

Ekonomisk översikt

Sammanfattning

Hyresintäkterna uppgick till 2 694 kr (2 501) med en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 89,8% (89,7%). Genomsnittlig kontrakterad hyresnivå uppgick till 969 kr/kvm (921) och innebar en ökning i jämförbart bestånd om 4% mot föregående år. Under året tecknades 640 nya hyreskontrakt med ett totalt årsvärde om 251 Mkr (305), medan uppsägingar uppgick till 288 Mkr (221). Nettouthyrningen under året uppgick således till –37 Mkr (84).

Fastighetskostnaderna uppgick till 942 Mkr (831), motsvarande 300 kr/kvm (268). Ökningen beror framför allt på ett kallare år jämfört med föregående år och ökat antal igångsatta underhållsåtgärder.

Finansnettot uppgick till –541 Mkr (–626). Finansnettot har påverkats positivt med ca 140 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 1,0%-enheter till 3,7% (4,7%).

Förvaltningsresultatet, d v s årets resultat exklusive värdeförändringar och skatt uppgick till 1 130 Mkr (973), motsvarande 6,89 kr (5,93) per aktie. Förbättringen uppgår till 16% och är framför allt en effekt av lägre räntenivåer, men har även påverkats positivt av högre hyresintäkter och genomförda investeringar.

Under året uppgick värdeförändringar på fastigheter –1 027 Mkr (–1 262), motsvarande –3% av fastighetsvärdet. Värdeförändringen består av ca –600 Mkr till följd av bedömt ökat avkastningskrav första halvåret, ca –500 Mkr till följd av förändrat framtida kassaflöde och drygt 100 Mkr till följd av projektvinster. Värdeförändringen består även av 2 Mkr till följd av fastighetsförsäljningar. Årets värdeförändringar på derivat uppgick till 102 Mkr (–1 010) och är en effekt av förändrade långa marknadsräntor och tidsfaktorn.

Castellums resultat efter skatt för år 2009 uppgick till 160 Mkr (–663).

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2009 uppgick Castellums fastighetsbestånd till 29 267 Mkr (29 165) och den normaliserade avkastningen exkl projekt och mark kan beräknas till 7,3% (7,4%). Under året har investerats för totalt 1 165 Mkr (2 738), varav 126 Mkr (1 212) avser förvärv och 1 039 Mkr (1 526) ny-, till- och ombyggnation.

Finansiering

Den 31 december 2009 hade Castellum långfristiga låneavtal i bank om 16 262 Mkr (15 800), obligationslån om 500 Mkr (650), kortfristiga låneavtal i banker om 1 220 Mkr (770) och ett outnyttjat certifikatprogram om 4 000 Mkr (4 000). Netto räntebärande skulder med avdrag för likviditet om 8 Mkr (9) uppgick till 15 286 Mkr (14 598).

Den genomsnittliga kreditbindningen på Castellums långfristiga låneavtal uppgick per den 31 december 2009 till 5,5 år (5,5). Marginaler och avgifter på långfristiga låneavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,2 år.

Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 december 2009 var 3,8% (4,8%). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,8 år (2,9).

Flerårsöversikt

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Resulträkning, Mkr										
Hysesintäkter	2 694	2 501	2 259	2 014	1 907	1 856	1 758	1 684	1 571	1 435
Fastighetskostnader	- 942	- 831	- 771	- 700	- 637	- 628	- 595	- 560	- 549	- 518
Driftsöverskott	1 752	1 670	1 488	1 314	1 270	1 228	1 163	1 124	1 022	917
Centrala admin. kostnader	- 81	- 71	- 69	- 67	- 68	- 69	- 67	- 63	- 67	- 62
Finansnetto	- 541	- 626	- 495	- 364	- 382	- 418	- 428	- 442	- 414	- 360
Förvaltningsresultat	1 130	973	924	883	820	741	668	619	541	495
Värdeförändringar fastigheter	- 1 027	- 1 262	920	1 145	932	660	- 43	251	686	668
Värdeförändringar räntederivat	102	- 1 010	99	178	- 40	- 146	- 13	- 168	42	- 114
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 12
Aktuell skatt	- 10	- 14	- 22	- 10	- 1	- 5	- 1	- 2	-	- 1
Uppskjuten skatt	- 35	650	- 434	- 522	- 417	- 334	- 171	- 44	- 338	- 276
Årets resultat	160	- 663	1 487	1 674	1 294	916	440	656	931	760

Balansräkning, Mkr

Förvaltningsfastigheter	29 267	29 165	27 717	24 238	21 270	19 449	18 015	17 348	16 551	14 759
Räntederivat	-	-	44	-	-	-	-	-	-	-
Övriga tillgångar	201	230	123	200	103	94	167	172	394	118
Kassa och bank	8	9	7	8	5	7	33	20	20	11
S:a tillgångar	29 476	29 404	27 891	24 446	21 378	19 550	18 215	17 540	16 965	14 888
Eget kapital	9 692	10 049	11 204	10 184	8 940	8 035	7 467	7 334	6 946	6 240
Uppskjuten skatteskuld	2 824	2 785	3 322	2 723	2 126	1 659	1 294	1 124	1 081	743
Räntederivat	865	966	-	55	233	391	245	232	64	106
Räntebärande skulder	15 294	14 607	12 582	10 837	9 396	8 834	8 598	8 264	8 254	7 245
Ej räntebärande skulder	801	997	783	647	683	631	611	586	620	554
S:a eget kapital och skulder	29 476	29 404	27 891	24 446	21 378	19 550	18 215	17 540	16 965	14 888

Finansiella nyckeltal

Överskottsgrad	65%	67%	66%	65%	67%	66%	66%	67%	65%	64%
Räntenivå, genomsnitt	3,7%	4,7%	4,2%	3,7%	4,3%	4,9%	5,4%	5,7%	5,8%	5,9%
Räntetäckningsgrad	309%	255%	287%	343%	315%	277%	256%	240%	231%	238%
Avkastning substansvärde	1,6%	- 8,3%	16,2%	20,7%	18,2%	14,6%	7,2%	9,0%	17,9%	12,6%
Avkastning totalt kapital	2,1%	1,2%	9,1%	10,4%	10,4%	9,6%	5,9%	7,6%	10,3%	10,6%
Investeringar i fastigheter, Mkr	1 165	2 738	2 598	2 283	1 357	1 268	1 108	1 050	1 741	1 352
Försäljningar, Mkr	36	28	39	460	468	494	397	503	635	598
Soliditet	33%	34%	40%	42%	42%	41%	41%	42%	41%	42%
Belåningsgrad	52%	50%	45%	45%	45%	45%	48%	48%	50%	49%

Data per aktie (någon utspädnings effekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)

Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	6,89	5,93	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07	3,77	3,30	2,65
Förvaltningsresultat e skatt (EPRA EPS), kr	6,93	5,85	5,50	5,09	4,49	4,15	3,82	3,52	3,16	2,36
Resultat efter skatt, kr	0,98	- 4,04	9,07	10,21	7,89	5,59	2,68	4,00	5,68	4,07
Utestående antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	178	178	169	148	130	119	110	106	101	90
Långsiktigt substansv. (EPRA NAV), kr	82	84	88	79	69	61	55	53	49	43
Substansvärde (EPRA NNAV), kr	73	75	85	76	65	57	52	50	48	42
Utdelning, kr (2009 föreslagen)	3,50	3,15	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13	1,88	1,63	1,38
Utdelningsandel	69%	74%	74%	73%	73%	73%	72%	69%	68%	72%

