
Detta är Castellum

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige och Nordens mest hållbara publika fastighetsbolag. Varje dag går ca 250 000 människor till jobbet i våra lokaler. Vårt fastighetsbestånd utgörs i huvudsak av lokaler för kontor och lager/logistik med en uthyrningsbar yta om 4,3 miljoner kvm.

Vi verkar genom en decentraliserad organisation med stark lokal närvaro i ett 20-tal städer i Sverige samt i Köpenhamn och Helsingfors. Detta innebär att vi är kundnära på riktigt, samtidigt som vi har hela koncernens samlade resurser i ryggen.

Därtill är Castellum en av Sveriges största fastighetsutvecklare med tydligt fokus på hållbarhet och innovation.

250 000


människor går varje dag till jobbet i våra lokaler

4,3 milj kvm

uthyrningsbar yta

20 städer

i Sverige samt i Köpenhamn och Helsingfors



Det händer mycket i Göteborg och Castellum har ett flertal spännande projekt på gång. Exempelvis centralt på Masthuggskajen men även i attraktiva logistiklägen strategiskt placerade vid infarterna till staden.

Nyckeltal 2018

17% tillväxt i förvaltningsresultatet och en föreslagen höjd utdelning för 21:a året i rad om 6,10 kr/aktie.

- Intäkterna under 2018 uppgick till 5 577 Mkr (5 182 Mkr föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 952 Mkr (2 530), motsvarande 10,81 kr (9,26) per aktie - en ökning med 17%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 5 216 Mkr (4 540) och på derivat till 152 Mkr (247).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 7 453 Mkr (5 876), motsvarande 27,28 kr (21,51) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 176 kr (153) per aktie. En ökning med 15%.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 657 Mkr (5 613) varav 2 455 Mkr (3 595) avsåg förvärv, 2 837 Mkr (2 893) ny-, till- och ombyggnationer och 2 635 Mkr (875) försäljningar. Fastighetsvärdet vid årets utgång uppgick till 89,2 Mdkr.
- Nettouthyrningen under året uppgick till 161 Mkr (310).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 6,10 kr (5,30) per aktie, vilket är en ökning om 15% att utbetalas vid två tillfällen med vardera 3,05 kr.

10,81 kr/aktie

Förvaltningsresultatet i kr per aktie

6,10 kr/aktie

föreslagen utdelning i kr per aktie

176 kr/aktie

Långsiktigt substansvärde


7 453 Mkr

Årets resultat efter skatt

161 Mkr

Nettouthyrning

Nyhamnen är ett av Malmös strategiska utvecklingsområden. Här kommer Castellum uppföra Nya Domstolsverket samt E.ONs nya nordiska huvudkontor. Projekten stärker Castellums position i Öresund och motsvarar tillsammans en investering på ca 2,3 Mdkr. Visionsbild över Nyhamnen, MandaWorks © Malmö stadsbyggnadskontor.



Utbildning, %		
Högskola	24%	27%
Gymnasium	14%	33%
Grundskola	0%	2%

Högskola	24%	27%
Gymnasium	14%	33%
Grundskola	0%	2%

Arbetsfördelning, %		
Förvaltning/kundvård	22%	44%
Affärs- och projektutveckling	2%	7%
Stödfunktioner	15%	8%
Koncernledning	1%	1%

Anställningstyp, %		
Heltidsanställda	36%	60%
Deltidsanställda	2%	1%

Anställningsform, %		
Tillsvidareanställda	38%	61%
Projektanställda	0%	1%
Visstidsanställda	1%	0%

Summerar till 100% per respektive kategori. För mer detaljerad information se diagram sidan 71: Mångfald inom Castellum efter region 2018 samt Jämställdhet inom Castellum 2018.

Samtliga 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 personmässigt är liten inkluderas dessa medarbetare i statistiken för Sverige.

VÄRDENS VIKTIGASTE P: N

Castellums värdegrund består av de fyra ledorden:

- Personliga
- Passionerade
- Proaktiva
- Pålitliga

Den blir även en tydlig symbolhandling för det nya Castellum – att samtliga medarbetare samlas kring en gemensam grundsyn som genomsyrar allt vi gör.

Vi är en del av samhället

Vid sidan om en gemensam organisation under ett varumärke är ett viktigt delmål att det finns en gemensam syn på karriär, ledarskap och mångfald. Castellum eftersträvar att det finns en balans mellan könen såväl mellan ledare som medarbetare. Företaget har riktlinjer för jämställdhet och mångfald som en av del av hållbarhetspolicyn. Castellum antog under 2018 en koncerngemensam jämställdhetspolicy med klara och tydliga målsättningar. Den 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 42% (38%). I medarbetarundersökningen är det glädjande att Castellum utmärker sig som en arbetsplats där de tillfrågade upplever att de behandlas lika utifrån kön samt etniskt ursprung.

I Castellums riktlinjer för jämställdhet och mångfald finns konkreta handlingsplaner för att bli ett mer jämställt bolag. Idag råder det i vissa yrkesgrupper en relativt stor obalans, medan andra yrkesgrupper uppnår jämställdhetsmålet med god marginal.

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.

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.

Vårt förtroendeindex visar nöjda medarbetare

Var 18:e månad genomförs en medarbetarundersökning där samtliga medarbetare får tycka till om Castellum som arbetsgivare, både ur ett medarbetar- och ledarperspektiv. Senaste mätningen var i juni 2017 och svarsfrekvensen var då 88%. Av medarbetarna uppgav 85% att Castellum är en mycket bra arbetsplats. Castellums förtroendeindex landade på 81% och är ett sammanvägt värde

av samtliga frågor, vilket kan jämföras med nöjd-medarbetarindex. Resultatet i medarbetarundersökningen är ett viktigt verktyg som används för vidareutveckling av bolaget och av medarbetarna. Nästa medarbetarundersökning genomförs under andra kvartalet 2019.

De faktorer som är utmärkande för Castellum är att medarbetare känner stolthet över sin arbetsplats, den upplevs även som jämställd och att det finns gott kamratskap. Det främsta utvecklingsområdet som definierats är att utveckla ledarskapet. Detta är ett naturligt steg att bygga vidare på efter att bolagets värdegrund lanserats. Under 2018 introducerades ett koncernövergripande ledarskapsprogram där 15 personer deltog. Ytterligare ett ledarskapsprogram startar under januari 2019.

Inspirerande arbetsplatser skapar nöjda medarbetare

Castellum värnar om medarbetarna och arbetar med friskvård genom aktiviteter och friskvårdsbidrag samt erbjuder regelbundet företagshälsovård och en förmånlig sjukvårdsförsäkring. Friskvård sker både förebyggande och rehabiliterande i syfte att främja fortsatt välmående hos medarbetarna. Under året har vi WELL-certifierat vårt Stockholmskontor. Korttidssjukfrånvaron är fortsatt låg och motsvarar 2% (1%) varav 2% (1%) för kvinnor samt 2% (1%) för män.

Förekomsten av arbetsskador är mycket låg hos Castellums medarbetare och motsvarar 1 promille av arbetad tid. Under året har arbetsskador hos medarbetarna bestått av skärskador, fallolyckor samt skador vid transport från och till arbetet. Även för Castellums leverantörer är siffran låg och under året har 10 arbetsskador inträffat. Följande typer av arbetsskada har under året uppstått hos leverantörer; halkolycka, fallolycka, skärskada och klämskada.

För oss på Castellum är det viktigt att vi lever som vi lär. En stor del av vår verksamhet handlar om att skapa inspirerande arbetsplatser för våra kunder, det har vi även tagit fast på när det gäller våra egna arbetsplatser. I utformningen av kontoren har stor vikt lagts vid att skapa en arbetsplats som får medarbetarna att trivas och som är anpassad efter de specifika behov som finns. Kontoren har många samarbetsytor, uppmuntrar till rörlighet och aktivitet samt är uppkopplad med smart teknik.

Engagemang, tydlighet och förväntan

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

Medarbetarsamtal ska genomföras årligen

Finansiering

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 skall överstiga 50% och att räntetäckningsgraden ska vara minst 200%.

Per 31 december 2018 uppgick Castellums tillgångar till 92 Mdkr samtidigt som belåningsgraden var 45%, medan räntetäckningsgraden under året uppgick till 454%.

Finanspolicy och uppföljning

Den finansiella verksamheten i Castellum bedrivs i enlighet med den, av styrelsen, fastställda finanspolicy 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.

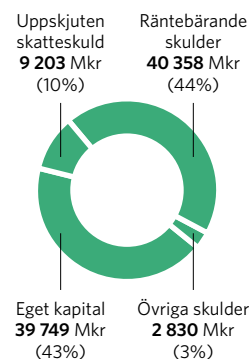
Castellum påverkas i hög grad av utvecklingen på de finansiella marknaderna. För finansverksamheten är det därför av vikt att spegla och stödja affärsverksamhetens mål och förutsättningar. Med stöd av finanspolicyen kan koncernen styra och hantera sina finansiella risker samt säkerställa riskhantering genom god kontroll och uppföljning. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till såväl revisions- och finansutskottet som styrelsen. Styrelsen genomför årligen en översyn av finanspolicyen.

Castellum följer regelbundet upp och övervakar framtida finansieringsbehov, baserat på antaganden om intjäning, nettoinvesteringsvolym, fastigheternas värdeutveckling samt befintlig skuldportföljs förfallostruktur, utrymme till covenant 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.

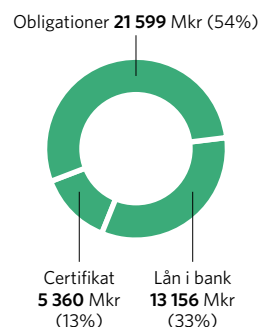
CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 50%	Ej över 65%	45%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	454%
Andel säkerställd upplåning/ totala tillgångar		Ej över 45%	13%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,4 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och utnyttjade kreditavtal		10%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		3,0 år
- likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1,5-3,5 år		3,1 år
- förfall inom 6 månader	Högst 50%		25%
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

KAPITALFÖRSÖRJNING 2018-12-31



FÖRDELNING AV FINANSIERING 2018-12-31



SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2018-12-31

