



Q4

**BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI-DECEMBER 2021**



CASTELLUM

Castellum levererar sitt högsta resultat någonsin och föreslår höjd utdelning för 24:e året i rad

Väsentliga händelser under kvartalet

- Castellum offentliggjorde det slutliga utfallet i erbjudandet till Kungslidens aktieägare i syfte om att bolagen ska gå samman. Utfallet innebär att Erbjudandet accepterades i sådan utsträckning att Castellum kontrollerar totalt ca 96,5 % av det utestående aktiekapitalet och rösterna i Kungsliden. Castellum har påkallat tvångsinlösen av de resterande aktierna i Kungsliden.
- Under kvartalet tecknade Castellum ett 20-årigt hyresavtal med Region Örebro län med ett årligt genomsnittligt hyresvärde om ca 17 mkr.
- I december utsåg Castellums styrelse Biljana Pehrsson till vd och koncernchef för Castellum AB. Samtidigt utsågs Ylva Sarby Westman till vice vd och CFO.
- Under kvartalet avyttrade Castellum fastigheterna Högkvarteret 1 och 2 i Helsingborg till Intea. Försäljningspriset uppgick till 2,4 mdkr efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om ca 120 mkr.
- Framgångarna för Castellums hållbarhetsarbete fortsatte under kvartalet. På mindre än två år har bolaget nått halvvägs i målsättningen att bygga 100 solcellsanläggningar till 2025. För sjätte året i rad fick Castellum toppbetyg i S&P Corporate Sustainability Assessment och är därmed det enda nordiska fastighetsbolag som inkluderas i Dow Jones Sustainability Index. Dessutom fick Castellum högst betyg av alla nordiska fastighetsbolag i den årliga hållbarhetsutvärderingen CDP, Carbon Disclosure Project, som har fokus på klimatförändringar.

- Intäkterna för 2021 uppgick till 6 353 mkr (6 004).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 3 522 mkr (3 380), motsvarande 12,45 kr (12,35) per aktie.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 7 185 mkr (3 863) och på derivat till 325 mkr (-120).
- Årets resultat uppgick till 11 828 mkr (5 615), motsvarande 41,81 kr (20,52) per aktie.
- Substansvärdet (EPRA NRV) uppgick till 251 kr (214) per aktie, en ökning med 17 %.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 42 718 mkr (4 267), varav 56 147 mkr (2 646) avsåg förvärv, 3 799 mkr (2 512) ny-, till- och ombyggnationer och 17 228 mkr (891) försäljningar. Därtill har investering skett i det norska noterade fastighetsbolaget Entra om 9,4 mdkr.
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 162 mkr (239).

NYCKELTAL

	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Intäkter, mkr	1 916	1 516	6 353	6 004
Driftöverskott, mkr	1 252	1 043	4 346	4 335
Förvaltningsresultat, mkr	1 019	792	3 522	3 380
D:o kr/aktie	3,29	2,88	12,45	12,35
D:o tillväxt	+14 %	+3 %	+1 %	+7 %
Resultat efter skatt, mkr	4 764	3 066	11 828	5 615
D:o kr/aktie	15,36	11,14	41,81	20,52
D:o tillväxt	+38 %	+51 %	+104 %	-1 %
Nettoinvestering, mkr	46 092	2 271	42 718	4 267
Nettouthyrning, mkr	45	48	162	239
Belåningsgrad ¹⁾	39 %	41 %	39 %	41 %
Räntetäckningsgrad	460 %	486 %	517 %	530 %
EPRA NRV, kr/aktie	251	214	251	214
EPRA NTA, kr/aktie	241	205	241	205
EPRA NDV, kr/aktie	197	168	197	168

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 10 januari 2022 utsåg Castellums styrelse dåvarande styrelseordförande Rutger Arnhult till ny verkställande direktör med tillträde samma dag. Rutger Arnhult efterträdde Biljana Pehrsson på vd-posten.
- Castellums nytillträdde vd Rutger Arnhult presenterade bolagets nya koncernledning, bestående av 13 personer.
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 7,60 kr per aktie (6,90) vilket motsvarar en ökning med 10 %.
- Maria Strandberg utsågs till ny CFO och efterträder Ylva Sarby Westman. Maria kommer närmast från en roll som ekonomichef på Kungsliden och tillträder sin nya roll den 1 mars.

Castellum levererar sitt högsta resultat någonsin

Efter ett starkt år med positiv nettouthyrning och en rejäl värdeökning i fastighetsportföljen levererar vi vårt högsta resultat någonsin. Framgångsrika förvärv av Kungsleden i Sverige, Kielo i Finland och 33 % av Entra i Norge bidrar till ett starkt förvaltningsresultat och gör Castellum till Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag med ett sammanlagt fastighetsvärde om 176 mdkr. Med detta starka resultat föreslår styrelsen en utdelning om 7,60 kr/aktie.

Castellums starka expansion i Norden under 2021 stärker vår intjäningsförmåga rejält och skapar stora synergier. Detta i en stark underliggande hyres- och transaktionsmarknad och i ett läge när samhällen och länder öppnar upp helt efter pandemin.

Stark nettouthyrning

Efterfrågan på våra huvudmarknader är god vilket har bidragit till en stark nettouthyrning om 162 mkr för 2021 och 45 mkr i fjärde kvartalet. Förvaltningsresultatet för helåret ökade, trots fastighetsförsäljningar om 16 mdkr under det första halvåret, med 4 %. Under fjärde kvartalet ökade förvaltningsresultatet med 29 % jämfört med motsvarande period föregående år.

Framgångsrika investeringar för tillväxt

Under 2021 befäste vi vår nordiska plattform, främst genom förvärvet av Kungsleden men även genom ytterligare förvärv i Finland samt ett ökat ägande i norska Entra.

Genom innehavet i Entra får vi en exponering mot norsk fastighetsmarknad i form av ett unikt, högkvalitativt fastighetsbestånd med stark geografisk exponering, en mycket intressant projektportfölj, ett stort inslag av samhällsfastigheter och en sund balansräkning. Som intressebolag till Castellum bidrar Entra direkt till bolagets resultaträkning.

Castellum växer även genom egen projektutveckling, med en projektvolym om 8,6 mdkr. Uthyrningsgraden i denna är hög och bidrar till kassaflödet redan under nästa år. Vi har därtill en stark projektpipeline med möjlighet att starta projekt med över 1 300 tkvm kontor och logistik de närmaste 5 åren.

Världens mest hållbara fastighetsbolag

Castellum hamnar i topp i flera hållbarhetsrankingar. I november utsågs vi för sjätte året i rad som världsledare inom hållbarhet av Global Real Estate Sustainability Benchmark. Vi arbetar systematiskt mot våra högt uppställda hållbarhetsmål och har redan hunnit halvvägs i satsningen 100 på sol. Hittills har vi byggt 55 solcellsanläggningar på våra fastigheter. Vår totala solcellskapacitet uppgår nu till 5 GWh/år, vilket motsvarar närmare 7 % av bolagets totala elanvändning.

God avkastning till låg risk

För 24:e året i rad höjer Castellum utdelningen. I år är förslaget från styrelsen en ökning med 10 % till 7,60 kr/aktie. Castellum är den bästa utdelningshöjaren över tid av alla bolag på Stockholmsbörsen.

Castellum arbetar med en låg belåningsgrad och en finansiellt långsiktigt stabil belåningsstruktur. Vid årsskiftet var belåningsgraden 39 % och räntetäckningsgraden 517 %.

Fastighetsportföljen har en bred mix av hyresgäster i olika branscher. Närmare en fjärdedel av hyresintäkterna kommer från publika företag och myndigheter. Vi har en bra geografisk allokering på starka delmarknader i stabila ekonomier i Norden. Ur ett internationellt perspektiv har Castellum en unikt väl-diversifierad och stabil hyresbas.

Positiva värdeförändringar om 5 % har tillsammans med lönsamma investeringar i projekt och strategiska förvärv ökat värdet på fastighetsportföljen med 71 % till 176 mdkr, inklusive vårt innehav i Entra.



”Castellums starka expansion i Norden under 2021 stärker vår intjäningsförmåga rejält och skapar stora synergier framåt.”

Fortsatt tillväxt i stark marknad

Tillväxten i de nordiska ekonomierna är fortsatt god, vilket skapar en stark efterfrågan på kommersiella lokaler i våra huvudmarknader. Vi har en stark finansiell ställning, attraktiva investeringar i rätt lägen och en stark underliggande affär med låg vakansgrad, god kvalitet i portföljen och en effektiv förvaltningsorganisation.

Castellum har goda förutsättningar att växa med fortsatt finansiell stabilitet, en attraktiv projektportfölj samt med intressanta förvärvsmöjligheter.

Rutger Arnhult

Verkställande direktör, Castellum AB

Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag

Vår kraftiga expansion i Norden under 2021 gör Castellum till Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag med ett fastighetsvärde på 176 mdkr och en total uthyrningsbar yta på 6 333 tkvm, inklusive vårt innehav i Entra.



Integrationen av Kungsleden och Castellum pågår och förväntas vara genomförd till sommaren 2022. Bolagens respektive fastighetsbestånd kompletterar varandra väl och stärker positionen på respektive prioriterad marknad. Samtidigt åstadkommer sammanslagningen ökad risk-spridning till följd av bredare kundbas. I syfte att möjliggöra fokus på prioriterade tillväxtorter planeras för avyttringar av fastigheter i områden med lägre prioritet. Den gemensamma fastighetsportföljen utgörs främst av kontor samt

lager/logistik där förstnämnda segment har ett stort inslag av statliga myndigheter och verk.

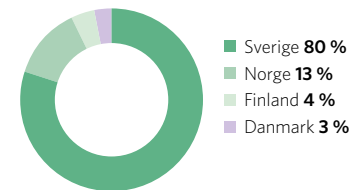
Fastighetsbranschen är inne i en förändringsfas där storlek tillsammans med hållbar och innovativ serviceutveckling spelar en allt större roll. Nu skapas en aktör med ett fastighetsvärde om 176 mdkr inkluderat Castellums andel av Entras fastighetsportfölj kombinerat med en stark balansräkning, vilket tillsammans med en bibehållen rating möjliggör attraktiva finansieringsvillkor och därmed förstärkt konkurrenskraft. Fokus för det sammanslagna bolaget är att fortsätta skapa aktieägarvärde och nå Castellums långsiktiga mål att växa förvaltningsresultat per aktie årligen med 10 % med en bibehållen utdelning om minst 50 % av förvaltningsresultatet.

Ett nytt större bolag möjliggör operativa och administrativa synergier samt därtill finansiella synergier. De operativa och administrativa synergier återfinns inom drift, förvaltning och utveckling. Castellum är ledande inom hållbar energianvändning och effektiv fastighetsdrift, varför samgåendet skapar förutsättningar att genomföra ytterligare kostnadsreducering av operativa fastighetskostnader. Inom fastighetsförvaltning, transaktioner, projektutveckling och administration stärks verksamheten samtidigt som det också uppstår möjlighet att öka effektiviteten genom kunskapsutbyte, effektiviseringar och stordriftsfördelar. Dessa synergier förväntas realiseras inom 2-3 år.

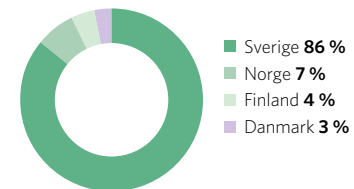
De finansiella synergier kan uppnås genom att Kungsledens utestående lån successivt refinansieras till attraktivare villkor.



FASTIGHETSVÄRDE PER LAND



UTHYRNINGSBAR YTA PER LAND



Rekordstark fastighetsmarknad 2021

Transaktionsvolymen i Sverige dubblerades under 2021 till omkring 400 mdkr fördelat på 789 (469) transaktioner. Investerarsentimentet fortsätter att vara mycket starkt och det finns ett stort intresse och gott om kapital för fastighetsinvesteringar. Andelen utländska investerare uppgick till ca 17 % (25) under 2021. Den nordiska fastighetsmarknaden är fortsatt attraktiv för internationella investerare, procentsatsen är låg ur ett historiskt perspektiv till stor del på grund av strukturaffärer i Sverige.

I Castellums marknader har avkastningskraven för kontorsfastigheter varit stabila till sjunkande under perioden. Ett antal jämförelsetransaktioner har skett under året till väldigt starka nivåer som indikerar en stor efterfrågan på de bästa produkterna inom samtliga fastighetssegment. För kontor i Stockholm CBD bedöms yelden sjunkit under året och uppgå till rekordlåga 3,0 %.

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

I Danmark uppgick transaktionsvolymen till 104 mdr DKK (65) under 2021. Sentimentet bland investerare fortsätter att vara starkt. Avkastningskravet för kontor i CBD bedöms nått nya rekordnivåer om 3,25 %.

I Finland uppgick transaktionsvolymen till 7,4 mdr EUR (5,0) under 2021. Bland investerare råder stor efterfrågan på de mest attraktiva objekten och avkastningskravet för kontor i CBD i Helsingfors bedöms uppgå till 3,4 %.

Sammantaget visar detta på en stark fastighetsmarknad.



I hjärtat av Hagastaden skapar vi Infinity - en fastighet som kommer präglas av gemenskap, nytänk, mobilitet och hållbarhet. Infinity är det självklara valet för bolag som förstår vikten av flexibilitet, som tänker stort och som vill bli ännu starkare tillsammans med andra. Beräknad inflyttning är 2025.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr		2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hysesintäkter		1 695	1 363	5 723	5 438
Serviceintäkter		166	127	461	454
Intäkter coworking		55	26	169	112
Intäkter	not 2	1 916	1 516	6 353	6 004
Driftskostnader	not 3	-290	-182	-840	-654
Underhåll	not 3	-57	-54	-155	-145
Fastighetsskatt	not 3	-118	-93	-401	-371
Kostnader coworking	not 3	-61	-31	-194	-120
Uthyrning och fastighetsadministration	not 3	-138	-113	-417	-379
Driftsöverskott		1 252	1 043	4 346	4 335
Centrala administrationskostnader	not 3	-66	-44	-174	-149
Förvärvskostnad	not 4	-56	-25	-76	-25
Resultat från intressebolag	not 5	1 381	—	1 142	—
<i>Finansnetto</i>	not 6				
Räntenetto		-283	-205	-845	-786
Utdelning		—	—	61	—
Finansieringsavgift m.m. för förvärv		—	-70	-27	-70
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld		-7	-26	-27	-20
Resultat inkl. intressebolag	not 1	2 221	697	4 400	3 285
varav förvaltningsresultat¹⁾		1 019	792	3 522	3 380
Värdeförändringar	not 7				
Fastigheter		2 654	3 047	7 185	3 863
Finansiellt innehav		-9	—	42	—
Nedskrivning goodwill		-121	—	-194	—
Omvärdering resultat stegvis förvärv		111	—	111	—
Derivat		134	92	325	-120
Resultat före skatt		4 990	3 836	11 869	7 028
Aktuell skatt	not 8	-18	-107	-173	-247
Uppskjuten skatt	not 8	-208	-663	132	-1 166
Periodens/Årets resultat²⁾		4 764	3 066	11 828	5 615
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som kommer omföras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.		379	-275	629	-216
Värdeförändring derivat, valutasäkring		-328	123	-508	44
Periodens/Årets totalresultat²⁾		4 815	2 914	11 949	5 443
Genomsnittligt antal aktier, tusen		310 088	275 197	282 917	273 628
Resultat, kr/aktie		15,36	11,14	41,81	20,52

JÄMFÖRELSE ANGIVNA INOM PARENTES

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

1. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 29.

2. Av Periodens/Årets resultat är 4 764 mkr (—) respektive 11 828 mkr (—) hänförligt till moderföretagets aktieägare. Av Periodens/Årets totalresultat är 4 815 mkr (—) respektive 11 949 mkr (—) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Redovisningsprinciper återfinns på sidan 32.

Resultatanalys januari-december 2021

Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive förvärvskostnader och finansieringsavgifter för förvärv, värdeförändringar, skatt och övriga poster i intressebolag och omvärdering och nedskrivning av intressebolagsandel samt nedskrivning goodwill, uppgick för perioden januari-december 2021 till 3 522 mkr (3 380), motsvarande 12,45 kr (12,35) per aktie.

SEGMENTINFORMATION

mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Mitt	1 685	1 595	945	913
Väst	1 272	1 365	749	790
Öresund	1 168	1 262	663	747
Stockholm-Norr	1 723	1 611	1 105	1 025
Finland	336	59	60	8
Coworking	169	112	-30	-10
Totalt	6 353	6 004	3 492	3 473

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 3 492 mkr (3 473) och koncernens redovisade resultat före skatt om 11 869 mkr (7 028) består av ofördelat förvaltningsresultat om 30 mkr (-93), förvärvskostnader om -76 mkr (-25), finansieringsavgifter för förvärv om -27 mkr (-70), värdeförändring fastigheter om 7 185 mkr (3 863), värdeförändring finansiell innehav 153 mkr (—), värdeförändring derivat om 325 mkr (-120) och värdeförändring, omvärdering och nedskrivning, skatt och övriga poster i resultat från intressebolag om 981 mkr (—), vilka specificeras i not 5, samt nedskrivning goodwill om -194 (—).

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 6 353 mkr (6 004) och inkluderar såväl rabatter om 116 mkr (119) som engångsersättning om 27 mkr (16) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

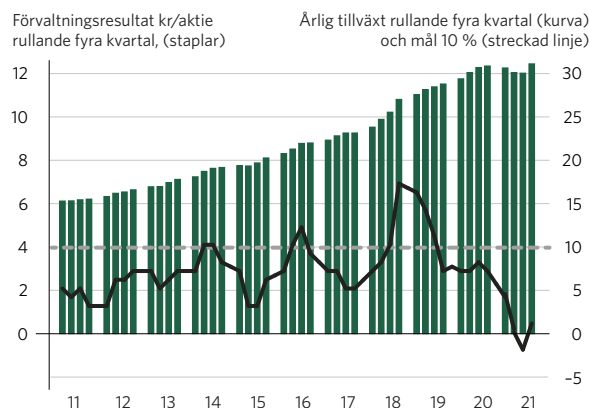
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 93,2 % (93,1). Vidare bidrog coworkingbolaget United Spaces med intäkter om 169 mkr (112) under perioden.

Hysesintäkter i jämförbart bestånd ökade med 2,0 %, vilket förklaras av högre hyror men även lägre rabatter.

UTVECKLING INTÄKTER

mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	4 781	4 688	+2,0 %
Projektfastigheter	234	195	
Transaktion	1 169	1 009	
Coworking	169	112	
Intäkter	6 353	6 004	+5,8 %

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Not 3 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 1 396 mkr (1 170) motsvarande 346 kr/kvm (279). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 6,3 %, vilket främst förklaras av högre kostnader för uppvärmning, el och snöröjning till följd av ett kallare år jämfört med föregående år, men även av högre energipriser. Vidare uppgår kostnaderna för coworking till 194 mkr (120).

Fastighetsadministrationen uppgick till 417 mkr (379).

Ökningen av administrationskostnaderna förklaras främst av högre kostnader i Finland.

Centrala administrationskostnader uppgick till 174 mkr (149). I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till personer i koncernledningen om 9 mkr (14).

UTVECKLING AV KOSTNADER

mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 003	944	+6,3 %
Projektfastigheter	72	55	
Transaktion	321	171	
Direkta fastighetskostnader	1 396	1 170	+19,3 %
Coworking	194	120	
Fastighetsadministration	417	379	
Central administration	174	149	
Kostnader totalt	2 181	1 818	+20,0 %

Förbrukningen avseende uppvärmning under perioden har beräknats till 95,2 % (79,5) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

FASTIGHETSKOSTNADER

Kr/kvm	Kontor	Samhällsfastigheter	Lager/logistik	Lätt industri	Handel	Totalt
Driftkostnader	259	205	128	215	139	213
Underhåll	50	37	23	32	34	40
Fastighetsskatt	133	89	27	24	78	93
Fastighetskostnad	443	331	178	271	252	346
Uthyrning och fastighetsadmin.						79
Totalt	443	331	178	271	252	425
D:o 2020	394	320	139	150	241	369

Not 4 Förvärvskostnader

Under tredje kvartalet offentliggjorde Castellum sitt bud på det noterade fastighetsbolaget Kungsleden. Upparbetade förvärvskostnader uppgår till ca 76 mkr.

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

Not 5 Resultat från intressebolag

Castellum har under tredje kvartalet ökat sitt innehav i det norska noterade fastighetsbolaget Entra, innebärande att innehavet redovisningsmässigt ändrar karaktär från finansiellt innehav till intressebolag. Det medför att Castellums andel av Entras resultat redovisas från den tidpunkt då ägandet översteg 20 %, vilket var i slutet av augusti.

Resultat från intressebolag uppgick till 1 142 mkr och består dels av Castellums andel av Entras resultat om 880 mkr och omvärdering och nedskrivning av intressebolagsandel om 509 mkr respektive -246 mkr och dels resultat från Castellums övriga intressebolag om -1 mkr (—). För ytterligare information om Entra, se not 12.

RESULTAT FRÅN INTRESSEBOLAG

mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat	161	—
Värdeförändring fastighet	935	—
Skatt	-234	—
Övrigt	17	—
Castellums andel av intressebolagets resultat	879	—
Omvärdering intressebolag	509	—
Nedskrivning intressebolag	-246	—
Resultat intressebolag	1 142	—

Not 6 Finansnetto

Räntenettet uppgick till -845 mkr (-786). I räntenettet ingår övriga finansiella kostnader om -17 mkr (-17), vilket främst avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Under perioden har räntor om totalt 50 mkr (37) avseende projekt aktiverats.

Genomsnittlig räntenivå har under perioden varit 1,8 % (1,9). Räntenettet har påverkats positivt med ca 45 mkr på grund av att genomsnittlig räntenivå minskat med 0,1 %-enheter.

Vidare uppgick kostnader för leasingavtal till 27 mkr (20), varav tomträttsavgäld utgjorde 23 mkr (18). Under perioden har utdelning erhållits från Entra och Kungsleden om totalt 61 mkr (—).

Castellum ingick i början av augusti kreditavtal för att säkerställa finansiering av förvärvet av Kungsleden. Kreditavtalet sades upp i mitten av september till följd av genomförd finansiering i kapitalmarknaden. Periodens resultat har belastats med -27 mkr för denna kredit. Liknande kostnader om -70 mkr, uppstod 2020 i samband med Castellums bud på Entra.

Not 7 Värdeförändringar

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

Castellum redovisar orealiserade värdeförändringar om 6 307 mkr (3 712), vilket till stor del förklaras av ändrade bedömningar av avkastningskrav samt projektvinster/byggrätter. Vidare redovisas realiserad värdeförändring om 878 mkr (151), vilket utgörs av försäljning och/eller likvidreglering av 122 fastigheter.

Castellum redovisar en orealiserad värdeförändring på finansiellt innehav om 42 mkr (—) fördelat på innehaven i Entra om 296 mkr, Oscar Properties om -9 mkr samt Kungsleden -245 mkr.

Under perioden har fastigheter avyttrats, vilket medför nedskrivning av goodwill om -194 mkr (—).

Derivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor och valutakursrörelser, ändrats med 325 mkr (-120).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Kassaflöde	589	502
Projektvinst/Byggrätter	1 162	780
Avkastningskrav	4 489	2 065
Förvärv	67	365
Orealiserad värdeförändring	6 307	3 712
D:o i %	4,3 %	3,7 %
Försäljningar	878	151
Totalt	7 185	3 863
D:o i %	4,9 %	3,9 %

Not 8 Skatt

Redovisad skatt uppgår till -41 mkr (1 413), varav -173 mkr (-247) är aktuell skatt. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattkostnaden lägre än full nominell skatt.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 2 236 mkr (603) vilka ökat främst genom förvärvet av Kungsleden. Vidare finns temporära skillnader i derivat och obeskattade reserver om 829 mkr (671). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 95 761 mkr (63 027), varav 10 128 mkr (7 872) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt på nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d.v.s. 17 351 mkr (11 376).

Castellum har inga pågående skattetvister.

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr		31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	not 9	153 146	103 042
Goodwill	not 10	5 544	1 673
Leasingavtal; nyttjanderätt	not 11	1 741	888
Intrassebolag	not 12	13 571	—
Finansiella tillgångar	not 13	—	2 729
Övriga anläggningstillgångar		467	200
Kortfristiga fordringar		1 966	1 223
Likvida medel		1 197	161
Summa tillgångar		177 632	109 916
Eget kapital och skulder			
Eget kapital		83 637	48 243
Uppskjuten skatteskuld	not 8	17 351	11 376
Övriga avsättningar		38	3
Räntebärande skulder	not 14	70 829	45 720
Derivat		563	1 132
Leasingskuld	not 11	1 741	888
Ej räntebärande skulder		3 473	2 554
Summa eget kapital och skulder		177 632	109 916
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		35 147	21 231
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		—	—
Eventualförpliktelser		—	—

Not 8 Skatt forts.

SKATTEBERÄKNING 2021-12-31

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	3 522	
D:o intrassebolag	-161	
Ej avdragsgill ränta	174	
Skattemässigt avdragsgilla		
Avskrivningar	-1 376	1 376
Ombyggnationer	-499	499
Avsättning till periodiseringsfond	-198	198
Övriga skattemässiga justeringar	-271	-312
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 192	1 761
<i>Aktuell skatt om underskottsavdrag ej nyttjas</i>	-246	
Försäljning fastigheter	1	-9 063
Värdeförändring fastigheter	0	6 307
Värdeförändring derivat	-32	32
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	1 161	-963
Underskottsavdrag, ingående balans	-603	603
Underskottsavdrag, utgående balans	2 236	-2 236
Skattepliktigt resultat	838	-640
Periodens skatt enligt resultaträkning	-173	132

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2021-12-31

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	2 236	461	461
Obeskattade reserver	-829	-171	-171
Fastigheter	-95 761	-19 727	-3 450
Summa	-94 354	-19 437	-3 160
Fastigheter, tillgångsförvärv	10 128	2 086	—
Enligt balansräkningen	-84 226	-17 351	—

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 3 % baserat på en diskonteringsränta om 3 %. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under ett år med en nominell skatt om 20,6 %, dels att fastigheterna realiserar under 50 år där hela portföljen säljs indirekt via bolag och att köparens skatteavdrag är 7 %, vilket är i linje med de transaktioner Castellum genomfört de sista åren.

Förändring eget kapital i sammandrag

mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Hybridobligationer	Balanserad vinst	Innehav utan best. inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	273 201	137	12 434	366	-316	—	31 156	—	43 777
Utdelning, mars och sept 2020 (6,50 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 776	—	-1 776
Återköp egna aktier	-170	—	—	—	—	—	-28	—	-28
Apportemission	4 062	2	825	—	—	—	—	—	827
Årets resultat 2020	—	—	—	—	—	—	5 615	—	5 615
Övrigt totalresultat 2020	—	—	—	-216	44	—	—	—	-172
Eget kapital 2020-12-31	277 093	139	13 259	150	-272	—	34 967	—	48 243
Utdelning, mars och sept 2021 (6,90 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 888	—	-1 888
Återköp egna aktier	-5 018	—	—	—	—	—	-1 038	—	-1 038
Emission	68 469	34	15 768	—	—	10 164	-288	693	26 371
Årets resultat 2021	—	—	—	—	—	—	11 828	—	11 828
Övrigt totalresultat 2021	—	—	—	629	-508	—	—	—	121
Eget kapital 2021-12-31	340 544	173	29 027	779	-780	10 164	43 581	693	83 637

Not 9 Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

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

Investeringar

Under perioden har investeringar i fastigheter skett för totalt 59 946 mkr (5 158), varav 47 258 mkr (—) avser förvärv via rörelse, 8 889 (2 646) avser förvärv av fastigheter och 3 799 mkr (2 512) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljning och likvidregleringar om 17 228 mkr (891) uppgick nettoinvesteringen till 42 718 mkr (4 267).

Vidare har under perioden, investering skett i det noterade fastighetsbolaget Entra om 9,4 mkr, innebärande att Castellums ägarandel vid utgången av perioden var 33,3 %. Se vidare not 12.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2021	103 042	642
+ Förvärv	56 147	245
+ Ny-, till- och ombyggnation	3 799	1
- Försäljningar	-16 350	-126
+/- Orealiserade värdeförändringar	6 307	—
+/- Valutakursomräkning	201	—
Fastighetsbestånd 31 december 2021	153 146	762

STÖRRE FASTIGHETSTRANSAKTIONER JAN-DEC 2021

	Volym, mkr	Till-/Frånträde
Förvärv		
Finland	6 433	juli 2021
Herrjärva 2, Stockholm	1 045	juli 2021
Aprikosen 3, Stockholm	946	sept 2021
Försäljningar		
Portfölj om 92 fastigheter	9 798	feb/maj 2021
Ferring, Köpenhamn	1 069	juli 2021
Finland	2 119	juli 2021
Portfölj om 17 fastigheter	1 658	nov 2021

FORTS. NÄSTA SIDA

Fastighetsvärde

Interna värderingar

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

Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 1 150 kr/kvm (1 750). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna genomförs vid årsskiftet en extern värdering av värdemässigt drygt 50 % av beståndet. Därtill sker en extern värdering av ca 25 % av beståndet värdemässigt vid halvårsbokslutet. I samband med förvärvet av Kungsleden har hela Kungledens fastighetsportfölj värderats externt.

Utifrån de externa och interna värderingarna fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 153 146 mkr (103 042), motsvarande 26 667 kr/kvm (23 549).

Genomsnittlig värderingsyield

Den genomsnittliga värderingsyilden för Castellums fastighetsbestånd, exklusive projekt och mark, kan beräknas till 4,7 % (5,0). Yilden har förändrats till följd av främst sänkt avkastningskrav men även portföljförändringar.

GENOMSnittlig värderingsyield

(Exklusive projekt/mark och byggrätter)	mkr
Driftsöverskott fastigheter	6 181
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94 %	367
+ Index 2022	236
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	-171
Normaliserat driftsöverskott (12 mån)	6 613
Värdering (exkl. byggrätter om 1 139 mkr)	140 140
Genomsnittlig värderingsyield	4,7 %

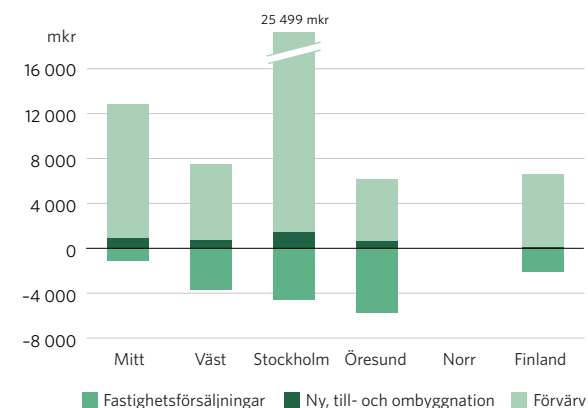
Osäkerhetsintervall

En fastighets värde kan endast fastställas då den säljs. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10 % ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % ett värdeintervall på fastighetsportföljen om 160 803-145 489 mkr motsvarande +/- 7 657 mkr.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 648	1 538
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,2 %	93,1 %
Fastighetskostnader kr/kvm	425	369
Driftsöverskott kr/kvm	1 008	1 039
Fastighetsvärde kr/kvm	26 667	23 549
Antal fastigheter	762	642
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 853	4 447
Värderingsyield, genomsnittlig	4,7 %	5,0 %

NETTOINVESTERING PER REGION



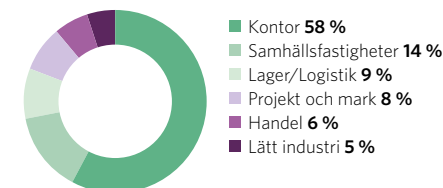
UTFALL 2021

	Castellum	Kungsleden	Totalt
Intäkter	5 983	2 593	8 576
Fastighetskostnader	-1 864	-883	-2 747
Driftöverskott	4 119	1 710	5 829
Centraladministration	-172	-15	-187
Intressebolag	161	—	161
Finansiella poster	-763	-373	-1 136
Förvaltningsresultat	3 345	1 322	4 667

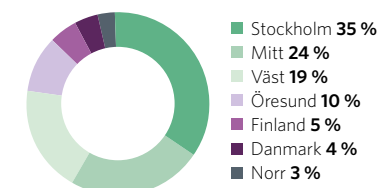
Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2021-12-31				januari-december 2021						
	Antal	Yta tkvm	Fastighetsvärde, mkr	D:o kr/kvm	Hyresvärde, mkr	D:o kr/kvm	Ekonomisk uthyrn.grad	Intäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott, mkr
KONTOR											
Stockholm	65	742	37 083	49 977	1 882	2 536	91,0 %	1 666	337	454	1 329
Väst	77	448	13 774	30 746	803	1 792	93,0 %	744	168	375	576
Mitt	91	798	17 440	21 855	1 289	1 615	92,5 %	1 182	313	392	869
Öresund	40	275	8 727	31 735	562	2 044	93,3 %	512	117	425	395
Norr	7	26	417	16 038	31	1 192	87,9 %	28	7	269	21
Danmark	15	148	5 132	34 676	311	2 101	93,4 %	285	81	547	204
Finland	14	181	6 571	36 304	485	2 680	91,8 %	443	137	757	306
Summa Kontor	309	2 618	89 144	34 050	5 363	2 049	92,1 %	4 860	1 160	443	3 700
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER											
Stockholm	9	81	4 249	52 457	196	2 420	97,9 %	187	31	383	156
Väst	18	135	2 547	18 867	170	1 259	94,7 %	158	37	274	121
Mitt	31	303	9 211	30 399	545	1 799	96,3 %	521	109	360	412
Öresund	6	43	1 227	28 535	78	1 814	97,7 %	75	14	326	61
Norr	11	163	3 562	21 853	237	1 454	96,9 %	232	44	270	188
Danmark	1	12	629	52 417	29	2 417	98,5 %	29	5	417	24
Finland	4	27	435	16 111	44	1 630	89,2 %	39	13	481	26
Summa Samhällsfastigheter	80	764	21 860	28 613	1 299	1 769	96,3 %	1 241	253	331	988
LAGER/LOGISTIK											
Stockholm	20	130	3 053	23 485	166	1 277	94,4 %	151	25	192	126
Väst	60	499	7 170	14 369	444	890	91,2 %	394	83	166	311
Mitt	27	128	1 431	11 180	107	836	88,8 %	99	23	180	76
Öresund	29	171	2 148	12 561	155	906	91,4 %	137	28	164	109
Danmark	1	18	174	9 667	15	833	76,7 %	12	6	333	6
Summa Lager/Logistik	137	946	13 976	14 774	887	938	91,3 %	793	165	174	628
HANDEL											
Stockholm	24	132	3 385	25 644	211	1 598	98,6 %	204	26	197	178
Väst	18	78	1 547	19 833	109	1 397	94,2 %	100	20	256	80
Mitt	28	160	2 811	17 569	215	1 344	96,0 %	202	47	294	155
Öresund	17	78	1 544	19 795	111	1 423	92,2 %	98	21	269	77
Norr	1	5	103	20 600	6	1 200	100,0 %	5	1	200	4
Summa Handel	88	453	9 390	20 728	652	1 439	96,0 %	609	115	254	494
LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	22	93	1 673	17 989	106	1 140	97,2 %	101	19	204	82
Väst	27	151	2 014	13 338	145	960	97,0 %	139	28	185	111
Mitt	16	246	2 962	12 041	259	1 053	97,5 %	252	88	358	164
Öresund	6	27	261	9 667	22	815	88,1 %	19	5	185	14
Summa Lätt industri	71	517	6 910	13 366	532	1 029	96,9 %	511	140	271	371
Summa förvaltningsfastigheter	685	5 298	141 280	26 667	8 733	1 648	93,2 %	8 014	1 833	346	6 181
Uthyrning och fastighetsadministration									417	79	-417
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									2 250	425	5 764
Projekt	54	555	10 906	—	426	—	—	227	106	—	121
Obebyggd mark	23	—	960	—	18	—	—	18	4	—	14
Totalt	762	5 853	153 146	—	9 177	—	—	8 259	2 360	—	5 899

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



Denna sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftöverskott om 5 899 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 4 346 mkr förklaras av dels att driftöverskottet om 294 mkr i under perioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 1 872 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden samt 25 mkr hänförligt till att coworkingbolaget inte ingår i tabellen.

Beskrivning av fastighetskategorier återfinns på sidan 37, definitioner.

Kunder

Kund- och hyresavtalsstruktur

Castellum har stor riskspridning i kontraktportföljen. Koncernen har ca 7 700 kommersiella kontrakt och ca 500 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen nedan. Det enskilt största kontraktet svarar för 1,2 % av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden är 1,9 %. Det innebär att Castellums exponering

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2021-12-31

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2022	2 481	1 138	14 %
2023	2 017	1 479	18 %
2024	1 485	1 576	19 %
2025	945	1 182	14 %
2026	303	665	8 %
2027+	487	1 994	24 %
Summa kommersiellt	7 718	8 034	97 %
Bostäder	521	50	1 %
P-platser och övrigt	6 751	177	2 %
Totalt	14 990	8 261	100 %

KONTRAKTSSTORLEK 2021-12-31

Kontraktstorlek, mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktsvärde, mkr	Andel
Kommersiellt				
<0,25	3 569	24 %	256	3 %
0,25-0,5	1 192	8 %	442	5 %
0,5-1,0	1 167	8 %	822	10 %
1,0-3,0	1 221	8 %	2 072	25 %
>3,0	569	4 %	4 442	54 %
Summa	7 718	51 %	8 034	97 %
Bostäder	521	3 %	50	1 %
P-platser och övrigt	6 751	45 %	177	2 %
Totalt	14 990	100 %	8 261	100 %

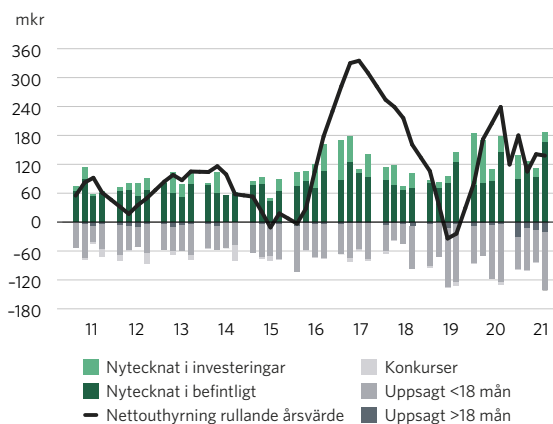
mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg. Återstående genomsnittlig kontraktslängd var 3,7 år (3,9).

Bruttouthyrningen (d.v.s. årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 720 mkr (644), varav 185 mkr (258) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningar uppgick till 558 mkr (405), varav 8 mkr (9)

NETTOUTHYRNING JANUARI-DECEMBER 2021

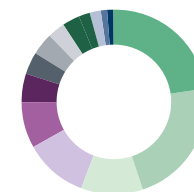
mkr	Region						Totalt
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	Finland	
Nytecknat							
Befintligt	147	128	91	146	7	16	535
Investeringar	70	72	20	23	—	—	185
Totalt	217	200	111	169	7	16	720
Uppsagt							
Befintligt	-159	-147	-76	-152	-6	-10	-550
Konkurser	-5	—	—	-3	—	—	-8
Totalt	-164	-147	-76	-155	-6	-10	-558
D:o Q4 2020	88	39	77	22	10	3	239

NETTOUTHYRNING



avsåg konkurser och 81 mkr (17) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen under perioden uppgick således till 162 mkr (239). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultateffekt bedöms till 9-18 månader i förvaltningsfastigheter och 12-24 månader för investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



- Statlig och kommunal verksamhet 23 %
- Kommersiella tjänster, konsulter 22 %
- Industrivaror och tjänster 11 %
- Detaljhandel inkl. grossister 11 %
- IT: mjukvara, hårdvara och tjänster 8 %
- Hotell, restaurang och fritid 5 %
- Fordon: försäljning, tillverkning, service 4 %
- Hälsovård 4 %
- Bank/Finansbolag/Försäkringsbolag 3 %
- Livsmedel: handel och producenter 3 %
- Transport 2 %
- El, gas, vatten och olja 2 %
- Emballage/papper och skogsprodukter 1 %
- Fastigheter 1 %

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

Projektportfölj 31 december 2021



1. Åseby 1:5
Göteborg
▪ PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: 301 mkr



7. Götaland 5
Jönköping
▪ PÅGÅENDE
Ombyggnation samhällsfast.
Investering: 114 mkr



13. Sjustjärnan/E.ON
Malmö
▪ PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: ca 1,3 mdkr



20. Effekten 13
Västerås
▪ PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: 445 mkr



2. Sörred 7:23
Göteborg
▪ PÅGÅENDE
Nybyggnation logistik
Investering: 78 mkr



7. Götaland 5/Werket
Jönköping
▪ PÅGÅENDE
Ombyggnation kontor
Investering: 281 mkr



14. Örnäs 1:17
Stockholm
▪ PÅGÅENDE
Nybyggnation logistik
Investering: 218 mkr



21. Korsningen 1
Örebro
▪ PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: 227 mkr



3. Annedal 21:10
Göteborg
▪ PÅGÅENDE
Ombyggnation samhällsfast.
Investering: 55 mkr



8. Drevet 1/Långeberga
Helsingborg
▪ PÅGÅENDE
Nybyggnation logistik
Investering: 261 mkr



15. Borgarfjord 5
Stockholm
▪ PÅGÅENDE
Ombyggnation kontor
Investering: 162 mkr



22. Hissmontören 4
Örebro
▪ PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: 118 mkr



4. Gamlestaden 22:14
Göteborg
▪ PÅGÅENDE
Ombyggnation kontor
Investering: 73 mkr



9. Bollbro 15
Helsingborg
▪ PÅGÅENDE
Ombyggnation samhällsfast.
Investering: 125 mkr



16. Hornberg 10
Stockholm
▪ PÅGÅENDE
Ombyggnation kontor
Investering: 238 mkr



23. Oxelbergen 1:2
Norrköping
▪ PÅGÅENDE
Ombyggnation kontor
Investering: 91 mkr



5. Heliumgasen 11
Göteborg
▪ PÅGÅENDE
Nybyggnation industri
Investering: 69 mkr



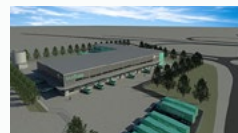
10. Jeppe 1/GreenHaus
Helsingborg
▪ PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: 320 mkr



17. Kv. Sorbonne/Infinity
Stockholm
▪ PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: ca 1,7 mdkr



6. Sesamfrötet 2
Göteborg
▪ PÅGÅENDE
Ombyggnation samhällsfast.
Investering: 260 mkr



11. Bolaget 1/Lockarp
Malmö
▪ PÅGÅENDE
Nybyggnation logistik
Investering: 94 mkr



18. Finnslätten 1
Västerås
▪ PÅGÅENDE
Ombyggnation kontor/industri
Investering: 250 mkr



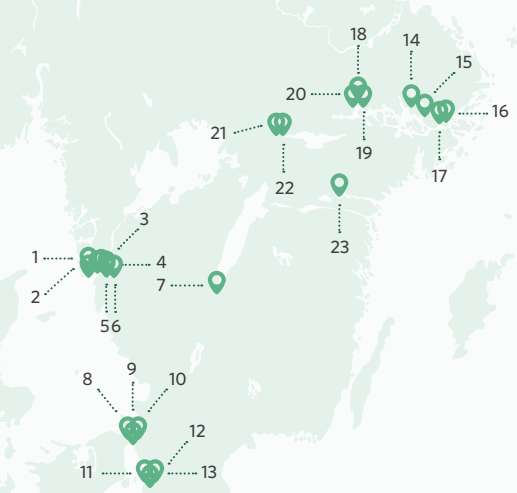
7. Götaland 9
Jönköping
▪ PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: 323 mkr



12. Godsfinkan 1
Malmö
▪ PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: ca 1,3 mdkr



19. Verkstaden 14
Västerås
▪ PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: 198 mkr



Större pågående projekt

STÖRRE PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Nr ¹⁾	Fastighet	Kategori	Typ av investering	Ort	Färdigställt	Yta, kvm	Hyres- värde, mkr	Uthyrn.grad jan 2022	Total investering inkl. mark, mkr	Varav upparbetat, mkr	Varav kvar att investera, mkr
4	Gamlestaden 22:14	Kontor	Ombyggnation	Göteborg	Kv 1 2022	4 610	5,7	100 %	73	69	4
19	Verkstaden 14	Samhällsfast.	Nybyggnation	Västerås	Kv 1 2022	5 800	14,3	95 %	198	175	23
22	Hissmontören 4	Kontor	Nybyggnation	Örebro	Kv 1 2022	3 400	8,7	88 %	118	81	37
2	Sörred 7:23	Lager	Nybyggnation	Göteborg	Kv 1 2022	6 220	6,9	100 %	78	63	15
5	Heliumgasen 11	Lager	Nybyggnation	Göteborg	Kv 1 2022	4 440	5,9	100 %	69	57	12
10	Jeppe 1/GreenHaus	Kontor	Nybyggnation	Helsingborg	Kv 2 2022	7 000	21,4	75 %	320	288	32
21	Korsningen 1	Samhällsfast.	Nybyggnation	Örebro	Kv 2 2022	5 650	15,4	100 %	227	165	62
14	Örnäs 1:17	Logistik	Nybyggnation	Stockholm	Kv 2 2022	16 870	15,2	0 %	218	120	98
3	Annedal 21:10	Samhällsfast.	Ombyggnation	Göteborg	Kv 2 2022	4 984	19,0	100 %	55	13	42
7	Götaland 9	Samhällsfast.	Nybyggnation	Jönköping	Kv 3 2022	9 200	22,9	100 %	323	145	178
6	Sesamfröet 2	Samhällsfast.	Ombyggnation	Göteborg	Kv 3 2022	5 600	24,0	100 %	260	167	93
7	Götaland 5	Samhällsfast	Ombyggnation	Jönköping	Kv 3 2022	7 968	18,3	100 %	114	26	88
8	Drevet 1/Långeberga	Logistik	Nybyggnation	Helsingborg	Kv 4 2022	21 784	15,2	17 %	261	70	191
11	Bolaget 1/Lockarp	Logistik	Nybyggnation	Malmö	Kv 4 2022	5 135	5,1	100 %	94	31	63
13	Sjustjärnan/E.ON	Kontor	Nybyggnation	Malmö	Kv 1 2023	31 460	78,0	91 %	1 296	750	546
12	Godsfinkan 1	Samhällsfast.	Nybyggnation	Malmö	Kv 1 2023	26 500	81,0	91 %	1 270	1 018	252
9	Bollbro 15	Samhällsfast.	Ombyggnation	Helsingborg	Kv 1 2023	3 810	6,8	92 %	125	62	63
16	Hornsberg 10	Kontor	Ombyggnation	Stockholm	Kv 2 2023	8 680	33,1	20 %	238	15	223
1	Åseby 1:5	Samhällsfast.	Nybyggnation	Göteborg	Kv 3 2023	14 780	21,0	100 %	301	67	234
20	Effekten 13	Kontor	Nybyggnation	Västerås	Kv 3 2023	15 400	31,2	100 %	445	32	413
23	Oxelbergen 1:2	Kontor	Ombyggnation	Norrköping	Kv 4 2023	6 000	12,0	71 %	91	59	32
15	Borgarfjord 5	Kontor	Ombyggnation	Stockholm	Kv 4 2024	9 300	27,5	40 %	162	27	135
18	Finnslätten 1	Kontor, Industri	Ombyggnation	Västerås	Kv 4 2024	21 000	27,5	18 %	250	120	130
17	Kv. Sorbonne/Infinity	Kontor	Nybyggnation	Stockholm	Kv 2 2025	19 800	99,6	0 %	1 713	75	1 638
7	Götaland 5/Werket	Kontor	Ombyggnation	Jönköping	Kv 1 2026	20 718	46,9	23 %	281	17	264
Summa pågående projekt						286 109	661	61 %	8 580	3 711	4 869
Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt											
Sellerin 3	Lager	Nybyggnation	Lund	Kv 1 2021	5 800	7	100 %	94	89	5	
Backa 20:5	Lager	Nybyggnation	Göteborg	Kv 1 2021	4 600	7	100 %	71	71	0	
Dragarbrunn 21:1	Kontor	Nybyggnation	Uppsala	Kv 4 2021	14 130	45	79 %	493	440	53	
Löpöglan 2	Kontor	Nybyggnation	Malmö	Kv 4 2021	7 700	25	85 %	406	397	9	
Stettin 6	Kontor	Ombyggnation	Stockholm	Kv 4 2021	25 000	69,8	93 %	285	220	65	
Taktpinnen 1	Kontor	Ombyggnation	Norrköping	Kv 3 2022	16 300	28,7	100 %	136	97	39	
Rotterdam 1	Kontor	Ombyggnation	Stockholm	Kv 4 2022	21 300	68,9	71 %	236	181	55	
Summa projekt över 50 mkr						380 939	913	68 %	10 301	5 207	5 094

Castellum har en pågående projektportfölj om ca 8,5 mdkr, varav 3,7 mdkr är upparbetat. Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad i januari 2022 är 61 %.

Dessa projekt möjliggör projektvinster, utifrån dagens marknadsyielder, om 3,9 mdkr varav ca 2,2 mkr redan är redovisat. Därmed finns möjlighet till framtida projektvinster om ytterligare ca 1,7 mdkr, givet dagens prissättning av olika fastighetsslag samt att hyresavtal tecknas.

Under perioden har sju projekt delvis färdigställts med inflyttning. Samtidigt har elva nya projekt startats, vilka motsvarar en total investeringsvolym om ca 3,3 mdkr.

Under perioden har Castellums enskilt största projekt startats, Infinity i Hagastaden i Stockholm, med total investeringsvolym om ca 1,7 mdkr och beräknat färdigställande 2025. Vidare har under perioden startats SEEL:s etablering på Gateway Säve, en nyproduktion om 14 778 kvm till en investering om ca 300 mkr. En satsning som väl passar in i Gateway Säves strategi som ett utvecklingsnav för hållbara transporter i kombination med framtida logistik. Vidare har Castellum påbörjat nyproduktion av två logistikfastigheter varav en i Stockholm och en i Helsingborg med en sammanlagd investeringsvolym på 482 mkr, i syfte att möta logistikmarknadens starka efterfrågan.

Castellum har en stor byggrättsvolym i vilken ca 1 300 000 kvm bedöms kunna startas under de kommande fem åren. Dessa projekt motsvarar en investeringsvolym om ca 30 mdkr. Av volymen utgör ca 560 000 kvm logistik och resterande främst kontor. Fördelning geografiskt samt de ytmässigt 20 största framgår av efterföljande tabell.

FORTS. NÄSTA SIDA

1. Fastighetens numrering på kartan på sidan 14.

MÖJLIGA BYGGSTARTER 2022-2026, STÖRSTA

Projekt	Ort	Typ	Kategori	Detaljplan	Uthyrningsbar yta, kvm
Säve etapp 2	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Pågående	221 000
Säve etapp 1	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Pågående	88 800
Vision Finnsletten 2	Västerås	Nybyggnation	Övrigt	Ej påbörjad	50 000
Vallonsmidet etapp 2 & 3	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	38 000
Verkstaden 7	Västerås	Nybyggnation	Övrigt	Gällande	36 000
Halvorsäng Etapp I ¹⁾	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Gällande	32 500
Halvorsäng Etapp II ¹⁾	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Gällande	32 500
Halvorsäng Etapp III ¹⁾	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Gällande	32 500
Halvorsäng Etapp IV ¹⁾	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Gällande	32 500
Västerås 3:69 ²⁾	Västerås	Nybyggnation	Logistik	Pågående	32 000
Mimer 6	Västerås	Nybyggnation	Kontor	Gällande	26 000
Vision Finnsletten	Västerås	Nybyggnation	Kontor	Gällande	26 000
Charkuteristerna 1-8	Stockholm	Ombyggnation	Kontor	Pågående	25 000
Norr om Nordstaden ²⁾	Göteborg	Nybyggnation	kontor	Pågående	25 000
Hälsingland 19	Malmö	Nybyggnation	Kontor	Ej påbörjad	25 000
K3	Helsingfors	Ombyggnation	Kontor	Gällande	17 200
Forskaren	Lund	Nybyggnation	Kontor	Gällande	17 200
Vallonsmidet etapp 1	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	16 000
Brunna Tibble 1:648	Stockholm	Nybyggnation	Logistik	Gällande	15 100
Hornsberg 10	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	13 000
Totalt					801 300

1. Projekten drivs i JV där Castellums andel är 50 %
 2. Markanvisning

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT 2022-2026

Ort	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	
		Detaljplan finns	Detaljplaneändring krävs
Borås	Övrigt	6 100	6 000
Gävle	Övrigt	6 500	—
Göteborg	Logistik	135 000 ¹⁾	310 000
Göteborg	Kontor	4 300	25 000
Göteborg	Övrigt	21 100	18 000
Helsingfors	Kontor	26 800	—
Jönköping	Kontor	—	5 600
Köpenhamn	Logistik	7 300	—
Linköping	Kontor	4 000	8 400
Linköping	Övrigt	8 500	10 000
Lund	Kontor	17 200	—
Lund	Övrigt	6 000	6 000
Malmö	Kontor	6 200	35 000
Malmö	Logistik	13 000	—
Malmö	Övrigt	4 500	—
Norköping	Kontor	17 500	—
Nyköping	Övrigt	—	10 000
Stockholm	Kontor	—	197 000
Stockholm	Logistik	48 300	—
Stockholm	Övrigt	—	30 600
Uppsala	Kontor	—	12 300
Uppsala	Logistik	9 000	—
Västerås	Kontor	56 000	13 900
Västerås	Logistik	—	32 000
Västerås	Övrigt	35 000	118 000
Örebro	Kontor	14 700	1 700
Örebro	Övrigt	8 200	—
Totalt		455 200	839 500

1. 130 000 kvm avser projekt som drivs i JV där Castellums andel är 50 %

Castellums agenda för den hållbara staden

NYCKELTAL HÅLLBARHET	2021 Q4	2020	2019	2018	2017	Mål/Kommentar
Resurseffektivitet						
Total energianvändning, kWh/kvm, år	91 ¹⁾	75	88	97	94	
Total energianvändning graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	92 ²⁾	87	95	103	100	Max 89 kWh/kvm år 2021 och 80 kWh/kvm år 2025 (22 % reduktion 2025 jmf. med 2015)
1. varav faktiskt uppvärmning	65	50	60	64	64	
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	66	62	67	70	70	
3. varav el och kyla	26	25	28	33	30	
Energibesparing/år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, % (graddagskorr.)	0 %	-12 %	-8 %	3 %	-6 %	-2,5 % energibesparing per år i like-for-like portfölj
Energibesparing/år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, % (faktisk energianv.)	+13 %	-11 %	-9 %	3 %	-7 %	
Total vattenanvändning, m ³ /kvm, år	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	
Vattenbesparing per år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, %	-6 %	-13 %	-3 %	-1 %	-4 %	1 % vattenbesparing per år i like-for-like portfölj
Fossilfritt						
Andel icke fossil energi	95 %	95 %	96 %	95 %	95 %	100 % fossilfri energi 2030
Fossilfria fordon, %	100 %	100 %	86 %	62 %	34 %	100 % fossilfria fordon
Antal laddpunkter för elbilar	674	—	—	—	—	Ny mätpunkt 2021
Installerade större solcellsanläggningar, antal	55	39	26	22	16	100 solcellsinstallationer 2025
Färdplan för klimatneutralitet 2030						
Fastighetsförvaltning - utsläpp CO ₂ i kg/kvm, år (market based) ³⁾	1,5	1,0	1,5	1,2	1,7	1,2 kg/kvm 2021 och 0 kg/kvm 2030
varav scope 1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,3	
varav scope 2 - market based	1,4	0,9	1,4	1,0	1,4	
varav scope 2 - location based	4,3	4,1	8,8	11,3	11	
Projektutveckling - reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3), %	-15 %	—	—	—	—	Nytt mål från 2021. 15 % minskade CO ₂ -utsläpp/kvm vid nyproduktion av kontor
Miljöcertifiering						
Miljöcertifiering, % av kvm	48 %	39 %	36 %	33 %	29 %	50 % certifierad yta år 2025
Miljöcertifiering, antal	206	202	164	141	129	
Miljöcertifiering, % av hyresintäkter	61 %	52 %	47 %	43 %	39 %	
Miljöcertifiering, % av fastighetsvärde	63 %	55 %	51 %	48 %	43 %	
ESG-benchmarks						
GRESB poäng (0-100)	95	91	92	92	95	Global Sektor Ledare 2021 GRESB erhöles 15 oktober 2021
DJSI poäng (0-100)	80	81	79	73	72	Enda nordiska fastighetsbolag som ingår i DJSI
CDP betyg (A till D-betyg)	A-	A	A-	B	A-	Högst betyg av alla nordiska fastighetsbolag
Sociala nyckeltal						
Sjukfrånvaro, % (långtids- och korttidsjukfrånvaro)	2,9 %	2,2 %	2,9 %	3,8 %	2,0 %	Max 2 % korttids- och 3 % långtidsjukfrånvaro
Jämställdhet, % kvinnor och män	43 %/57 %	40 %/60 %	39 %/61 %	42 %/58 %	38 %/62 %	Inom intervallet 40-60 %
Mångfald, internationell bakgrund, %	9 %	8 %	6 %	6 %	Ingen mätning	20 % 2025
Lärlingar, % av medarbetare	4 %	2 %	5 %	6 %	4 %	4 % per år

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

För mer detaljerad information, se Castellums Års- och hållbarhetsredovisning 2021 som publiceras i mars 2022. Kungsliden som förvärvats under slutet av 2021 är inte inkluderade i bolagets hållbarhetsredovisning eller hållbarhetsnyckeltal. Detta kommer ske under 2022.

1. Anledningen till ökningen i total energianvändning jämfört med 2020 beror främst på portföljförflyttning och förvärv i Finland under 2021 samt ett kallare år jämfört med 2020, vilket inneburit ökad värmeanvändning.

2. Anledningen till en viss ökning i den graddagskorrigerade energianvändningen beror främst på portföljförflyttning och förvärv i Finland under 2021. För att se Castellums verkliga energieffektivisering i jämförbart bestånd åter ses det längre ner i tabellen och uppgår för rullande 12 månader till 0 % besparing per kvm.

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 kommer finnas tillgänglig i årsredovisningen för 2021 som publiceras i mars 2022. Total energianvändning är summan av 1 och 3. Total energianvändning normalårskorrigerad är summan av 2 och 3.

Redovisning enligt artikel 8 i Taxonomiförordningen

Castellums hela verksamhet omfattas av EU:s taxonomiförordning. Den medför på sikt krav på fullständiga upplysningar om i vilken utsträckning Castellums verksamhet är förenlig med de kriterier som definieras inom ramen för taxonomin och som är miljömässigt hållbara i relation till EU:s sex miljömål. De sex miljömålen är:

1. Begränsning av klimatförändringar
2. Anpassning till klimatförändringar
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Omställning till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och begränsning av miljöföroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Bedömning av överensstämmelse med förordning

Under år 2021 har de tekniska kriterierna som ligger bakom de två första miljömålen kommunicerats och det pågår ett arbete både internt inom Castellum, inom branschen och av andra intressenter för att ta fram gränsvärden och översättningar vad respektive mål innebär på nationell nivå. Upplysningskraven införs stegvis med början för räkenskapsåret 2021 där kravet är att upplysa om hur stor andel av Castellums verksamhet som omfattas av taxonomin.

Inom de två första miljömålen listas bygg- och fastighetsbolag som en bransch som omfattas av EU:s taxonomiförordning. Inom vardera av de två första miljömålen listas berörda sektorer samt tillhörande ekonomiska aktiviteter som berörs. För respektive ekonomisk aktivitet finns tröskelvärden angivna som ska uppnås för att aktiviteten ska anses miljömässigt hållbar samt krav på hur aktiviteten inte får orsaka betydande skada (eng. Do no significant harm, DNSH) och dessutom utföras i överensstämmelse med så kallade minimiskyddsåtgärder (eng. minimum safeguards). Följande ekonomiska aktiviteter berör Castellums hela verksamhet:

1. Nyproduktion av byggnad
2. Renovering av befintlig byggnad
3. Installation, underhåll och reparation avseende energieffektiv utrustning, laddinfrastruktur för elbilar, mätning, styrning och kontroll av energianvändning i byggnad och förnybar energiteknik.
4. Förvärv och ägande av byggnader

Punkt 1 och 4 är de ekonomiska aktiviteter som Castellums verksamhet huvudsakligen omfattar och därmed genererar störst omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter. Punkt 2 och 3 genererar inga större volymer vare sig gällande

omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter i förhållande till 1 och 4.

För det första miljömålet "Begränsning av klimatförändringar" är Castellums bedömning att förvärv och ägande av byggnader samt nyproduktion av byggnad har störst betydelse. Detta innebär att hela Castellums verksamhet omfattas av kriterierna definierade inom EU:s taxonomiförordning. Tröskelvärdena som avgör förenlighet med taxonomin inom förvärv och ägande av byggnader är att byggnaden ska ha en energideklaration (eng: EPC) med betyg A alternativt vara inom topp 15 % mest energieffektiva byggnadsbeståndet i landet. För nyproduktion av byggnad är tröskelvärdet att byggnaden ska ha en primärenergi-prestanda som är 10 % bättre än kraven för nära noll energibygnad, i Sverige motsvarar det 10 % bättre än de nationella byggreglerna. För det andra miljömålet har inga slutsatser ännu kunnat dras utan arbete pågår.

BEDÖMNING AV OMFATTNING ENLIGT EU:S TAXONOMIFÖRORDNING (EKONOMISK DATA PRESENTERAS INKLUSIVE KUNGSLEDEN)

	Total, mkr	Andel ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin, %	Andel ekonomiska verksamheter som inte omfattas av taxonomin, %
Omsättning (Turnover)	6 353	100 %	0 %
Driftutgifter (OpEx)	-535	100 %	0 %
Kapitalutgifter (CapEx) ¹⁾	59 946	100 %	0 %

1. Kapitalutgifter för inventarier är inte inkluderade i posten utan kommer adderas till den obligatoriska redovisningen enligt taxonomiförordningen i årsredovisningen för 2021.

Redovisningsprinciper

Hur stor andel av verksamheten som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning ska rapporteras bl.a. genom tre finansiella nyckeltal nerbrutna på vardera av EU:s sex miljömål. För att beräkna de tre nyckeltalen måste företag identifiera omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter som är förenliga med verksamheter som, enligt taxonomin, är miljömässigt hållbara.

Omsättning

Redovisningen av total omsättning motsvarar koncernens intäkter från totalresultat för koncernen, not 2. I posten inkluderas hyresintäkter, serviceintäkter och intäkter coworking.

Kapitalutgifter

Redovisning av totala kapitalutgifter avser tillägg till materiella tillgångar under året före avskrivningar, upp- och nedskrivningar samt undantaget förändringar av verkligt värde. Vidare ingår materiella tillgångar som härrör från rörelseförvärv. Se not 9 avseende Ny-, till- och ombyggnation och Förvärv. Utöver det omfattas också inventarier som utgör en kapitalutgift.

Driftutgifter

Redovisningen av driftutgifter omfattar koncernens direkta kostnader som avser t.ex. det dagliga underhållet och som krävs för säkerställandet av tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion såsom löpande driftkostnader, byggnadsreoveringar som inte aktiveras som kapitalutgifter, kortsiktiga leasingavtal och underhåll och reparationer. Kostnader för energianvändning är exkluderat ur driftkostnader. Se not 3 och posterna Driftkostnader och Underhåll.

Kontextuell information

Castellum har under året aktivt engagerat och drivit på arbetet om att ta fram nationella guidelines och lämna feedback till regeringen och EU gällande taxonomin. Detta har skett både inom Fastighetsägarnas Task Force för EU:s taxonomiförordning där Castellum ingår samt inom EPRA Sustainability Committee. Under december 2021 har Fastighetsägarnas Task Force för EU:s taxonomiförordning kommunicerat tröskelvärden för vad som anses vara topp 15 % mest energieffektiva byggnadsbeståndet inom förvärv och ägande av byggnader inom ramen för taxonomins första klimatmål. Dessa tröskelvärden, som presenteras i tabellen till höger, har använts för att räkna fram den preliminära guidande informationen. I den preliminära guidande informationen i tabellen nedan återges de fastigheter med energideklaration betyg A samt de som har ett beräknat primärenergital enligt BBR29 som understiger de tröskelnivåer som tagits fram av Fastighetsägarna. Som ett led i Castellums fleråriga fokus på hållbarhet, energieffektivisering av byggnader

och effektiv drift ser vi att en betydande del av Castellums befintliga fastigheter preliminärt ser ut att uppfylla tröskelvärdet för det första miljömålet och därmed är förenliga med taxonomin i den preliminära guidande informationen som presenteras i tabellen nedan. Notera att denna data presenteras exklusive Kungsledens portfölj vilket planeras inkluderas under 2022. I den frivilliga tabellen i den kontextuella informationen med preliminär guidande information har vi valt att endast inkludera förvaltningsfastigheter.

TOPP 15 %-GRÄNS FÖR BYGGNADER UPPFÖRDA FÖRE 31 DECEMBER 2020

Byggnadskategori	kWh/m ² enligt BBR 29, primärenergital
Lokalkategorier	
Kontor och förvaltning	89
Butiks- och lagerlokaler för övrig handel	85

KONTEXTUELL INFORMATION - PRELIMINÄR GUIDANDE INFORMATION (EXKLUSIVE KUNGSLEDENS FASTIGHETSPORTFÖLJ¹⁾)

	Energideklaration med betyg A	Övriga som faller inom topp 15 %	Andel av förvaltningsportfölj förenlig med taxonomin	Total förvaltningsportfölj
Omsättning (Turnover), mkr	241	2 225	46 %	5 324
Driftutgifter (OpEx), mkr	-16	-161	58 %	-305
Kapitalutgifter (CapEx), mkr	25	1 859	24 %	7 887
Fastighetsvärde, mkr	3 745	43 585	48 %	98 453
Uthyrningsbar yta, kvm	158 883	1 470 557	46 %	3 543 194
Antal fastigheter	17	165	37 %	498

I denna tabell återges hur stor del av Castellums förvaltningsfastigheter som preliminärt klassificeras som miljömässigt hållbara och därmed förenliga med EU:s taxonomiförordning miljömål 1. 1. Kungsledens hållbarhetsdata planeras integreras under 2022 i Castellums redovisning.



Castellum har fått fortsatt internationell uppmärksamhet för sitt hållbarhetsarbete. Utmärkelserna är ett kvitto på bolagets starka position inom hållbarhet och skapar fortsatt driv att leda utvecklingen i branschen.

Not 10 Goodwill

Castellum har goodwill om 5 544 mkr (1 673), varav 193 mkr (193) är hänförligt till förvärvet av coworkingbolaget United Spaces år 2019. Från förvärvet av bolagen CORHEI och Norrporten 2016 redovisas en goodwill hänförlig till uppskjuten skatt om 1 287 mkr (1 480). Goodwill avseende förvärvet av Kungsliden uppgick till 4 064 mkr och består dels av uppskjuten skatt och dels av förväntade synergier från samgåendet. Nedskrivning av goodwill uppstår främst vid en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktioner avyttras. Under perioden har nedskrivning av goodwill skett om 194 mkr till följd av avyttring av fastigheter.

Not 11 Leasingavtal

Castellum värderar sina leasingavtal och redovisar nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av Castellums leasingavtal till 1 741 mkr (888) fördelat på tomträttsavtal om 1 190 mkr (483) och hyresavtal i coworkingbolaget United Spaces om 551 mkr (405).

Ökningen av tomträttsavtal är främst hänförligt till förvärvet av Kungsliden och ökningen i United Spaces beror främst på övertagandet av tre anläggningar från UMA Workspaces i Stockholm samt öppnandet av en ny anläggning i Geely Innovation Center i Göteborg.

Not 12 Intressebolag

Castellum förvärvade under tredje och fjärde kvartalet ytterligare 27 239 648 aktier i Entra för en genomsnittskurs om 208 NOK per aktie, innebärande att ägandet vid utgången av året uppgick till 60 710 624 aktier motsvarande 33,3 %. Förvärven medförde att Castellums ägande i Entra redovisningsmässigt ändrade karaktär under tredje kvartalet - från finansiellt innehav till intressebolag. Redovisning av resultat från intresseinnehav baseras på Entras senast publicerade rapport - i det här fallet deras Q4-rapport. Castellum redo-

visar Entra-innehavet som ett intressebolag från slutet av augusti, innebärande att Castellums andel av resultatet i Entra redovisas i Castellums resultaträkning. Det motsvarar 880 mkr fördelat på; förvaltningsresultat om 162 mkr, värdeförändring fastighet 935 mkr, skatt -234 samt övrigt 17 mkr. Castellum omvärderade intressebolagsandelen i samband med att innehavet ändrade karaktär med 509 mkr och efterföljande nedskrivning uppgick till -246 mkr. Resultat från övriga intressebolag till Castellum uppgick till -1 mkr (—) fördelat i sin helhet till förvaltningsresultat.

Entra

Vid utgången av perioden ägde Castellum 60 710 624 aktier i Entra AS motsvarande 33,3 % av röstvärdet och kapitalet.

Entra AS äger och förvaltar moderna kontorsfastigheter i centrala lägen med närhet till kollektivtrafik. Detta tillsammans med en stark kundbas med långa hyresavtal samt en stor och högkvalitativ projektportfölj, medför att bolaget är väl positionerat inför framtiden. Av efterföljande tabeller framgår Entras portföljsammansättning per Q4 2021.

För ytterligare information se bolagets webbplats, www.entra.no.

ENTRAS FASTIGHETSPORTFÖLJ Q4 2021

	Antal fastigheter	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Kontraktslängd, år	Marknadsvärde		Rullande 12 månader hyra		Marknadshyra		
					NOKm	NOK/kvm	NOKm	NOK/kvm	Nettoyield, %	NOKm	NOK/kvm
Oslo	38	635 820	97,8	7,2	39 729	62 485	1 683	2 647	3,96	1 732	2 724
Trondheim	10	152 188	98,7	6,3	5 589	36 722	297	1 953	5,01	278	1 826
Bergen	8	115 695	98,0	5,0	5 560	48 056	251	2 168	4,16	292	2 523
Sandvika	9	98 989	99,6	6,8	3 267	33 006	177	1 783	5,14	159	1 608
Stavanger	7	121 404	94,1	6,0	3 249	26 762	175	1 441	4,89	189	1 559
Drammen	8	69 421	99,1	8,5	2 707	38 991	141	2 034	4,94	133	1 923
Förvaltningsportfölj	80	1 193 517	97,8	6,8	60 101	50 356	2 724	2 282	4,24	2 784	2 332
Projektportfölj	11	154 090		9,6	6 463	41 943					
Utvecklingsprojekt	5	109 857		0,4	984	8 956					
Fastighetsportfölj	96	1 457 453		7,1	67 547	46 346					

Ovanstående tabell är hämtad ur Entras kvartalsrapport för Q4 2021. För definitioner och förtydligande hänvisas till deras rapport.

ENTRA	Q4 2021	Q4 2020
Castellums ägande	33,3 %	8,2 %
ENTRA	Q4 2021	Q4 2020
Hyresintäkter, NOKm	2 508	2 353
Förvaltningsresultat, NOKm	1 534	1 451
Periodens resultat, NOKm	5 373	5 696
varav minoritetens NOKm	309	236
Castellums andel av:		
Förvaltningsresultat, NOKm	162	—
Periodens resultat, NOKm	880	—

ENTRA	31 dec 2021	31 dec 2020
Antal fastigheter	96	90
Fastighetsvärde, NOKm	67 547	56 746
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 457	1 345
Kontraktslängd, år	7,1	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	97,8 %	97,9 %
Räntebärande skulder, NOKm	26 579	21 146
Kapitalbindning, år	6,1	5,4
Räntebindning, år	3,1	2,4
Belåningsgrad	38,4	37,0 %
EPRA NRV	218	189

Not 13 Finansiella tillgångar

Castellum förvärvade under tredje kvartalet, som del av budet på det noterade fastighetsbolaget Kungsleden, 21 300 000 aktier motsvarande 9,9 % av utestående antal aktier och röster i bolaget. I samband med att budet fullföljdes under fjärde kvartalet omklassificerades innehavet till andelar i dotterbolag och konsoliderades in i koncernredovisningen.

Not 14 Räntebärande skulder och likvida medel

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

Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 97 223 mkr (63 500), varav långfristigt uppgick till 77 945 mkr (46 894) och kortfristigt till 19 278 mkr (16 606). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av perioden var 51 997 mkr (29 693) långfristigt och 18 832 mkr (15 866) kortfristigt.

Under perioden har kreditfaciliteter i bank om ca 7 000 mkr nytecknats, ca 840 mkr förlängts eller omförhandlats och 2 430 mkr avslutats. I obligationsmarknaden har Castellum under perioden genomfört två NOK-emissioner samt en EURO-emission på löptider om 5-8 år med nominellt motvärde om ca 8 200 mkr inom ramen för Castellums EMTN program, medan obligationer inom ramen för Castellums svenska MTN-program om nominellt 2 550 mkr emitterats, medan obligationer om nominellt 4 950 mkr har återbetalts.

Andelen utnyttjade säkerställda krediter med tillägg av utestående volym företagscertifikat som backas upp av säkerställda kreditlöften i bank uppgick till 18 % (16) av fastigheternas värde.

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett motvärde om 13 122 mkr (9 091) och andelar i norska Entra, 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.

NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING

	31 dec 2021	31 dec 2020
Räntebärande skulder, mkr	70 829	45 720
Utestående obligationer, mkr	43 088	29 127
Utestående företagscertifikat, mkr	10 350	8 844
Bankkrediter m.m., mkr	17 391	7 749
Likvida medel	1 197	161
Outnyttjade kreditlöften, mkr	26 394	17 780
Andel icke säkerställda tillgångar	55 %	61 %
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde	18 %	16 %
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar	9 %	7 %
Andel utnyttjade säkerställda krediter	24 %	17 %
Belåningsgrad ¹⁾	39 %	41 %
Räntetäckningsgrad	517 %	530 %
Nettoskuld/EBITDA, ggr	16,7	10,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,8	3,8
Genomsnittlig kreditprislöptid, år	3,1	3,0
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3	2,6
Kreditrating	Baa2, Stable Outlook	Baa2, Stable Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften	1,7 %	1,7 %
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften	1,8 %	1,8 %
Marknadsvärde räntederivat	-98	-740
Marknadsvärde valutaderivat	-465	-392

1. Definitionen av belåningsgrad har ändrats för att anpassa nyckeltalet till investering i finansiella tillgångar (Entra innehavet). Den nya definitionen är netto räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Jämförelsesiffror har räknats om. Belåningsgrad Fastighet utgörs av den gamla definitionen, men kvarstår i rapporteringen då den utgör en covenant.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2021-12-31

Kreditavtal	mkr	Utnyttjat i			Andel, %
		Bank	MTN/Cert	Totalt	
0-1 år	19 278	1 422	17 410	18 832	27 %
1-2 år	21 266	2 207	10 759	12 966	18 %
2-3 år	11 261	3 563	3 750	7 313	10 %
3-4 år	21 422	2 528	5 194	7 722	11 %
4-5 år	7 186	630	6 556	7 186	10 %
>5 år	16 810	7 041	9 768	16 809	24 %
Totalt	97 223	17 391	53 438	70 829	100 %

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2021-12-31

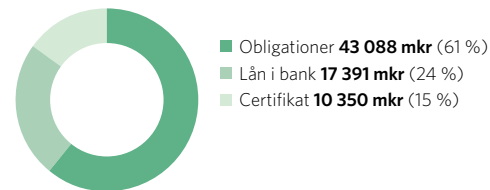
Förfallotidpunkt	mkr ¹⁾	Andel, %	Snittränta, % ²⁾	Genomsnittlig räntebind., år
0-1 år	32 448	46 %	2,0 %	0,2
1-2 år	5 791	8 %	2,3 %	1,8
2-3 år	1 401	2 %	1,6 %	2,8
3-4 år	2 797	4 %	0,7 %	3,7
4-5 år	6 662	9 %	1,2 %	4,6
5-10 år	21 730	31 %	1,3 %	7,7
Totalt	70 829	100 %	1,7 %	3,3

- Inklusive avgifter i utnyttjade kreditavtal samt kursdifferenser i MTN. I ränteförfallostrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla. Kreditmarginaler fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna.
- Beräknat på bruttovolym räntebärande skuld och derivat, exklusive kostnader för kreditavtal.

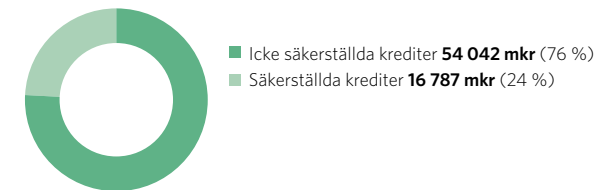
CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad Fastighet	Ej över 50 %	Ej över 65 %	45 %
Räntetäckningsgrad	Minst 200 %	Minst 150 %	517 %
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 %	9 %
Finansieringsrisk			
▪ genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,8 år
▪ förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		10 %
▪ genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		3,1 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 %		43 %
Kredit- och motpartsrisk			
▪ ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
▪ omräkningsexponering	Nettoinvestering säkras		Uppfyllt
▪ transaktionsexponering	Hanteras om överstigande 25 mkr		Uppfyllt

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2021-12-31



SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2021-12-31



Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Driftsöverskott	1 252	1 043	4 346	4 335
Centrala administrationskostnader	-66	-44	-174	-149
Återläggning av avskrivningar	39	24	139	95
Betalt räntenetto	-313	-259	-835	-789
Betald skatt	-217	-167	-244	-177
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-106	-114	45	-134
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	589	483	3 277	3 181
Förändring kortfristiga fordringar	-86	75	-493	-78
Förändring kortfristiga skulder	-411	-105	-181	-159
Kassaflöde från löpande verksamhet	92	453	2 603	2 944
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 311	-712	-3 799	-2 512
Förvärv fastigheter	-43	-1 502	-8 889	-1 819
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	50	-141	187	-304
Försäljning fastigheter	2 520	770	17 228	891
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	1 610	-220	132	-217
Rörelseförvärv	-6 484	—	-6 484	—
Investering i finansiella tillgångar	—	-2 442	-2 730	-2 442
Investering i intressebolag	-670	—	-9 413	—
Investeringar i övrigt	-56	-43	-204	-105
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 384	-4 290	-13 972	-6 508
Förändring långfristiga räntebärande skulder	3 275	3 791	-5 361	5 345
Förändring långfristiga fordringar	—	—	—	11
Lösen räntederivat	-5	9	-194	—
Återköp egna aktier	—	—	-1 038	-28
Hybridobligation	-7	—	10 164	—
Utbetald utdelning	—	—	-1 888	-1 776
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 262	3 800	12 405	3 552
Periodens/årets kassaflöde	-1 030	-37	1 036	-12
Likvida medel ingående balans	2 227	198	161	173
Likvida medel utgående balans	1 197	161	1 197	161

Moderbolaget

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Intäkter	91	27	167	102
Kostnader	-126	-57	-283	-216
Finansnetto	-89	-30	-200	-8
Avgifter finansiering förvärv	-27	-70	-27	-70
Utdelning	3 319	2 083	3 380	2 083
Återf./nedskriv. andel dotter-/intr.bolag	587	-70	436	-70
Värdeförändring derivat	-144	176	-75	-57
Värdeförändring finansiell placering	102	—	153	—
Resultat före skatt	3 713	2 059	3 551	1 764
Skatt	-9	-32	-5	-15
Periodens/årets resultat	3 704	2 027	3 546	1 749
Poster som kommer att omföras via periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	2	-144	39	-108
Värdeförändring valutaderivat	—	122	—	44
Periodens/årets totalresultat	3 706	2 005	3 585	1 685

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Andelar i koncernföretag	46 239	20 957
Andelar i intressebolag	12 690	—
Fordringar koncernföretag	42 903	43 709
Finansiella tillgångar	190	2 729
Övriga tillgångar	140	114
Likvida medel	37	6
Summa	102 199	67 523
Eget kapital	45 009	18 384
Derivat	619	1 132
Räntebärande skulder	42 257	43 318
Räntebärande skulder koncernföretag	14 090	4 126
Övriga skulder	224	563
Summa	102 199	67 523
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	20 000	16 974
Eventualförpliktelser (borgen dotterbolag)	6 647	2 170

Möjligheter och risker

Möjligheter och risker i kassaflödet

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Av nedanstående känslighetsanalys framgår hur mycket 1 %-enhets förändring påverkar kassaflödet och det redovisade resultatet.

KÄNSLIGHETSANALYS - KASSAFLÖDE RESULTATEFFEKT NÄSTKOMMANDE 12 MÅNADER

	Resultateffekt, mkr ±1 % (enheter)	Sannolikt scenario	
		Högonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå/Index	+83 / -83	+	-
Vakans	+92 / -92	+	-
Fastighetskostnader	-24 / 24	-	0
Räntekostnader ¹⁾	-335 / 194	0	-
Värdering; avkastningskrav	-37 509 / 24 682	+	-

1. Asymmetrin beror på att Castellum för närvarande bedömer möjligheterna som begränsade att fullt ut tillgodoräkna sig negativa marknadsräntor.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även ställning, kan bli mer volatila. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en

prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till ±5-10 %, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

KÄNSLIGHETSANALYS - VÄRDEFÖRÄNDRING

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Fastigheter					
Värdeförändring, mkr	-30 629	-15 315	0	15 315	30 629
Belåningsgrad	48 %	43 %	39 %	36 %	34 %

Finansiell risk

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

Hållbarhetsrisk

Hållbarhetsrisker avser risker som är direkt eller indirekt förknippade med miljörisker, klimatförändring, uppförandekod och ansvarsrisker. För mer detaljerad information om detta samt övriga risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Castellums webbplats alternativt Castellums Årsredovisning 2020, avsnittet Risker och riskhantering på sidan 66-73.

Kvartalsöversikt

	2021 jan-mars	2021 apr-juni	2021 juli-sept	2021 okt-dec	2021	2020 jan-mars	2020 apr-juni	2020 juli-sept	2020 okt-dec	2020
Resultaträkning, mkr										
Intäkter	1 502	1 434	1 501	1 916	6 353	1 476	1 523	1 489	1 516	6 004
Fastighetskostnader	-483	-419	-441	-664	-2 007	-438	-391	-367	-473	-1 669
Driftsöverskott	1 019	1 015	1 060	1 252	4 346	1 038	1 132	1 122	1 043	4 335
Centrala administrationskostnader	-38	-39	-31	-66	-174	-37	-38	-30	-44	-149
Förvärvs- och omstrukturingskost. m.m.	—	—	-47	-56	-103	—	—	—	-95	-95
Resultat från intressebolag	—	—	-239	1 381	1 142	—	—	—	—	—
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-7	-7	-6	-7	-27	-7	-5	-6	-2	-20
Räntenetto m.m.	-195	-133	-173	-283	-784	-200	-194	-187	-205	-786
Resultat inkl. intressebolag	779	836	564	2 221	4 400	794	895	899	697	3 285
Nedskrivning goodwill	—	-53	-20	-121	-194	—	—	—	—	—
Värdeförändringar fastigheter	1 607	1 515	1 409	2 654	7 185	3	415	398	3 047	3 863
Värdeförändringar derivat	19	98	74	134	325	-167	-42	-3	92	-120
Värdeförändringar finansiellt innehav	491	-195	-245	-9	42	—	—	—	—	—
Omvärdering resultat stegvis förvärv	—	—	—	111	111	—	—	—	—	—
Aktuell skatt	-23	-109	-23	-18	-173	-42	-40	-58	-107	-247
Uppskjuten skatt	967	-382	-245	-208	132	-106	-176	-221	-663	-1 166
Årets/periodens resultat	3 840	1 710	1 514	4 764	11 828	482	1 052	1 015	3 066	5 615
Övrigt totalresultat	119	-50	1	51	121	140	-178	18	-152	-172
Årets/periodens totalresultat	3 959	1 660	1 515	4 815	11 949	622	874	1 033	2 914	5 443
Balansräkning, mkr										
Förvaltningsfastigheter	95 816	97 250	104 342	153 146	153 146	96 262	97 012	98 076	103 042	103 042
Goodwill	1 673	1 620	1 600	5 544	5 544	1 691	1 670	1 673	1 673	1 673
Övriga tillgångar	10 912	10 215	18 345	17 745	17 745	2 257	2 196	2 158	5 040	5 040
Likvida medel	1 203	997	2 227	1 197	1 197	1 174	200	198	161	161
Summa tillgångar	109 604	110 082	126 514	177 632	177 632	101 384	101 078	102 105	109 916	109 916
Eget kapital	49 921	50 926	62 622	83 637	83 637	42 623	43 469	44 502	48 243	48 243
Uppskjuten skatteskuld	10 416	10 794	11 045	17 351	17 351	10 279	10 493	10 718	11 376	11 376
Övriga avsättningar	10	10	10	38	38	6	5	3	3	3
Derivat	720	653	606	563	563	506	863	871	1 132	1 132
Räntebärande skulder	42 824	43 023	47 987	70 829	70 829	43 544	41 834	42 486	45 720	45 720
Ej räntebärande skulder	5 713	4 676	4 244	5 214	5 214	4 426	4 414	3 525	3 442	3 442
Summa eget kapital och skulder	109 604	110 082	126 514	177 632	177 632	101 384	101 078	102 105	109 916	109 916

FORTS. NÄSTA SIDA

CASTELLUM BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2021

	2021 jan-mars	2021 apr-juni	2021 juli-sept	2021 okt-dec	2021	2020 jan-mars	2020 apr-juni	2020 juli-sept	2020 okt-dec	2020
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	70 %	73 %	73 %	68 %	71%	72 %	76 %	76 %	70 %	74 %
Räntenivå, genomsnitt	1,9 %	1,9 %	1,8 %	1,8 %	1,8 %	2,0 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %
Räntetäckningsgrad	499 %	567 %	572 %	460 %	517 %	497 %	561 %	581 %	486 %	530 %
Avkastning substansvärde EPRA NRV	15,0 %	15,4 %	10,9 %	50,2 %	18,4 %	4,1 %	17,6 %	9,3 %	34,3 %	13,4 %
Avkastning totalt kapital	11,2 %	8,3 %	6,4 %	13,5 %	8,6 %	4,0 %	5,9 %	5,8 %	14,9 %	7,5 %
Avkastning eget kapital	32,6 %	13,8 %	10,8 %	30,3 %	22,7 %	4,5 %	9,9 %	9,3 %	27,6 %	13,1 %
Investeringar i fastigheter, mkr	865	1 149	9 320	48 612	59 946	643	854	620	3 041	5 158
Försäljningar, mkr	9 879	1 121	3 708	2 520	17 228	—	119	2	770	891
Belåningsgrad Fastighet	41 %	43 %	43 %	45 %	45 %	44 %	43 %	43 %	44 %	44 %
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	273 201	273 405	272 075	310 088	282 917	273 201	273 113	273 031	275 197	273 628
Förvaltningsresultat, kr	2,85	3,06	3,26	3,29	12,45	2,91	3,28	3,29	2,88	12,35
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	2,55	2,77	3,05	3,20	11,58	2,65	2,93	2,96	2,71	11,25
Resultat efter skatt, kr	14,06	6,25	5,56	15,36	41,81	1,76	3,85	3,72	11,14	20,52
Utestående antal aktier, tusental	275 187	272 075	272 075	340 544	340 544	273 201	273 031	273 031	277 093	277 093
Fastighetsvärde, kr	348	357	384	450	450	352	355	359	372	372
Substansvärde EPRA NRV, kr	220	227	230	251	251	193	199	200	214	214
Substansvärde EPRA NTA, kr	211	219	221	241	241	185	190	191	205	205
Substansvärde EPRA NDV, kr	179	185	187	197	197	153	156	157	168	168
Utdelning, kr/aktie (2021 föreslagen)	—	—	—	—	7,60	—	—	—	—	6,90
Utdelningsandel	—	—	—	—	61 %	—	—	—	—	56 %
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hyresvärde, kr/kvm	1 649	1 584	1 627	3 142	1 648	1 516	1 551	1 546	1 640	1 538
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,9 %	93,2 %	92,9 %	93,4 %	93,2 %	93,8 %	91,4 %	92,4 %	92,3 %	93,1 %
Fastighetskostnader, kr/kvm	469	375	393	822	425	383	344	331	441	369
Fastighetsvärde, kr/kvm	25 638	25 998	26 993	26 667	26 667	22 451	22 541	22 836	23 549	23 549
Värderingsyield	4,9 %	4,8 %	4,7 %	4,7 %	4,7 %	5,1 %	5,1 %	5,1 %	5,0 %	5,0 %

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Resultaträkning, mkr										
Intäkter	6 353	6 004	5 821	5 577	5 182	4 533	3 299	3 318	3 249	3 073
Fastighetskostnader	-2 007	-1 669	-1 708	-1 632	-1 605	-1 497	-1 074	-1 096	-1 105	-1 042
Driftsöverskott	4 346	4 335	4 113	3 945	3 577	3 036	2 225	2 222	2 144	2 031
Centrala administrationskostnader	-174	-149	-163	-158	-162	-143	-113	-108	-96	-93
Förvävs- och omstruktureringkost. m.m.	-103	-95	-9	—	-5	-163	—	—	—	—
Resultat från intressebolag/joint ventures	1 142	—	—	—	—	3	23	—	—	—
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-27	-20	-22	—	—	—	—	—	—	—
Räntenetto m.m.	-784	-786	-782	-835	-885	-832	-602	-664	-702	-683
Resultat inkl. intressebolag/joint ventures	4 400	3 285	3 137	2 952	2 525	1 901	1 533	1 450	1 346	1 255
Nedskrivning goodwill	-194	—	-179	—	—	-373	—	—	—	—
Värdeförändringar fastigheter	7 185	3 863	3 918	5 216	4 540	4 085	1 837	344	328	-69
Värdeförändringar derivat	325	-120	-111	152	247	82	216	-660	429	-110
Värdeförändringar finansiellt innehav	42	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Omvärdering resultat stegvis förvärv	111	—	—	—	—	27	-2	—	—	—
Aktuell skatt	-173	-186	-165	-74	-96	-23	-16	-11	-6	-7
Uppskjuten skatt	132	-1 227	-950	-793	-1 340	-727	-687	88	-390	404
Årets/periodens resultat	11 828	5 615	5 650	7 453	5 876	4 972	2 881	1 211	1 707	1 473
Övrigt totalresultat	121	-172	45	8	-8	6	-8	8	3	-4
Årets/periodens totalresultat	11 949	5 443	5 695	7 461	5 868	4 978	2 873	1 219	1 710	1 469
Balansräkning, mkr										
Förvaltningsfastigheter	153 146	103 042	95 168	89 168	81 078	70 757	41 818	37 599	37 752	36 328
Goodwill (joint venture, år 2015)	5 544	1 673	1 691	1 659	1 659	1 659	526	—	—	—
Övriga tillgångar	17 745	5 040	1 953	1 070	772	5 640	269	442	291	259
Likvida medel	1 197	161	173	243	203	257	39	47	70	44
Summa tillgångar	177 632	109 916	98 985	92 140	83 712	78 313	42 652	38 088	38 113	36 631
Eget kapital	83 637	48 243	43 777	39 749	33 736	29 234	15 768	13 649	13 127	12 065
Uppskjuten skatteskuld	17 351	11 376	10 153	9 203	8 405	7 065	4 299	3 612	3 700	3 310
Derivat	563	1 132	715	716	1 352	1 582	1 117	1 357	683	1 105
Räntebärande skulder	70 829	45 720	40 826	40 358	38 226	38 467	20 396	18 446	19 481	19 094
Ej räntebärande skulder	5 252	3 445	3 514	2 114	1 993	1 965	1 072	1 024	1 122	1 057
Summa eget kapital och skulder	177 632	109 916	98 985	92 140	83 712	78 313	42 652	38 088	38 113	36 631

FORTS. NÄSTA SIDA

CASTELLUM BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2021

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	71 %	74 %	72 %	71 %	69 %	67 %	67 %	67 %	66 %	66 %
Räntenivå, genomsnitt	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,0 %	2,4 %	2,7 %	3,0 %	3,3 %	3,7 %	3,9 %
Räntetäckningsgrad	517 %	530 %	502 %	454 %	386 %	348 %	351 %	318 %	292 %	284 %
Avkastning långsiktigt substansvärde	18,4 %	15,2 %	15,1 %	22,0 %	18,3 %	20,9 %	20,4 %	7,6 %	13,2 %	7,9 %
Avkastning totalt kapital	8,6 %	7,5 %	8,4 %	10,6 %	10,1 %	11,9 %	10,0 %	6,5 %	6,4 %	5,3 %
Avkastning eget kapital	22,7 %	13,0 %	14,5 %	22,6 %	20,6 %	20,1 %	21,7 %	9,5 %	14,6 %	13,5 %
Investeringar i fastigheter, mkr	59 946	5 158	6 112	5 292	6 488	31 491	3 553	2 525	1 768	2 798
Försäljningar, mkr	17 228	891	4 138	2 635	875	6 754	1 140	3 054	687	253
Belåningsgrad Fastighet	45 %	44 %	43 %	45 %	47 %	50 %	49 %	49 %	51 %	52 %
Data per aktie (någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	282 917	273 628	273 201	273 201	273 201	234 540	189 014	189 014	189 014	189 014
Förvaltningsresultat, kr	12,45	12,35	11,52	10,81	9,26	8,80	8,11	7,67	7,12	6,64
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	11,58	11,25	10,44	9,65	8,39	8,26	7,84	7,17	6,97	6,31
Resultat efter skatt, kr	41,81	20,52	20,68	27,28	21,51	21,20	15,24	6,41	9,03	7,79
Utestående antal aktier, tusental	340 544	277 093	273 201	273 201	273 201	273 201	189 014	189 014	189 014	189 014
Fastighetsvärde, kr	450	372	348	326	297	259	221	199	200	192
Substansvärde EPRA NRV, kr	251	214	195	176	153	133	112	99	93	87
Substansvärde EPRA NTA, kr	241	205	187	169	146	131	109	97	91	86
Substansvärde EPRA NDV, kr	197	168	154	139	117	101	83	72	69	64
Utdelning, kr/aktie (2021 föreslagen)	7,60	6,90	6,50	6,10	5,30	5,00	4,25	3,99	3,69	3,43
Utdelningsandel	61 %	56 %	56 %	56 %	57 %	57 %	52 %	52 %	52 %	52 %
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hysesvärde, kr/kvm	1 648	1 538	1 495	1 407	1 341	1 304	1 095	1 064	1 036	1 015
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,2 %	93,1 %	92,6 %	93,2 %	90,9 %	91,3 %	90,3 %	88,7 %	88,4 %	88,6 %
Fastighetskostnader, kr/kvm	425	369	384	378	364	376	316	307	307	298
Fastighetsvärde, kr/kvm	26 667	23 549	22 363	20 417	18 268	16 558	12 282	11 118	10 285	9 916

Finansiella nyckeltal

	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)	310 088	275 197	282 917	273 628
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)	340 544	277 093	340 544	277 093

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 37.

Förvaltningsresultat

	okt-dec 2021		okt-dec 2020		jan-dec 2021		jan-dec 2020	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	4 990	16,09	3 836	13,94	11 869	41,95	7 028	25,68
Återläggning								
Förvärvskostnader	56	0,18	25	0,09	76	0,27	25	0,09
Finansieringsavgifter m.m. förvärv	—	—	70	0,25	27	0,10	70	0,26
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-111	-0,36	—	—	-111	-0,39	—	—
Resultat intressebolag exkl. förv. resultat	-1 258	-4,05	—	—	-981	-3,47	—	—
Värdeförändring fastighet	-2 654	-8,56	-3 047	-11,07	-7 185	-25,40	-3 863	-14,12
Värdeförändring finansiellt innehav	9	0,03	—	—	-42	-0,15	—	—
Värdeförändring derivat	-134	-0,43	-92	-0,33	-325	-1,15	120	0,44
Nedskrivning goodwill	121	0,39	—	—	194	0,69	—	—
= Förvaltningsresultat	1 019	3,29	792	2,88	3 522	12,45	3 380	12,35
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)								
Förvaltningsresultat	1 019	3,29	792	2,88	3 522	12,45	3 380	12,35
Återläggning; Aktuell skatt förvaltningsresultat	-26	-0,09	-44	-0,16	-246	-0,87	-300	-1,10
EPRA Earnings/EPRA EPS	993	3,20	748	2,72	3 276	11,58	3 080	11,25

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, d.v.s. tillväxt i förvaltningsresultatet, och målet är att förvaltningsresultatet årligen ska öka med minst 10 %. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen ska delas ut till aktieägarna – minst 50 % av förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet beräknas såväl före betald skatt som efter den teoretiska betalda skatt Castellum skulle betalat på förvaltningsresultatet såvida inga förlustavdrag förelåg.

Substansvärde

	31 dec 2021		31 dec 2020	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	83 637	246	48 243	174
Återläggning				
Hybridobligationer	-10 164	-30	—	—
Innehav utan bestämmande inflytande	-693	-2	—	—
Beslutad, ej verkställd utdelning	—	—	—	—
Derivat enligt balansräkning	563	2	1 132	4
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-5 351	-15	-1 480	-5
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	17 351	50	11 376	41
Substansvärde EPRA NRV	85 343	251	59 271	214
Avdrag				
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	-193	-1	-193	-1
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 3 % ¹⁾	-3 160	-9	-2 284	-8
Substansvärde EPRA NTA	81 990	241	56 793	205
Återläggning				
Derivat enligt ovan	-563	-2	-1 132	-4
Uppskjuten skatt i sin helhet	-14 191	-41	-9 091	-33
Substansvärde EPRA NDV	67 236	197	46 570	168

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

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan.

Långsiktigt substansvärde, d.v.s. EPRA NRV, utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid eller som inte tillhör stamaktieägarna, såsom i Castellums fall goodwill, derivat, uppskjuten skatteskuld och hybridobligationer.

Substansvärdet EPRA NTA är detsamma som långsiktigt substansvärde men med den skillnad att goodwill som inte är hänförligt till uppskjuten skatt inte anses utgöra en tillgång samt att uppskjuten skatt ska marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senaste åren faktiskt har genomfört fastighetstransaktioner.

Substansvärde EPRA NDV utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för goodwill i sin helhet.

Finansiell risk

Räntetäckningsgrad	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Förvaltningsresultat, mkr	1 019	792	3 522	3 380
Återläggning				
Räntenetto, mkr	283	205	845	786
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	1 302	997	4 367	4 166
Räntetäckningsgrad, %	460 %	486 %	517 %	530 %
Belåningsgrad			31 dec 2021	31 dec 2020
Räntebärande skulder, mkr			70 829	45 720
Likvida medel, mkr			-1 197	-161
Räntebärande skulder netto, mkr			69 632	45 559
Totala tillgångar, mkr			177 632	109 916
Belåningsgrad, %			39 %	41 %
Belåningsgrad Fastighet			31 dec 2021	31 dec 2020
Räntebärande skulder netto enligt ovan, mkr			69 632	45 559
Förvaltningsfastigheter, mkr			153 146	103 042
Förvärvade, ej tillträdna fastigheter, mkr			-187	—
Sålda, ej frånträdna fastigheter, mkr			88	220
Förvaltningsfastigheter, mkr			153 047	103 262
Belåningsgrad Fastighet, %			45 %	43 %
Skuldkvot			31 dec 2021	31 dec 2020
Räntebärande skulder netto enligt ovan, mkr			69 632	45 559
Driftsöverskott, mkr			4 346	4 335
Centraladministration, mkr			-174	-149
Rörelseresultat, mkr			4 172	4 186
Skuldkvot			16,7	10,9

Investering direkt i fastighet

Nettoinvestering, mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Förvärv	47 301	2 329	56 147	2 646
Ny-, till- och ombyggnation	1 311	712	3 799	2 512
Summa investering	48 612	3 041	59 946	5 158
Försäljningspris	-2 520	-770	-17 228	-891
Nettoinvestering	46 092	2 271	42 718	4 267
Andel av fastighetsvärdet, %	30 %	2 %	28 %	4 %

Castellums strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter under lågt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 50 % och en räntetäckningsgrad om minst 200 %. Vidare utgör skuldkvoten, som uttrycker hur många år det tar för bolaget att återbetala sina räntebärande lån, ett viktigt finansiellt riskmått.

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

Övriga nyckeltal

	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Överskottsgrad	68 %	70 %	71 %	74 %
Räntenivå, genomsnitt	1,8 %	1,9 %	1,8 %	1,9 %
Avkastning substansvärde EPRA NRV	50,2 %	34,3 %	18,4 %	13,4 %
Avkastning totalt kapital	13,5 %	14,9 %	8,6 %	7,5 %
Avkastning eget kapital	30,3 %	27,6 %	22,7 %	13,1 %
Fastighetsvärde kr/aktie	450	372	450	372
Bruttouthyrning, mkr	186	179	720	644
Nettouthyrning, mkr	45	48	162	239

Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Inför årsstämman 2022

Utdelningsförslag

Inför årsstämman den 31 mars 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 7,60 kr per aktie, uppdelat på fyra utbetalningstillfällen om vardera 1,90 kronor, vilket innebär en höjning med 10 % jämfört med föregående år. Avstämningsdagar för utdelningen föreslås vara måndagen den 4 april 2022, torsdagen den 30 juni 2022, fredagen den 30 september 2022 och fredagen den 30 december 2022.

Valberedningens förslag

Valberedningen i Castellum föreslår nyval av Henrik Käll till Castellums styrelse vid årsstämman den 31 mars. Till omval föreslås Per Berggren (ordförande), Anna Kinberg Batra, Anna-Karin Celsing, Joacim Sjöberg och Rutger Arnhult. Christina Karlsson Kazeem och Zdravko Markovski har avböjt omval.

Valberedningen har efter den 10 januari 2022 bestått av Helen Fasth Gillstedt (valberedningens ordförande, Handelsbanken Fonder), Johannes Wingborg (Länsförsäkringar Fondförvaltning), Patrik Essehorn (Corem Property Group), Ilija Batljan (Ilija Batljan Invest), samt Per Berggren (styrelsens ordförande).

Valberedningens fullständiga förslag till beslut vid årsstämman 2022, inklusive motiverat yttrande och redogörelse för hur valberedningen bedrivit sitt arbete, samt ytterligare information om de föreslagna styrelseledamöterna, kommer att lämnas på bolagets webbplats senast i samband med att kallelsen till årsstämman publiceras.

Göteborg den 16 februari 2022

Rutger Arnhult

Verkställande direktör Castellum AB

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

Denna information är sådan information som Castellum AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 16 februari 2022 kl. 08:00 CET.

Styrelse



Per Berggren
Styrelseordförande



Rutger Arnhult
Styrelseledamot



Anna-Karin Celsing
Styrelseledamot



**Christina Karlsson
Kazeem**
Styrelseledamot



Anna Kinberg Batra
Styrelseledamot



Zdravko Markovski
Styrelseledamot



Joacim Sjöberg
Styrelseledamot

Händelser efter balansdagen

- Den 10 januari 2022 utsåg Castellums styrelse dåvarande styrelseordförande Rutger Arnhult till ny verkställande direktör med tillträde samma dag. Rutger Arnhult efterträdde Biljana Pehrsson på vd-posten.
- Castellums nytillträdna vd Rutger Arnhult presenterade bolagets nya koncernledning, bestående av 13 personer.
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 7,60 kr per aktie (6,90) vilket motsvarar en ökning med 10 %.
- Maria Strandberg utsågs till ny CFO och efterträder Ylva Sarby Westman. Maria kommer närmast från en roll som ekonomichef på Kungsleden och tillträder sin nya roll den 1 mars.

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång drygt 103 000 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 31 december 2021 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 2021-12-31

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	58 649	17,2 %
APG Asset Management	17 173	5,0 %
BlackRock	15 676	4,6 %
Gösta Welandson med bolag	11 668	3,4 %
Vanguard	10 377	3,1 %
Handelsbanken Fonder & Liv	10 231	3,0 %
Länsförsäkringar Fonder	9 913	2,9 %
Corem Property Group AB	8 880	2,6 %
PGG Pensionenfonds	6 334	1,9 %
Norges Bank	5 411	1,6 %
Styrelse och ledning i Castellum ¹⁾	99	0,0 %
Övriga svenska ägare	92 845	27,3 %
Övriga utländska ägare	93 287	27,4 %
Totalt utestående aktier	340 544	100,0 %
Återköpta egna aktier	5 188	
Totalt registrerade aktier	345 732	

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

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

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2021 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 % av totalt utestående aktier. Under perioden har återköp av 5 017 765 aktier skett till en snittkurs om 207 kr. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december 2021 till 5 187 967 aktier motsvarande 2 % av antalet registrerade aktier.

Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 6,90 kronor per aktie (6,90) motsvarar en direktavkastning om 2,8 % (3,3) beräknat på kursen vid periodens utgång. Av utdelningen betalades 3,45 kronor ut i månadskiftet mars/april och resterande i september i år.

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum-aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 20,7 % (-2).

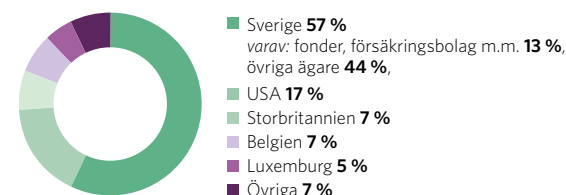
Avkastning substans och resultat inklusive långsiktig värdeförändring

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

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

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

AKTIEÄGARE PER LAND 2021-12-31



AKTIEN

	31 dec 2021	31 dec 2020
Aktiekurs. SEK	243,80	208,70
Börsvärde, mdkr	84,3	57,9
Omsättning, antal miljoner	204	286
Omsättningshastighet, %	71 %	104 %
Aktiekurs/EPRA NRV	97 %	98 %
Aktiekurs/EPRA EPS rullande 12 mån	21	19
P/E	6	10
Direktavkastning aktien	2,8 %	3,3 %

EPRA NYCKELTAL

	31 dec 2021	31 dec 2020
EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), mkr	3 276	3 080
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	11,58	11,25
EPRA NRV (långs. substansvärde), mkr	85 343	59 271
EPRA NRV, kr/aktie	251	214
EPRA NTA, mkr	81 990	56 793
EPRA NTA, kr/aktie	241	205
EPRA NDV, mkr	67 236	46 570
EPRA NDV, kr/aktie	197	168
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	8 %	7 %
EPRA Cost Ratio inkl. kostnad vakans	28 %	24 %
EPRA Cost Ratio exkl. kostnad vakans	27 %	23 %
EPRA Yield	9,0 %	4,8 %
EPRA "Topped-up" Yield	9,2 %	4,9 %

TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hyresintäkt kr/aktie	3 %	3 %	4 %
Förvaltningsresultat kr/aktie	1 %	5 %	7 %
Årets resultat efter skatt kr/aktie	104 %	15 %	27 %
Utdelning kr/aktie	10 %	8 %	9 %
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	17 %	13 %	12 %
Fastighetsbestånd kr/aktie	21 %	11 %	10 %
Värdeförändring fastigheter	7 %	5 %	4 %

Avkastning

Avkastning långsiktigt substansvärde	18,4 %	15,4 %	19,8 %
Avkastning eget kapital	22,7 %	18,2 %	16,9 %
Avkastning totalt kapital	8,6 %	8,8 %	8,0 %

Aktiens totalavkastning (inkl. utdelning)

Castellum	20,7 %	18,2 %	17,0 %
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	39,3%	29,2%	16,8%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	45,1%	28,7%	22,1%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	18,3%	11,4%	11,4%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	3,8%	5,2%	10,1%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	28,9%	12,3%	10,7%

Finansiell risk

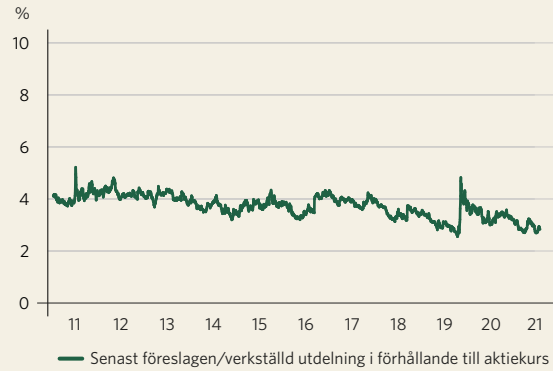
Belåningsgrad	39 %	41 %	47 %
Räntetäckningsgrad	517 %	515 %	397 %

AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKLUSIVE LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING

	Känslighetsanalys		
	-1 %-enhet		+1 %-enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	3 522	3 522	3 522
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	3,4 %	2,4 %	4,4 %
D:o, mkr	5 207	3 676	6 738
Aktuell skatt, 10 %	-165	-165	-165
Resultat efter skatt	8 564	7 033	10 096
Resultat, kr/aktie	31,48	25,85	37,11
Avkastning långsiktig substans	14,4 %	11,9 %	17,0 %
Resultat/aktiekurs	12,9 %	10,6 %	15,2 %
P/E	8	9	7

Aktiens utveckling

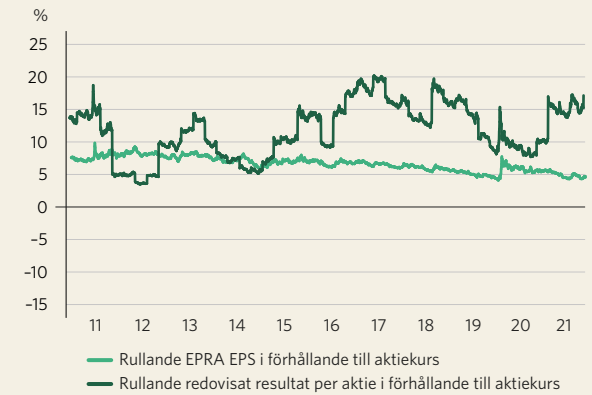
AKTIENS DIREKTAVKASTNING



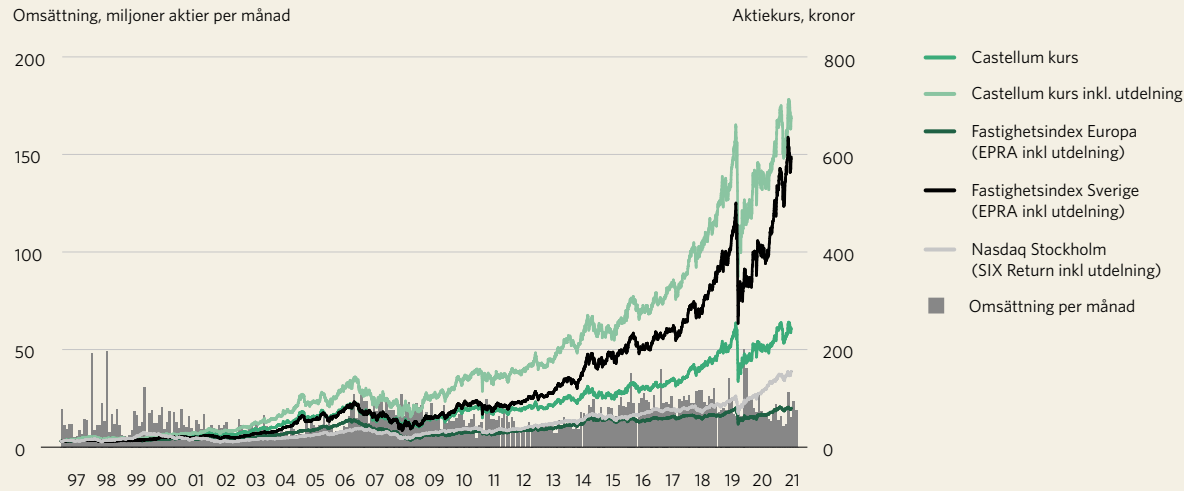
AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE



AVKASTNING VINST PER AKTIE



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



Definitioner

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Aktiens direktavkastning

Utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning

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

Antal aktier

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

Data per aktie

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

EPRA EPS (Earnings Per Share)

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

EPRA NRV – Net Reinstatement Value

Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av räntederivat och goodwill som avser uppskjuten skatt samt uppskjuten skatt i sin helhet.

EPRA NTA – Net Tangible Assets

Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av derivat och goodwill, justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA NDV – Net Disposal Value

Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, justerat för goodwill som ej utgör uppskjuten skatt.

Utdelningsandel

Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Fastighetskategori

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

Fastighetskostnader

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträtsavgäld 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 i intressebolag/joint venture.

Hyresintäkter

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

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Kronor per kvm

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

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning långsiktigt substansvärde

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

Avkastning eget kapital

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

Avkastning totalt kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av totala tillgångar.

Belåningsgrad Fastighet

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdna fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdna fastigheter.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.

Skuldkvot

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till driftsöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader.

Om Castellum

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar. Per den 31 december 2021 uppgick fastighetsvärdet till ca 176 miljarder, inklusive ägarandelen i norska Entra ASA. Vi finns i attraktiva svenska tillväxtregioner samt i Köpenhamn och Helsingforsområdet. Ett av våra hållbarhetsmål är att vara helt klimatneutrala senast 2030. Castellum är det enda nordiska fastighets- och byggbolag som är invalt i Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.

En värd bortom det förväntade.
www.castellum.se

Finansiell kalender

Årsredovisning 2021	7 mars 2022
Årsstämma 2022	31 mars 2022
Föreslagen avstämningsdag utdelning (I)	4 april 2022
Förväntad utbetalning av utdelning (I)	7 april 2022
Delårsrapport januari-mars 2022	25 april 2022
Föreslagen avstämningsdag utdelning (II)	30 juni 2022
Förväntad utbetalning av utdelning (II)	5 juli 2022
Halvårsrapport januari-juni 2022	15 juli 2022
Avstämningsdag utdelning (III)	30 september 2022
Förväntad utbetalning av utdelning (III)	5 oktober 2022
Delårsrapport januari-september 2022	20 oktober 2022
Avstämningsdag utdelning (IV)	30 december 2022
Förväntad utbetalning av utdelning (IV)	4 januari 2023
Bokslutskommuniké 2022	13 februari 2023
Årsstämma 2023	23 mars 2023

Inbjudan till Årsstämma 2022

Årsstämma i Castellum AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 31 mars 2022.

Aktieägare som vill delta i årsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 23 mars 2022, dels anmäla sitt deltagande i stämman till bolaget i enlighet med instruktionerna som kommer framgå av kallelsen.

Kallelse till årsstämman kommer finnas tillgänglig på bl.a. www.castellum.se. I samband med kallelsen kommer även Castellums årsredovisning och övriga handlingar som ska läggas fram på stämman finnas tillgängliga på webbplatsen. Av kallelsen kommer framgå vilka ärenden som ska hanteras vid stämman samt information om hur anmälan om deltagande i stämman går till.

För den som önskar företrädas av ombud kommer bolaget tillhandahålla fullmaktsformulär, som kommer finnas tillgängligt på www.castellum.se. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste omregistrera aktierna i eget namn i aktieboken för att ha rätt att delta i stämman. Rösträttsregistreringar som gjorts senast fredagen den 25 mars 2022 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

www.castellum.se

På Castellums webbplats finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter. Ytterligare information kan erhållas av Rutger Arnhult, verkställande direktör, Castellum AB, telefon 070-458 24 70 eller Ylva Sarby Westman, vice vd och CFO, Castellum AB, telefon 070-690 65 97.



CASTELLUM

Castellum AB (publ)

Box 2269, 403 14 Göteborg ▪ Besöksadress: Östra Hamngatan 16

Telefon: 031-60 74 00 ▪ www.castellum.se ▪ Säte: Göteborg ▪ Org nr: 556475-5550