



Q3

—
Delårsrapport
januari–september 2022



CASTELLUM

39 procent tillväxt i förvaltningsresultatet

Väsentliga händelser under kvartalet

- Förvaltningsresultatet ökar med 15 procent (-4) per aktie trots tillfälligt ökade administrationskostnader, som ett resultat av samgåendet med Kungsleden, ökade finansiella kostnader hänförligt till en högre genomsnittlig ränta samt kraftig prisutveckling för el och uppvärmning under 2022. Förvaltningsresultatet för delårsperioden uppgår till 3 479 mkr (2 503) motsvarande 10,49 kr per aktie (9,14).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 153 mkr (93).
- Under kvartalet lanserade Castellum ett uppdaterat ramverk för gröna obligationer med än högre hållbarhetskrav än tidigare. Det uppdaterade ramverket är anpassat till 2021 ICMA Green Bond Principles och till EU:s taxonomi.
- Castellums aktie uppfyller alla villkor för att noteras som en grön aktie på Nasdaq Stockholm och blev det första stora fastighetsbolaget i Norden som godkänns och klassificeras som en sådan.
- Kvarteret Korsningen i Örebro är färdigbyggt och Castellum blev en av de första i Norden som fick den mest krävande klimatcertifieringen NollCO₂. Certifieringen innebär att byggnaden har nettonoll klimatpåverkan under byggnadens livstid.

- Intäkterna för perioden januari-september 2022 uppgick till 6 732 mkr (4 437).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 857 mkr (4 531) och på derivat till 2 712 mkr (191).
- Periodens resultat uppgick till 6 534 mkr (7 064), motsvarande 19,70 kr (25,79) per aktie.
- Substansvärdet (EPRA NRV) uppgick till 259 kr (230) per aktie, en ökning med 13 procent.
- Efter ny-, till- och ombyggnationer om 3 687 mkr (2 488) i befintligt bestånd, förvärv om 312 mkr (8 846) samt försäljningar om -2 564 mkr (-14 708) uppgick nettoinvestering till 1 435 mkr (-3 374) för perioden.

NYCKELTAL	2022	2021	2022	2021	2021
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Intäkter, mkr	2 332	1 501	6 732	4 437	6 353
Driftöverskott, mkr	1 553	1 060	4 470	3 094	4 346
Förvaltningsresultat, mkr	1 104	888	3 479	2 503	3 522
D:o kr/aktie	3,36	3,26	10,49	9,14	12,45
D:o tillväxt, %	3	-1	15	-4	1
Periodens resultat, mkr	-399	1 514	6 534	7 064	11 828
D:o kr/aktie	-1,21	5,56	19,70	25,79	41,81
D:o tillväxt, %	-122	49	-24	176	104
Nettoinvestering, mkr	1 058	5 612	1 435	-3 374	42 718
Nettouthyrning, mkr	44	27	153	93	162
Belåningsgrad, %	40,0	36,2	40,0	36,2	39,2
Belåningsgrad, justerad % ¹	38,8	35,3	38,8	35,3	38,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	5,7	4,0	5,5	5,2
EPRA NRV, kr/aktie	259	230	259	230	251
EPRA NTA, kr/aktie	247	221	247	221	241
EPRA NDV, kr/aktie	211	187	211	187	197

1. Justerad belåningsgrad har införts per Q1 2022 för att anpassa nyckeltalet med hänsyn till aktier i eget förvar. Aktierna har värderats till börskurs vid balansdag.

Positiv nettouthyrning för elfte kvartalet i rad

Castellum levererar ett mycket bra resultat för kvartalet med en positiv nettouthyrning för elfte kvartalet i rad, på 153 mkr, och en uthyrningsgrad på 93,4 procent. Trots en vikande konjunktur runt hörnet har vi fortsatt gott om positiva kunddialoger och ser en ökad återgång till kontoren efter pandemin.

Bolaget arbetar aktivt med kostnadssidan och prioriterar särskilt energibesparande åtgärder till följd av ökande energipriser. De höga energipriserna och inflationen generellt får en negativ effekt på kostnaderna samtidigt som inflationstakten bidrar med betydande intäktsökningar på grund av den avtalsenliga indexkomponenten i hyresavtalen. Även om tiderna är tuffa för många bolag med ökande energi- och hyreskostnader så är bedömningen att Castellums olika kundsegment med en stor andel offentliga myndigheter och verk, många publika kontorskunder och logistikaktörer, kan bära detta. Erfarenheterna från pandemin där många hyresgäster också utsattes för betydande utmaningar, visar att Castellum trots detta hade försvinnande lite hyresförluster under perioden.

Castellum får grön märkning av Nasdaq och ges fortsatt toppbetyg i hållbarhet

Under kvartalet har Nasdaq godkänt Castellums ansökan om att få en så kallad grön märkning av Nasdaq och blir nu det första stora fastighetsbolaget i Norden som godkänns och klassificeras som en grön aktie. En oberoende genomgång visar att 60 procent av omsättningen och 62 procent av investeringarna i Castellum uppfyller kraven för att anses gröna. I oktober kom också resultatet från GRESB, den största hållbarhetsutvärderingen för fastighetsbolag och fonder i världen, där Castellum för sjunde året i rad är världsledande i hållbarhet inom kategorin Kontor/Industri med 92 poäng av 100 möjliga. Castellum behåller också toppbetyg (99 poäng av 100) inom hållbar projektutveckling där vi placerar oss på andra plats bland de svenska projektutvecklarna och på tredje plats på

världsrankingen. Detta är kvittan på att bolagets enträgna hållbarhetsarbete ger resultat.

Projektutveckling och transaktioner

Under årets två sista kvartal färdigställs så gott som fullt uthyrda projekt med ett hyresvärde på 183 mkr på årsbasis. Castellum har kraftigt dragit ned aktiviteten i projektverksamheten sedan i somras, inte minst på grund av snabbt ökande materialkostnader. Fullt eller nästan fullt uthyrda projekt med ett sammanlagt hyresvärde på 280 mkr per år är idag pågående och färdigställs under 2023. Projektpipelinen är stor men skjuts fram till dess att kapitalmarknaden stabiliserats och det finns en tydlighet kring kostnadsbilden.

Aktiviteten är mycket begränsad när det kommer till nya förvärv. Däremot pågår ett antal dialoger som rör försäljningar av såväl portföljer som styckefastigheter. Detta gäller såväl kontor, som samhällsfastigheter och lager/lätt industri. Planerade avyttringar skapar ytterligare marginaler i balansräkningen och ökar handlingsfriheten för att hantera en dåligt fungerande kapitalmarknad på längre sikt.

Handlingsalternativ för finansiering

Det är ett stort fokus på finansieringssidan för stunden och vi kan konstatera att obligationsmarknaden fortsatt är svag. I sådana tider är det viktigt att ha en stark balansräkning och det är fallet i Castellum. Bolaget har utrymme att vid behov ersätta obligationer med befintliga kreditfaciliteter. I såväl det korta som långa perspektivet har Castellum en betryggande finansieringssituation, trots en turbulent finansmarknad.

Rutger Arnhult

Verkställande direktör, Castellum AB



”I såväl det korta som långa perspektivet har Castellum en betryggande finansieringssituation, trots en turbulent finansmarknad.”

Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	R12, okt 2021 - sep 2022	2021 jan-dec
Hysesintäkter	1 990	1 356	5 897	4 028	7 592	5 723
Serviceintäkter	286	100	671	295	837	461
Intäkter coworking	56	45	164	114	219	169
Intäkter	2 332	1 501	6 732	4 437	8 648	6 353
Driftskostnader	-338	-171	-1 038	-550	-1 328	-840
Underhåll	-78	-34	-193	-98	-250	-155
Fastighetsskatt	-176	-97	-433	-283	-551	-401
Kostnader coworking	-67	-51	-210	-133	-271	-194
Uthyrning och fastighetsadministration	-120	-88	-388	-279	-526	-417
Driftsöverskott	1 553	1 060	4 470	3 094	5 722	4 346
Centrala administrationskostnader	-57	-31	-213	-108	-279	-174
Förvärvskostnad	-4	-20	-4	-20	-60	-76
Resultat från intressebolag	-1 244	-239	-327	-239	1 054	1 142
Finansnetto						
Räntenetto	-516	-188	-1 164	-562	-1 447	-845
Utdelning	-	15	-	61	-	61
Finansieringsavgift m.m. för förvärv	-	-27	-	-27	-	-27
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-21	-6	-52	-20	-59	-27
Resultat inkl. intressebolag	-289	564	2 710	2 179	4 931	4 400
varav förvaltningsresultat¹⁾	1 104	888	3 479	2 503	4 498	3 522
Värdeförändringar						
Fastigheter	44	1 409	2 857	4 531	5 511	7 185
Finansiellt innehav	-	-245	-58	51	-67	42
Upplöst goodwill	-	-20	-151	-73	-272	-194
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	-	111	111
Derivat	242	74	2 712	191	2 846	325
Resultat före skatt	-3	1 782	8 070	6 879	13 060	11 869
Aktuell skatt	2	-23	-185	-155	-203	-173
Uppskjuten skatt	-398	-245	-1 351	340	-1 559	132
Periodens resultat	-399	1 514	6 534	7 064	11 298	11 828
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.	-30	159	541	250	920	629
Värdeförändring derivat, valutasäkring	-268	-158	-375	-180	-703	-508
Periodens totalresultat	-697	1 515	6 700	7 134	11 515	11 949
Genomsnittligt antal aktier, tusen	328 401	272 075	331 684	273 867	329 422	282 917
Resultat, kr/aktie	-1,21	5,56	19,70	25,79	34,30	41,81

1. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 18.

Resultatanalys januari–september 2022

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökar med 15 procent (-4) per aktie trots tillfälligt ökade administrationskostnader, som ett resultat av samgåendet med Kungsleden, ökade finansiella kostnader hänförligt till en högre genomsnittlig ränta samt kraftig prisutveckling för el och uppvärmning under 2022. Förvaltningsresultatet för delårsperioden uppgår till 3 479 mkr (2 503) motsvarande 10,49 kr per aktie (9,14).

SEGMENTSINFORMATION

mkr	Intäkter	
	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Stockholm	1 821	981
Väst	1 256	912
Mitt	1 215	1 032
Mälardalen ¹	867	326
Öresund	960	863
Finland	449	209
Coworking	164	114
Summa intäkter per segment	6 732	4 437

1. Mälardalen är för 2022 en ny region. Jämförelsetal har ej omräknats.

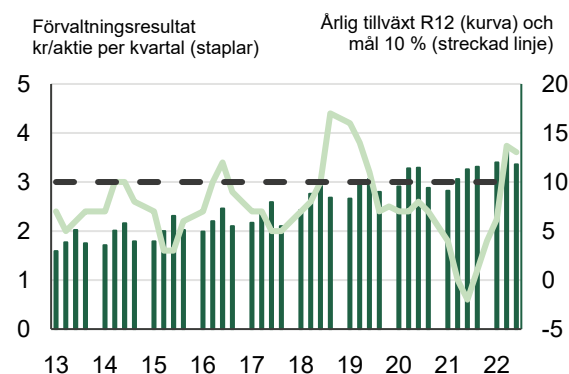
Intäkter

Under perioden ökade de totala intäkterna med 2 295 mkr till 6 732 mkr (4 437). I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 5,2 procent. Ökningen förklaras av fortsatt stark ny-uthyrning, framgångsrik omförhandling samt indexering. Efter samgåendet med Kungsleden inkluderas Kungsledens förvaltningsfastigheter i koncernens definition av jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter. Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för perioden uppgår till 93,4 procent (93,7).

UTVECKLING INTÄKTER

mkr	2022	2021	2021	Förändring samman- slaget bolag, %
	jan-sep	jan-sep	jan-sep inkl. KL	
Jämförbart bestånd	5 593	3 490	5 314	5,2
Projektfastigheter	377	157	261	
Transaktion	599	676	680	
Coworking	164	114	114	
Totalt	6 732	4 437	6 369	5,7

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 1 664 mkr (931) motsvarande 385 kr/kvm (326). För jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter har fastighetskostnaderna ökat med 12,8 procent, främst till följd av den kraftiga prisutvecklingen för el och uppvärmning, men även på grund av ökade kostnader för fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut.

Samgåendet med Kungsleden innebär att Kungsledens förvaltningsfastigheter inkluderas i koncernens definition av jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter.

Fastighetsadministration uppgick till 388 mkr (279), motsvarande 98 kr/kvm (103). Centrala administrationskostnader uppgick till 213 mkr (108). En stor del av kostnadsökningen förklaras av samgåendet med Kungsleden.

UTVECKLING KOSTNADER

mkr	2022	2021	2021	Förändring samman- slaget bolag, %
	jan-sep	jan-sep	jan-sep inkl. KL	
Jämförbart bestånd	-1 319	-709	-1 170	12,8
Projektfastigheter	-115	-52	-89	
Transaktion	-230	-170	-171	
Direkta fastighets- kostnader	-1 664	-931	-1 430	16,4
Coworking	-210	-133	-133	
Fastighetsadministration	-388	-279	-355	
Centraladministration	-213	-108	-171	
Kostnader totalt	-2 475	-1 451	-2 089	18,5

FASTIGHETSKOSTNADER 12 MÅN, KR/KVM

	Kontor	Samhälls- fastigheter	Lager/Lätt industri	Handel	Totalt
	Driftskostnader	303	229	162	162
Underhåll	57	37	22	41	43
Fastighetsskatt	149	101	26	74	101
Fastighetskostnader	510	367	210	278	385
Uthyrning och fastighetsadministration					98
Totalt	510	367	210	278	483
D:o Q3 2021	428	314	201	240	420

Resultat från intressebolag inklusive värdeförändring

Resultat från intressebolag avser Castellums andel av Entras resultat. Resultatet inkluderar såväl förvaltningsresultat, skatt som värdeförändringar i Entras fastighetsbestånd. På raden "varav förvaltningsresultat" i resultaträkningen ingår endast Castellums andel av intressebolagets förvaltningsresultat, som för perioden uppgår till 438 mkr. I förvaltningsresultatet exkluderas således värdeförändringar samt skatt. Varje kvartal utförs ett nedskrivningstest på andelen. Per 30 september 2022 har nedskrivning gjorts om totalt -203 mkr (-327). Nedskrivningen är hänförlig till Castellums andel av Entras negativa resultat för delårsperioden januari-september 2022 samt ett minskat substansvärde per aktie, 210 nok per aktie att jämföra med 218 nok per aktie vid årets ingång. I övrigt totalresultat redovisas valutakurspåverkan på Castellums aktieinnehav i Entra. För ytterligare information om Entra, se sidan 17.

RESULTAT FRÅN INTRESSEBOLAG

mkr	2022 jan-sep
Förvaltningsresultat	438
Värdeförändring fastighet	-735
Skatt	-37
Övrigt	210
Castellums andel av intressebolagets resultat	-124
Nedskrivning intressebolag	-203
Totalt intressebolag	-327

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 216 mkr (-548). Förändringen förklaras framförallt av en större låneportfölj efter förvärvet av Kungsleden samt en ökning av den genomsnittliga räntan, som per den 30 september 2022 uppgick till 2,3 procent (1,8).

Värdeförändringar – fastighet

På fastighetsmarknaden har det skett få avslut under kvartalet ur ett historiskt perspektiv men ett antal affärer har dock skett till stabila nivåer. Fastighetsmarknaden visar på en fortsatt motståndskraft mot de osäkerheter som föreligger och intresset för fastighetsinvesteringar kvarstår.

Castellum redovisar realiserade värdeförändringar om 2 815 mkr (3 984) vilket till största del förklaras av projekt som närmar sig färdigställande samt ett stärkt kassaflöde. Under perioden har fastigheter motsvarande drygt en tredjedel av fastighetsvärdet externvärderats. De externa värderingarna som gjorts under perioden har varit i nivå med de interna värderingarna och bekräftar det bokförda värdet per 30 september 2022. Vidare redovisas realiserad värdeförändring om 42 mkr (547) där 57 mkr är hänförligt till avyttring av tolv fastigheter i Gävle, och resterande avser mindre transaktioner samt reglering av tidigare gjorda transaktioner. Det realiserbara resultatet har utöver transaktionskostnader belastats med avdrag för uppskjuten skatt till köparna om 100 mkr. Till följd av avyttringarna har även goodwill relaterad till full avsatt uppskjuten skatt lösts upp över resultaträkningen om 151 mkr samt tidigare uppskjuten skatt återförts till resultaträkning om 347 mkr.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR – FASTIGHET

mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep
Kassaflöde	3 987	13
Projektvinst/Byggrätter	1 350	788
Avkastningskrav	-2 525	3 097
Förvärv	3	86
Orealiserad värdeförändring	2 815	3 984
<i>D:o i %</i>	<i>1,8</i>	<i>4,0</i>
Försäljningar	42	547
Totalt	2 857	4 531
<i>D:o i %</i>	<i>1,9</i>	<i>4,5</i>

Värdeförändringar – derivat

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat, vilka påverkas av främst förändrade långa marknadsräntor och valutakursrörelser. Total värdeförändring för derivaten uppgår under delårsperioden till 3 557 mkr varav 2 712 mkr (191) har bokats i resultaträkningen och resterande del i övrigt totalresultat. De positiva värdeförändringarna förklaras av att räntor på längre löptider har stigit under perioden samt förändrade valutakurser.

Skatt

Total skattekostnad för perioden uppgick till 1 536 mkr (-185) varav 185 mkr (155) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av 20,6 procents skatt uppgår teoretisk skattekostnad till 1 662 mkr. Skillnaden om 126 mkr vid 20,6 procent skatt på resultat före skatt, avser främst återförd uppskjuten skatt för sålda fastigheter om 347 mkr samt skatt på resultatandelar från intressebolag om -68 mkr.

SKATTEBERÄKNING JAN-SEP 2022

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	3 479	
<i>D:o intresseinnehav</i>	-438	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-1 554	1 554
ombyggnationer	-499	499
Övriga skattemässiga justeringar	421	351
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 410	2 403
<i>Aktuell skatt om underskottsavd. ej nyttjas</i>	-291	
Försäljning fastigheter	-	-1 683
Värdeförändring fastigheter	-	2 815
Värdeförändring derivat	-555	3 064
Skattepl. resultat före underskottsavdrag	856	6 598
Underskottsavdrag, ingående balans	-2 236	2 236
Underskottsavdrag, utgående balans	2 277	-2 277
Skattepliktigt resultat	899	6 557
Periodens skatt enligt res.räkning	-185	-1 351

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 30 SEPTEMBER 2022

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	2 277	469	469
Derivat	-3 120	-643	-643
Obeskattade reserver	-1 018	-210	-210
Fastigheter	-99 496	-20 496	-3 583
Summa	-101 357	-20 880	-3 967
Fastigheter, tillgångsförvärv	10 695	2 203	
Enligt balansräkning	-90 662	-18 677	-3 967

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	158 329	104 342	153 146
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 746	1 154	1 741
Goodwill	5 247	1 600	5 544
Finansiella tillgångar	-	2 460	-
Intressebolag	13 298	11 375	13 571
Derivat	3 414	xxx	-
Övriga anläggningstillgångar	288	248	467
Övriga fordringar	2 051	3 108	1 966
Likvida medel	2 101	2 227	1 197
Summa tillgångar	186 474	126 514	177 632
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	84 096	62 622	83 637
Uppskjuten skatteskuld	18 677	11 045	17 351
Övriga avsättningar	28	10	38
Derivat	419	606	563
Räntebärande skulder	76 637	47 987	70 829
Leasingskuld	1 746	1 154	1 741
Ej räntebärande skulder	4 871	3 090	3 473
Summa eget kapital och skulder	186 474	126 514	177 632

Förändring eget kapital i sammandrag

mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Eget kapital vid periodens ingång	83 637	48 243	48 243
Utdelning	-2 496	-1 888	-1 888
Återköp egna aktier	-2 752	-1 038	-1 038
Apportemission	-	10 171	26 371
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-830	-	-
Utdelning hybridkapital	-162	-	-
Periodens resultat	6 534	7 064	11 828
Övrigt totalresultat för perioden	165	70	121
Eget kapital vid periodens utgång	84 096	62 622	83 637

Kunder*

*Exkl. Castellums innehav i Entra 30 september 2022.

Castellums exponering mot enskilda hyresgästers kreditrisker är mycket låg med en hyresavtalsportfölj som har stor spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher, vilket sprider risken för hyresförluster och vakanser. Koncernen har ca 8 000 kommersiella kontrakt och ca 500 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen nedan. Det enskilt största kontraktet svarar för 1,2 procent av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden är 2,1 procent. Återstående genomsnittlig kontraktslängd per den 30 september 2022 uppgick till 4,1 år (3,8).

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2022	608	264	3
2023	2 775	1 413	16
2024	1 659	1 702	19
2025	1 445	1 523	17
2026	817	1 143	13
2027+	700	2 592	29
Summa kommersiellt	8 004	8 637	97
Bostäder	519	50	1
P-platser och övrigt	6 607	258	3
Totalt	15 130	8 945	100

KONTRAKTSSTORLEK

mkr	Antal kontrakt	Andel, %	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt				
<0,25	3 421	23	259	3
0,25–0,5	1 235	8	458	5
0,5–1,0	1 238	8	876	10
1,0–3,0	1 286	8	2 212	25
>3,0	824	5	4 832	54
Summa	8 004	53	8 637	97
Bostäder	519	3	50	1
P-platser och övrigt	6 607	44	258	3
Totalt	15 130	100	8 945	100

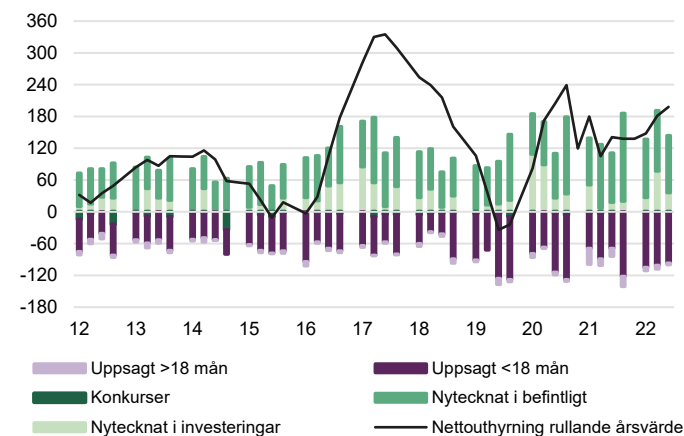
NETTOUTHYRNING JANUARI–SEPTEMBER 2022

mkr	Sthlm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Finland	Totalt
NYTECKNAT							
Befintligt	82	70	66	61	45	8	332
Investeringar	40	64	10	3	23	-	140
Totalt	122	134	76	64	68	8	472
UPPSAGT							
Befintligt	-110	-51	-65	-19	-53	-18	-316
Konkurser	-	-1	-1	-	-	-1	-3
Totalt	-110	-52	-66	-19	-53	-19	-319
Nettouthyrning	12	82	10	45	15	-11	153
D:o Q3 2021	11	51	-6	-	32	5	93

Under perioden har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 472 mkr (377). Uppsägningar uppgick till 319 mkr (284), varav 3 mkr (5) avsåg konkurser och 16 mkr (58) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd.

Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 153 mkr (93). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultat effekt bedöms till 9–18 månader i förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

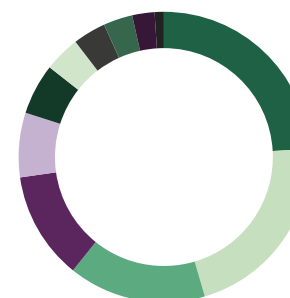
NETTOUTHYRNING



CASTELLUMS STÖRSTA HYRESGÄSTER

Största hyresgäster	Hyresvärde, mkr
AFRY Group	190
ABB	188
Polismyndigheten	186
Svenska Handelsbanken	138
Domstolsverket	131
Försäkringskassan	94
Northvolt	93
Migrationsverket	84
Region Stockholm	74
Axis Communications	74
Summa	1 252

KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



- Statlig och kommunal verksamhet, 24%
- Kommersiella tjänster, konsulter, 21%
- Detaljhandel inkl. grossister, 15%
- Industrivaror och tjänster, 12%
- IT: mjukvara, hårdvara och tjänster, 7%
- Hotell, restaurang och fritid, 6%
- Fastigheter, 4%
- Fordon; försäljning, tillverkning och service, 4%
- Bank/Finansbolag/Försäkringsbolag, 3%
- Transport, 2%
- El, gas, vatten och olja, 1%

Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2022-09-30				januari-september 2022							
	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	57	679	35 292	51 975	1 343	2 435	92,3	1 202	268	526	934	
Väst	78	457	14 173	31 042	629	1 692	92,1	572	136	396	436	
Mitt	75	509	11 133	21 871	633	1 526	92,1	581	159	417	421	
Mälardalen	29	382	10 408	27 279	542	1 735	91,7	488	131	457	358	
Öresund	41	282	9 194	32 598	447	1 964	92,9	407	94	447	313	
Danmark	14	142	5 506	38 702	241	2 138	94,7	223	65	606	158	
Finland	14	178	6 910	38 865	420	2 921	92,7	384	152	1 139	232	
Summa Kontor	308	2 628	92 615	35 239	4 254	2 158	92,4	3 858	1 005	510	2 852	
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER												
Stockholm	7	125	5 341	42 587	197	2 036	97,4	189	30	323	158	
Väst	19	146	3 291	22 549	164	1 440	96,4	157	34	311	123	
Mitt	27	287	9 127	31 836	414	1 844	95,8	394	87	406	307	
Mälardalen	7	37	1 006	27 089	48	1 723	99,1	47	8	296	39	
Öresund	6	44	1 234	28 119	62	1 857	98,0	61	11	347	50	
Danmark	1	12	669	55 443	26	2 795	98,6	25	3	380	22	
Finland	4	25	489	19 275	36	1 784	95,3	34	11	593	23	
Summa Samhällsfastigheter	71	677	21 157	31 274	946	1 865	96,6	907	186	367	720	
LAGER/LÄTT INDUSTRI												
Stockholm	36	197	4 331	22 012	188	1 198	93,9	172	30	202	142	
Väst	86	625	9 225	14 762	455	915	94,4	423	81	172	342	
Mitt	21	109	1 228	11 218	72	832	94,8	67	17	204	50	
Mälardalen	29	330	4 195	12 724	269	1 025	94,3	249	79	319	170	
Öresund	39	233	2 732	11 699	151	787	91,0	135	28	161	107	
Danmark	1	18	164	9 031	12	643	76,3	9	4	272	5	
Summa Lager/Lätt industri	212	1 512	21 874	14 463	1 147	1 011	93,7	1 055	238	210	817	
HANDEL												
Stockholm	23	123	3 351	27 149	153	1 619	98,2	147	17	180	130	
Väst	18	78	1 701	21 832	84	1 345	93,9	78	19	334	58	
Mitt	19	130	2 386	18 394	137	1 329	94,7	126	32	328	94	
Mälardalen	11	45	785	17 409	43	1 212	95,8	39	10	302	29	
Öresund	17	78	1 581	20 245	87	1 411	94,8	79	16	280	62	
Summa Handel	88	454	9 804	21 583	503	1 476	95,7	468	95	278	374	
Summa Förvaltningsfastigheter	679	5 271	145 450	27 592	6 850	1 733	93,4	6 287	1 524	385	4 764	
Uthyrning och fastighetsadministration									388	98	388	
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration	679	5 271	145 450	27 592	6 850	1 733	93,4	6 287	1 912	484	4 376	
Projekt	49	470	11 632	–	338	–	–	173	82	–	91	
Obebyggd mark	26		1 247	–	25	–	–	24	8	–	16	
Totalt	754	5 741	158 329		7 213			6 484	2 001		4 483	

Redovisade driftöverskott om 4 483 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 4 470 mkr förklaras av dels att driftöverskottet om 32 mkr i under perioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 65 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden samt -46 mkr hänförligt till att coworking inte ingår i tabellen.

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 september 2022 äger Castellum, efter förvärvet av Kungsleden föregående år, totalt 754 fastigheter till ett bokfört värde om 158 mkr. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Fastigheterna är belägna i citylägen och välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Vårt ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 61 procent av fastighetsportföljens värde är hållbarhetscertifierat. Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa våra fastigheter.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

mkr	Bokfört värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2022	153 146	762
+ Förvärv	312	4
+ Ny-, till- och ombyggnation	3 686	-
- Försäljningar	-2 512	-12
+/- Orealiserade värdeförändringar	2 816	-
+/- Valutakursomräkning	881	-
Fastighetsbestånd 30 september 2022	158 329	754

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Hyresvärde, kr/kvm	1 733	1 689	1 648
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	93,0	93,2
Fastighetskostnader, kr/kvm	484	429	425
Driftöverskott, kr/kvm	1 041	1 125	1 008
Fastighetsvärde, kr/kvm	27 592	26 993	26 667
Antal fastigheter, st	754	556	762
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 741	3 914	5 853
Genomsnittlig värderingsyield, %	4,75	4,72	4,72

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



■ Stockholm, 33% ■ Väst, 19% ■ Mitt, 16%
 ■ Öresund, 12% ■ Mälardalen, 11% ■ Finland, 5%
 ■ Danmark, 4%

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI

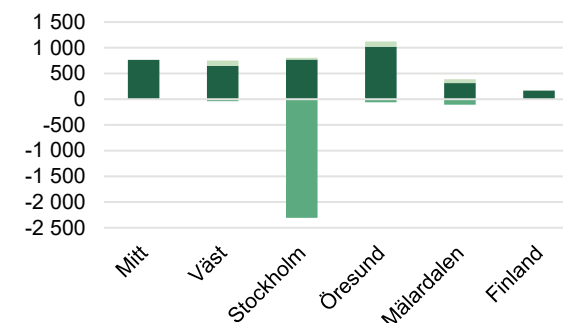


■ Kontor, 59% ■ Lager/Lätt Industri, 14%
 ■ Samhällsfastigheter, 13% ■ Handel, 6%
 ■ Projekt och mark, 8%

Investeringar

Under perioden har investeringar i fastigheter skett för totalt 3 999 mkr (11 334), varav 312 mkr (8 846) avser förvärv och 3 687 mkr (2 488) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljning om 2 564 mkr (14 708) uppgick nettoinvesteringen till 1 435 mkr (-3 374).

NETTOINVESTERING PER REGION



■ Fastighetsförsäljningar ■ Ny, till- och ombyggnation ■ Förvärv

Större pågående projekt

Castellum har en portfölj med större pågående projekt om ca 6 mdkr, varav ca 2,2 mdkr återstår att investera.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för Castellums större pågående projekt uppgår per oktober 2022 till 81 procent. Under årets tredje kvartal har två större projekt färdigställts, dels en ombyggnation åt Migrationsverket i Göteborg på fastigheten Sesamfröet 2, dels en nybyggnation av en lager-/logistikbyggnad i Brunna utanför Stockholm på fastigheten Örnäs 1:17.

Följdefekter från pandemin, det pågående kriget i Ukraina och den allmänt höga inflationstakten samt räntehöjningar har haft stor påverkan på entreprenadmarknaden med onormala prishöjningar på material och vissa leveransproblem. Vi börjar se vissa tendenser kring avmattnings och minskade volymer inom nyproduktion av bostäder och kommersiella lokaler vilket även bör slå igenom på kostnadsnivåer. Även Castellums projekt har påverkats i varierande omfattning. I dagsläget bedömer vi att pågående projekt i stort kommer att färdigställas enligt plan. Castellum lägger stort fokus på riskhantering utifrån dessa utmaningar, både i pågående projekt och projekt under uppstart, för att minimera framtida konsekvenser.

Fastighet	Kategori	Typ av inv.	Ort	Färdigställt	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Godsfinkan	K/S	N	Malmö	Q1 -23	26 500	85	97	1 350	1 193	157
Sjustjärnan 1	K	N	Malmö	Q1 -23	31 460	83	95	1 362	1 078	284
Tusenskönan 2	S	N	Mölnadal	Q3 -24	10 600	29	100	453	82	371
Effekten 13	K	N	Västerås	Q3 -23	15 400	31	100	445	153	292
Götaland 5	S	N/O	Jönköping	Q1 -23	17 168	29	100	437	328	109
Kungsängen Tibble 1:648	Lo	N	Stockholm	Q2 -23	15 150	20	36	301	96	205
Aseby 1:5	K/I	N	Göteborg	Q3 -23	14 780	21	100	301	170	131
Verket	K	O	Jönköping	Q1 -26	25 469	47	37	285	79	206
Drevet 1	Lo	N	Helsingborg	Q4 -22	21 784	18	100	276	227	49
Finnslättan 1 (del av)	K/I	O	Västerås	Q4 -24	21 000	28	39	250	125	125
Hornsberg 10	K	O	Stockholm	Q3 -23	8 680	33	82	238	91	147
Borgarfjord 5	K	O	Stockholm	Q4 -24	9 300	28	45	162	112	50
Bollbro 15	S	O	Helsingborg	Q3 -23	3 810	7	92	125	79	46
Summa större pågående projekt					221 101	457	81	5 985	3 813	2 172
Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt										
GreenHaus	K	N	Helsingborg	Q2 -22	7 000	22	90	330	309	21
Sesamfröet 2	S	O	Mölnadal	Q3 -22	5 600	24	100	230	206	24
Rotterdam 1	K	O	Stockholm	Q4 -22	21 300	69	71	236	187	49
Korsningen 1	K/S	N	Örebro	Q2 -22	5 650	15	100	227	210	17
Örnäs 1:17	La	N	Upplands Bro	Q2 -22	16 870	15	32	204	186	18
Verkstaden 14	S	N	Västerås	Q1 -22	5 800	14	95	198	188	10
Taktpinnen 1	K	O	Norrköping	Q3 -22	16 300	29	100	136	123	13
Hissmontören 4	K	N	Örebro	Q1 -22	3 400	9	100	132	114	18
Summa projekt över 100 mkr					303 021	654	82	7 678	5 336	2 342
Mindre pågående projekt 10–100 mkr								2 416	1 482	934

Kategori: K=Kontor, La=Lager, Lo=Logistik, S=Samhällsfastighet, I=Industri
 Typ av investering: N=Nybyggnation, O=Ombyggnation

Castellums projektpipeline

Med rådande marknadsläget kommer Castellum att skjuta fram vissa projektstarter tills mer stabila förutsättningar har infunnit sig. Det innebär att volymen för bedömda projektstarter under de närmaste fem åren minskar. Castellum har fortsatt stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande ca 630 000 kvm kan startas under de närmaste fem åren förutsatt förbättrade marknadsförutsättningar, en bra uthyrningstakt och god framdrift av detaljplaner. Av volymen utgör ca 280 000 kvm logistik och resterande främst kontor. Fördelning geografiskt samt de ytmässigt 20 största utvecklingsprojekten framgår av efterföljande tabell.

FRAMTIDA MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT, 20 YTMÄSSIGT STÖRSTA

Projekt	Ort	Typ	Kategori	Detaljplan	Uthyrningsbar yta, kvm
Säve etapp 1	Göteborg	N	Lo	Pågående	51 500
Halvorsäng etapp III*	Göteborg	N	Lo	Gällande	50 500
Läkaren 10	Stockholm	O	K	Gällande	38 000
Del av Västerås 3:69**	Västerås	N	Lo	Pågående	32 000
Halvorsäng etapp II*	Göteborg	N	Lo	Gällande	32 000
Halvorsäng etapp I*	Göteborg	N	Lo	Gällande	28 000
Charkuteristerna 1–8	Stockholm	O	K	Pågående	25 000
Norr om Nordstaden**	Göteborg	N	K	Pågående	25 000
Infinity	Stockholm	N	K	Pågående	19 800
K3	Helsingfors	O	K	Gällande	17 200
Smärgelskivan	Helsingborg	N	Lo	Gällande	15 000
Marievik 27	Stockholm	O	K	Pågående	14 500
Halvorsäng etapp V*	Göteborg	N	Lo	Gällande	14 000
Halvorsäng etapp IV*	Göteborg	N	Lo	Gällande	13 000
Sunnanå 8:51	Malmö	N	Lo	Gällande	13 000
Brunna Örnäs 1:28	Stockholm	N	Lo	Gällande	12 700
Brunna Örnäs 1:29	Stockholm	N	Lo	Gällande	12 700
Tistlarna 9	Malmö	N	Lo	Gällande	11 300
Gladan 5, 6 & 7	Stockholm	O	K	Gällande	11 000
Forskaren	Lund	N	K	Gällande	10 000
Totalt					446 000

*Projektet drivs i JV där Castellums andel är 50 procent

**Markanvisning

FRAMTIDA MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT PER ORT OCH KATEGORI

Ort	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	
		Detaljplan finns	Detaljplaneändring krävs
Göteborg	Lo*	137 000	51 500
Göteborg	K	-	25 000
Göteborg	Ö	-	5 900
Helsingborg	Lo	15 000	-
Helsingfors	K	17 200	-
Jönköping	K	5 600	-
Köpenhamn	Lo	7 300	-
Linköping	K	4 000	8 400
Linköping	Ö	12 500	-
Lund	K	10 000	-
Malmö	K	6 200	12 500
Malmö	Lo	24 300	-
Norrköping	K	9 000	-
Stockholm	K	69 600	88 400
Stockholm	Lo	33 100	-
Stockholm	Ö	-	7 600
Uppsala	K	-	8 300
Västerås	K	28 700	-
Västerås	Lo	-	32 000
Örebro	K	12 700	-
Örebro	Ö	-	3 500
Totalt		392 200	243 100

*137 000 kvm avser projekt som drivs av JV där Castellums andel är 50 procent

Nyckeltal hållbarhet

	2022 Q3	2021	2020	2019	2018	Mål/Kommentar
Resurseffektivitet						
Total energianvändning, kWh/kvm, år	95 ¹	91	75	88	97	
Total energianvändning, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	97 ²	92	87	95	103	
1. varav faktisk uppvärmning	65	65	50	60	64	
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	67	66	62	67	70	
3. varav el och kyla	30	26	25	28	33	
Energibesparing/år, jämförbart bestånd, R12, % (graddagskorr)	-1	0	-12	-8	3	-2,5 % energibesparing per år i like-for-like portfölj
Energibesparing/år, jämförbart bestånd, R12, % (faktisk energianvändning)	0	13	-11	-9	3	
Total vattenanvändning, m ³ /kvm, år	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	
Vattenbesparing per år, jämförbart bestånd R12, %	-1	-6	-13	-3	-1	1 % vattenbesparing per år i like-for-like portfölj
Fossilfritt						
Andel icke fossil energi, %	94	95	95	96	95	100 % fossilfri energi 2030
Fossilfria fordon, %	97	100	100	86	62	100 % fossilfria fordon
Antal laddpunkter för elbilar	771	674	-	-	-	Ny mätpunkt 2021
Installerade större solcellsanläggningar, antal	71	55	39	26	22	100 solcellsanläggningar 2025
Färdplan för klimatneutralitet 2030						
Fastighetsförvaltning - utsläpp CO ₂ i kg/kvm, år (market based) ³	2,1	1,5	1,0	1,5	1,2	0 kg/kvm, år 2030
varav scope 1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	
varav scope 2 - market based	2,0	1,4	0,9	1,4	1	
varav scope 2 - location based	4,6	4,3	4,1	8,8	11,3	
Projektutveckling - reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3), %	-15	-15	-	-	-	Nytt mål från 2021. 15 % minskade CO ₂ -utsläpp/kvm vid nyproduktion av kontor
Miljöcertifiering						
Miljöcertifiering, % av kvm	43	48	39	36	33	50 % certifierad yta år 2025
Miljöcertifiering, antal	244	206	202	164	141	
Miljöcertifiering, % av hyresintäkter	56	61	52	47	43	
Miljöcertifiering, % av fastighetsvärde	61	63	55	51	48	
ESG-benchmark						
GRESB poäng (0–100)	92	95	91	92	92	Global Sektor Ledare 2022 GRESB erhöles 17 oktober 2022
DJSI poäng (0–100)	82	80	81	79	73	Enda nordiska fastighetsbolag som ingår i DJSI
CDP betyg (A till D-betyg)	TBD	A-	A	A-	B	Högst betyg av alla nordiska fastighetsbolag
Sociala nyckeltal						
Sjukfrånvaro, % (lång- och korttids-sjukfrånvaro)	2,9	2,9	2,2	2,9	3,8	Max 2 % korttids- och 3 % långtids-sjukfrånvaro
Jämställdhet, kvinnor/män, %	42/58	43/57	40/60	39/61	42/58	Inom intervallet 40–60 %
Mångfald, internationell bakgrund, %	10	9	8	6	6	20 % 2025
Lärlingar, % av medarbetare	3	4	2	5	6	4 % per år
EU Taxonomiförordning						
Kontextuell information med preliminär guidning⁴						
Omsättning (Turnover)	66					Andel av förvaltningsportfölj förenlig med taxonomin Q3 2022
Driftutgifter (OpEx)	62					
Kapitalutgifter (CapEx)	67					

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 2022. Kungsleden, som förvärvades under slutet av 2021, är från och med Q1 2022 inkluderade i bolagets hållbarhetsnyckeltal.

1. Anledningen till ökningen i total energianvändning jämfört med 2021 och 2020 beror främst på portföljförflyttning med bland annat förvärv av Kungsleden och förvärv i Finland under 2021 samt till viss del ett kallare år.

2. Anledningen till ökningen i den graddagskorrigerade energianvändning jämfört med 2021 och 2020 beror främst på portföljförflyttning med bland annat förvärv av Kungsleden och förvärv i Finland under 2021.

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.

4. För mer information om Castellums redovisning enligt artikel 8 i Taxonomiförordningen se Castellums Års- och hållbarhetsredovisning 2021.

Finansiering

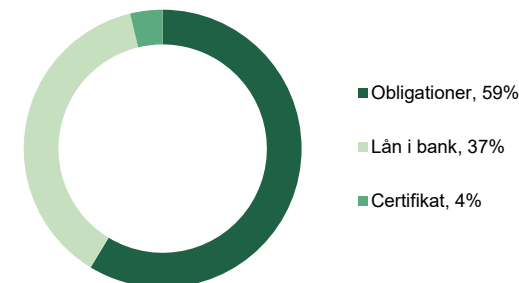
Kapitalmarknaden har under kvartalet varit volatil med låg likviditet och kreditmarginaler som gått isär. Castellum har god likviditetsberedskap och kan med kassa och outnyttjade kreditfaciliteter om totalt 15,3 mdkr hantera samtliga förfall i kapitalmarknaden under 2022 och 2023. För att skydda mot stigande korträntor har andel räntesäkring (>1 år) ökats från 52 procent till 60 procent genom löpande omstruktureringar av räntederivatportföljen. Under kvartalet har även ökade kreditlimer i bank om 6,2 mdkr beviljats, vilka förväntas avtalas under nästkommande kvartal. Vid utgången av det tredje kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 76 637 mkr (70 829). De räntebärande skulderna består av obligationslån om 44 965 mkr (43 088), lån i bank om 28 783 mkr (17 391) samt företagscertifikat om 2 889 mkr (10 350). Icke-säkerställda skulder motsvarar 62 procent (76) av räntebärande skulder. Andelen banklån avses utökas med drygt 10 mdkr, varav kreditbeslut finns för hälften.

Räntetäckningsgraden uppgick till 4,1 gånger (5,4) på rullande 12-månders basis och justerad belåningsgrad med avdrag för aktier i eget förvar uppgick till 38,8 procent (38,5). Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,6 år (3,3) respektive 3,2 år (3,8). Justerat för kreditbeslutade finansieringar uppgår kapitalbindningen till 3,9 år.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2022-09-30

Förfallotidpunkt	mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0–1 år	30 402	40	3,7	0,2
1–2 år	10 871	14	1,4	1,5
2–3 år	10 176	13	1,1	2,4
3–4 år	1 134	1	3,3	2,8
4–5 år	7 796	10	1,9	4,0
>5 år	16 258	21	1,1	7,2
Totalt	76 637	100	2,3	2,6

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2022-09-30



NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING

	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Räntebärande skulder, mkr	76 637	47 987	70 829
Utestående obligationer, mkr	44 965	36 258	43 088
Utestående företagscertifikat, mkr	2 889	3 636	10 350
Bankkrediter m.m., mkr	28 783	8 093	17 391
Likvida medel, mkr	2 101	2 227	1 197
Outnyttjade kreditlöften, mkr	13 226	22 044	26 394
Andel icke säkerställda tillgångar, %	54	60	55
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	20	11	18
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	15	6	9
Andel utnyttjade säkerställda krediter, %	38	17	24
Belåningsgrad, %	40,0	36,2	39,2
Belåningsgrad, justerad % ¹	38,8	35,3	38,5
Räntetäckningsgrad (R12), ggr	4,1	5,3	5,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,1	11,5	16,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,2	4,2	3,8
Genomsnittlig räntebindning, år	2,6	3,8	3,3
Kreditrating	Baa3, Stable Outlook	Baa2, Stable Outlook	Baa2, Stable Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften, %	2,3	1,8	1,7
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften, %	2,4	1,9	1,8
Marknadsvärde räntederivat, mkr	1 958	-238	-98
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	1 037	-368	-465

1. Justerad belåningsgrad har införts per Q1 2022 för att anpassa nyckeltalet med hänsyn till aktier i eget förvar. Aktierna har värderats till börskurs vid balansdag. För beräkning av finansiella nyckeltal, se sida 18 samt för definitioner, se sida 24.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2022-09-30

Kreditavtal	Bank	Obligationer	Certifikat	Totalt räntebärande skulder	Andel, %	Ej utnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter
0–1 år	-	6 568	2 889	9 457	12	1 050	10 507
1–2 år	7 994	8 337	-	16 331	21	5 471	21 803
2–3 år	13 116	10 730	-	23 846	31	6 702	30 548
3–4 år	630	7 535	-	8 165	11	1	8 166
4–5 år	1 416	2 699	-	4 115	5	-	4 115
>5 år	5 626	9 096	-	14 722	19	2	14 724
Totalt	28 783	44 965	2 889	76 637	100	13 226	89 863

CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad Fastighet	Ej över 50 procent	Ej över 65 procent	47 %
Räntetäckningsgrad	Minst 2 ggr	Minst 1,5 ggr	4,1 ggr
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 procent	15 %
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,2 år
• förfall inom 1 år	Högst 30 procent av utestående lån och utnyttjade kreditavtal		8 %
• likviditetsbuffert	Likviditetsreserv motsvarande 12 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
• genomsnittlig räntebindning	1,5–4,5 år		2,6 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 procent		31 %
Kredit- och motpartsrisk			
• ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
• nettoexponering i utländsk valuta	Maximalt 10% av balansomslutningen		Uppfyllt

SÄKERSTÄLLDA OCH ICKE SÄKERSTÄLLDA KREDITER 2022-09-30



Kassaflödesanalys för koncernen

i sammandrag

mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Driftsöverskott	1 553	1 060	4 470	3 094	4 346
Centrala administrationskostnader	-57	-31	-213	-108	-174
Återläggning av avskrivningar	12	36	77	100	139
Betald ränta	-746	-325	-1 563	-689	-1 186
Erhållen ränta	178	76	413	167	351
Betald skatt	-30	-3	-36	-27	-244
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-170	60	-183	149	45
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	740	873	2 965	2 686	3 277
Förändring kortfristiga fordringar	9	-127	-145	-407	-493
Förändring kortfristiga skulder	-359	356	76	230	-181
Kassaflöde från löpande verksamhet	390	1 102	2 896	2 509	2 603
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 009	-809	-3 686	-2 488	-3 799
Förvärv fastigheter	-165	-8 511	-312	-8 846	-8 889
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	-4	-9	-142	137	187
Försäljning fastigheter	187	3 708	2 564	14 708	17 228
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	-9	-572	60	-1 478	132
Rörelseförvärv	-	-	-	-	-6 484
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-830	-	-
Försäljning av långfristigt värdepappersinnehav	-	-	133	-	-
Utbetald utdelning från intressebolag	-	-	165	-	-
Investering i finansiella tillgångar	-	-2 730	-	-2 730	-2 730
Investering i intressebolag	-	-4 941	-	-8 743	-9 413
Investeringar övrigt	177	-76	106	-148	-204
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-823	-13 940	-1 942	-9 588	-13 972
Amortering av lån	-3 043	-	-17 458	-7	-14
Upptagna lån	5 012	4 865	21 947	2 093	5 375
Förändring långfristiga fordringar	-2	4	-2	1	-
Derivat	-99	-33	-370	-189	-194
Återköp egna aktier	-	-	-2 752	-1 038	-1 038
Hybridobligation	-	10 171	-167	10 171	10 164
Utbetald utdelning	-624	-939	-1 248	-1 886	-1 888
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 244	14 068	-50	9 145	12 405
Periodens kassaflöde	811	1 230	904	2 066	1 036
Likvida medel ingående balans	1 290	997	1 197	161	161
Likvida medel utgående balans	2 101	2 227	2 101	2 227	1 197
Genomsnittligt antal aktier, tusen	328 401	272 075	331 684	273 867	282 917
Kassaflöde, kr/aktie	2,47	4,52	2,73	7,54	3,66

CASTELLUMS KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 2 896 mkr. I befintliga fastigheter och projekt har 3 686 mkr investerats. Under första kvartalet avyttrades och frånträdades tolv fastigheter i Gävle med en erhållen köpeskilling om 2 302 mkr samt så har mindre förvärv gjorts under delårsperioden. 830 mkr som avser utköp av minoriteten i Kungsleden har påverkat kassaflödet under delårsperioden. Löpande säkring av valutapositioner har under perioden påverkat kassaflödet med 370 mkr medan återköp av aktier under perioden har gjorts om sammanlagt 2 752 mkr. Utdelning till aktieägarna har erlagts om 1 248 mkr vilket avser första och andra utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2021. Även en utbetalning av utdelning för hybridobligationen har erlagts om 167 mkr. Nettoskulden per 30 september 2022 uppgick till 74 536 mkr. Detta efter att skulderna ökat med 4 000 mkr och medel i kassa och bank ökat med 904 mkr.

Intressebolag

Vid utgången av perioden ägde Castellum 60 710 624 aktier i Entra motsvarande 33,3 procent av röstvärdet och kapitalet. Entra äger och förvaltar moderna kontorsfastigheter i centrala lägen i Norge 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. Castellum redovisar sitt innehav i Entra enligt kapitalandelsmetoden.

ENTRAS FASTIGHETSPORTFÖLJ 30 SEPTEMBER 2022



- Oslo, 66%
- Bergen, 7%
- Drammen, 3%
- Projekt och mark, 9%
- Trondheim, 7%
- Sandvika, 6%
- Stavanger, 2%

CASTELLUMS FASTIGHETSVÄRDE PER LAND INKL. ENTRA



- Sverige, 78%
- Norge, 15%
- Finland, 4%
- Danmark, 3%

CASTELLUMS UTHYRINGSBARA YTA PER LAND INKL. ENTRA



- Sverige, 85%
- Norge, 9%
- Finland, 4%
- Danmark, 3%

Finansiella nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Dessa finansiella nyckeltal ska därför inte ses som en ersättning för nyckeltal som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av nyckeltalen. Vidare återfinns även definitionerna av dessa nyckeltal på sidan 25.

Avkastning kapital

	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	R12, jul 20 - jun 21	2021 jan-dec
Avkastning eget kapital, %	-1,9	10,8	10,8	18,1	16,7	22,7
Avkastning totalt kapital, %	0,6	6,4	4,8	8,2	7,5	8,6

	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	R12, jul 21 - jun 22	2021 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier, tusen	328 401	272 075	331 684	273 867	329 422	282 917

Förvaltningsresultat	mkr kr/aktie		mkr kr/aktie		mkr kr/aktie		mkr kr/aktie		mkr kr/aktie		mkr kr/aktie	
Resultat före skatt	-3	-0,01	1 782	6,55	8 070	24,33	6 879	25,12	13 060	39,65	11 869	41,95
Återläggning												
Förvärvskostnader	4	0,01	20	0,07	4	0,01	20	0,07	60	0,18	76	0,27
Finansieringsavgifter m.m. förvärv	-	-	27	0,10	-	-	27	0,10	-	-	27	0,10
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	-	-	-	-	-	-111	-0,34	-111	-0,39
Resultat intressebolag exkl. förvaltningsresultat	1 389	4,23	277	1,02	765	2,31	277	1,01	-493	-1,50	-981	-3,47
Värdeförändring fastighet	-44	-0,13	-1 409	-5,18	-2 857	-8,61	-4 531	-16,54	-5 511	-16,73	-7 185	-25,40
Värdeförändring finansiellt innehav	-	-	245	0,90	58	0,17	-51	-0,19	67	0,20	-42	-0,15
Värdeförändring derivat	-242	-0,74	20	0,07	-2 712	-8,18	73	0,27	-2 846	-8,64	-325	-1,15
Värdeförändring goodwill	-	-	-74	-0,27	151	0,46	-191	-0,70	272	0,83	194	0,69
= Förvaltningsresultat	1 104	3,36	888	3,26	3 479	10,49	2 503	9,14	4 498	13,65	3 522	12,45
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)												
Förvaltningsresultat	1 104	3,36	888	3,26	3 479	10,49	2 503	9,14	4 498	13,65	3 522	12,45
Återläggning: Aktuell skatt, förvaltningsresultat	-187	-0,57	-59	-0,21	-291	-0,88	-220	-0,80	-316	-0,96	-246	-0,87
EPRA Earnings/EPRA EPS	917	2,79	829	3,05	3 189	9,61	2 283	8,34	4 182	12,69	3 276	11,58

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, d.v.s. tillväxt i förvaltningsresultatet, och målet är att förvaltningsresultatet per aktie årligen ska öka med minst 10 procent. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen ska delas ut till aktieägarna – minst 50 procent av förvaltningsresultatet.

CASTELLUM DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2022

	30 sep 2022		30 sep 2021		31 dec 2021	
Antal utestående aktier, tusen	328 401		272 075		340 544	
	30 sep 2022		30 sep 2021		31 dec 2021	
Substansvärde	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	84 096	256,08	62 622	230,16	83 637	245,60
Aterläggning:						
Hybridobligationer	-10 169	-30,97	-10 171	-37,38	-10 164	-29,85
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-693	-2,03
Beslutad ej verkställd utdelning	624	1,90	-	-	-	-
Derivat enligt balansräkning	-2 995	-9,12	606	2,23	563	1,65
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-5 054	-15,39	-1 407	-5,17	-5 351	-15,71
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	18 677	56,87	11 045	40,60	17 351	50,95
Substansvärde EPRA NRV	85 179	259,37	62 695	230,43	85 343	250,61
Avdrag:						
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	-193	-0,59	-193	-0,71	-193	-0,57
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4%	-3 967	-12,08	-2 333	-8,57	-3 160	-9,28
Substansvärde EPRA NTA	81 019	246,71	60 169	221,15	81 990	240,76
Aterläggning:						
Derivat enligt ovan	2 995	9,12	-606	-2,23	-563	-1,65
Uppskjuten skatt i sin helhet	-14 710	-44,79	-8 712	-32,02	-14 191	-41,67
Substansvärde EPRA NDV	69 304	211,03	50 851	186,90	67 236	197,44
	2022	2021	2022	2021	R12, okt 2021 - sep 2022	2021
Räntetäckningsgrad	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep		jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	1 104	888	3 479	2 503	4 498	3 522
Aterläggning:						
Räntenetto, mkr	516	188	1 164	562	1 447	845
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	1 620	1 076	4 643	3 065	5 945	4 367
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	5,7	4,0	5,5	4,1	5,2

CASTELLUM DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2022

Belåningsgrad	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021			
Räntebärande skulder, mkr	76 637	47 987	70 829			
Likvida medel, mkr	-2 101	-2 227	-1 197			
Räntebärande skulder netto, mkr	74 536	45 760	69 632			
Totala tillgångar, mkr	186 474	126 514	177 632			
Belåningsgrad, %	40,0	36,2	39,2			
Belåningsgrad, justerad	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021			
Räntebärande skulder, mkr	76 637	47 987	70 829			
Likvida medel, mkr	-2 101	-2 227	-1 197			
Egna aktier till börskurs	-2 169	-1 113	-1 265			
Räntebärande skulder netto exkl. egna aktier, mkr	72 367	44 647	68 367			
Totala tillgångar, mkr	186 474	126 514	177 632			
Belåningsgrad, justerad %	38,8	35,3	38,5			
Belåningsgrad fastighet	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021			
Räntebärande skulder netto, mkr	74 536	45 760	69 632			
Förvaltningsfastigheter, mkr	158 329	104 342	153 146			
Förvärvade, ej tillträdna fastigheter, mkr	-45	-137	-187			
Sållda, ej frånträdna fastigheter, mkr	28	1 698	88			
Förvaltningsfastigheter, mkr	158 312	105 903	153 047			
Belåningsgrad fastighet, %	47,1	43,2	45,5			
Skuldkvot	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021			
Räntebärande skulder netto, mkr	74 536	45 760	69 632			
Driftsöverskott, mkr	4 470	3 094	4 346			
Centraladministration, mkr	-213	-108	-174			
Rörelseresultat, mkr	4 257	2 986	4 172			
Skuldkvot, ggr	13,1	11,5	16,7			
Nettoinvestering, mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	R12, okt 2021 - sep 2022	2021 jan-dec
Förvärv	165	8 511	312	8 846	47 613	56 147
Ny-, till- och ombyggnation	1 009	809	3 687	2 488	4 998	3 799
Summa investering	1 174	9 320	3 999	11 334	52 611	59 946
Försäljningspris	-116	-3 708	-2 564	-14 708	-5 084	-17 228
Nettoinvestering	1 058	5 612	1 435	-3 374	47 527	42 718
Andel av fastighetsvärdet, %	0,7	5,3	0,9	-3,2	45,5	27,9
Övriga nyckeltal	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	R12, okt 2021 - sep 2022	2021 jan-dec
Överskottsgrad, %	69	73	69	70	69	71
Bruttouthyrning, mkr	144	111	472	377	658	720
Nettouthyrning, mkr	44	27	153	93	198	162
Avkastning EPRA NRV, %	2,5	10,9	2,7	12,1	39,4	18,4
Avkastning totalt kapital, %	0,6	6,4	4,8	8,2	7,5	8,6
Avkastning eget kapital, %	-1,9	10,8	10,8	18,1	16,7	22,7
Fastighetsvärde, kr per aktie	482	384	482	384	482	450

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång drygt 106 000 aktieägare. De 15 enskilt största aktieägarna bekräftade per den 30 september 2022 framgår i tabellen nedan. Efter balansdagen har väsentliga förändringar skett i Castellums ägarkrets. Akelius Residential Property förvärvade 11,6 procent av andelarna per den 6 oktober 2022 och blev därmed största ägare i Castellum.

AKTIEÄGARE PER 30 SEPTEMBER 2022

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital, %
Rutger Arnhult m.b.	60 075	18,3
APG Asset Management	12 889	3,9
Gösta Welandsson m.b.	11 668	3,6
BlackRock	10 642	3,2
Vanguard	10 572	3,2
Länsförsäkringar Fonder	10 461	3,2
Handelsbanken Fonder	10 252	3,1
Corem Property Group	8 880	2,7
Swedbank Robur Fonder	7 600	2,3
Nordea Fonder	4 719	1,4
PGGM Pensioenfonds	4 575	1,4
Folksam	4 501	1,4
Olle Florén m.b.	3 553	1,1
State Street Global Advisors	3 323	1,0
Columbia Threadneedle	2 719	0,8
15 största ägarna	166 429	50,7
Utländska aktieägare, övriga	67 364	20,5
Svenska aktieägare, övriga	94 608	28,8
Totalt utestående aktier	328 401	100,0
Återköpta egna aktier	17 331	
Totalt registrerade aktier	345 732	

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

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 motsvarar ca 10 procent av utestående aktier. Under delårsperioden har återköp av 12 143 033 aktier skett till en snittkurs om 226 kr. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 30 september 2022 till 17 331 000 aktier motsvarande 5 procent av antalet registrerade aktier.

Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 7,60 kr per aktie (6,90) motsvarar en direktavkastning om 6,1 procent (2,8) beräknat på kursen vid periodens utgång. Utbetalning av utdelning beslutades delas upp på fyra tillfällen om vardera 1,90 kr per aktie. Under delårsperioden har utdelning med avstämningsdag 31 mars och 30 juni betalats ut. Följande två utbetalningstillfällen har avstämningsdagar är 30 september och 30 december 2022.

Aktien	30 sep 2022	31 dec 2021
Aktiekurs, SEK	125,15	243,8
Börsvärde, mdkr	43,3	84,3
Omsättning, antal miljoner	240	204
Omsättningshastighet, %	96	71
Aktiekurs/EPRA NRV, %	48	97
Aktiekurs/EPRA EPS R12	10	21
P/E	6	6
Aktiens direktavkastning	6,1	2,8

AKTIEÄGARE PER LAND 30 SEPTEMBER 2022



■ Sverige, 66%
 ■ USA, 12%
 ■ Nederländerna, 6%
 ■ Storbritannien, 2%
 ■ Finland, 2%
 ■ Övriga, 12%

Moderbolaget

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Intäkter	39	25	140	75	167
Centrala administrationskostnader	-78	-48	-269	-157	-283
Finansiella poster	-302	-65	-434	-49	3 589
Resultat före värdeförändringar och skatt	-341	-88	-563	-131	3 473
Värdeförändringar fin.instrument	43	-411	1 643	-31	78
Resultat före skatt	-298	-499	1 080	-162	3 551
Skatt	-165	1	-427	4	-5
Periodens resultat	-463	-498	653	-158	3 546
Poster som kommer att omförs till periodens resultat					
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-128	82	-	54	65
Värdeförändring valutaderivat	23	-64	14	-18	-27
Periodens totalresultat	-568	-480	667	-122	3 585

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Andelar i koncernföretag	47 161	21 010	46 239
Andelar i intressebolag	12 691	11 375	12 690
Fordringar koncernföretag	49 110	42 647	42 903
Finansiella tillgångar	-	2 483	190
Derivat	2 073	-	-
Övriga tillgångar	220	176	140
Likvida medel	763	0	37
Summa tillgångar	112 018	77 691	102 199
Eget kapital	40 278	25 507	45 009
Derivat	-	606	619
Räntebärande skulder	47 323	39 685	42 257
Skulder koncernföretag	22 489	11 425	14 090
Övriga skulder	1 928	468	224
Summa eget kapital och skulder	112 018	77 691	102 199

*Moderbolagets eventualförpliktelser har ökat med 15 mdkr under delårsperioden och uppgår per 30 september 2022 till 23 mdkr. Eventualförpliktelserna är hänförliga till borgensförbindelse åt dotterbolag.

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

Castellums verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. För att underlätta riskhanteringen har Castellum valt att klassificera riskerna i följande kategorier:

- Omvärld – risker till följd av påverkan av externa faktorer och händelser
- Strategiska risker – risker förknippade med anseende eller ägandet av Castellums fastighetsportfölj
- Operativa risker – risker förknippade med den löpande förvaltningen av Castellums fastighetsinnehav
- Hållbarhets- och klimatrisker – risker förknippade med miljö, socialt ansvar och/eller ansvarsrisker
- Människan – risker förknippade med våra medarbetare och medmänniskor i och omkring våra fastigheter
- Finansiell risk – risker i Castellums finansiering och rapportering

Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Mer information om Castellums risker och hantering av dessa återfinns i årsredovisningen för 2021 på sidorna 75–83. Vi bedömer att ingen förändring mot årsredovisning har skett.

Framtidsinriktad information

En del redovisade poster i denna rapport är framåtriktade och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom de faktorer som uttryckligen har kommenterats kan även andra faktorer väsentligt påverka det faktiska utfallet, exempelvis ekonomisk tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut.

Redovisningsprinciper

Castellums koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget enligt ÅRL 9 kap. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna i övriga delar av delårsrapporten. Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledning gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkat tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senast publicerade årsredovisningen.

Händelser efter balansdagen

Castellum beslutade i enlighet med EU:s marknadsmissbruksförordning att tillåta verkställande direktör och styrelseledamot Rutger Arnhult, genom M2 Asset Management AB, att sälja aktier under Castellums pågående stängda period.

Göteborg den 20 oktober 2022

Rutger Arnhult

Verkställande direktör

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 20 oktober 2022 kl. 08:00 CEST.

Definitioner

Alternativa nyckeltal

Castellum tillämpar European Securities and Markets authorities (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativ nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen).

Castellum är också medlemmar i branschorganisationen European Public Real Estate Associations (EPRA) varför de finansiella nyckeltalen EPRA EPS, EPRA NRV, EPRA NTA samt EPRA NDV redovisas.

Aktierelaterade nyckeltal

Aktiens direktavkastning

Utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

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 används genomsnittligt antal aktier och vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie används antalet utestående aktier.

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 i stället 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.

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/lätt industri, handel samt projekt.

Fastighetskostnader

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

Förvaltningsresultat

Redovisat resultat med återläggning av förvärvs- och omstrukturingskostnader, omvärdering resultat stegvis förvärv, nedskrivning goodwill, värdeförändringar samt skatt i såväl koncern som i intressebolag/joint venture. Förvaltningsresultatet beräknas såväl före betald skatt som efter den teoretiska betalda skatt Castellum skulle betalat på förvaltningsresultatet såvida inga förlustavdrag förelåg.

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 eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen om räknats 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 om räknats 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 tillträdade fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdade fastigheter.

Hybridobligation

Castellum har emitterat hybridobligationer med en löptid till första möjliga inlösen om 5,5 år och med en fast kupong om 3,125 procent. Emissionen var övertecknad och obligationerna är noterade på Euronext Dublin (Global Exchange Market). Hybridobligationerna redovisas som eget kapital enligt IFRS. Moody's gav instrumentet en rating om Ba1 och bekräftar att de klassificerar 50 procent som eget kapital och 50 procent som skuld.

Justerad belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel och egna aktier värderade till börskurs vid utgången av perioden, i procent av totala tillgångar. Justerad belåningsgrad har införts per Q1 2022 för att anpassa nyckeltalet med hänsyn till aktier i eget förvar. För definition av belåningsgrad enligt standarddefinition, se belåningsgrad ovan.

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. Vid delårsbokslut har driftsöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader räknats om till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Finansiell kalender och utdelning

Avstämningsdag utdelning (IV)	30 december 2022
Förväntad utbetalning av utdelning (IV)	4 januari 2023
Bokslutskommuniké 2022	13 februari 2023
Årsredovisning 2022	28 februari 2023
Årsstämma 2023	23 mars 2023
Delårsrapport januari-mars 2023	21 april 2023
Halvårsrapport januari-juni 2023	14 juli 2023
Delårsrapport januari-september 2023	20 oktober 2023

www.castellum.se

På Castellums webbplats kan du både ladda ner och prenumerera på pressmeddelanden och finansiella rapporter.

Kontaktuppgifter

För mer information vänligen kontakta:

Rutger Arnhult, verkställande direktör, Castellum AB,
telefon 070-458 24 70 eller Maria Strandberg, CFO,
Castellum AB, telefon 070-398 23 80.

Om Castellum

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar. Per den 30 september 2022 uppgick fastighetsvärdet till ca 186 mdkr, inklusive ägarandelen i norska Entra ASA. Vi finns i attraktiva nordiska tillväxtregioner. 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



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