2-6/Verkstadsgatan 7	Kungsbacka	1995	1978/1990	692	–	2 475	1 080	–	–	4 247	9 317	12 949	
218	Gasklockan 2	Argongatan 32	Mölndal	2015	1991	876	500	–	3 500	–	–	4 876	19 437	25 363	B
140	Generatorn 2	Aminogatan 20-22	Mölndal	1995	1991	328	–	2 760	–	–	–	3 088	8 933	18 312	
188	Heliumgasen 4	Neongatan 4B	Mölndal	1995	–	–	–	–	2 472	–	–	2 472	4 794	4 314	
	Summa lätt industri					**3 853**	**2 154**	**33 660**	**26 160**	**–**	**185**	**66 012**	**148 082**	**271 506**	
	Projekt														
24	Arendal 764:394	Sydatlanten 15-17	Göteborg	2005	1990	8 969	–	–	–	–	389	9 358	9 646	57 600	T
199	Högsbo 20:11	F O Petterssons Gata 9	Göteborg	2013	1969	2 280	–	300	–	–	–	2 580	8 605	12 631	B
13	Krokslätt 102:2	Eklandagatan 80	Göteborg	2008	1980	–	–	–	–	–	811	811	2 140	–	B
201	Kärra 78:8	Trankärrsgatan 3B	Göteborg	2013	1962/1982	–	–	–	–	–	–	–	5 060	10 751	B
17	Masthugget 26:1, Projekt	Barlastgatan 2	Göteborg	1995	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
206	Sörred 7:23	Sörredsvägen	Göteborg	2014	–	–	–	–	–	–	–	–	12 500	4 924	B
228	Tingstadsvassen 11:5	Manufakturgatan 14	Göteborg	2019	1975/2011	–	–	1 840	–	–	–	1 840	2 630	8 126	
66	Valsen 2	Svingelvägen 2	Halmstad	2007	1979/2003	2 309	–	–	–	–	–	2 309	7 314	9 739	B
54	Sesamfröet 2	Aminogatan 27	Mölndal	2005	1992	4 912	–	700	–	–	–	5 612	11 000	55 400	
	Summa projekt					**18 470**	**–**	**2 840**	**–**	**–**	**1 200**	**22 510**	**58 895**	**159 171**	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Fortsättning Castellums fastighetsbestånd i Region Väst per kategori och fastighet 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag									
Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För-värvsår	Bygg/ Omb. år	Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä-der	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
	Obebyggd mark														
191	Kyllared 1:112	Tvinnaregatan 27	Borås	1995	–	–	–	–	–	–	–	–	5 118	1 279	B
216	Trucken 6	Viaredsvägen 14	Borås	2014	–	–	–	–	–	–	–	–	38 500	5 684	B
183	Annedal 21:9	Haraldsgatan 3	Göteborg	1999	–	–	–	–	–	–	–	–	2 088	–	
224	Del av Kålsered 1:5 & 1:108	Sörredsvägen	Göteborg	2017	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
185	Högsbo 39:3	Ingela Gathenhielms Gata 8	Göteborg	1995	–	–	–	–	–	–	–	–	1 720	1 548	B
187	Kobbegården 152:1	Industrivägen 4-6	Göteborg	1995	–	–	–	–	–	–	–	–	25 158	22 600	B
93	Nolvik 9:1	Säve Flygplatsväg 25	Göteborg	2018	–	–	–	–	–	–	–	–	15 470	–	
194	Tingstadsvassen 31:6	Stålverksgatan 11	Göteborg	1997	–	–	–	–	–	–	–	–	2 687	1 611	B
132	Åseby 1:2	Åseby Mellangård 1	Göteborg	2018	–	–	–	–	–	–	–	–	63 596	3 409	
26	Åseby 3:10	Säve Flygplatsväg	Göteborg	2018	–	–	–	–	–	–	–	–	18 963	194	
215	Fanborgen 3	Spetsvinkelgatan 8	Halmstad	2014	–	–	–	–	–	–	–	–	1 990	5 600	
214	Fanborgen 4	Spetsvinkelgatan 8	Halmstad	2014	–	–	–	–	–	–	–	–	5 067	–	
–	Skällared 3:49	Lysekulevägen	Kungsbacka	1995	–	–	–	–	–	–	–	–	29 297	1 521	
190	Varla 3:34	Hallabäcksvägen 1	Kungsbacka	2006	–	–	–	–	–	–	–	–	14 356	4 306	B
	Summa obebyggd mark					**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**224 010**	**47 752**	
	Summa Region Väst					**446 579**	**62 861**	**507 732**	**147 021**	**8 189**	**50 736**	**1 223 118**	**5 222 625**	**7 390 724**	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

FEM STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

Storgöteborg*	Taxerad yta tkvm
Castellum	~900
Platzer	~830
Wallenstam	~500
Balder	~500
Vasakronan	~400

Borås kommun	Taxerad yta tkvm
Castellum	~900
Platzer	~830
Wallenstam	~500
Balder	~500
Vasakronan	~400

Halmstad kommun	Taxerad yta tkvm
Blackstone	95
Castellum	77
Klövern	67
Halmslätten AB	50
Hemfosa	41

Källa: Datcha och deras uppgifter avseende hyreshus (exkl bostäder) och lager/logistik och industrifastigheter (ej bostäder, vård- och skolfastigheter) ägda per 2019-12-31, taxerad yta. Kommunala och statliga bolag och förvaltningar har exkluderats. *Följande kommuner ingår i Storgöteborg: Göteborg, Mölndal, Härryda, Partille, Lerum och Alingsås.

HYRESNIVÅER OCH DIREKTAVKASTNING

		Göteborg		Borås		Halmstad	
		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning
Kontor	Bästa läge	2 900–4 000	3,75%–4,25%	1 500–1 850	5,25%–6,0%	1 800–2 000	5,5%–6,00%
	Sekundärt läge	2 500–3 200	4,0%–4,75%	1 000–1 600	6,0%–7,0%	1 000–1 600	6,0%–7,0%
Handel	Bästa läge	5 000–8 000	4,00%–5,00%	1 500–3 200	5,25%–6,25%	1 900–3 600	5,00%–6,00%
	Sekundärt läge	2 000–3 000	5,25%–6,25%	800–1 200	7,25%–8,50%	800–1 200	7,25%–8,50%
Lager/ Logistik	Bästa läge	725–875	4,5%–5,0%	500–600	5,25%–6,0%	400 -500	6,5%–7,25%
	Sekundärt läge	625–725	5,25%–5,75%	425–525	6,0%–7,0%	350–425	6,75%–7,75%

Kontor och butik avser hyra inklusive media exklusive tillägg för fastighetsskatt. Källa: Forum Fastighetsekonomi.

Region Mitt

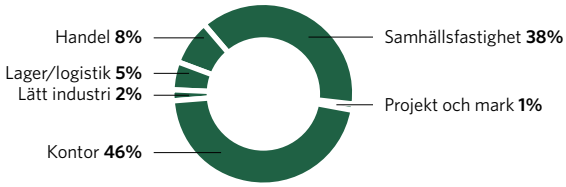
CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND I REGION MITT PER KATEGORI OCH OMRÅDE 2019-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor									
Jönköping	14	118	185	1 573	91,4%	169	44	377	125
Linköping	16	102	152	1 492	92,9%	142	43	418	99
Norrköping	9	49	77	1 587	77,1%	59	22	466	37
Västerås	8	51	88	1 728	87,7%	77	14	274	63
Växjö	6	61	99	1 612	92,7%	92	23	367	69
Örebro	25	153	205	1 335	93,5%	192	47	304	145
Summa kontor	**78**	**534**	**806**	**1 510**	**90,6%**	**731**	**193**	**361**	**538**
Samhällsfastigheter									
Jönköping	8	80	144	1 806	98,1%	141	28	350	113
Linköping	5	64	105	1 650	94,8%	100	23	380	77
Norrköping	5	42	66	1 564	96,5%	64	13	302	51
Västerås	4	17	20	1 203	95,8%	19	4	251	15
Örebro	9	111	209	1 876	89,8%	188	40	351	148
Summa samhällsfastigheter	**31**	**314**	**544**	**1 735**	**94,0%**	**512**	**108**	**345**	**404**
Lager/Logistik									
Jönköping	4	25	21	826	94,0%	20	4	155	16
Västerås	8	24	21	873	95,3%	20	5	201	15
Örebro	17	96	79	819	90,7%	71	16	174	55
Summa lager/logistik	**29**	**145**	**121**	**829**	**92,1%**	**111**	**25**	**175**	**86**
Handel									
Jönköping	5	32	45	1 426	95,8%	44	12	359	32
Linköping	1	11	18	1 520	97,8%	17	3	235	14
Västerås	8	43	38	879	92,9%	35	8	198	27
Örebro	7	35	44	1 275	97,4%	43	8	239	35
Summa handel	**21**	**121**	**145**	**1 197**	**95,8%**	**139**	**31**	**255**	**108**
Lätt industri									
Jönköping	1	3	5	1 483	100,0%	5	0	89	5
Västerås	9	26	26	996	96,2%	25	7	244	18
Summa lätt industri	**10**	**29**	**31**	**1 052**	**96,8%**	**30**	**7**	**227**	**23**
Summa	**169**	**1 143**	**1 647**	**1 440**	**92,4%**	**1 523**	**364**	**318**	**1 159**
Projekt	9	34	16			8	4		4
Totalt	**178**	**1 177**	**1 663**			**1 531**	**368**		**1 163**

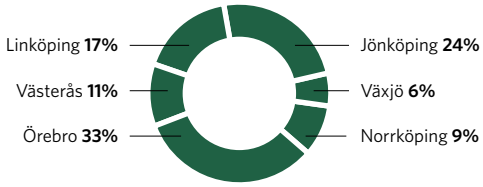
FASTIGHETSRELATERADE NYCKETAL

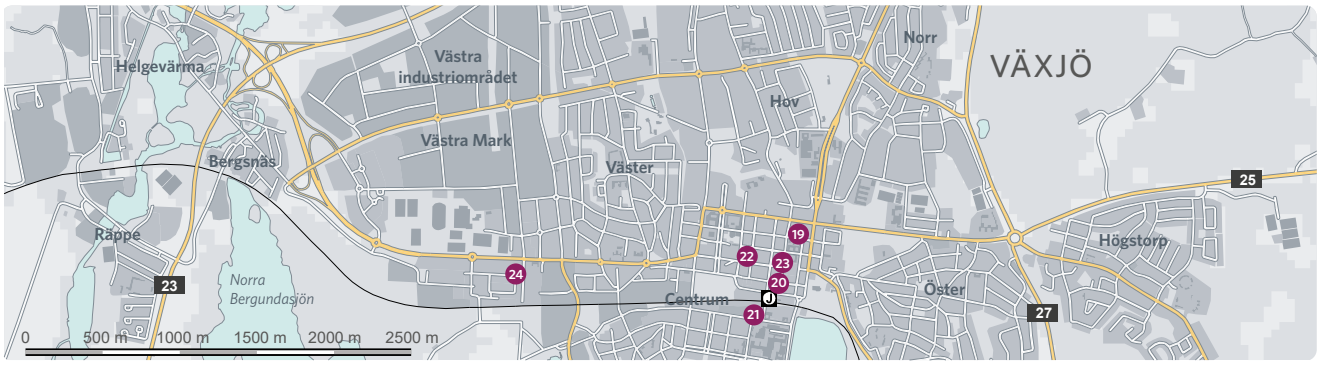
	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Hyresvärde, kr/kvm	1 440	1 298	1 271	1 255	1 145	1 022	885	844	818	795
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,4%	94,6%	91,9%	92,2%	93,7%	89,3%	86,8%	88,4%	88,4%	88,0%
Fastighetskostnader, kr/kvm	318	304	385	395	381	362	284	268	272	268
Driftsöverskott, kr/kvm	1 016	939	783	762	692	551	483	478	451	432
Antal fastigheter	178	177	206	206	40	40	94	95	95	96
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 177	1 136	1 349	1 320	248	260	519	518	515	505

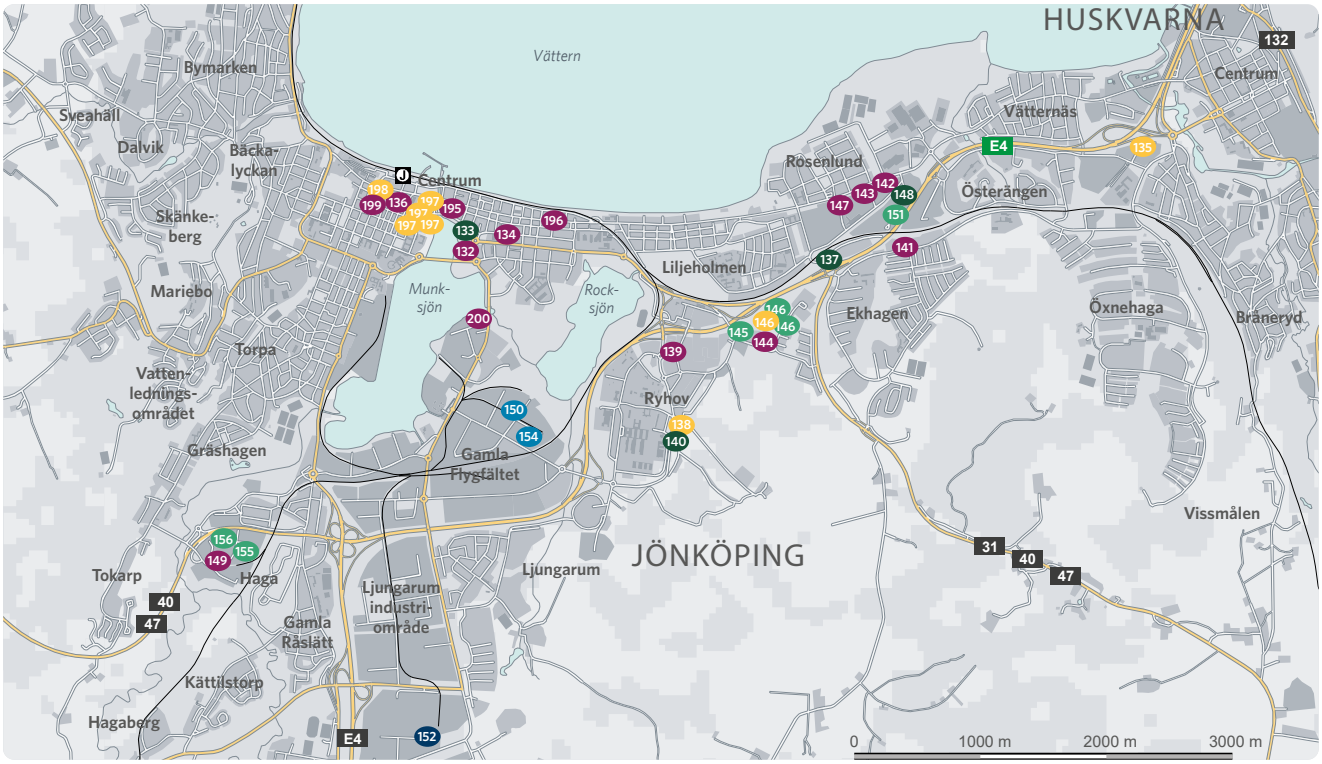
FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



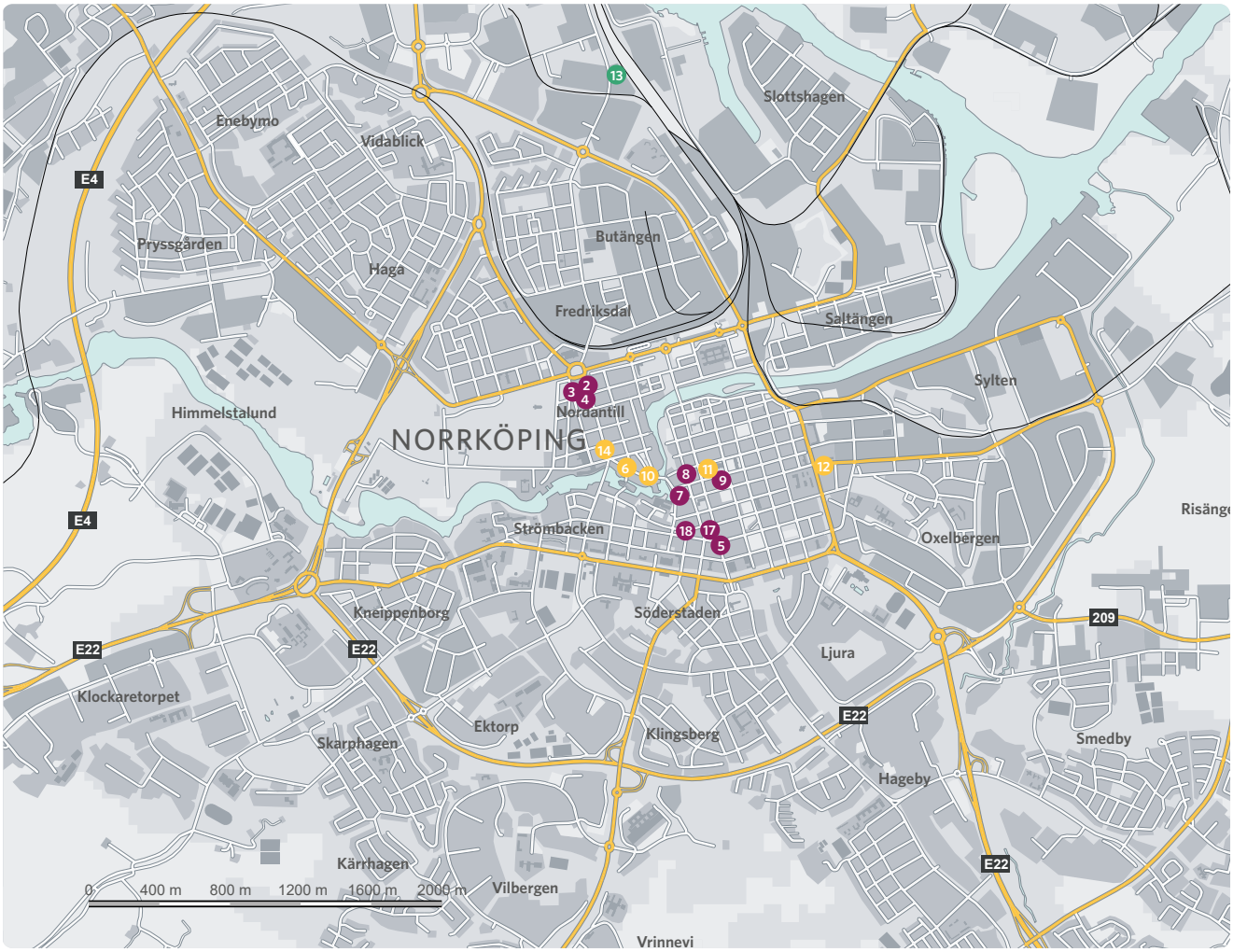
FASTIGHETSVÄRDE PER OMRÅDE

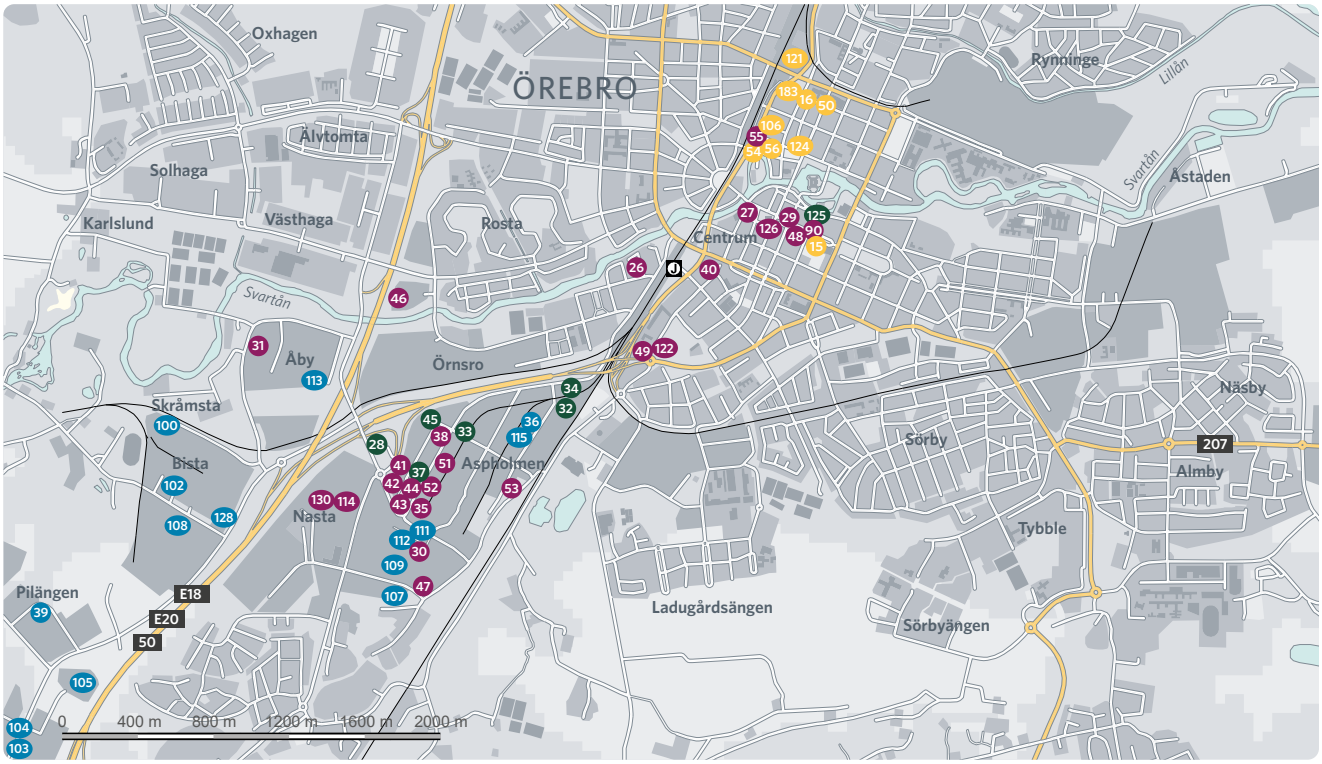




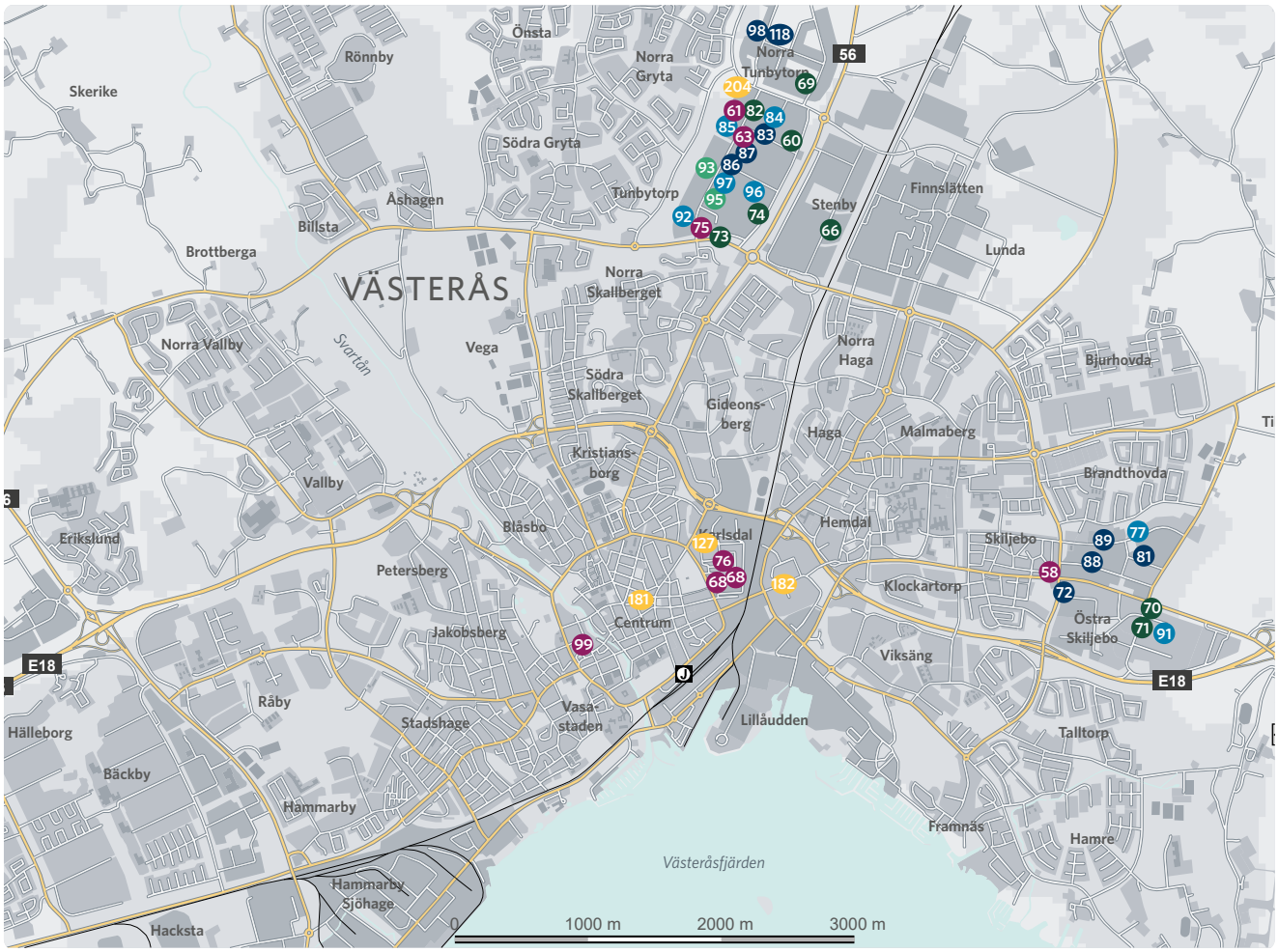


Samhällsfastighet · Lätt industri · Lager/logistik · Handel/Butik · Kontor · Projekt och mark





Samhällsfastighet · Lätt industri · Lager/logistik · Handel/Butik · Kontor · Projekt och mark


VÄSTERÅS
Skerike
Rönnby
Önsta
Norra Gryta
Norra Tunbytorp
Södra Gryta
Tunbytorp
Åshagen
Billsta
Brottberga
Stenby
Finnslätten
Lunda
Norra Skallberget
Norra Vallby
Svartån
Vega
Södra Skallberget
Norra Haga
Bjurhovda
Gideons-berg
Haga
Malmaberg
Kristians-borg
Brandthovda
Vallby
Eriksslund
Blåsbo
Hemdal
Skiljebo
Petersberg
Klockartorp
Östra Skiljebo
Jakobsberg
Centrum
Viksäng
E18
Råby
Hälleborg
Stadshage
Vasa-staden
Lilläudden
Talltorp
Bäckby
Hammarby
Framnäs
Hamre
Västeråsfjärden
Hammarby Sjöhage
Hacksta
0
1000 m
2000 m
3000 m
E4
Tornby
Skäggetorp
LINKÖPING
Tallboda
Stångån
Steninge
Malmskogen
Kallerstad
Vasa-staden
Köpetorp
Malmslätt
Ryd
Gottfrids-berg
Inner-staden
Tanne-fors
Östra Valla
Hejde-gården
Mjärdevi
Jägar-vallen
Ramshäll
Sviestad
Ekkällan
Vimanshäll
Västra Valla
Garnisonen
Hacke-fors
Johannelund
1000 m
2000 m
3000 m
Samhällsfastighet
Lätt industri
Lager/logistik
Handel/Butik
Kontor
Projekt och mark

CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND I REGION MITT PER KATEGORI OCH FASTIGHET 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag									
Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För-värvsår	Bygg/ Omb. år	Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä-der	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
	Kontor														
195	Ansvaret 1	Hoppets Torg 4, Södra Strandgatan 3	Jönköping	2016	1965	4 299	–	–	–	–	190	4 489	1 490	65 200	
132	Atollen 3	Lantmätargränd 53-63	Jönköping	2011	2013	2 790	2 404	–	–	765	5	5 964	890	119 964	
196	Blixten 6	Östra Storgatan 67	Jönköping	2016	1941	4 674	–	–	–	120	382	5 176	3 016	50 584	
134	Droskan 12	Slottsgatan 14	Jönköping	1998	1990	9 315	–	–	–	–	10	9 325	4 951	104 800	
136	Hotellet 8	V Storgatan 9-13	Jönköping	1995	1963/1999	10 547	7 751	347	–	–	89	18 734	5 121	195 000	
199	Jordgubben 1	Skolgatan 25B	Jönköping	2016	1982	2 834	–	–	–	–	50	2 884	1 002	23 400	
139	Valutan 11	Kompanigatan 1-2	Jönköping	1995	1992/2001	3 065	1 606	521	–	–	6	5 198	7 763	60 600	
141	Vattenpasset 2	Ekhagsringen 17	Jönköping	1995	1980	1 323	–	1 749	1 073	–	–	4 145	17 884	–	
142	Vilan 7	Huskvarnavägen 58-64	Jönköping	2000	1955/1999	7 823	1 838	4 799	–	–	–	14 460	25 576	77 760	
143	Vingen 4	Linnegatan 1	Jönköping	1995	1970	2 069	530	–	1 136	–	–	3 735	17 281	14 347	B
144	Visionen 3 A	Bataljonsgatan 10-12	Jönköping	2004	2010	7 391	–	302	–	–	–	7 693	12 269	112 400	
147	Vågskålen 3	Huskvarnavägen 40	Jönköping	2003	1983	8 129	–	7 962	–	–	–	16 091	42 536	39 360	
149	Ögongloben 5	Gräshagsgatan 11	Jönköping	2006	1961	3 512	–	–	–	–	–	3 512	7 346	7 261	
200	Öriket 2	Herkulesvägen 2, Klubb-husgatan 13-15	Jönköping	2016	1992	14 977	–	74	–	–	1 015	16 065	12 955	178 000	
159	Banken 8	Borgmästaregatan 1	Linköping	2016	1929	2 730	–	–	–	–	–	2 730	873	–	
160	Boklådan 7	Borgmästaregatan 4	Linköping	2016	1938	3 915	–	–	–	–	–	3 915	1 579	46 200	
161	Borgmästaren 11	Badhusgatan 2	Linköping	2016	1936	1 215	880	296	–	1 072	–	3 463	1 091	39 151	
162	Borgmästaren 2	Ågatan 27	Linköping	2016	1940	1 256	406	101	–	761	–	2 524	962	30 142	
163	Decimalen 17	Storgatan 24	Linköping	2016	1981	7 144	3 104	83	–	–	1 839	12 170	5 220	141 000	
26	Dolken 5	Strandgatan 2/Hamn-gatan 13	Linköping	2018	1950	2 388	–	54	–	–	2 697	5 139	2 540	36 000	
166	Gården 15	Gillbergagatan 37-45	Linköping	2009	2013	6 305	–	3 600	–	–	–	9 905	34 706	77 048	
167	Idéflödet 1	Teknikringen 20	Linköping	2016	2002	9 055	–	–	–	–	–	9 055	16 703	67 800	
168	Idékretsen 4	Teknikringen 9	Linköping	2016	1991	5 973	–	60	–	–	204	6 237	14 065	44 400	
169	Idémannen 1	Teknikringen 16	Linköping	2007	1990	580	–	–	–	–	–	580	4 212	4 757	B
170	Idémannen 2, Collegium	Teknikringen 7	Linköping	2007	1989	10 545	3 976	698	–	–	1 381	16 600	27 823	98 600	
171	Idémannen 2, Datalinjen	Datalinjen 1	Linköping	2007	1989/1994	1 420	–	–	–	–	–	1 420	4 590	9 771	
172	Idémannen 2, Teknikringen	Teknikringen 1 A-F	Linköping	2007	1984/1996	6 161	–	–	–	–	111	6 272	19 720	44 168	
173	Idémannen 2, Vita Huset	Universitetsvägen 14	Linköping	2007	2002	7 678	–	–	–	–	709	8 387	29 597	82 800	B
175	Dalkullan 19	Linnégatan 9	Linköping	2019	1996	2 023	–	376	–	895	95	3 389	–	–	
176	Duvan 18	Nygatan 18-20	Linköping	2019	1996	4 746	4 964	–	–	–	703	10 413	–	–	
2	Bägaren 3	Slottsgatan 154	Norrköping	2018	1987	3 760	–	253	–	–	14	4 027	1 490	26 400	T
3	Bägaren 5	Slottsgatan 148-152	Norrköping	2018	1984/2002	5 547	–	–	–	–	10	5 557	1 588	39 800	T
4	Bägaren 6	Slottsgatan 148-152	Norrköping	2018	1988	108	–	130	–	–	–	238	1 762	5 499	T
5	Diket 7	Drottninggatan 64	Norrköping	2016	1940	2 496	1 325	473	–	1 498	–	5 792	2 192	69 800	
7	Gamla Rådstugan 3	Gamla Torget 3	Norrköping	2016	1929	1 397	583	288	–	–	–	2 268	973	35 101	
8	Knäppingsborg 7+8	Gamla Rådstugugatan 30	Norrköping	2016	1929	8 295	2 047	355	–	885	595	12 177	7 895	79 181	
9	Korpen 20	Repslagaregatan 15	Norrköping	2016	1964	1 496	1 019	34	–	992	–	3 541	1 453	29 453	
17	Spiran 12	Drottninggatan 50-52	Norrköping	2016	1972	4 695	922	–	–	–	2 231	7 848	2 546	106 000	
18	Sprutan 6	Skomakaregatan 6-12	Norrköping	2016	1920	–	410	240	–	–	6 355	7 005	1 546	29 200	
58	Dagsländan 11	Jonasborgsvägen 26	Västerås	1996	1990	1 109	–	–	–	–	–	1 109	3 651	6 546	T
61	Elledningen 4	Tunbytorpsgatan 31	Västerås	1995	1991	3 586	–	–	–	–	–	3 586	10 256	20 460	
63	Friledningen 13	Tunbytorpsgatan 10	Västerås	1999	1978	1 970	–	390	220	–	1	2 581	7 000	11 864	B
99	Klio 10	Norra Källgatan 17	Västerås	2018	1985	2 817	–	23	–	–	57	2 897	1 213	20 600	
75	Tunbytorp 19	Tunbytorpsgatan 2 A	Västerås	2005	1990	1 982	–	–	–	–	–	1 982	11 782	8 615	
68	Verkstaden 14 A	Kopparlunden	Västerås	2001	2001	13 213	369	50	277	–	949	14 858	40 900	72 426	B
68	Koppartorget 3	Kopparlunden	Västerås	2001	2018	3 377	–	–	–	–	204	3 581	–	15 390	
76	Verkstaden 21, Kopparlunden	Kopparlunden	Västerås	2001	1890/2000	16 820	–	2 908	466	–	292	20 486	10 256	125 698	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Fortsättning Castellums fastighetsbestånd i Region Mitt per kategori och fastighet 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag									
Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För-värvsår	Bygg/ Omb. år	Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä-der	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
19	Gripen 11	Linnégatan 23, 27, Norra Esplanaden 7, Nygatan 6	Växjö	2016	1929	1 345	–	–	–	66	198	1 609	3 848	10 721	
20	Magnus Smek 6	Kungsgatan 1A-B	Växjö	2016	1952/2003	2 114	1 177	194	–	783	827	5 095	2 022	38 362	
21	Pilgrimen 5	Södra Järnvägsgatan 4	Växjö	2016	2016	5 393	–	–	–	–	678	6 071	–	81 000	
22	Tullen 18	Storgatan 26	Växjö	2016	1965	3 608	915	–	–	–	486	5 009	2 528	35 400	
23	Unaman 9	Kungsgatan 5	Växjö	2016	1972/2004	2 721	2 470	–	–	–	490	5 681	2 299	52 000	
24	Växjö 10:54	Honnörsgatan 2-6 m fl	Växjö	2016	1929	34 752	–	–	–	1 272	1 983	38 007	93 843	248 620	B
26	Basen 10	Fridhemsgatan 2-4	Örebro	1995	1900/1990	6 129	–	183	–	–	49	6 361	4 997	42 200	
29	Bodarna 8	Drottninggatan 12	Örebro	2016	1976/1992	3 186	–	–	–	–	1 121	4 307	1 449	49 200	B
27	Borgaren 1	Fabriksgatan 1 A	Örebro	2008	1969/2001	6 480	–	1 100	–	–	902	8 482	3 375	72 656	
122	Tågmästaren 27	Fabriksgatan	Örebro	2014	2016	4 237	–	–	–	–	–	4 237	8 000	50 600	
90	Hållstugan 8	Stortorget 11, Kungs-gatan 5	Örebro	2016	1938	2 181	1 286	–	–	–	504	3 971	1 190	36 200	
–	Järnmalmen 1	Osmundgatan 10	Örebro	2006	1967/1995	3 305	–	7 365	–	–	–	10 670	47 714	33 565	B
30	Konstruktören 11	Söderleden 14	Örebro	1995	1987	2 255	–	–	–	–	–	2 255	7 876	9 555	
31	Kontrollanten 9	Åbyvägen 3	Örebro	2007	1992	3 578	–	1 195	–	–	24	4 797	11 974	15 881	
114	Litografen 1 A	Adolfsbergsvägen 4	Örebro	2012	1964	4 642	7 111	16 529	–	–	771	29 053	122 107	129 127	
126	Prästgården 12	Drottninggatan 18-20	Örebro	2015	1933	4 121	613	23	–	384	721	5 862	2 861	59 388	
35	Röda rummet	Radiatorvägen 17	Örebro	1996	2000	3 405	–	–	–	–	–	3 405	7 710	23 940	
38	Rörmokaren 5	Elementvägen 1	Örebro	1995	1984	1 297	1 023	–	–	–	–	2 320	6 656	12 219	
40	Stinsen 18	Fabriksgatan 18-22	Örebro	2008	1983/2003	11 347	–	118	–	–	333	11 798	5 008	113 000	B
41	Svetsaren 4	Elementvägen 12	Örebro	1995	1976/1984	526	1 679	2 043	–	–	–	4 248	9 644	16 897	
42	Svetsaren 5	Elementvägen 14	Örebro	1995	1977/1988	2 970	–	150	–	–	–	3 120	7 355	13 297	
43	Svetsaren 6	Radiatorvägen 14	Örebro	2000	1962	5 625	–	–	–	–	–	5 625	7 956	41 790	
44	Svetsaren 7	Elementvägen 16	Örebro	1995	1960/1983	855	–	–	–	–	–	855	2 658	5 587	
46	Svänghjulet 1	Stubbengatan 2	Örebro	2010	2004	4 530	1 660	2 287	–	–	296	8 773	24 143	36 484	B
47	Telemontören 1	Nastagatan 2	Örebro	2007	1993	3 732	–	2 759	–	–	–	6 491	30 750	16 639	B
48	Tryckeriet 2	Stortorget 8	Örebro	2008	1984/1999	1 475	764	–	–	–	387	2 626	1 350	29 200	
49	Tågmästaren 25	Fabriksgatan 54	Örebro	2008	1986	6 115	–	1 379	–	–	56	7 550	8 110	36 000	B
52	Virkeshandlaren 10	Radiatorvägen 13-15	Örebro	1996	1979	2 683	3 565	1 080	–	–	–	7 328	20 242	34 929	
51	Virkeshandlaren 7	Radiatorvägen 11	Örebro	1995	1970/1987	5 711	–	432	–	–	–	6 143	15 377	30 339	
53	Ånsta 20:117	Aspholmsvägen 9	Örebro	1996	1990	755	–	–	–	–	–	755	1 907	4 085	
55	Ölstånkan 14	Olaigatan 2	Örebro	2008	1929	2 194	–	–	–	–	123	2 317	852	18 750	
55	Ölstånkan 14	Olaigatan 2	Örebro	2008	1929	2 194	–	–	–	–	–	2 194	852	18 750	
	Summa kontor					**371 816**	**56 397**	**63 003**	**3 172**	**9 493**	**30 143**	**534 023**	**896 065**	**3 870 177**	
	Samhällsfastigheter														
135	Elektronen 1	Datorgatan 6	Huskvarna	2008	2000	–	–	1 692	–	–	–	1 692	4 237	7 311	B
197	Götaland 5	Hamngatan 4, 15 mfl	Jönköping	2016	1975	13 950	–	–	–	–	236	14 186	–	–	
197	Götaland 5	Hamngatan 4, 15 mfl	Jönköping	2016	1975	7 067	–	–	–	–	833	7 900	–	–	
197	Götaland 5	Hamngatan 4, 15 mfl	Jönköping	2016	1975	24 621	–	103	–	–	338	25 062	–	–	
197	Götaland 5	Hamngatan 4, 15 mfl	Jönköping	2016	1975	7 235	–	–	–	–	–	7 235	80 366	639 542	
198	Hoven 1	Västra Storgatan 16	Jönköping	2016	1968	12 236	1 100	–	–	–	968	14 304	3 852	159 000	
138	Vakten 11	Batterigatan 2	Jönköping	2015	2009	5 949	973	–	–	–	–	6 922	10 947	–	
146	Visionen 3 C	Bataljonsgatan 10	Jönköping	2004	2015	2 472	–	–	–	–	–	2 472	–	42 000	B
164	Druvan 22	Storgatan 6-16	Linköping	2016	1962	5 454	1 661	468	437	2 558	7	10 585	4 610	98 200	
177	Amasonen 3	Östgötagatan 3	Linköping	2019	1973	10 585	–	–	–	–	10	10 595	–	–	
178	Ambrosia 6	Ågatan 38-40	Linköping	2019	1929/1968	4 923	272	192	–	–	492	5 879	–	–	
179	Blandaren 18	S:t Larsgatan 9-15 och Repslagaregatan 4-6	Linköping	2019	1905/1929	20 419	637	–	–	4 648	3 536	29 240	–	–	
180	Djäknen 7	Drottninggatan 14-16	Linköping	2019	1879/2001	7 488	–	–	–	–	98	7 586	–	–	
6	Gamla Bron 13	Västgötegatan 15-17	Norrköping	2016	1929	2 358	243	60	–	327	–	2 988	1 363	24 692	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Fortsättning Castellums fastighetsbestånd i Region Mitt per kategori och fastighet 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag									
Nr	**Fastighet**	**Gatuadress**	**Kommun**	**För-värvsår**	**Bygg/ Omb. år**	**Kontor**	**Handel**	**Lager/ Logistik**	**Lätt industri**	**Bostä-der**	**Övrigt**	**Totalt**	**Markyta**	**Tax.värde**	**Anm**
10	Kvarnen 5	Västgötegatan 13	Norrköping	2016	1910	7 216	–	460	–	–	50	7 726	3 282	23 800	
11	Markattan 11	Drottninggatan 32	Norrköping	2016	1969	1 816	1 560	647	–	–	85	4 108	1 636	37 400	
12	Motorn 12	Lindövägen 5A	Norrköping	2016	1948	13 398	–	990	–	–	77	14 465	9 236	81 064	
14	Spetsen 10	Kungsgatan 36-38	Norrköping	2016	1897	12 025	735	323	–	–	1	13 084	2 000	42 422	
204	Elledningen 3	Tunbytorpsgatan 33-35	Västerås	2017	1991	4 472	–	–	3 402	–	50	7 924	37 312	32 835	B
127	Verkstaden 15	Legeringsgatan 2	Västerås	2015	1977/1992	1 053	–	–	–	–	–	1 053	2 960	–	B
181	Kol 13	Kopparbergsvägen 25	Västerås	2019	1977/2004	4 469	–	1 120	–	–	–	5 589	2 782	–	
182	Kungsängen 14	Pilgatan 2	Västerås	2019	1932/2014	1 962	–	–	–	–	–	1 962	1 375	–	
50	Gasverket 2	Storgatan 28-30, Järnvägsgatan 3-5, Slottsgatan 25	Örebro	2016	1967	9 784	430	–	–	–	261	10 475	6 097	89 200	
124	Gillet 22	Olaigatan 15	Örebro	2015	1978	4 591	562	9	–	–	362	5 524	1 217	52 800	
15	Repslagaren 24	Stortorget 20-22, Trädgårdsg 12-14, Nygatan 31	Örebro	2016	1970	9 000	–	–	–	–	968	9 968	6 827	95 800	
106	Tullen 8	Klostergatan 23, Fredsgatan 2-4	Örebro	2016	1976/1992	25 153	–	100	–	–	2 441	27 694	8 953	275 000	
54	Ölstånkan 11	Järntorgsgatan 1	Örebro	2008	1939/2003	3 940	–	–	–	–	580	4 520	937	33 000	
56	Ölstånkan 15	Olaigatan 4	Örebro	2008	1975/2003	3 101	–	–	–	–	–	3 101	1 517	27 200	
121	Olaus Petri 3:244	Östra Bangatan	Örebro	2014	–	14 062	–	–	–	–	961	15 023	5 000	19 400	
16	Lantmäteriet 2	Järnvägsgatan 1-3, Klostergatan 36-37	Örebro	2016	1994/2013	13 095	–	–	–	–	3 753	16 848	9 749	383 000	
183	Porten 1	Järnvägsgatan 1, Klostergatan 37	Örebro	2016	2013	18 119	–	–	–	–	–	18 119	–	–	
	Summa samhällsfastigheter					**272 013**	**8 172**	**6 164**	**3 839**	**7 533**	**16 107**	**313 827**	**206 255**	**2 163 666**	
	Lager/logistik														
–	Flahult 21:3	Momarken 42	Jönköping	2001	1980	–	–	4 299	–	–	–	4 299	24 177	15 383	B
–	Flahult 21:5	Betavägen 17	Jönköping	2012	1997/2008	–	–	9 633	–	–	–	9 633	36 847	29 288	B
150	Örontofsen 5	Granitvägen 7-9	Jönköping	2006	1976	1 475	880	3 220	–	–	–	5 575	15 061	28 755	
154	Överlappen 13	Kalkstensgatan 6-8	Jönköping	2004	1977/1995	1 379	–	801	3 576	–	–	5 756	22 575	30 060	
84	Elkraften 7	Energigatan 3 A	Västerås	2005	1976	250	–	–	1 070	–	–	1 320	5 073	4 373	T
85	Elledningen 1	Tunbytorpsgatan 29	Västerås	1999	1982	–	–	230	1 680	–	–	1 910	8 300	7 225	B
–	Krista 1	Saltängsvägen 59	Västerås	2004	2005	–	–	–	2 980	–	–	2 980	11 500	17 398	
91	Köpmannen 8	Lundby Gårdsgata 4	Västerås	2004	1988	–	–	351	2 334	–	–	2 685	9 957	10 510	T
92	Ledningstråden 1	Tunbytorpsgatan 1-3	Västerås	2005	1967	520	1 011	1 065	3 454	–	22	6 072	27 410	20 961	B
97	Tunbytorp 10	Tunbytorpsgatan 4 A	Västerås	2005	1978	–	–	–	7 241	–	–	7 241	24 663	20 400	
96	Tunbytorp 8	Friledningsgatan 3 A	Västerås	2005	1970	–	–	–	830	–	–	830	5 825	3 714	
77	Vikingatiden 9	Brandthovdagatan 17 A	Västerås	2007	2004	173	–	173	438	–	–	784	3 477	4 221	
100	Bleckslagaren 1	Handelsgatan 9	Örebro	2012	1970	645	–	3 185	–	–	–	3 830	14 405	0	
128	Bleckslagaren 7	Vattenverksgatan 2	Örebro	2015	2011	865	–	4 891	–	–	–	5 756	22 160	24 488	B
102	Bleckslagaren 8	Vattenverksgatan 8	Örebro	2006	1978/2001	–	–	4 736	–	–	–	4 736	24 878	20 017	B
103	Chauffören 2	Stuvargatan 3	Örebro	1997	1991	256	–	6 844	–	–	–	7 100	16 974	24 435	
104	Chauffören 3	Pikullagatan 9	Örebro	2006	1991	–	–	1 577	–	–	–	1 577	5 442	5 519	
105	Distributören 7	Krangatan 11	Örebro	2012	1989	853	–	6 742	–	–	–	7 595	24 675	24 185	
–	Däcket 1	Dialoggatan 14	Örebro	2008	2012	–	–	740	1 128	–	–	1 868	7 184	10 448	
108	Elektrikern 3	Vattenverksgatan 3	Örebro	2012	1972	–	–	8 440	–	–	–	8 440	18 823	17 800	
107	Försäljaren 2	Nastagatan 9	Örebro	2012	2008	–	–	3 049	–	–	–	3 049	9 545	18 130	B
109	Grosshandlaren 2	Nastagatan 6-8	Örebro	2001	1977	2 353	4 051	16 812	–	–	–	23 216	61 695	98 036	B
112	Konstruktören 10	Söderleden 12	Örebro	1995	1987	–	–	3 700	–	–	–	3 700	10 649	16 630	
111	Konstruktören 9	Söderleden 10	Örebro	1996	1987	–	–	1 260	–	–	–	1 260	32 400	5 838	
113	Kontrollanten 12	Skomaskinsgatan 6	Örebro	2012	1981	3 429	–	7 362	–	–	–	10 791	30 946	33 400	
36	Rörläggaren 1	Aspholmsvägen 4	Örebro	1995	1963/1992	2 620	–	1 860	–	–	–	4 480	15 881	21 686	B
115	Rörläggaren 2	Aspholmsvägen 6	Örebro	2004	1984	–	–	2 955	–	–	–	2 955	4 960	12 387	
39	Speditören 8	Vattenverksgatan	Örebro	2016	1980	–	–	1 792	–	–	–	1 792	16 400	8 141	B
–	Ånsta 20:148	Berglunda 208	Örebro	2007	1971/1999	1 380	–	2 805	–	–	–	4 185	44 237	23 615	B

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Fortsättning Castellums fastighetsbestånd i Region Mitt per kategori och fastighet 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag									
Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För-värvsår	Bygg/ Omb. år	Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä-der	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
	Summa lager/logistik					**16 198**	**5 942**	**98 522**	**24 731**	**–**	**22**	**145 415**	**556 119**	**557 043**	
	Handel														
133	Algen 1	Lantmätargränd 42	Jönköping	2013	2015	1 325	2 844	–	–	–	229	4 398	2 749	64 400	
137	Vagnmakaren 7	Hästhovsvägen 2	Jönköping	1995	1983/2001	–	9 531	–	–	–	14	9 545	19 226	65 400	
140	Varuhuset 1	Batterigatan 2	Jönköping	2009	2009	–	11 041	–	–	–	–	11 041	42 046	118 000	
148	Vägporten 5	Vasavägen 4	Jönköping	2003	1955/2004	–	2 327	–	–	–	–	2 327	8 458	14 467	
151	Vargön 4	Vasavägen 5	Jönköping	2003	1989	–	4 488	–	–	–	–	4 488	6 694	12 763	
174	Jägmästaren 1	Djurgården	Linköping	2013	2015	–	11 515	–	–	–	–	11 515	36 750	82 135	
66	Jordlinan 2	Stenbygatan 6	Västerås	1995	1991	2 354	3 705	635	3 455	–	–	10 149	21 467	27 264	B
69	Kraftfältet 5	Omformargatan 2	Västerås	2005	1991	715	1 324	–	2 352	–	–	4 391	11 221	15 950	
60	Elenergin 1	Elledningsgatan 2	Västerås	2008	1976	4 540	–	–	543	–	–	5 083	26 290	18 763	B
82	Elkraften 4	Tunbytorpsgatan 16	Västerås	2005	1976	–	496	–	450	–	–	946	5 673	4 100	B
70	Köpmannen 1	Kranbyggargatan 1	Västerås	1995	1984	–	1 380	35	–	–	–	1 415	5 804	9 467	
71	Köpmannen 3	Kranbyggargatan 3	Västerås	1995	1982	–	2 010	–	410	–	–	2 420	10 073	12 006	
73	Tunbytorp 1	Strömledningsgatan 1	Västerås	2005	1965	–	9 496	–	1 278	–	–	10 774	27 584	26 067	
74	Tunbytorp 7	Strömledningsgatan 3	Västerås	2005	1965	–	3 473	928	3 534	–	–	7 935	31 990	32 271	B
125	Hållstugan 28	Kungsgatan 3	Örebro	2015	1929	1 768	2 062	51	–	1 272	2 577	7 730	7 149	73 285	
28	Inköparen 1	Rörvägen 1	Örebro	2007	2008	3 641	5 939	–	–	–	–	9 580	22 500	76 654	
32	Lagerchefen 3	Aspholmsvägen 3	Örebro	1996	1957/1985	–	1 900	–	–	–	–	1 900	9 213	12 961	B
33	Lantmannen 7	Boställsvägen 10	Örebro	1995	1985	–	2 462	250	–	–	–	2 712	8 573	10 938	
34	Motormannen 1	Radiatorvägen 1	Örebro	1995	1966	302	3 418	542	–	–	855	5 117	10 501	20 400	
37	Rörmokaren 1	Elementvägen 13-15	Örebro	1995	1963/1986	660	–	3 239	–	–	–	3 899	10 432	16 338	
45	Svetsaren 8	Elementvägen 4	Örebro	1995	1977	570	3 060	220	–	–	–	3 850	8 074	16 586	
	Summa handel					**15 875**	**82 471**	**5 900**	**12 022**	**1 272**	**3 675**	**121 215**	**332 467**	**730 215**	
	Lätt industri														
152	Ättehögen 18	Fordonsvägen 8	Jönköping	2012	2013	–	–	–	3 334	–	–	3 334	11 009	17 794	
81	Barkborren 3	Barkborregatan 3	Västerås	1995	1970/1989	–	–	–	2 950	–	–	2 950	10 000	8 748	T
83	Elkraften 6	Elledningsgatan 4	Västerås	2008	1981	–	–	1 150	–	–	–	1 150	8 025	4 765	B

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

FEM STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

Jönköping kommun	Taxerad yta tkvm
Castellum	268
Savills	111
Prologis	82
Catena	74
Regio	68

Linköping kommun	Taxerad yta tkvm
Klövern	328
Castellum	179
Intea Fastigheter	82
Mannerson Fastigheter	64
Familjen Åhman	-60

Norrköping kommun	Taxerad yta tkvm
Lundbergs	368
Klövern	212
Castellum	120
FastPartner	75
Olav Thon	65

Växjö kommun	Taxerad yta tkvm
Nyfosa	151
Catena	83
Castellum	61
Kungsleden	44
Stenvalvet	41

Örebro kommun	Taxerad yta tkvm
Castellum	395
AB Lokalhusman	151
Catena	96
Behrn Fastigheter	93
Klövern	27

Västerås kommun	Taxerad yta tkvm
Kungsleden	476
Klövern	324
Castellum	152
Saltängen Property Invest	105
Nyfosa	74

Källa: Datcha och deras uppgifter avseende hyreshus (exkl bostäder) och lager/logistik och industrifastigheter (ej bostäder, vård- och skolfastigheter) ägda per 2019-12-31, taxerad yta.
Kommunala och statliga bolag och förvaltningar har exkluderats.

Fortsättning Castellums fastighetsbestånd i Region Mitt per kategori och fastighet 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag									
Nr	**Fastighet**	**Gatuadress**	**Kommun**	**För-värvsår**	**Bygg/ Omb. år**	**Kontor**	**Handel**	**Lager/ Logistik**	**Lätt industri**	**Bostä-der**	**Övrigt**	**Totalt**	**Markyta**	**Tax.värde**	**Anm**
86	Friledningen 8	Tunbytorpsgatan 6	Västerås	2005	1971	606	–	–	1 696	–	40	2 342	11 243	8 133	T
87	Friledningen 9	Tunbytorpsgatan 8	Västerås	2005	1968	865	576	1 280	2 481	–	–	5 202	9 995	18 990	
88	Fältmätaren 29	Fältmätargatan 9	Västerås	2007	1960	678	–	198	2 170	–	–	3 046	10 173	11 032	B
118	Högspänningen 1	Lågspänningsgatan 8	Västerås	2007	2014	1 092	–	–	2 819	–	–	3 911	22 500	27 800	B
89	Järnåldern 6	Brandthovdagatan 11	Västerås	2008	1982	1 060	–	125	375	–	–	1 560	5 967	7 426	B
72	Ringborren 8 & 16	Tallmätargatan 1	Västerås	1995	1956/1988	2 403	19	75	2 408	–	–	4 905	9 019	22 522	
98	Voltmätaren 3	Lågspänningsgatan 7	Västerås	2006	1990	–	–	–	760	–	–	760	2 254	2 645	
	Summa lätt industri					**6 704**	**595**	**2 828**	**18 993**	**–**	**40**	**29 160**	**100 185**	**129 855**	
	Projekt														
145	Visionen 3 B	Bataljonsgatan 10-12	Jönköping	2004	1996/1995	9 731	–	423	–	–	–	10 154	27 162	48 612	B
146	Visionen 4	Bataljonsgatan 10	Jönköping	2013	–	–	–	–	–	–	–	–	4 750	914	B
146	Visionen 6	Bataljonsgatan 10-12	Jönköping	2014	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1 575	
156	Ögongloben 6	Kindgrensgatan 4	Jönköping	2008	1997	–	–	–	–	–	–	–	7 500	6 234	B
155	Överstycket 25	Kindgrensgatan 3	Jönköping	2008	1981	–	1 040	2 945	–	–	–	3 985	16 342	17 690	B
165	Giggen 2	Gillbergagatan 24	Linköping	2016	1977	265	120	–	–	–	–	385	1 480	2 572	B
13	Proppen 2	Malmgatan 16	Norrköping	2016	1978	569	–	18 129	742	–	–	19 440	15 550	42 063	
93	Ledningstråden 6	Tunbytorpsgatan 23	Västerås	2005	1970	–	–	–	1	–	–	1	8 000	2 400	B
95	Tunbytorp 2	Tunbytorpsgatan 4	Västerås	2005	1970	–	–	1	–	–	–	1	19 191	12 376	B
	Summa projekt					**10 565**	**1 160**	**21 498**	**743**	**–**	**–**	**33 966**	**99 975**	**134 436**	
	Summa Region Mitt					**693 171**	**154 737**	**197 915**	**63 500**	**18 298**	**49 986**	**1 177 606**	**2 191 066**	**7 585 392**	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

HYRESNIVÅER OCH DIREKTAVKASTNING

		Jönköping		Linköping		Norrköping	
		Hyra, kr/kvm	**Direktavkastning**	**Hyra, kr/kvm**	**Direktavkastning**	**Hyra, kr/kvm**	**Direktavkastning**
Kontor	Bästa läge	1 700–2 600	5,0%–5,75%	1 600–2 500	5,0%–5,75%	1 500–2 400	5,25%–6,0%
	Sekundärt läge	1 700–2 300	5,5%–6,5%	1 500–2 000	5,5%–6,25%	1 500–2 000	5,75%–6,5%
Handel	Bästa läge	2 000–4 000	5,0%–6,25%	2 000–3 700	5,00%–6,0%	2 000–3 800	5,5%–6,25%
	Sekundärt läge	1 150–1 500	6,50%–7,50%	1 000–2 500	5,50%–6,75%	1 500–2 000	6,50%–7,25%
Lager/ Logistik	Bästa läge	500–650	5,0%–5,75%	550–675	5,75%–6,5%	550–675	6,0%–6,75%
	Sekundärt läge	400–500	5,75%–6,5%	450–550	6,25%–7,0%	450–550	6,50%–7,25%

		Växjö		Örebro		Västerås	
		Hyra, kr/kvm	**Direktavkastning**	**Hyra, kr/kvm**	**Direktavkastning**	**Hyra, kr/kvm**	**Direktavkastning**
Kontor	Bästa läge	1 500–2 150	5,25%–6,0%	1 700–2 600	5,0,%–5,75%	1 500–2 400	5,25%–6,0%
	Sekundärt läge	1 400–1 900	6,0%–7,0%	1 700–2 300	5,5%–6,5%	1 500–2 000	5,75%–6,5%
Handel	Bästa läge	2 000–3 000	5,25%–6,00%	2 000–3 800	5,50%–6,50%	2 000–3 700	5,50%–6,75%
	Sekundärt läge	800– 1 150	6,50%–7,00%	600–1 300	6,50%–7,75%	800- 1 200	6,50%–7,25%
Lager/ Logistik	Bästa läge	475–600	5,75%–6,5%	500–600	5,25%–6,0%	475–600	6,0%–6,75%
	Sekundärt läge	400–475	6,25%–7,0%	425–525	6,0%–6,75%	400–475	6,50%–7,25%

Kontor och butik avser hyra inklusive media exklusive tillägg för fastighetsskatt. Källa: Forum och Castellum.

Region Stockholm

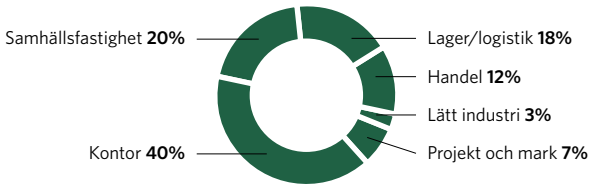
CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND I REGION STOCKHOLM PER KATEGORI OCH OMRÅDE 2019-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor									
Centralt	6	110	312	2 831	96,2%	300	55	497	245
Norr	5	33	60	1 830	89,7%	54	10	313	44
Syd	1	1	2	1 410	77,6%	2	1	335	1
Väst	7	77	136	1 782	94,4%	129	23	304	106
Uppsala	10	63	128	2 044	91,2%	116	29	470	87
Summa kontor	**29**	**284**	**638**	**2 251**	**94,1%**	**601**	**118**	**417**	**483**
Samhällsfastigheter									
Centralt	3	51	208	4 058	93,4%	194	34	671	160
Norr	2	4	8	2 059	99,4%	8	2	356	6
Syd	2	14	23	1 666	90,0%	21	4	309	17
Väst	1	3	4	1 148	98,0%	4	1	229	3
Uppsala	4	17	27	1 591	98,3%	26	4	248	22
Summa samhällsfastigheter	**12**	**89**	**270**	**3 020**	**93,8%**	**253**	**45**	**504**	**208**
Lager/logistik									
Centralt	3	14	21	1 524	97,0%	20	2	190	18
Norr	19	125	145	1 162	87,5%	127	21	163	106
Syd	12	104	135	1 299	95,4%	129	19	179	110
Väst	1	4	4	911	93,0%	3	0	155	3
Uppsala	2	18	17	949	85,2%	15	3	153	12
Summa lager/logistik	**37**	**265**	**322**	**1 216**	**91,4%**	**294**	**45**	**170**	**249**
Handel									
Centralt	1	2	4	1 429	98,7%	4	1	207	3
Norr	3	17	22	1 282	92,9%	20	2	123	18
Syd	20	93	156	1 687	96,5%	151	17	188	134
Väst	1	14	20	1 382	92,3%	18	3	222	15
Uppsala	4	24	37	1 539	83,9%	31	11	449	20
Summa handel	**29**	**150**	**239**	**1 584**	**93,9%**	**224**	**34**	**226**	**190**
Lätt industri									
Norr	4	9	15	1 630	94,2%	14	3	257	11
Syd	1	3	4	1 741	100,0%	4	0	96	4
Uppsala	5	32	37	1 168	95,3%	35	7	243	28
Summa lätt industri	**10**	**44**	**56**	**1 294**	**95,3%**	**53**	**10**	**238**	**43**
Summa	**117**	**832**	**1 525**	**1 834**	**93,5%**	**1 425**	**252**	**304**	**1 173**
Projekt	3	36	6	–	–	7	7	–	0
Obebyggd mark	6	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**126**	**868**	**1 531**			**1 432**	**259**		**1 173**

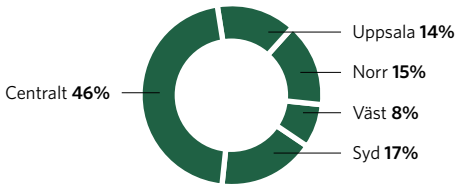
FASTIGHETSRELATERADE NYCKETAL

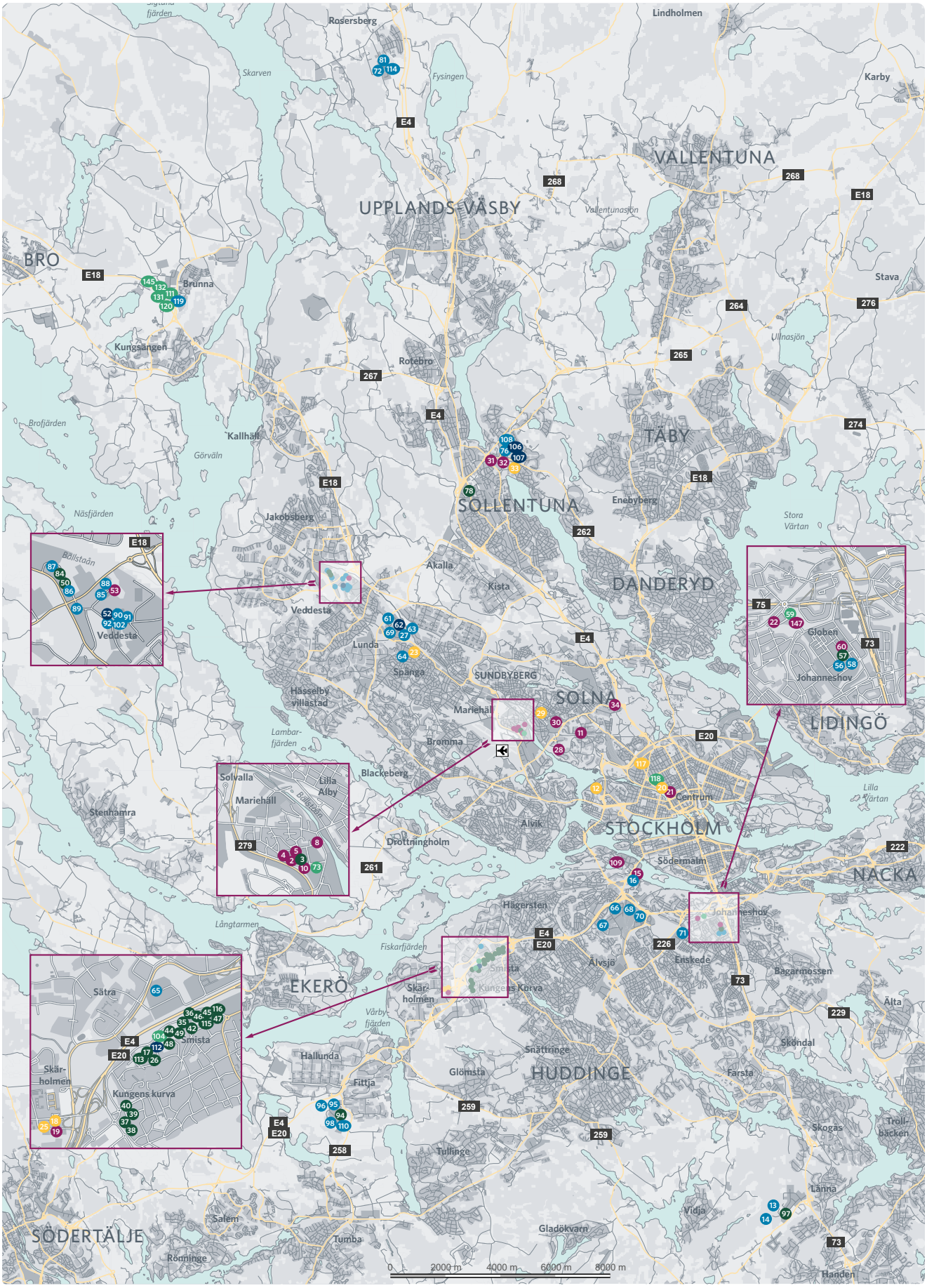
	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Hyresvärde, kr/kvm	1 834	1 701	1 621	1 501	1 240	1 199	1 198	1 203	1 181	1 154
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,5%	94,9%	92,9%	92,8%	90,5%	85,4%	83,1%	82,8%	82,2%	82,8%
Fastighetskostnader, kr/kvm	304	290	425	373	334	326	337	344	362	345
Driftsöverskott, kr/kvm	1 410	1 325	1 080	1 021	788	697	658	652	609	611
Antal fastigheter	126	131	115	111	106	106	105	109	100	97
Uthyrningsbar yta, tkvm	868	882	742	692	594	649	639	650	573	569

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI

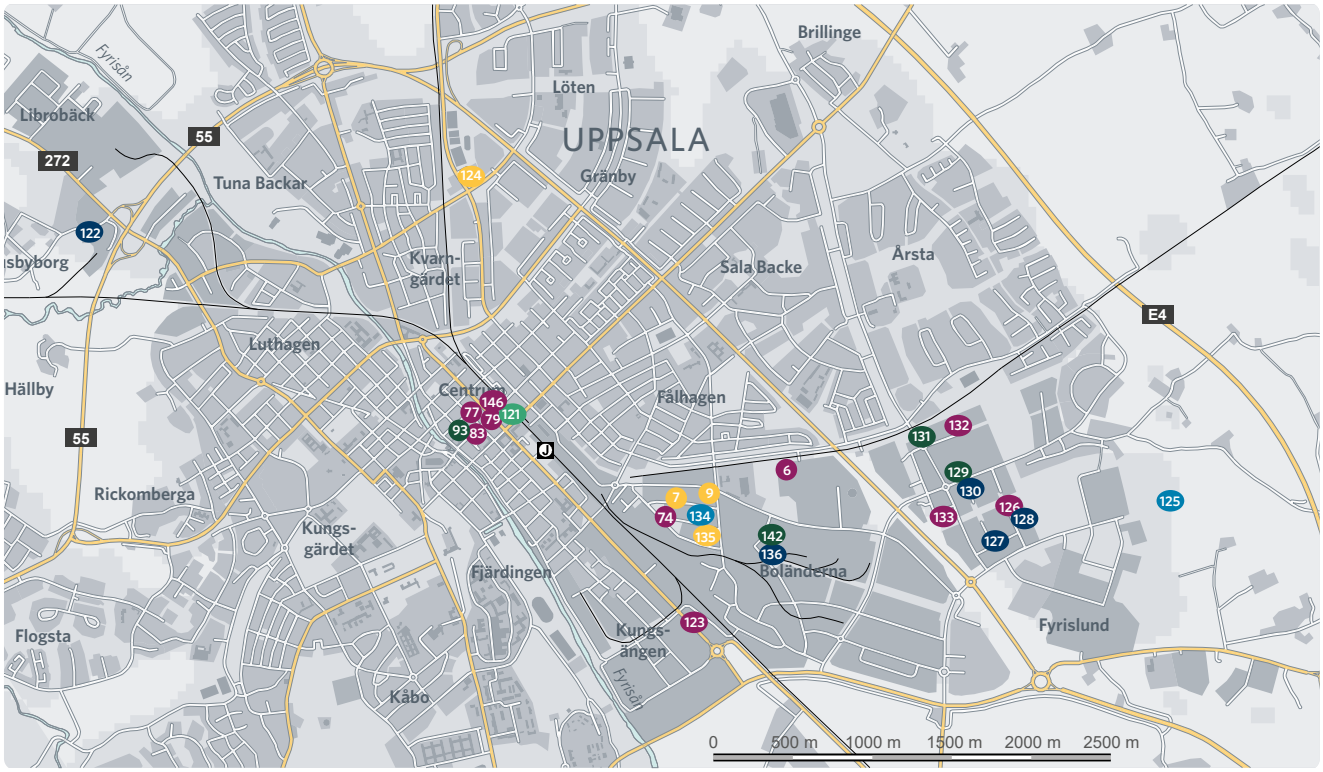


FASTIGHETSVÄRDE PER OMRÅDE





Samhällsfastighet · Lätt industri · Lager/logistik · Handel/Butik · Kontor · Projekt och mark



CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND I REGION STOCKHOLM PER KATEGORI OCH FASTIGHET 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag								
Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För-värvsår	Bygg/ Omb. år	Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä-der	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
	Kontor														
53	Veddesta 2:66	Girovägen 13	Järfälla	2010	1989	3 221	–	250	–	–	8	3 479	7 422	30 200	
31	Ekplantan 4	Djupdalsvägen 1-7	Sollentuna	1996	1990	7 872	1 581	344	–	–	162	9 959	8 595	91 600	
32	Ekstubben 21 & 23	Djupdalsvägen 10-18, 20-22, 30-32	Sollentuna	1999	1989	5 977	–	276	–	–	199	6 452	3 069	60 045	
11	Bangården 4	Huvudstagatan 5	Solna	2015	1968	5 939	–	–	–	–	–	5 939	1 977	131 800	
28	Gräslöken 1	Anderstorpsvägen 20-26	Solna	2006	1976	6 110	681	233	–	–	–	7 024	1 288	106 000	
34	Stora Frösunda 3	Frösundaleden 2	Solna	2016	2009	28 419	1 000	–	–	–	176	29 595	9 946	790 000	
30	Yrket 4	Smidesvägen 10-12	Solna	2006	1982/1984	9 615	–	1 205	–	–	315	11 134	8 774	160 000	B
4	Betongblandaren 12	Gårdsfogdevägen 18 B	Stockholm	1998	1972	6 900	–	495	–	–	1	7 396	3 679	80 200	
5	Betongblandaren 13	Adolfbergsvägen 15, 25-31	Stockholm	1995	1989	7 106	2 686	1 181	–	–	7	10 980	7 690	96 000	
2	Betongblandaren 3	Gårdsfogdevägen 16	Stockholm	2001	1971	3 362	1 765	1 248	–	–	–	6 375	2 722	48 000	
8	Fredsfors 14	Karlsbodavägen 39-41	Stockholm	1995	1960	10 857	–	3 680	–	–	5	14 542	7 073	159 800	
19	Hästholmen 2	Ekholmsvägen 23	Stockholm	1995	1985	1 220	–	–	–	–	–	1 220	1 839	10 299	T
21	Läkaren 10	Torsgatan 12-14, Kammakargatan 74, Dalagatan 7	Stockholm	2016	1989	32 613	569	–	–	697	5 336	39 215	8 920	1 378 000	B
15	Marievik 27	Årstaängsvägen 17-19	Stockholm	2015	1956	10 392	1 175	31	–	–	–	11 598	2 747	202 000	B
109	Rosteriet 5	Lövholmsvägen 9, Trekantsvägen 9	Stockholm	2012	1956	3 270	–	–	–	–	–	3 270	2 390	55 200	T
60	Sandhagen 6	Slakthusgatan 9	Stockholm	2001	1967	1 531	–	2 659	–	–	20	4 210	1 728	19 065	T
22	Tjurhornet 15	Huddingevägen 103-109	Stockholm	1995	1986	19 326	575	3 898	–	–	12	23 811	13 314	350 800	
10	Vallonsmidet 8	Gårdsfogdevägen 1-7	Stockholm	1995	1963/1992	13 637	2 540	6 882	–	–	10	23 069	29 425	203 000	
147	Linde Torp 10	Bolidenvägen 8-10	Stockholm	2019	1924/1954	351	71	1 374	–	–	–	1 796	–	10 000	
6	Boländerna 5:12	Fålhagsleden 51	Uppsala	2010	1983/1996	7 058	–	209	286	–	–	7 553	15 251	89 600	B
74	Boländerna 9:1	Märstagatan 2	Uppsala	2008	1946/2005	1 487	128	557	–	–	100	2 272	2 890	22 600	
77	Dragarbrunn 16:2	Dragarbrunns Torg 2-6/ Klostergatan 13-15	Uppsala	2004	1963	3 766	1 943	571	–	–	279	6 559	2 209	162 000	
146	Dragarbrunn 16:6	Dragarbrunns Torg 12-14, Kungsg 41, St Persg 16	Uppsala	2018	1964	1 502	1 534	166	–	–	1 065	4 267	1 283	71 000	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Fortsättning Castellums fastighetsbestånd i Region Stockholm per kategori och fastighet 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag									
Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För-värvsår	Bygg/ Omb. år	Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä-der	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
79	Dragarbrunn 20:2	Kungsgatan 43/St Persgatan 17	Uppsala	1999	1963	2 501	723	–	–	–	65	3 289	921	–	
83	Dragarbrunn 20:4	Dragarbrunnsgatan 34	Uppsala	2010	2010/2014	9 556	2 921	35	0	1 305	421	14 238	4 472	332 399	
123	Kungsängen 35:3	Kungsgatan 76	Uppsala	1998	2001	3 030	–	–	–	–	–	3 030	4 547	34 780	
126	Årsta 36:2	Möllersvärdsgatan 12	Uppsala	1995	1978/1989	1 265	–	985	570	–	30	2 850	5 143	24 000	
132	Årsta 74:3	Axel Johanssons Gata 4-6	Uppsala	1995	1990	13 973	238	127	–	–	1 258	15 596	17 212	164 000	B
133	Årsta 78:1	Fyrislundsgatan 73	Uppsala	2011	2000	2 838	–	–	–	–	–	2 838	4 156	26 400	
	Summa kontor					**224 694**	**20 130**	**26 406**	**856**	**2 002**	**9 468**	**283 556**	**180 682**	**4 908 788**	
	Samhällsfastigheter														
33	Ekstubben 25	Djupdalsvägen 24-26	Sollentuna	2011	1987/1988	1 050	–	–	–	–	–	1 050	534	–	
25	Getholmen 1	Ekholmsvägen 32-36	Stockholm	1998	1982	5 578	–	2 520	–	–	–	8 098	4 717	75 400	T
18	Getholmen 2	Måsholmstorget 1-13	Stockholm	1995	1990	5 253	–	468	–	–	–	5 721	3 195	56 400	T
12	Hornsberg 10	Lindhagensgatan 133	Stockholm	2015	1985	9 877	972	408	3 840	–	10	15 107	4 578	320 200	
117	Isotopen 1	Solnavägen 1/Norra Stationsgatan 86-90	Stockholm	2017	2016	18 795	1 598	–	–	–	2 324	22 717	–	895 000	
20	Klassföreståndaren 3	Torsgatan 11,13, Lilla Bantorget 15	Stockholm	2016	2008	13 265	–	–	–	–	164	13 429	3 389	779 000	
23	Mandelblomman 15	Avestag 29/Krono-fogdevägen 56	Stockholm	1995	1950/1990	3 221	–	394	–	–	6	3 621	4 364	11 196	B
29	Råsten 4	Råstensg 1/Stureg 10	Sundbyberg	2007	1929/2001	2 700	–	–	–	–	–	2 700	1 111	49 600	
135	Boländerna 11:5	Märstagatan 7	Uppsala	2011	1975	2 992	–	–	1 550	–	–	4 542	4 346	–	B
9	Boländerna 8:11	Bergsbrunnagatan 15	Uppsala	2008	1975	2 114	–	5 736	–	–	–	7 850	11 535	23 027	
7	Boländerna 8:6	Knivstagatan 6	Uppsala	2008	1990	2 431	–	–	–	–	18	2 449	3 806	26 896	
124	Kvarngärdet 64:3	Sportfältsvägen 3	Uppsala	1996	1991	2 024	–	–	–	–	15	2 039	2 955	–	
	Summa samhällsfastigheter					**69 300**	**2 570**	**9 526**	**5 390**	**–**	**2 537**	**89 323**	**44 530**	**2 236 719**	
	Lager/logistik														
110	Segersby 1	Kumla Gårdsväg 10	Botkyrka	2012	1976	–	–	12 019	–	–	–	12 019	24 104	52 469	
98	Saltmossen 3	Kumla Gårdsväg 21	Botkyrka	1995	1983/1986	1 054	–	23 590	2 453	–	–	27 097	57 214	200 000	
95	Kumla Hage 3	Kumla Gårdsväg 24 A-B	Botkyrka	1995	1985	–	–	1 889	–	–	–	1 889	3 959	10 009	
96	Kumla Hage 13	Kumla Gårdsväg 24 C	Botkyrka	1995	1990	–	–	1 630	–	–	–	1 630	3 258	9 692	
14	Kranbilen 2	Lyftkransvägen 11	Huddinge	2015	–	–	–	–	8 974	–	–	8 974	17 066	87 400	
13	Dumpern 7	Speditionsvägen 36	Huddinge	2014	2009	410	–	6 376	–	–	–	6 786	12 035	46 800	
92	Veddesta 2:77	Fakturavägen 1-3	Järfälla	2007	1994/1997	–	–	7 339	–	–	–	7 339	14 857	55 535	
102	Veddesta 1:9	Fakturavägen 2	Järfälla	2007	1965	–	–	286	1 901	–	–	2 187	3 731	21 904	
90	Veddesta 2:60	Fakturavägen 4	Järfälla	2007	1987	175	–	784	–	–	–	959	1 099	4 973	T
91	Veddesta 2:68	Fakturavägen 6	Järfälla	2012	1990	210	–	–	2 658	–	–	2 868	2 801	15 931	
88	Veddesta 2:49	Girov 11	Järfälla	2010	1981	–	–	1 502	2 199	–	–	3 701	9 250	24 738	T
85	Veddesta 2:19	Girovägen 9	Järfälla	1995	1964	–	–	2 482	–	–	–	2 482	10 000	17 892	
89	Veddesta 2:50	Kontov 7/Veddestav 23-25	Järfälla	1995	1964	1 339	–	2 893	565	–	–	4 797	21 889	37 581	B
87	Veddesta 2:26	Nettovägen 11	Järfälla	1995	1968	465	190	2 288	–	–	–	2 943	7 000	17 192	
86	Veddesta 2:21	Nettovägen 5	Järfälla	1995	1965/1988	460	–	1 495	–	–	–	1 955	5 000	10 933	
72	Rosersberg 11:130	Metallvägen	Sigtuna	2015	–	–	–	12 167	–	–	–	12 167	23 315	112 600	
81	Rosersberg 11:34	Tallbacksgatan 14	Sigtuna	1996	1987/1990	554	–	35 812	–	–	–	36 366	92 299	219 639	
114	Rosersberg 11:94	Skansvägen 25	Sigtuna	2014	2008	–	–	9 353	–	–	–	9 353	19 971	68 800	
76	Elementet 4	Bäckvägen 18	Sollentuna	1995	1960	1 084	245	9 812	–	–	–	11 141	18 469	65 158	
108	Elementet 3	Bäckvägen 20	Sollentuna	2012	1963	180	–	1 658	905	–	–	2 743	2 624	14 958	
70	Lagerhallen 2	Brunnbyvägen 2-4/Parti-handlarvägen 27-45	Stockholm	2004	1975	2 842	–	7 185	–	–	3 505	13 532	9 512	70 200	T
61	Domnarvet 4	Domnarvsgatan 27-29	Stockholm	1995	1987	1 478	–	5 829	–	–	405	7 712	8 605	45 400	T
66	Dagskiftet 4	Elektravägen 10	Stockholm	2007	1945	252	–	1 406	–	–	7	1 665	1 892	9 521	T
69	Furudal 4	Fagerstagatan 10	Stockholm	2010	2008	–	–	–	1 237	–	–	1 237	2 051	11 731	T
63	Domnarvet 28	Fagerstagatan 19 C	Stockholm	2010	1986	–	–	–	3 720	–	–	3 720	7 272	23 828	T
27	Domnarvet 39	Gunnebogatan 24-26	Stockholm	1995	1989	1 408	–	1 303	–	–	–	2 711	1 940	20 400	T
56	Charkuteristen 5	Hallvägen 21	Stockholm	2001	1955	1 520	–	5 524	–	–	–	7 044	4 213	32 000	
64	Mandelblomman 16	Kronofogdevägen 62	Stockholm	2007	1974	710	–	2 239	1 095	–	–	4 044	4 125	19 051	B
71	Ostmästaren 2	Ostmästargränd 4	Stockholm	2012	1980	–	–	–	3 292	–	–	3 292	5 915	27 800	T

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Fortsättning Castellums fastighetsbestånd i Region Stockholm per kategori och fastighet 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag									
Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För-värvsår	Bygg/ Omb. år	Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä-der	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
58	Charkuteristen 8	Slakthusgatan 22	Stockholm	2001	1968	548	–	4 681	–	–	–	5 229	2 582	20 461	T
65	Stensätra 7	Strömsätravägen 16	Stockholm	1999	1974	–	–	5 288	–	–	–	5 288	10 212	29 185	T
68	Godståget 1	Transportvägen 7-9	Stockholm	1995	1985	1 819	–	11 240	70	–	5	13 134	31 392	129 817	
67	Elektra 3	Västbergavägen 25	Stockholm	1995	1946	1 221	1 724	5 419	–	–	–	8 364	10 106	56 000	
16	Marievik 30	Årstaängsvägen 17-19	Stockholm	2015	–	–	–	22	–	–	1 599	1 621	1 883	6 800	
119	Kungsängen-Tibble 1:647	Mätarvägen 9	Upp-lands-Bro	2017	-	–	–	8 577	–	–	–	8 577	18 909	48 200	
134	Boländerna 11:2 & 11:3	Märstagatan 3-5	Uppsala	2017	1981	6 068	675	5 434	–	–	–	12 177	14 070	50 606	B
125	Söderhällby 2:1	Pustgatan 5	Uppsala	2016	2018	–	–	5 963	–	–	–	5 963	32 344	–	B
	Summa lager/logistik					**23 797**	**2 834**	**203 485**	**29 069**	**–**	**5 521**	**264 706**	**516 964**	**1 695 204**	
	Handel														
94	Hantverkaren 2	Hantverkarvägen 9	Botkyrka	1995	1976/1979	–	–	–	5 850	–	–	5 850	11 672	29 050	
37	Altartorpet 22	Jägerhorns Väg 6	Huddinge	1996	1986	810	1 267	630	–	–	–	2 707	5 766	42 800	T
38	Altartorpet 23	Jägerhorns Väg 8	Huddinge	1996	1987	1 741	2 471	–	–	–	–	4 212	5 755	67 000	T
39	Arrendatorn 15	Jägerhorns Väg 3-5	Huddinge	2001	1987	490	625	210	–	–	–	1 325	2 422	13 580	
40	Arrendatorn 16	Jägerhorns Väg 1	Huddinge	1995	1987	440	747	318	–	–	–	1 505	2 803	13 724	
116	Myren 9	Smista Allé	Huddinge	2011	2015	–	589	–	–	–	–	589	12 035	6 466	
97	Slipstenen 1	Fräsarvägen 19/Slip-stensvägen 4-8	Huddinge	2012	2006	–	2 808	–	–	–	–	2 808	11 442	19 212	
113	Spejaren 3	Smista Allé	Huddinge	1997	2014	–	–	–	6 793	–	–	6 793	5 349	57 000	
26	Spejaren 5	Smista Allé	Huddinge	1997	–	–	–	–	3 501	–	5	3 506	6 809	51 000	
35	Varpen 10	Smista Allé 36	Huddinge	1997	2016	3 636	–	–	0	–	–	3 636	5 715	33 200	
42	Varpen 11 A	Smista Allé 36	Huddinge	1997	2009	–	–	–	11 950	–	–	11 950	6 082	97 240	
36	Varpen 11 B	Smista Allé 36	Huddinge	1997	–	–	–	–	5 555	–	–	5 555	6 900	45 760	
44	Varpen 8	Smista Allé 32	Huddinge	1997	2010	–	–	–	2 622	–	–	2 622	3 100	27 600	
45	Visiret 2 A	Smista Allé 44	Huddinge	2004	2004	–	–	–	2 690	–	–	2 690	4 890	22 330	
115	Visiret 2 D	Smista Allé	Huddinge	1997	2013	–	–	–	–	–	12 357	12 357	5 000	37 000	
47	Visiret 2 F	Smista Allé 38-50	Huddinge	1997	2009	–	–	–	4 895	–	–	4 895	8 241	41 470	
46	Visiret 3 A	Smista Allé 42	Huddinge	1997	2006	–	–	–	7 545	–	–	7 545	3 122	74 880	
48	Visiret 3 B	Smista Allé 42	Huddinge	1997	2017	–	–	–	2 082	–	–	2 082	13 747	21 120	
49	Visiret 4	Smista Allé	Huddinge	1997	2017	–	–	–	851	–	–	851	2 566	10 549	
17	Spejaren 4	Smista Allé	Huddinge	1997	–	–	–	–	9 128	–	–	9 128	16 376	194 000	
84	Veddesta 2:17	Nettovägen 9	Järfälla	2006	1968	–	1 338	–	–	–	–	1 338	5 350	8 477	
50	Veddesta 2:22	Nettovägen 7	Järfälla	1995	1965/1975	508	–	–	–	–	–	508	1 782	3 520	
78	Tidskriften 2	Kuskvägen 2	Sollentuna	1997	1976	1 235	2 894	11 086	–	–	–	15 215	18 203	80 000	
3	Betongblandaren 10	Archimedesv 1-3/Gårds-fogdev 8-10	Stockholm	2005	1975/1996	1 675	11 370	1 240	–	–	–	14 285	15 170	138 000	
57	Charkuteristen 6	Slakthusgatan 20	Stockholm	2001	1955	–	1 066	1 269	180	–	–	2 515	1 665	9 374	T
142	Boländerna 36:2	Danmarksgatan 20	Uppsala	2011	1982	360	1 581	396	–	–	100	2 437	3 204	21 200	
93	Dragarbrunn 19:1	Stora Torget 8-12	Uppsala	2018	1883/2010	582	2 041	307	–	–	34	2 964	1 755	77 000	
129	Årsta 67:1	Stålgatan 8-12	Uppsala	1995	1988	187	10 315	515	417	–	–	11 434	31 608	111 544	
131	Årsta 74:1	Fyrislundsgatan 68	Uppsala	1999	1985	1 469	5 713	25	–	–	–	7 207	15 268	59 000	
	Summa handel					**13 133**	**44 825**	**15 996**	**64 059**	**–**	**12 496**	**150 509**	**233 797**	**1 413 096**	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

FEM STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

Stockholm Län	Taxerad yta tkvm
Vasakronan	~1 400
Fabege	~1 100
Klövern	~700
Castellum	~700
FastPartner	~650

Uppsala kommun	Taxerad yta tkvm
Vasakronan	236
Castellum	161
Klövern	134
Atrium Ljungberg	130
Skandia	64

Källa: Datcha och deras uppgifter avseende hyreshus (exkl bostäder) och lager/logistik och industrifastigheter (ej bostäder, vård- och skolfastigheter) ägda per 2019-12-31, taxerad yta. Kommunala och statliga bolag och förvaltningar har exkluderats. Följande kommuner ingår i Storstockholm: Botkyrka, Huddinge, Järfälla, Nacka, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm och Upplands-Väsby.

Fortsättning Castellums fastighetsbestånd i Region Stockholm per kategori och fastighet 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag									
Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För-värvsår	Bygg/ Omb. år	Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä-der	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
	Lätt industri														
112	Palissaden 4	Smista Allé 30	Huddinge	1997	2013	–	–	–	2 198	–	–	2 198	3 285	21 149	
52	Veddesta 2:58	Fakturavägen 5	Järfälla	2007	1985/1995	980	–	–	–	–	–	980	2 452	7 690	
106	Elektronen 1	Hovslagarevägen 5	Sollentuna	2012	1957/1987	261	–	–	2 171	–	–	2 432	3 639	13 615	
107	Elektronen 4	Hovslagarevägen 3A-B	Sollentuna	2012	1958/1992	855	–	1 128	1 710	–	–	3 693	5 273	26 506	
62	Domnarvet 27	Fagerstagatan 19 B	Stockholm	1995	1982	–	–	–	1 970	–	–	1 970	4 337	13 615	T
136	Boländerna 12:1	Danmarksgatan 24	Uppsala	2011	1979	1 879	–	6 731	1 873	–	–	10 483	14 136	77 850	
122	Husbyborg 1:83	Gamla Börjevägen 4	Uppsala	2008	1972/1988	46	245	1 079	6 643	–	–	8 013	14 543	90 331	B
127	Årsta 36:7	Hanselligatan 6	Uppsala	2007	1986	–	–	2 271	–	–	–	2 271	3 358	15 678	
128	Årsta 38:1	Möllersvärdsgatan 5	Uppsala	1995	1979	755	–	910	1 295	–	–	2 960	8 572	22 463	B
130	Årsta 72:3	Svederusgatan 1-4	Uppsala	1997	1990	2 149	720	2 079	3 331	–	187	8 466	10 792	6 506	
	Summa lätt industri					**6 925**	**965**	**14 198**	**21 191**	**–**	**187**	**43 466**	**70 387**	**295 403**	
	Projekt														
118	Öskaret 1	Torsgatan 22, 24, 26, 28, 30	Stockholm	2017	1906	13 629	–	–	–	–	87	13 716	6 148	332 750	B
111	Örnäs 1:17	Mätarvägen 45	Upp-lands-Bro	2016	–	–	–	15 780	–	–	–	15 780	59 045	54 000	B
121	Dragarbrunn 21:1	S:t Persgatan 21	Uppsala	2012	1970	6 027	–	877	–	–	229	7 133	4 747	83 000	
	Summa projekt					**19 656**	**–**	**16 657**	**–**	**–**	**316**	**36 629**	**69 940**	**469 750**	
	Obebyggd mark														
59	Linde Torp 8	Bolidenvägen 8-10	Stockholm	1995	–	–	–	–	–	–	–	–	5 537	9 800	B
73	Vallonsmidet 11	Gårdsfogdevägen 1-7	Stockholm	1995	–	–	–	–	–	–	–	–	4 907	8 800	B
120	Kungsängen-Tibble 1:648	Mätarvägen 17	Upplands-Bro	2017	-	–	–	–	–	–	–	–	31 767	17 895	
131	Örnäs 1:28	Mätarvägen 45	Upplands-Bro	2016	–	–	–	–	–	–	–	–	25 698	18 300	
132	Örnäs 1:29	Mätarvägen 45	Upplands-Bro	2016	–	–	–	–	–	–	–	–	25 672	14 000	
145	Örnäs 1:30	Mätarvägen 45	Upplands-Bro	2016	–	–	–	–	–	–	–	–	21 750	17 600	
	Summa obebyggd mark					**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**115 331**	**86 395**	
	Summa Region Stockholm					**357 505**	**71 324**	**286 268**	**120 565**	**2 002**	**30 525**	**868 189**	**1 231 631**	**11 105 355**	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

HYRESNIVÅER OCH DIREKTAVKASTNING

		Stockholm		Uppsala	
		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning
Kontor	Bästa läge	7 250–10 000	3,2%–3,75%	2 750–3 500	4,5%–5,25%
	Sekundärt läge	6 000–7 000	3,5%–4,0%	1 750–2 500	5,0%–5,75%
Handel	Bästa läge	4 500–13 000	3,75%–4,25%	2 500–5 000	4,75%–5,5%
	Sekundärt läge	3 000–7 000	4,25%–5,0%	1 300–1 700	5,50%–6,00%
Lager/ Logistik	Bästa läge	850–1 000	4,5%–5,0%	550–650	5,5%–6,25%
	Sekundärt läge	750–850	5,0%–5,5%	400–500	6,25%–7,0%

Kontor och butik avser hyra inklusive media exklusive tillägg för fastighetsskatt. Källa: Forum och Castellum.

Region Norr

CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND I REGION NORR PER KATEGORI OCH OMRÅDE 2019-12-31

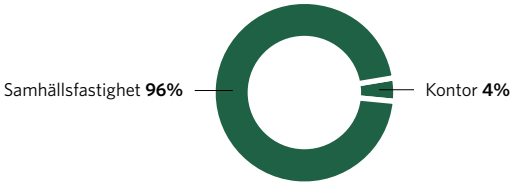
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor									
Gävle	2	5	8	1 521	91,8%	7	2	456	5
Summa kontor	**2**	**5**	**8**	**1 521**	**91,8%**	**7**	**2**	**456**	**5**
Samhällsfastigheter									
Gävle	10	99	147	1 485	93,6%	138	29	293	109
Summa samhällsfastigheter	**10**	**99**	**147**	**1 485**	**93,6%**	**138**	**29**	**293**	**109**
Summa	**12**	**104**	**155**	**1 487**	**93,5%**	**145**	**31**	**301**	**114**
Obebyggd mark	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**12**	**104**	**155**			**145**	**31**		**114**

FASTIGHETSRELATERADE NYCKETAL

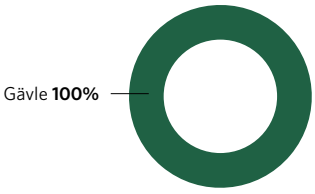
	2019	2018*	2017*	2016*	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Hyresvärde, kr/kvm	1 487	1 578	1 536	1 501	–	–	–	–	–	–
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,5%	93,4%	93,9%	93,2%	–	–	–	–	–	–
Fastighetskostnader, kr/kvm	301	341	355	483	–	–	–	–	–	–
Driftsöverskott, kr/kvm	1 090	1 133	1 088	916	–	–	–	–	–	–
Antal fastigheter	12	30	30	29	–	–	–	–	–	–
Uthyrningsbar yta, tkvm	104	259	259	259	–	–	–	–	–	–

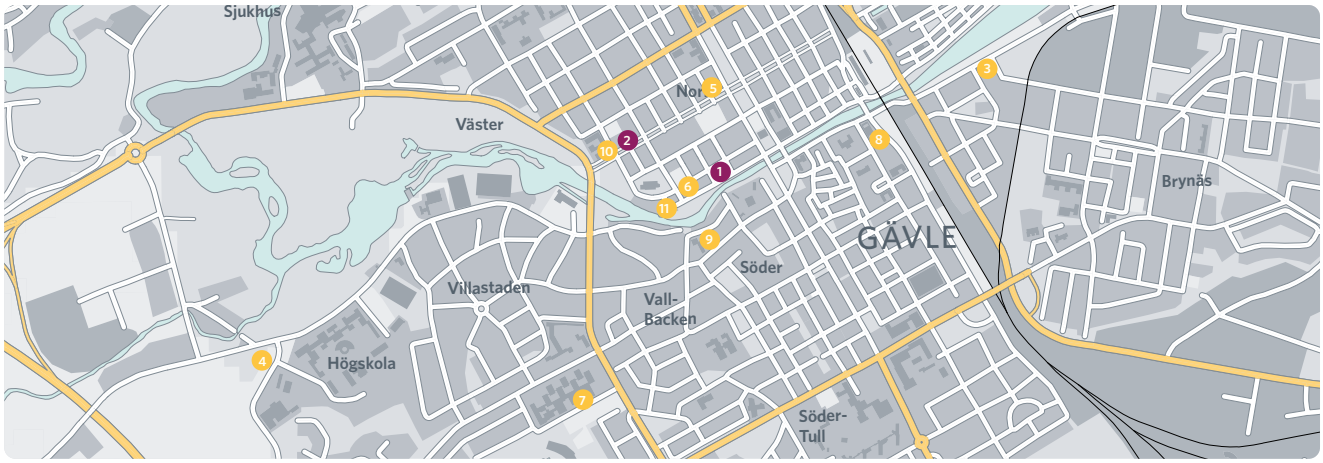
*Castellums fastighetsbestånd i Sundsvall såldes i en bytestransaktion den 22 januari 2019.

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER OMRÅDE





Samhällsfastighet Lätt industri Lager/logistik Handel/Butik Kontor Projekt och mark

CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND I REGION NORR PER KATEGORI OCH FASTIGHET 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag									
Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För-värvsår	Bygg/ Omb. år	Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä-der	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
	Kontor														
1	Norr 38:3	Kyrkog. 10–12, Norra Strandg. 9, Skeppsg. 2	Gävle	2016	1940/1992	2 564	–	66	–	–	238	2 868	2 044	23 600	
2	Väster 27:1	Nygatan 3, Vågskrivaregatan 5	Gävle	2016	1897/1983	2 058	–	–	–	–	133	2 191	2 977	29 682	B
	Summa kontor					**4 622**	**–**	**66**	**–**	**–**	**371**	**5 059**	**5 021**	**53 282**	
	Samhällsfastigheter														
3	Brynäs 17:1	Södra Skeppsbron 18, Södra Sjötullsgatan 1–3	Gävle	2016	1976/1989	8 147	–	54	–	–	654	8 855	12 000	–	
–	Kubbo 15:1	Kubbostigen 8	Gävle	2016	1975	–	–	325	–	–	–	325	14 695	327	
4	Kungsbäck 2:18	Kungsbäcksvägen 51	Gävle	2016	2010	3 609	–	–	–	–	98	3 707	7 372	–	
5	Norr 15:7	Kungsgatan 11–13, Nygatan 25	Gävle	2016	1891/1978	9 983	1 082	167	–	2 021	532	13 785	4 389	139 400	
6	Norr 47:7	Kyrkogatan 4	Gävle	2016	1972	4 838	–	15	–	–	321	5 174	6 480	47 000	B
7	Olsbacka 45:6	Lantmäterigatan 2–4, Bobergsplan 3	Gävle	2016	1975/1993	34 483	734	–	–	–	–	35 217	31 619	230 000	
8	Söder 17:10	Södra Centralgatan 1–3	Gävle	2016	1971/2007	9 869	–	–	–	–	1 560	11 429	6 759	66 600	
9	Söder 6:5	Borgmästarplan	Gävle	2016	1955/1967	8 245	–	–	–	–	101	8 346	6 536	52 200	
10	Väster 26:1	Skomakargatan 1	Gävle	2016	1979/1983	9 806	485	172	–	–	736	11 199	5 633	92 400	
11	Väster 32:3	Kaplansgatan 1	Gävle	2016	1900/1950	1 245	–	–	–	–	–	1 245	1 683	9 945	
	Summa samhällsfastigheter					**90 225**	**2 301**	**733**	**–**	**2 021**	**4 002**	**99 282**	**97 166**	**637 872**	
	Summa Region Norr					**94 847**	**2 301**	**799**	**–**	**2 021**	**4 373**	**104 341**	**102 187**	**691 154**	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Fortsättning Castellums fastighetsbestånd i Region Norr 2019-12-31

FEM STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

Gävle kommun	Taxerad yta tkvm
NP3 Fastigheter	248
Diös	147
FastPartner	133
Castellum	104
Svenska handelsfastigheter	30

Källa: Datcha och deras uppgifter avseende hyreshus (exkl bostäder) och lager/logistik och industrifastigheter (ej bostäder, vård- och skolfastigheter) ägda per 2019-12-31, taxerad yta. Kommunala och statliga bolag och förvaltningar har exkluderats.

HYRESNIVÅER OCH DIREKTAVKASTNING

Gävle		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning
Kontor	Bästa läge	1 500–1 850	5,5%–6,25%
	Sekundärt läge	1 000–1 600	6,25%–7,25%
Handel	Bästa läge	1 900–3 900	5,50%–6,50%
	Sekundärt läge	800–2 500	6,0%–7,5%
Lager/ Logistik	Bästa läge	450 -550	6,25%–7,0%
	Sekundärt läge	400–500	6,75%–7,75%

Kontor och butik avser hyra inklusive media exklusive tillägg för fastighetsskatt.
Källa: Forum och Castellum.



Nygatan 25, Gävle

Finland

CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND I REGION FINLAND PER KATEGORI OCH OMRÅDE 2019-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor									
Helsingfors	1	14	53	3 660	110,7%	58	12	841	46
Summa kontor	**1**	**14**	**53**	**3 660**	**110,7%**	**58**	**12**	**841**	**46**
Totalt	**1**	**14**	**53**			**58**	**12**	**841**	**46**



Kontor

FASTIGHETSRELATERADE NYCKETAL

	2019	2018
Hyresvärde, kr/kvm	3 660	3 577
Ekonomisk uthyrningsgrad	110,7%	99,6%
Fastighetskostnader, kr/kvm	841	804
Driftsöverskott, kr/kvm	3 209	2 759
Antal fastigheter	1	1
Uthyrningsbar yta, tkvm	14	14

HYRESNIVÅER OCH DIREKTAVKASTNING

		Helsingfors	
		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning
Kontor	Bästa läge	4 250–4 500	3,40%–4,00%
	Sekundärt läge	3 100–3 600	4,5%–5,25%
Handel	Bästa läge	14 000–17 000	4,00%–4,50%
	Sekundärt läge	8 000–12 000	5,00%–5,75%
Lager/ Logistik	Bästa läge	800–925	4,75%–5,5%
	Sekundärt läge	550–700	5,5%–6,25%

Kontor och butik avser hyra inklusive media exklusive tillägg för fastighetsskatt.
Källa: JLL, KTI och Castellum

CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND I REGION FINLAND PER KATEGORI OCH FASTIGHET 2019-12-31

						Kvadratmeter per lokalslag									
Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvärvsår	Bygg/Omb. år	Kontor	Handel	Lager/Logistik	Lätt industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
	Kontor														
1	Salmisaarenaukio 1	Salmisaarenaukio 1	Helsingfors	2018	2007	14 433	-	-	-	-	-	14 433	3 309	272 957	
	Summa kontor					**14 433**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**14 433**	**3 309**	**272 957**	
	Summa Region Finland					**14 433**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**14 433**	**3 309**	**272 957**	

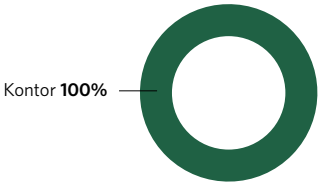
Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

FEM STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

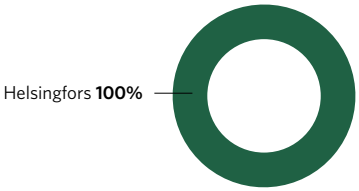
Helsingfors	Värde miljarder EUR
Ilmarinen	~4,2
Sponda (Polar Bidco)	~3,9
Varma	~2,8
Keva	~2,5
OP Group	~2,4

Källa: KTI. Exkluderat rena bostadsaktörer.

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER OMRÅDE



Sålda fastigheter under 2019

					Kvadratmeter per lokalslag									
Fastighet	**Gatuadress**	**Kommun**	**Förvärvsår**	**Bygg/Omb. år**	**Kontor**	**Handel**	**Lager/ Logistik**	**Lätt industri**	**Bostäder**	**Övrigt**	**Totalt**	**Markyta**	**Tax.värde**	**Anm**
Region Mitt														
Magnetjärnet 6	Finnögatan 5 C	Linköping	2010	1996	2 388	–	–	–	–	–	2 388	8 328	10 623	B
Beryllen 1	Urbergsgatan 90	Norrköping	2016	1971	3 002	2 990	183	–	–	4 031	10 206	10 970	–	
Källemo 1	Källemogatan 12	Vaggeryd	1995	1956/1988	–	–	7 552	–	–	–	7 552	48 347	11 123	B
Yggen 1	Krokvägen 1	Vaggeryd	1995	1985/1989	450	–	–	5 853	–	–	6 303	18 598	11 581	
Bleckslagaren 6	Handelsgatan 1	Örebro	2008	1982	–	–	1 964	2 362	–	–	4 326	22 243	14 721	B
Gällersta-Gryt 4:9	Gällerstavägen	Örebro	1995	1969	–	–	11 625	–	–	–	11 625	42 143	24 606	
Summa Region Mitt					**5 840**	**2 990**	**21 324**	**8 215**	**–**	**4 031**	**42 400**	**150 629**	**72 654**	
Region Stockholm														
Boländerna 28:3	Stångjärnsgatan 10	Uppsala	2000	1971	–	24 706	1 064	–	–	–	25 770	64 871	256 600	B
Boländerna 28:4 A	Verkstadsgatan 11	Uppsala	2003	2002	2 124	–	–	–	–	–	2 124	4 500	23 200	
Boländerna 28:4 B	Stångjärnsgatan 8B	Uppsala	2003	1987	–	4 100	–	–	–	–	4 100	10 981	42 408	B
Boländerna 35:1	Bolandsgatan 18	Uppsala	2006	2006	–	8 466	–	–	–	250	8 716	26 193	71 018	B
Boländerna 35:2	Bolandsgatan 20	Uppsala	1995	1981	–	9 085	–	–	–	–	9 085	9 600	31 567	B
Summa Region Stockholm					**2 124**	**21 651**	**–**	**–**	**–**	**250**	**24 025**	**51 274**	**168 193**	
Region Norr														
Borgaren 3	Södra järnvägsgatan 35, 37-39	Sundsvall	2016	1992/1932	5 122	–	–	–	708	155	5 985	3 895	41 433	B
Borgaren 6	Södra järnvägsgatan 35, 37-39	Sundsvall	2016	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2 217	
Byggmästaren 2	Landsvägsallén 4	Sundsvall	2016	1954/2005	6 751	–	–	–	–	332	7 083	5 850	52 271	
Guldsmeden 15	Storgatan 50	Sundsvall	2016	1970/2004	5 441	–	33	–	–	96	5 570	2 015	36 000	
Hercules 2, 8, 9	Rådhusgatan 3 m fl	Sundsvall	2016	1979/1995	3 762	55	–	–	373	43	4 233	921	32 152	
Hovrätten 2	Storgatan 37-39 m fl	Sundsvall	2016	1974/2004	30 581	–	–	–	–	185	30 766	11 843	154 133	
Idrottsparken 2, 3	Universitetsallén 2-8	Sundsvall	2016	2002	8 537	–	–	–	–	55	8 592	3 100	85 328	
Järnvägsstationen 2	Stuvarvägen 21	Sundsvall	2016	2008	11 008	–	–	–	–	44	11 052	4 958	151 200	
Måsen 14	Västra Långgatan 42, 45, Södra Järnvägsgatan 41	Sundsvall	2016	1978/2002	28 161	–	12	–	–	1 584	29 757	28 415	212 408	
Neptunus 5	Kyrkogatan 3	Sundsvall	2016	1967	5 779	–	–	–	–	168	5 947	1 713	–	
Notvarpet 8	Skepparplatsen 1	Sundsvall	2016	1959/1995	8 122	–	–	–	–	–	8 122	13 519	50 800	B
Nyttan 3, 6	Torggatan 6-8, Kyrkogatan 18, Storgatan 17	Sundsvall	2016	1899/1967	1 447	2 341	–	–	1 881	8	5 677	1 756	61 266	
Nyttan 7	Storgatan 21 m fl	Sundsvall	2016	1892/1960	2 088	3 019	–	–	2 163	172	7 442	2 168	112 200	
Olympen 4	Storgatan 22 m fl	Sundsvall	2016	1975/1999	5 906	3 279	227	–	–	236	9 648	3 078	79 200	
Stadshuset 2	Kyrkogatan 19, Rådhusgatan 22	Sundsvall	2016	1868	900	2 899	–	–	–	56	3 855	2 620	18 200	
Stuvaren 1	Stuvarvägen 5-17	Sundsvall	2016	1960/1988	4 476	1 386	251	–	–	273	6 386	8 215	46 800	
Tullpaviljongen 1	Stuvargatan 25, Stuvarvägen 27	Sundsvall	2016	1999/2005	4 265	–	–	–	–	112	4 377	–	49 400	B
Summa Region Norr					**132 346**	**12 979**	**523**	**–**	**5 125**	**3 519**	**154 491**	**94 066**	**1 185 008**	



Skissbild – Eminent, Malmö

Fördjupad hållbarhets-information

Castellums hållbarhetstradition sträcker sig långt tillbaka i vårt bolags historia. Från grundandet har vi arbetat med energieffektivisering och certifieringar. Med tiden har hållbarhetsfrågan växt och fler perspektiv har adderats. På Castellum ser vi oss som en samhällsbyggare. Mot den bakgrunden är vår strategi att ta hållbarhetsfrågorna på stort allvar både ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv. Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i allt vi gör och en naturlig del i vårt dagliga arbete.





Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA

Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA
Rapporteringen av Castellums hållbarhetsarbete följer riktlinjerna från the Global Reporting Initiative (GRI Standards), nivå core. Hänsyn har tagits till GRI:s branschspecifika tillägg för bygg- och fastighetssektorn. Hållbarhetsredovisningen presenteras årligen och källor redogörs för till data, antaganden och omvandlingsfaktorer som används inom ramen för hållbarhetsredovisningen. Inga väsentliga förändringar har skett avseende organisationen eller leverantörskedjan under 2019.

EPRA Performance Measures
Castellum rapporterar bolagets hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA:s (European Public Real Estate Associaton) senaste rekommendationer; Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, sBPR, third version September 2017.

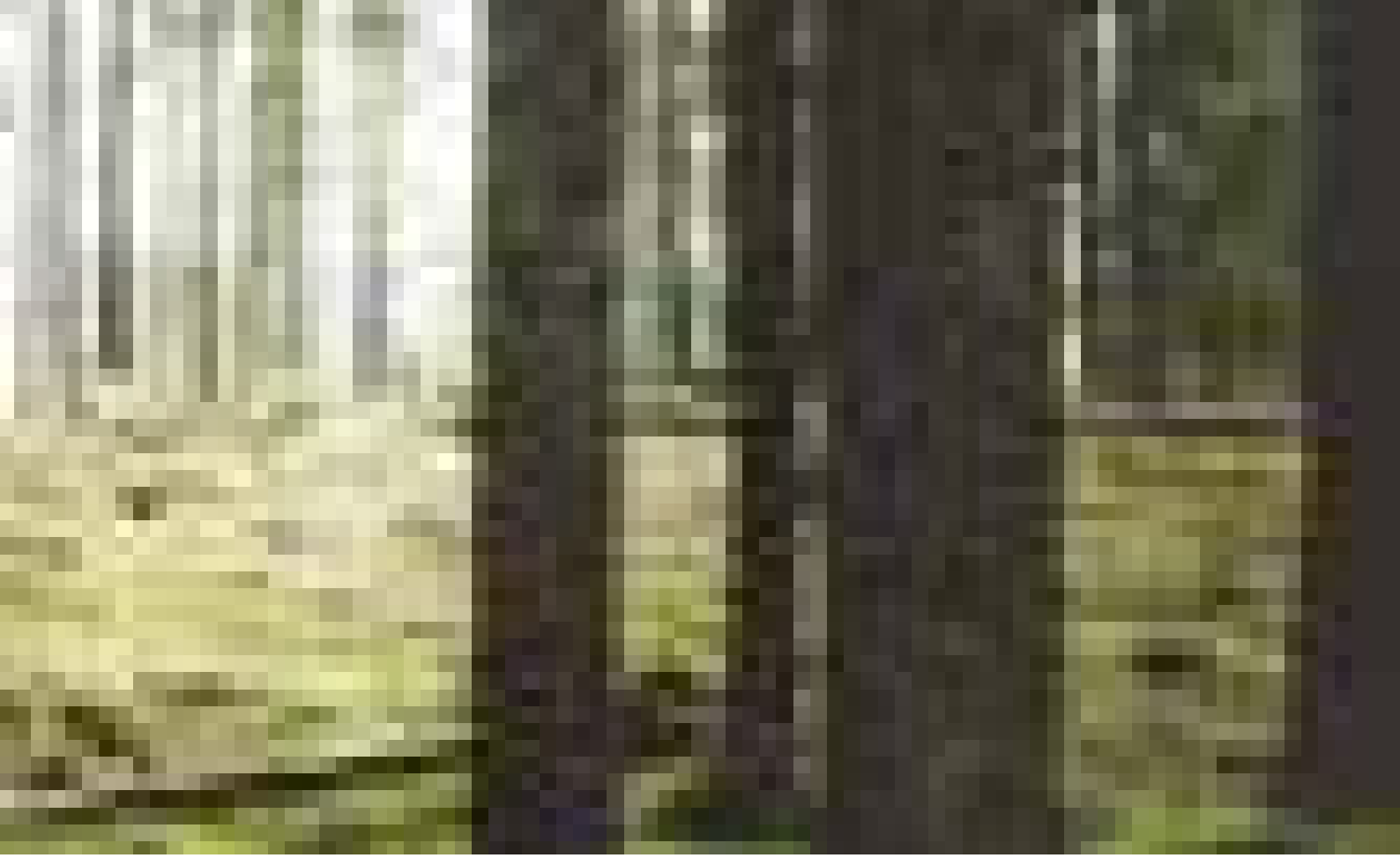
Castellum rapporterar hållbarhetsnyckeltal för samtliga 28 EPRA; sBPR Performance Measures. Nyckeltal redovisas för energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall, miljöcertifierade byggnader samt bolagsstyrning och sociala aspekter.

EPRA Overarching Recommendations
Organisational boundary
Castellum avgränsar redovisningen till fastigheter där vi har kontroll (operational control) enligt principerna i Greenhouse Gas Protocol. Operational control har valts eftersom det ger Castellum bäst förutsättningar att redovisa statistik och data som Castellum direkt kan påverka. Fastigheter där kund är ansvarig för avtal avseende leverans av energi, vatten och avfall är därmed exkluderade. I de fall då kund är ansvarig för avtalet äger Castellum inte heller mätdata och vi har därmed också svårt att redovisa den typen av data.

Coverage
För fastigheter Castellum äger och förvaltar arbetar vi aktivt för att få tillgång till relevant mätdata. Att ha tillgång till mätdata är viktigt för Castellum då det skapar förutsättningar för en effektiv och god teknisk förvaltning i våra byggnader. Castellum har idag god tillgång till mätdata för nästan hela portföljen. Hur stor andel av fastigheterna som ingår i respektive indikator anges i anslutning till respektive nyckeltal. Notera att andelen möjliga objekt att rapportera under absoluta tal för respektive år inkluderar sålda objekt under gällande år exklusive mark.

Castellum har dock inte tillgång till all mätdata för samtliga fastigheter. Främst saknar vi mätning av avfall på grund av att avfallsentreprenörerna inte kan leverera statistik till samtliga fastigheter. För energi- och vattendata saknas också en del mätdata. Detta p g a förändringar i portföljen med köpta, sålda och projektfastigheter vilket försvårar tillgången till relevant data. Castellum arbetar kontinuerligt med att förbättra tillgång till relevant statistik.

Totalt ägde Castellum 632 (647) objekt vid utgången av 2019.



Estimation of landlord-obtained utility consumption
Ingen data är uppskattad, all mätdata som redovisas är uppmätt och säkerställd.
Third party assurance
Castellums hållbarhetsredovisning enligt GRI Standards är översiktligt granskad av Deloitte AB i enlighet med ISAE 3000. Hållbarhetsredovisningen inkluderar hållbarhetsnyckeltal enligt EPRA; sBPR Performance Measures.
Se bestyrkanderapport på sidan 183.

Boundaries – reporting on landlord and tenant consumption
Castellum rapporterar endast för energi som köps av hyresvärden, d v s Castellum. Castellum redovisar därmed inte hyresgästers egen elförbrukning, då vi huvudsakligen inte har tillgång till denna statistik. Castellum kan inte direkt påverka hyresgästens elförbrukning, vilket gör statistiken till viss del mindre relevant.

Normalisation
Castellum beräknar intensitetsnyckeltal genom att dividera med byggnadernas totala yta (floor area). Detta då det är den mest vedertagna metoden i Sverige för att jämföra energianvändning och resursförbrukning.

Castellum använder SMHI:s graddagar för normalisering av energi för uppvärmning.

Segmental analysis (by property type, geography)
Castellum redovisar hållbarhetsdata uppdelad för byggnadstyperna kontor och logistik. Då Castellum främst äger fastigheter i Sverige och till mycket liten andel i Danmark och Finland är det inte relevant att redovisa statistiken geografiskt fördelad.

Disclosure on own offices
Castellums egna kontor redovisas separat på sidan 228.

Narrative on performance
För att läsa mer om förändringarna från 2018 till 2019 avseende miljönyckeltalen och de besparingar som uppnåtts, se sidorna 226–227. Inga justeringar har gjorts av de data som redovisas. Beslut om vilka samhällsengagemang som genomförs tas i respektive region.

Location of EPRA Sustainability Performance in companies' reports
Se Castellums EPRA-index på sidan 230.

Reporting period
Rapporteringen för respektive år redovisad i EPRA-tabellen avser kalenderår, d v s 1 januari till 31 december.

Materiality
Castellums väsentlighetsanalys redovisas på sidan 231.

EPRA: Miljöindikatorer

ENERGY

				Absolute measures (abs)	
				Castellum	
EPRA Code	Units of Measure	Indicator		2019	2018
Elec-Abs Elec-LfL	MWh	**Electricity**	**Total landlord obtained electricity**	**78 733**	**93 098**
	Number of applicable properties		*Electricity disclosure coverage*	*444/473*	*443/495*
DH&C-Abs DH&C-LfL	MWh	**District heating & cooling**	**Total landlord obtained heating and cooling**	**234 483**	**251 994**
	Number of applicable properties		*District heating & cooling disclosure coverage*	*479/508*	*470/522*
Fuels-Abs Fuels-LfL	MWh	**Fuels**	Total landlord obtained fuels	**3 023**	**3 922**
	Number of applicable properties		*Fuels disclosure coverage*	*15/15*	*17/17*
	MWh	**Energy**	Total energy use	**316 239**	**349 014**
			Total energy use (Degree day corrected)	340 645	371 220
Energy-Int	kWh/sqm	**Energy intensity**	Energy building intensity	88	97

The table shows energy usage as total and like-for-like figures for Castellum AB per property type. Disclosure coverage shows the number of properties within the organizational boundaries that are included in the data disclosed for this indicator. The degree day corrected energy use is normalized with data from SMHI. Castellum only report on landlord obtained energy, our own offices are included in the data above. No energy data is estimated.

GREENHOUSE GAS EMISSIONS

				Absolute measures (abs)	
				Castellum	
EPRA Code	Units of Measure	Indicator		2019	2018
GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	Tonnes CO_2e	**Direct**	**Scope 1**	**458**	675
GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	Tonnes CO_2e	**Indirect**	**Scope 2 market based**	**5 764**	4 362
		Indirect	**Scope 2 location based**	**37 222**	47 818
GHG-Int	Kg CO_2e/sqm	**GHG Intensity**	**Scope 1+2 (location based)**	**8,9**	11,5

The table shows greenhouse gas emissions from fuel in own vehicles in absolute (Scope 1) and from building energy usage in absolute and LfL (Scope 1 & 2). In 2019 the GHG-emissions from company owned vehicles was 65 ton CO2e compared to 197 ton CO2e in 2018. GHG intensity is divided by total area of Castellums portfolio, 2019 = 4 255 268 sq m To view Castellums full scope 3 emissions please see page 233.

WATER

			Absolute measures (abs)	
			Castellum	
EPRA Code	Units of Measure	Indicator	2019	2018
Water-Abs Water-LfL	m^3	**Municipal water**	**995 345**	969 783
Water-Int	m^3/sqm	**Building water intensity**	**0,29**	0,27
Number of applicable properties		**Water disclosure coverage**	**490/518**	503/554

The table shows water usage. Disclosure coverage shows the number of properties within the organizational boundaries that are included in the data disclosed for this indicator.

Like-for-like (lfl) by property type

Offices & retail			Logistics			Castellum Total		
2019	**2018**	**% change**	**2019**	**2018**	**% change**	**2019**	**2018**	**% change**
57 601	63 694	-10%	14 111	16 098	-12%	**71 712**	**79 792**	-10%
280/280	*280/280*	-	*131/131*	*131/131*	-	*411/411*	*411/411*	-
155 000	170 651	-9%	57 262	60 422	-5%	**212 262**	**231 073**	*-8%*
287/287	*287/287*	-	*152/152*	*152/152*	-	*439/439*	*439/439*	-
964	1 318	-27%	1 495	1 947	-23%	**2 459**	**3 265**	**-25%**
5/5	*5/5*	-	*8/8*	*8/8*	-	*13/13*	*13/13*	-
213 565	**235 663**	-9%	**72 868**	**78 467**	**-7%**	**286 433**	**314 130**	**-9%**
229 359	249 845	-8%	79 280	84 117	-6%	308 639	333 961	-8%
98	108	-9%	67	72	-7%	88	96	-9%

Like-for-like (lfl) by property type

Offices & retail			Logistics			Castellum Total		
2019	**2018**	**% change**	**2019**	**2018**	**% change**	**2019**	**2018**	**% change**
356	512	-30%	37	147	-75%	**458**	856	-46%
3 278	3 247	+1%	1 008	1 164	-13%	**4 286**	4 410	-3%
25 187	31 405	-20%	7 817	9 421	-17%	**33 004**	40 826	-19%
10,5	13,1	-20%	6,2	7,5	-18%	**9,0**	11,3	-20%

Like-for-like (lfl) by property type

Offices & retail			Logistics			Castellum Total		
2019	**2018**	**% change**	**2019**	**2018**	**% change**	**2019**	**2018**	**% change**
651 331	670 425	-3%	294 095	304 538	-3%	**945 425**	974 963	-3%
0,31	0,32	-3%	0,28	0,29	-3%	**0,30**	0,31	-3%
288/288	288/288	-	163/163	163/163	-	**451/451**	451/451	-

WASTE

			Absolute measures (abs)	
			Castellum	
EPRA Code	Units of Measure	Indicator	2019	2018
Waste-Abs Waste-LfL	tonnes	Hazardous waste	17	11
		Recycled waste	1 094	1 025
		Waste to combustion	956	1 377
		Total waste	**2 067**	**2 413**
Number of applicable properties		*Waste disclosure coverage*	164/638	146/669

The table shows generated waste by tenants. Disclosure coverage shows the number of properties within the organizational boundaries that are included in the data disclosed for this indicator.

SUSTAINABILITY CERTIFIED BUILDINGS

EPRA Code	Indicator
Cert-tot	**Number of certified assets**
	Certified area (sqm)
	Certified area, share of total portfolio (%)

The table shows number of sustainability certified buidlings by type of certification. Some assets are certified according to two or more certification schemes, meaning that the total number of assets certified are not a summary of the segmented numbers.

CASTELLUM AB OFFICE(S)

			Absolute performance	
Units of Measure	Indicator		2019	2018
MWh	**Electricity**	**Total consumed electricity**	302	655
		Proportion of electricity from renewable sources	100%	100%
	District heating and cooling	**Total consumed district heating and cooling**	822	987
		Proportion of landlord obtained district heating and cooling from renewable sources	96,0%	95,8
	Fuels	**Total consumed fuels**	0	0
		Proportion of landlord obtained fuels from renewable sources	-	-
kWh/sq.m./year	**Energy intensity (degree day corrected)**		117	155
Number of applicable properties	**Energy and associated GHG disclosure coverage**		18/18	20/20
%	**Proportion of energy and associated GHG estimated**		0%	0%
tonnes CO_2e	**Direct**	**Scope 1**	66	200
	Indirect	**Scope 2 (market based)**	24	20
	Indirect	**Scope 2 (location based)**	132	156
tonnes CO_2e/year/sq.m./year	**GHG intensity**	**Scope 1 & 2 emissions (market based)**	8,0	19,0
tonnes CO_2e/year/sq.m./year	**GHG intensity**	**Scope 1 & 2 emissions (location based)**	**17,5**	30,9

Disclosure coverage shows the number of properties within the organizational boundaries that are included in the data disclosed for this indicator.
The total area of Castellums own office space is 11 284 sqm 2019

Like-for-like (lfl) by property type

Offices & retail			Logistics			Castellum Total		
2019	2018	% change	2019	2018	% change	2019	2018	% change
16	6	+148%	1	4	–85%	**16**	10	+64%
716	938	–24%	365	100	+264%	**1 081**	1 038	+4%
796	1 173	–32%	146	135	+8%	**942**	1 308	–28%
1 528	**2 117**	**–28%**	**512**	**239**	**+114%**	**2 039**	2 356	**–13%**
108/108	108/108	–	47/47	47/47		**155/155**	155/155	–

Castellum

Miljöbyggnad		EU GreenBuilding		LEED		BREEAM		WELL		Total sustainability certified assets		
2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	% change
48	41	55	55	5	5	64	46	1	1	164	141	**+16%**
431 456	401 856	433 072	460 506	70 660	95 720	700 933	602 467	13 429	13 409	1 524 129	1 407 948	**+8%**
10%	10%	10%	11%	2%	2%	16%	14%	0%	0%	36%	33%	**–**

EPRA: Sociala indikatorer

HEALTH & SAFETY

				Corporate performance		Performance by asset type			
				Castellum		Offices & retail		Logistics	
EPRA Code	Units of Measure	Indicator	Boundary	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	Number of incidents per 200 000 worked hours	**Injury rate**	**Direct employees**	1,7	2,9				
	% of total number of worked hours	**Lost day rate**	**Direct employees**	1,88%	2,17%				
	% of total number of worked hours	**Absentee rate**	**Direct employees**	2,89%	3,75%				
H&S-Emp	Total number	**Fatalities**	**Direct employees**	0	0				
H&S-Asset	% of assets	**Health and Safety assessements**		100%	100%	100%	100%	100%	100%
H&S-Comp	Total numbers	**Number of incidents**		8	8				

Coverage of H&S Asset are 100%. The total number of worked hours in 2019 was 846 905 hours.
Additional information regarding injury rate and fatalities among our suppliers can be found on page 93.
In 2019, no incidents occurred that adversely affected customers health and safety and Castellum has not been convicted of any violations of the company's code of conduct or corruption in 2019 or the past five years.

LÖNESKILLNADER MELLAN KÖNEN, %

EPRA code		Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning
Diversity-Pay	Koncernledning exkl vd	112%	89%	115%	87%
	Chefer	94%	106%	78%	128%
	Anställda	100%	100%	101%	99%

Ratio beräknas genom att dividera genomsnittslönen för kvinnor med genomsnittslönen för män respektive tvärt om för respektive kategori. Detta delas upp i ratio för baslön samt baslön plus rörliga ersättningar enligt EPRA riktlinjer för hållbarhetsrapportering.

EPRA: Index

I nedanstående tabell redovisas hänvisningar till information för respektive EPRA-indikator.

EPRA-code	Indicator	GRI Standard Indicator	Reference
Environmental Sustainability Performance Measures			
Elec-Abs	Total electricity consumption	302-1	226–227
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	302-1	226–227
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	302-1	226–227
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	302-1	226–227
Fuels-Abs	Total fuel consumption	302-1	226–227
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	302-1	226–227
Energy-Int	Building energy intensity	302-3 / CRE1	226–227
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	305-1	226–227
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	305-2	226–227
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	305-4 / CRE3	226–227
Water-Abs	Total water consumption	303-1	226–227
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	303-1	226–227
Water-Int	Building water intensity	CRE2	226–227
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	306-2	228–229
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	306-2	228–229
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	CRE8	228–229
Social Performance Measures			
Diversity-Emp	Employee gender diversity	405-1	232
Diversity- Pay	Gender pay ratio	405-2	229
Emp-Training	Training and development	404-1	92, 234
Emp-Dev	Employee performance appraisals	404-3	92, 234
Emp-Turnover	New hires and turnover	401-1	92
H&S-Emp	Employee health and safety	403-2	229
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	416-1	229
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	416-2	229
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	413-1	85
Governance Performance Measures			
Gov-Board	Composition of the highest governance body	102-22	131–132, 137–139
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	102-24	127–129
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	102-25	128–130

Bakgrundsdata för GRI-upplysningar

I denna del redogör vi för de metoder, antaganden, och omvandlingsfaktorer som använts för att ta fram Castellums GRI-upplysningar. Utöver det redovisas kompletterande tabeller och information till årsredovisningen samt beskrivning av utelämnad information.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys
För att utveckla och förbättra verksamheten har Castellum kartlagt och analyserat intressenternas förväntningar på bolagets verksamhet.

Castellum genomför kontinuerligt dialoger med kunder, leverantörer, medarbetare, koncernledning och styrelse som visar vilka hållbarhetsfrågor som intressenterna anser vara viktigast för Castellum. Tillfrågade intressenter är de som anses ha störst påverkan på bolaget eller som påverkas mest av vår verksamhet.

Utöver denna intressentdialog har Castellum en löpande dialog angående hållbarhetsrelaterade frågor vid styrelsemöten, träffar med aktieägare och i den dagliga kontakten med kunder, anställda och leverantörer.

Castellums viktigaste frågor utifrån intressentgruppsperspektiv

Intressentgrupp	Viktigaste frågor
KUNDER	• Effektiviserad resursanvändning • Miljömässigt och socialt hållbara byggnadsmaterial och installationer • Miljöcertifiering av byggnader
STYRELSE	• Effektiviserad resursförbrukning • Erbjuda en attraktiv arbetsplats • Miljöcertifiering av byggnader
LEVERANTÖRER	• Miljömässigt och socialt hållbara byggnadsmaterial och installationer • Anpassa fastigheterna till klimatförändringarna • Investera mer i förnyelsebar energi
KONCERNLEDNING	• Effektiviserad resursförbrukning • Arbeta för mer mångfald och jämställdhet • Erbjuda en attraktiv arbetsplats
MEDARBETARE	• Effektiviserad resursförbrukning • Erbjuda en attraktiv arbetsplats • Miljömässigt och socialt hållbara byggnadsmaterial och installationer

Tabellen visar de viktigaste frågorna som Castellums mest centrala intressentgrupper framförde i intressentdialogen som genomfördes under hösten 2016 och uppdaterades 2018. Undersökningen har genomförts med hjälp av webbenkäter.



Påverkan på omvärlden

Många av Castellums hållbarhetsaspekter har en påverkan utanför bolagets juridiska ramar, exempelvis hos våra kunder, leverantörer och i de samhällen där vi är verksamma. Castellum redovisar bakgrundsbeskrivning för respektive väsentlig hållbarhetsaspekt och var den har sin påverkan i bolagets värdekedja. Se Castellums GRI-index på sid 235–236 för hänvisningar till upplysningar avseende hållbarhetsstyrning.

Väsentliga hållbarhetsområden för Castellum och hur de korrelerar med GRI Standards

Castellums hållbarhetsaspekt	GRI Standards område
Anpassa fastigheterna till klimatförändringarna	Utsläpp
Anti-korruption	Anti-korruption
Mångfald och lika möjligheter	Mångfald och lika möjligheter
Betala adekvat skatt	Ekonomisk utveckling
Effektiv resursanvändning (energi, vatten och material)	Energi, vatten, lagefterlevnad miljö
Erbjuda en attraktiv arbetsplats	Anställningsförhållanden och arbetsvillkor, utbildning, hälsa och säkerhet
Granska leverantörer avseende arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och miljö	Leverantörsutvärdering avseende påverkan på samhälle och miljö
Hållbar finansiering, t ex "gröna obligationer"	–
Hälsosamma lokaler som ökar våra hyresgästers välbefinnande	Kunders hälsa och säkerhet
Investera mer i förnyelsebar energi	Energi
Miljöcertifiering av byggnader	Produktansvar
Miljömässigt och socialt hållbara byggnadsmaterial och installationer	–
Samarbeta med kunder för att uppnå bättre hållbarhetsprestanda	–
Skapa attraktiva lokalsamhällen, t ex erbjuda lärlingsplatser	Lokala samhällen
Skapa förutsättningar för källsortering	Avfall
Skapa smartare arbetsplatser genom modern teknik, t.ex tjänster för att dela på kontorsplatser	–
Öka mängden grönytor och ekosystemtjänster	–

Tabellen visar hur Castellums egna hållbarhetsaspekter korrelerar med aspekterna i GRI Standards. Vissa av Castellums hållbarhetsaspeketer anses viktiga för bolagets hållbarhetsarbete och sträcker sig därför utanför GRI:s rapporteringssystem.

Väsentlighetsanalys

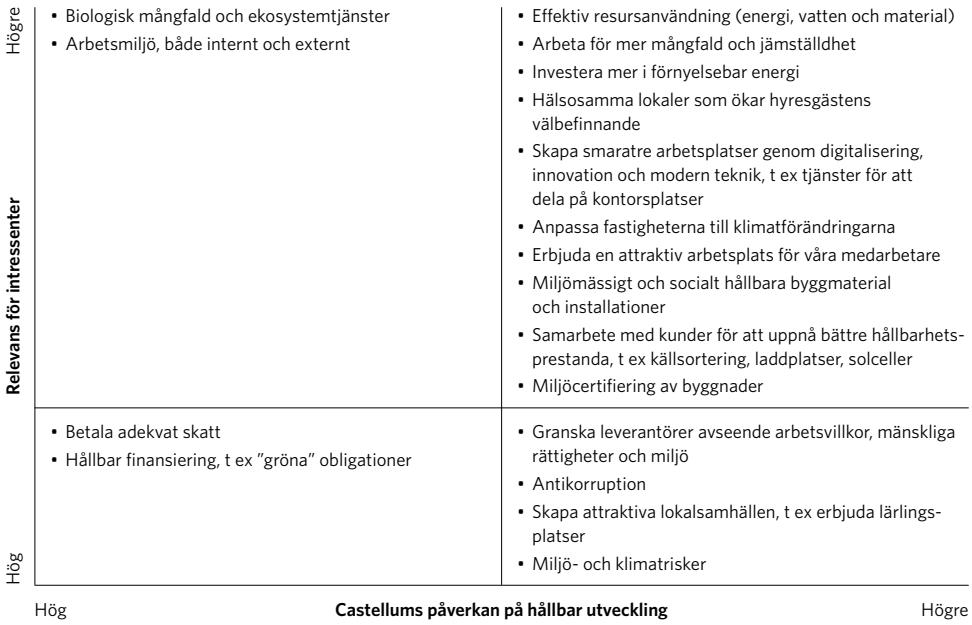
Resultatet av den genomförda intressentdialogen i kombination med bolagets väsentlighetsanalys innebär att Castellum fokuserar på följande områden. Dessa finns även samlade i Castellums agenda för den hållbara staden.

PLANETEN
Hur vi ansvarsfullt och effektivt ska minska resursanvändningen och koldioxidutsläppen som ger upphov till den globala uppvärmningen.

FRAMTIDSSÄKRING
Hur vi ska skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld under förändring.

VÄLBEFINNANDE
Hur vi ska främja hälsa, välbefinnande och produktivitetsökning.

UPPFÖRANDE
Hur vi ska skapa bättre samhällen med ökad sysselsättning och engagemang.



Hälsa och säkerhet, GRI 403-2

Castellum har haft 7 skador hos medarbetare och 11 hos leverantörer.

Castellums arbetsrelaterade skador hanteras enligt fastställda rutiner. Om någon medarbetare råkar ut för arbetsrelaterad sjukdom eller olycksfall i arbetet eller om något tillbud inträffar i arbetet, så ska region-VD, berörd chef och HR-ansvarig samt arbetstagaren gemensamt utreda orsakerna så att risker för ohälsa och olycksfall kan förebyggas i fortsättningen. Region-VD alternativt berörd chef skall utan dröjsmål anmäla det inträffade till Arbetsmiljöverket. Region-VD är även ansvarig för att rapportera arbetsrelaterade skador till Castellums juridikavdelning. Underlaget används i det systematiska arbetsmiljöarbetet för att förebygga framtida olyckor.

Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod, 306-2

Castellum bryter inte ner avfallsinformation fullt ut per typ eller hanteringsmetod då vi idag inte har tillgång till denna information på den detaljnivån. Informationen kommer utvecklas kommande år i takt med att vi har möjlighet att få mer fullständig information från leverantörerna.

Jämlikhet, GRI 405-1

Sammansättning av företaget	2019		2018		2017	
	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor
Styrelse			**7**	**57%**	**7**	**57%**
Under 30 år	–	–	–	–	–	–
30–50 år	1	100%	1	100%	1	100%
Över 50 år	6	50%	6	50%	6	50%
Ledning			**9**	**44%**	**9**	**56**
Under 30 år	–	–	–	–	–	–
30–50 år	5	40%	6	67%	5	60%
Över 50 år	2	50%	3	0%	4	50%
Övriga anställda			**374**	**42%**	**384**	**38%**
Under 30 år	48	47%	32	29%	51	31%
30–50 år	218	45%	198	54%	215	44%
Över 50 år	154	28%	145	27%	118	31%

Tabellen visar sammansättning av företaget uppdelat på kön och ålder för olika nivåer av företaget. Castellum följer inte upp anställdas minoritetstillhörighet.

Energi, GRI 302-1

Energislag	Absolut energi-användning 2019	Förnybar andel
Fastighetsel	76 895	100%
El – Geo-värme och kyla	1 316	100%
El – Direktel	522	100%
Total elkonsumtion	**78 733**	**100%**
Biogas	2 714	100%
Total bränslekonsumtion från förnybara bränslen	**2 714**	**100%**
Naturgas	223	0
Olja	86	0
Total bränslekonsumtion från icke-förnybara bränslen	**309**	**0**
Fjärrvärme	218 716	95%
Fjärrkyla	15 767	99%
Total energianvändning	**316 238**	**96%**

All energiförbrukning redovisas i MWh. För att räkna om energiförbrukningen från MWh till GJ, använd omräkningsfaktorn 3,6. Castellum använder ingen ånga.

Utsläpp, GRI 305-1, 305-2 och 305-3

Vi följer årligen upp våra växthusgasutsläpp enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Basår 2017 är valt för Castellum Science Based Target om netto noll CO2-utsläpp år 2030. Detta eftersom det var det första året då en fullständig scope 3-inventering kunnat genomföras. För scope 1 och 2 samt för tjänsteresor finns data tillbaka till 2007 att jämföra med. Tabellen på nästa sida redovisar vilka aktiviteter, antaganden och omvandlingsfaktorer som ligger till grund för redovisning av Castellums energiförbrukning och växthusgasutsläpp.

Uppföljning av leverantörer, GRI 308-1

Castellum har inte möjlighet att rapportera kvantitativ data för antalet leverantörsgranskningar innehållandes miljökriterier; vi rapporterar endast kvalitativt för hur vi arbetar för att påverka våra leverantörer inom miljöområdet. Castellum utreder möjligheterna att implementera en koncerngemensam modell avseende uppföljning hur miljökrav ska hanteras. Det finns idag inga beslut på att denna modell ska anpassas utifrån kraven i GRI.

Social påverkan i leverantörskedjan, GRI 414-2

Castellum har inte möjlighet att rapportera kvantitativ data för leverantörsutvärderingar avseende påverkan på samhället, vi rapporterar endast i viss mån för koncernens negativa och positiva påverkan i leverantörskedjan och hur vi vill påverka med hjälp av vår uppförandekod. Castellum har en ambition att på lång sikt ta fram en koncerngemensam modell för hur uppföljning avseende leverantörernas påverkan på samhället ska hanteras. Det finns idag inga beslut på att denna modell ska anpassas utifrån kraven i GRI.

Fullständig inventering av växthusgasutsläpp

Absoluta utsläpp anges i ton CO2-eq och intensitet i kg per kvm

	2019		2018		2017 (base year)		Method for calculation*
	Absolute	Intensity	Absolute	Intensity	Absolute	Intensity	
Scope 1 Includes natural gas, oil, refrigerants and fuels for company cars							
Direct emissions	458	0,1	675	0,2	1 122	0,3	Fuel-based method
Biogenic-emissions	535	0,1	664	0,2	924	0,2	Fuel-based method
Scope 2 Includes electricity, district heating and cooling							
Market-based method	5 764	1,4	4 362	1,0	6 133	1,4	Fuel-based method
Location-based method	37 222	8,7	47 818	11,3	48 560	11,1	Fuel-based method
Scope 1+2 (Market-based)	6 222	1,5	5 036	1,2	7 255	1,7	Fuel-based method
Scope 1+2 (Location-based)	37 680	8,9	48 492	11,5	49 682	11,3	Fuel-based method
Scope 3 Includes all other relevant indirect emissions**							
1. Purchased goods and services	266 860	62,7	273 279	64,6	322 279	73,6	Spend-based method
4. Upstream transportation and distribution	173	0,0	166	0,0	289	0,1	Spend-based method
5. Waste generated in operations	2 161	0,5	2 038	0,5	1 839	0,4	Spend-based method
6. Business travel	127	0,0	151	0,0	138	0,0	Distance-based method
7. Employee Commuting	166	0,0	159	0,0	155	0,0	Average-based method
8. Upstream leased assets	68	0,0	59	0,0	51	0,0	Spend-based method
13. Downstream leased assets	54	0,0	54	0,0	54	0,0	Average-based method
Biogenic-emissions	–	–	–	–	–	–	
Scope 3	269 608	63,4	275 905	65,2	324 806	74,1	

Base year of 2017 is choosen for Castellums Science Based Target due to that is the first year that Castellum has been able to do a full inventory of scope 3 greenhouse gas emission. No exclusion of essential greenhouse gases has been made.
*) According to GHG Protocol Corporate Value Chain Standard
**) The following types of scope 3 emissions are not relevant for Castellum (approved by the Science Based Target initiative): 2. Capital goods, 3. Fuel and energy-related activities, 9. Downstream transportation & distribution, 10. Processing of sold products, 11. Use of sold products, 12. End-of-life treatment of sold products, 14. Franchises, 15. Investments

Utbildning, GRI 404-1

Castellum bryter inte ner utbildningstimmar per kön och yrkeskategori då bolaget inte har tillgång till denna information på personnivå. Informationen kan komma att utvecklas kommande år med ett koncerngemensamt HR-system.

Utvecklingssamtal, GRI 404-3

Castellum bryter inte ner utvecklingssamtal per yrkeskategori då bolaget inte har tillgång till denna information på personnivå. Informationen kan komma att utvecklas kommande år med ett koncerngemensamt HR-system.

Skapat och fördelat ekonomiskt värde, GRI 201-1

	2019	2018	2017
	Mkr	Mkr	Mkr
Direkt skapat ekonomiskt värde	**5 821**	**5 577**	**5 182**
Intäkter	5 821	5 577	5 182
Fördelat ekonomiskt värde	**4 512**	**4 147**	**4 119**
Driftskostnader	1 466	1 400	1 408
Utdelningt till aktieägare	1 667	1 448	1 366
Löner och ersättningar till medarbetare	427	382	353
Ränta till finansiärer	782	835	885
Skatt till staten	165	74	96
Bidrag till lokalsamhället	5	8	11
Behållet ekonomiskt värde	**1 309**	**1 430**	**1 063**

Scope	Aktivitet	Aktivitetsdata	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Förbrukning av olja i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende förbrukning i de fastigheter som värms med olja.	Eldningsolja: 0,28 ton CO_2e/MWh Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report
Scope 1	Förbrukning av naturgas i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende förbrukning i de fastigheter som värms med naturgas.	Naturgas: 0,203 ton CO_2e/MWh Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report
Scope 1	Tjänsteresor med företagsbilar.	Resor med företagsbil utgår ifrån avläsning av mätarställningar. Växthusgasutsläpp baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil.	Bensin: 0,0002375 ton CO2e/km Diesel: 0,0002798 ton CO2e/km Biobränsle: 0 ton CO2e/km Fordonsgas: 0,0000505 ton CO2e/km Laddhybrid: 0,00005 ton CO2e/km Elfordon: 0 ton CO2e/km Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report
Scope 1	Köldmedia.	Utsläpp från köldmedia hämtas från respektive fastighets enligt lag obligatoriska köldmediarapport.	Statistik från Svensk Kyl & Värmepumpsföreningen. Datan redovisas med anknytning till f-gasförordningen, EU/517/2014 och tillhörande svensk lagstiftning, som förklaras utifrån gällande praxis.
Scope 2	Förbrukning av el i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik i de fastigheter där Castellum ansvarar för elanvändningen.	Ursprungsmärkt förnybar el: 0 g CO_2e/MWh Residualmix: 0,00025076 ton CO2e/km Källa: Energimarknadsinspektionen
Scope 2	Förbrukning av fjärrvärme och fjärrkyla i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik i de fastigheter där Castellum ansvarar för fjärrvärme och fjärrkyla Fjärrvärmeförbrukningen justeras utifrån SMHI:s graddagar och vakansgrad.	Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme.[1]
Scope 3	Tjänsteresor taxi.	Majoriteten av data från leverantörer samt manuell inhämtning.	0,000147 ton CO2e/km Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assesment Report
Scope 3	Tjänsteresor flyg.	Majoriteten av data från leverantörer samt manuell inhämtning.	Norden: 0,000171 ton CO2e/km Europa: 0,000092 ton CO2e/km Världen: 0,000083 ton CO2e/km Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report
Scope 3	Tjänsteresor tåg.	Majoriteten av data från leverantörer.	0,00000022 ton CO2e/km Källa: SJ
Scope 3	Privata fordon i tjänst.	Intern uppföljning av körda kilometer i tjänst med privat fordon.	0,000147 ton CO2e/km Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assesment Report
Scope 3	Anställdas pendling.	Anställdas pendling i km estimeras utifrån data från Trafikanalys som kombinerades med emissionsfaktorer från Naturvårdsverket.	Källa: Naturvårdsverket och Trafikanalys
Scope 3	Nedströms hyrda tillgångar.	Beräknas genom schablon av hyresgästers energianvändning.	Residualmix: 0,00025076 ton CO2e/km Källa: BELOK, Energimarknadsinspektionen
Scope 3	Övriga växthusgasutsläpp.	Koldioxidpåverkan beräknades utifrån hur mycket som spenderas på leverantörer från olika industrisektorer (t ex transport, resor, konsulttjänster etc). Utsläppen beräknas sen genom sektordata från World Input Output Database (WIOD), enligt Greenhouse Gas protokollets rekommendationer för en Scope 3 screening.	Källa: World Input Output Database (WIOD) 2013

[1]Eftersom fjärrvärmeleverantörernas omvandlingsfaktorer för föregående år, 2019, först beräknas under 2020 används 2018 års omvandlingsfaktorer för utsläpp kopplat till traditionell fjärrvärme.

GRI-index

Castellum redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt GRI standards, nivå Core. Hänsyn har tagits till GRI:s branschspecifika tillägg för bygg- och fastighetssektorn. Hållbarhetsredovisningen presenteras årligen. Utgångspunkten för redovisningen är genomförd intressentdialog samt en väsentlighetsanalys. Redovisningen beskriver hur Castellumkoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2019. I nedanstående tabell anges var informationen redovisas. Avseende specifika standard-indikatorer utgår redovisningen ifrån vad som är väsentligt för verksamheten. Samtliga rapporterade GRI Standards moduler avser version 2016. Redovisningen har översiktligt granskats av Deloitte. Senaste hållbarhetsrapporten offentliggjordes i februari 2019.

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-referens		Sida/Hänvisning
GRI 102:	**Organisationsprofil, 2016**	
102-1	Organisationens namn	126
102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster	12–13
102-3	Organisationens huvudkontor	160 (not 1)
102-4	Verksamhetsländer	163 (not 2)
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	72, 160 (not 1)
102-6	Marknader	36-37, 40-41
102-7	Organisationens storlek	2, 36-37, 90, 148
102-8	Personalstyrka	90-92
102-9	Leverantörskedja	82
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörkedja	82, 224
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	78
102-12	Externa initiativ	78, 84, 86
102-13	Medlemskap	56, 80, 84-86
GRI 102:	**Strategi och analys, 2016**	
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	6–7, 124-125
GRI 102:	**Etik och integritet, 2016**	
102-16	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	78, 84-85
GRI 102:	**Styrning, 2016**	
102-18	Styrningsstruktur	126–137, 142-145
102-22	Sammansättning av styrelse	131–135, 138-139
102-24	Tillsättning av styrelse	127–129
102-25	Hantering av intressekonflikter	128–129
GRI 102:	**Intressentengagemang, 2016**	
102-40	Intressentgrupper	231
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	90
102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper	231-232
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	231
102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa	231–232

GRI-referens		Sida/Hänvisning
GRI 102:	**Redovisningsprofil, 2016**	
102-45	Enheter som ingår i rapporteringen	174 (not 24)
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll	76-79, 224, 231
102-47	Identifierade väsentliga områden	78-79, 231-232
102-48	Reviderad information	224-225
102-49	Väsentliga förändringar	224-225
102-50	Redovisningsperiod	225
102-51	Datum för senaste redovisning	2019-02-01
102-52	Redovisningscykel	225
102-53	Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll	Omslag bak
102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI standards	235
102-55	GRI-index	235–236
102-56	Externt bestyrkande	183
GRI 201:	**Ekonomisk utveckling, 2016**	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	13-15, 76-79, 122-145
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	234
201-3	Omfattning av organisationens förmånsbestämda åtaganden	161, 167 (not 11)
GRI 205:	**Antikorruption, 2016**	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	84, 117, 144
205-3	Antal fall av korruption*	84
GRI 302:	**Energi, 2016**	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	14-15, 56, 76, 78-79, 80, 177, 224-225
302-1	Organisationens energiförbrukning	80-81, 226-227, 233
302-3	Energiintensitet i byggnader	80-81, 224-227

*Redovisas ej fullt ut enligt GRI Standards

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-referens		Sida/Hänvisning
GRI 303:	**Vatten, 2016**	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	77-80, 224-225
303-1	Vattenanvändning per källa	80-81, 224-227
CRE2	Vattenintensitet i byggnader	80-81, 224-227
GRI 305:	**Utsläpp, 2016**	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	14-15, 56, 76-80, 117
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	80-81, 226-228, 233-234
305-2	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	80-81, 226-228, 233-234
305-3	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	80-81, 226-228, 233-234
305-4	Växthusgasutsläppsintensitet i byggnader	80-81, 226-228, 233-234
GRI 306:	**Avfall, 2016**	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	56, 77-79, 224
306-2	Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod*	81, 228-229, 232
GRI 307:	**Efterlevnad miljö, 2016**	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	56, 78-79, 82, 117, 126, 142-143, 233
307-1	Brott mot miljölagstiftning	50, 84
GRI 308:	**Utvärdering av leverantörer avseende miljö, 2016**	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	78-79, 82
308-1	Nya leverantörer som utvärderats med miljökriterier*	82, 233
GRI 401:	**Anställningsförhållanden och arbetsvillkor, 2016**	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	14-15, 76-79, 120
401-1	Personalomsättning	92
GRI 403:	**Hälsa och säkerhet, 2016**	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	78-79, 82, 91, 232
403-2	Sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador	91, 93, 229, 232
GRI 404:	**Utbildning, 2016**	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	14-15, 78-79, 90-92
404-1	Träning och kompetensutveckling*	92, 234
404-3	Utvecklingssamtal*	92, 234
GRI 405:	**Mångfald och lika möjligheter, 2016**	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	14-15, 77-79, 83-84, 90-91, 129, 134, 144
405-1	Sammansättning av företaget	83, 91, 232
405-2	Löneskillnad mellan könen	229
GRI 413:	**Lokala samhällen, 2016**	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	78-79, 85
413-1	Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs	50, 85
GRI 414:	**Utvärdering av leverantörer avseende samhälle, 2016**	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	56, 78-79, 83, 117, 126, 142-143, 233
414-2	Negativ social påverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder*	82, 233
GRI 416:	**Kunders hälsa och säkerhet, 2016**	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	50, 77, 82-85, 117
416-1	Utvärdering av hälso- och säkerhetseffekter av produkter	50
416-2	Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	84-85
CRE:	**Produktansvar, 2016**	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	14-15, 50, 78-79, 82
CRE8	Hållbarhetscertifieringar för ny-, om- och tillbyggnation	15, 50, 82, 228-229

*Redovisas ej fullt ut enligt GRI Standards



Rapportering enligt Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

För andra gången har Castellum anpassat bolagets rapportering enligt rekommendationerna i TCFD:s ramverk för att beskriva hur vi strategiskt arbetar med klimatrelaterade risker och möjligheter. I nedanstående tabell beskrivs omfattningen av rapporteringen och sidhänvisningar görs till respektive område. Castellum har under 2019 arbetat vidare med scenarioanalyser kopplade till klimatförändringarna, vilket redovisas på sidorna 118–119.

STYRNING	STRATEGI	RISKHANTERING	INDIKATORER & MÅL
Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar
A. Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. → sid 78, 131-132	**A.** Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat. → sid 76, 112-119	**A.** Organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. → sid 76, 112, 117-119	**A.** Organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter. → sid 14-15, 78-80
B. Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. → sid 78, 131-132	**B.** Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. → sid 76-79, 112-119	**B.** Organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker. → sid 76-77, 112, 117-119	**B.** Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. → sid 233
	C. Beredskapen av organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. → sid 76-77, 112-119	**C.** Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering. → sid 112, 117-119	**C.** Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter. → sid 78-81, 233

Definitioner

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Aktiens direktavkastning
Föreslagen utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning
Aktiekursens utveckling med tillägg av de utdelningar som skett under perioden vilken återinvesterats i aktier den dagen aktien handlas exklusive rätt till utdelning.

Antal aktier
Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt.

Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period. Antalet historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget i genomförd nyemission.

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. Antalet historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget i genomförd nyemission.

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 NAV – Långsiktigt substansvärde
Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, goodwill och uppskjuten skatt.

EPRA NNNAV – Aktuellt substansvärde
Redovisat eget kapital enligt balansräkningen, justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

Utdelningsandel
Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

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

Fastighetskategori
Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen.

Castellums fastighetskategorier är följande: kontor, samhällsfastigheter (kunder som direkt eller indirekt skattefinansieras) lager/logistik, lätt industri, handel samt projekt och mark.

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

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

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

Hyresvärde
Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

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

Överskottsgrad
Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

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

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

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

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

Belåningsgrad
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdda fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdda 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 förhållande till driftöverskott minskat med central administration.

Finansiell kalender, aktieägarinformation och kontaktuppgifter

Årsstämma
Castellum AB:s årsstämma äger rum torsdagen den 19 mars 2020 klockan 17.00 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg. För mer information och anmälan se Castellums hemsida www.castellum.se

Årsstämmokalender och utdelning

Avstämningsdag för årsstämma	13 mars 2020
Årsstämma	19 mars 2020
Aktien handlas exklusive första utdelningen	19 mars 2020
Avstämningsdag för första utdelningen	23 mars 2020
Betalning av första utdelningen	26 mars 2020
Aktien handlas exklusive andra utdelningen	17 september 2020
Avstämningsdag för andra utdelningen	21 september 2020
Betalning av andra utdelningen	24 september 2020

Ekonomisk rapportering

Delårsrapport januari – mars 2020	24 april 2020
Halvårsrapport januari – juni 2020	15 juli 2020
Delårsrapport januari – september 2020	15 oktober 2020
Bokslutskommuniké 2020	22 januari 2021
Årsstämma 2021	25 mars 2021

Kontaktuppgifter
För mer information vänligen kontakta:
Henrik Saxborn, verkställande direktör, Castellum AB, telefon 031-60 74 50
Ulrika Danielsson, Ekonomi och Finansdirektör, Castellum AB, telefon 0706-47 12 61

Besöksadress: Östra Hamngatan 16, Göteborg
Telefon (reception): 031-60 74 00
Hemsida: www.castellum.se

Produktion: Castellum
Omslag: E.ON:s nya huvudkontor i Malmö. Bild: Kanozi.
Fotografer: Per-Erik Adamsson, Andreas Beronius, Cristian Boo, CS & Co Reklambyrå AB, Christoffer Edling, Mikael Göthage, Andreas Hylthén, Anna Sigvardsson Högborg, Kanozi, Filip Klasén, Bert Leandersson, Tim Meier, Pixabay, Shutterstock och Unsplash.
Skissbilder: Archus Arkitekter, ETTELVA Arkitekter, Henning Larsen, Holfelt & Partner Arkitekter, Nils Andréasson Arkitektkontor, Objekt 360, Ripellino Arkitekter, Pixprovider, Råformat, Semrén & Månsson, Tomorrow, Tyréns, Utopia Arkitekter, White arkitekter.



Skissbild – E.ON, Malmö

CASTELLUM

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

