

Ej för offentliggörande, distribuering eller publicering i USA, Storbritannien, Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, Schweiz eller någon annan jurisdiktion där offentliggörande, distribuering eller publicering skulle vara olaglig eller kräva registrering eller andra åtgärder i enlighet med tillämplig lag.



Q4

—
Bokslutskommuniké
januari–december 2022



CASTELLUM

Inga av värdepapperna som refereras till häri har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, pantsättas, säljas, levereras eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med annan tillämplig värdepapperslagstiftning. Det kommer inte att ske något offentligt erbjudande av något av värdepapperna i USA.

I Storbritannien riktas och kommuniceras denna rapport endast till personer som är kvalificerade investerare enligt definitionen i artikel 2(e) i Prospektförordningen (2017/1129), såsom den införlivats i nationell rätt i Storbritannien genom the European Union (Withdrawal) Act 2018, som är (i) personer som faller inom definitionen av "professionella investerare" i artikel 19(5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005, i dess ändrade lydelse ("Föreskriften"), eller (ii) personer som omfattas av artikel 49(2)(a) till (d) i Föreskriften, eller (iii) personer till vilka det annars lagligen får förmedlas (alla sådana personer som avses i (i), (ii) och (iii) ovan benämns gemensamt "Relevanta Personer"). Personer i Storbritannien som inte är Relevanta Personer ska inte vidta några åtgärder på grundval av denna rapport och ska inte förlita sig på den.

Informationen i denna rapport är ej för offentliggörande, publicering eller distribution, direkt eller indirekt, i eller till USA, Storbritannien, Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, Schweiz eller någon annan stat eller jurisdiktion där detta skulle vara otillåtet eller skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt.

Rapporten är endast för informationsändamål och utgör ej ett erbjudande om att sälja eller emittera, köpa eller teckna något av de värdepapper som beskrivs häri (gemensamt "Värdepapperna") eller något annat finansiellt instrument i Castellum Aktiebolag. Varje erbjudande avseende Värdepapperna kommer endast att ske genom det prospekt som Castellum Aktiebolag förväntas publicera i behörig ordning. Erbjudanden lämnas inte till, och anmälningsedlar godkänns inte från, tecknare (inklusive aktieägare), eller personer som agerar på uppdrag av tecknare, i samtliga jurisdiktioner där sådana anmälningar om teckning skulle strida mot tillämpliga lagar eller regleringar eller skulle kräva att ytterligare prospekt upprättas eller registreras eller andra åtgärder företas utöver vad som följer av svensk lag. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Denna rapport innehåller viss information som återspeglar Castellum Aktiebolags aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information och återspeglar Castellum Aktiebolags uppfattningar och förväntningar och involverar ett antal risker, osäkerheter och antaganden som kan leda till att faktiska händelser och resultat skiljer sig väsentligt från alla förväntade framtida händelser eller prestationer som uttrycks eller underförstås av det framåtriktade uttalandet. Informationen i denna rapport kan ändras utan något föregående meddelande och förutom vad som krävs enligt tillämplig lag åtar sig Castellum Aktiebolag inte något ansvar eller skyldighet att offentligt uppdatera eller granska några av de framåtblickande uttalandena i den och har inte heller för avsikt att göra det. Du bör inte ha otillbörligt förtroende för framåtblickande uttalanden, som endast gäller under dagen för denna rapport. Som ett resultat av dessa risker, osäkerheter och antaganden bör du inte lägga otillbörligt förtroende för dessa framåtriktade uttalanden som en förutsägelse av faktiska framtida händelser eller på annat sätt.

Denna rapport utgör inte en investeringsrekommendation. Priset på, och värdet av, värdepapper samt varje inkomst som härrör från värdepapper kan gå såväl ned som upp och du kan förlora hela din investering. Tidigare prestation är inte en indikation på framtida prestation. Informationen i denna rapport kan inte förlitas på som indikation på framtida prestation.

De värdepapper som omnämns i denna rapport har vidare inte registrerats och kommer inte att registreras enligt någon tillämplig värdepapperslagstiftning i Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika eller Schweiz och får, med vissa undantag, inte erbjudas eller säljas till eller inom, eller för en persons räkning eller till förmån för en person som är folkbokförd, bosatt eller befinner sig i, dessa länder. Bolaget har inte lämnat något erbjudande att förvärva de värdepapper som omnämns i denna rapport till allmänheten i något land förutom i Sverige.

I EES-medlemsstaterna, förutom Sverige, (varje sådan EES-medlemsstat en "Relevant Stat"), är denna rapport och informationen som finns häri endast avsett för och riktad till kvalificerade investerare såsom definierat i artikel 2(e) av Prospektförordningen. Värdepapperen som omnämns i denna rapport avses inte att erbjudas inte till allmänheten i någon Relevant Stat och är endast tillgängliga för kvalificerade investerare förutom i enlighet med undantag i Prospektförordningen. Personer i någon Relevant Stat som inte är kvalificerade investerare ska inte vidta några åtgärder baserat på denna rapport och inte heller förlita sig på den.

28 procent tillväxt i förvaltningsresultatet

Väsentliga händelser under kvartalet

- För att värna bolagets kreditbetyg beslutade styrelsen om en skärpt finanspolicy och ett besparingsprogram med minskat investeringsutrymme under 2023 och 2024 i syfte att stärka bolagets balansräkning. Styrelsen kommer inte heller att föreslå utdelning till kommande årsstämma.
- Vid en extra bolagsstämma utsågs Leiv Synnes till styrelseledamot intill nästa årsstämma.
- Maria Strandberg meddelade under kvartalet att hon lämnar sin roll som CFO. Nuvarande finanschef Jens Andersson utsågs till ny CFO och tillträder sin roll den 14 februari.
- Rutger Arnhult informerade styrelsen om att han lämnar rollen som verkställande direktör.
- I syfte att bidra till ökad geografisk koncentration i portföljen och att stärka balansräkningen avyttrades under kvartalet fastigheter för ca 4 mdkr.
- Castellum fick, för sjunde gången och som enda nordiska fastighetsbolag, en toppranking i Dow Jones Sustainability Indices.

- Intäkterna för året uppgick till 8 996 mkr (6 353) och för kvartalet uppgick totala intäkter till 2 264 mkr (1 916).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 4 510 mkr (3 522), motsvarande 13,63 kr per aktie (12,45) och en ökning om 9,5 procent. För kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 912 mkr (1 019), motsvarande 2,78 kr per aktie (3,29).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -3 537 mkr (7 185) och på derivat till 2 690 mkr (325).
- Årets resultat uppgick till 1 750 mkr (11 828), motsvarande 5,29 kr (41,81) per aktie.
- Substansvärdet (EPRA NRV) uppgick till 242 kr (251) per aktie.
- Efter ny-, till- och ombyggnationer om 5 548 mkr (3 799) i befintligt bestånd, förvärv om 363 mkr (56 147) samt försäljningar om -3 080 mkr (-17 228) uppgick nettoinvestering till 2 831 mkr (42 718) för året.
- Nettouthyrningen uppgick under kvartalet till 8 mkr (45) medan nettouthyrningen för året uppgick till 161 mkr (162).

NYCKELTAL	2022	2021	2022	2021
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Intäkter, mkr	2 264	1 916	8 996	6 353
Driftöverskott, mkr	1 368	1 252	5 838	4 346
Förvaltningsresultat, mkr	912	1 019	4 510	3 522
D:o kr/aktie	2,78	3,29	13,63	12,45
D:o tillväxt, %	-15,5	-1,0	9,5	-4,0
Periodens resultat, mkr	-4 903	4 764	1 750	11 828
D:o kr/aktie	-14,93	15,36	5,29	41,81
D:o tillväxt, %	-197	49	-87	104
Nettoinvestering, mkr	1 396	46 092	2 831	42 718
Nettouthyrning, mkr	8	45	161	162
Belåningsgrad, %	42,3	39,2	42,3	39,2
Belåningsgrad, justerad % ¹	41,1	35,3	41,1	35,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	4,6	3,9	5,2
EPRA NRV, kr/aktie	242	251	242	251
EPRA NTA, kr/aktie	230	241	230	241
EPRA NDV, kr/aktie	196	197	196	197

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

Starkt resultat i fortsatt osäkra tider

Castellum avslutar året med ett förvaltningsresultat på 4 510 mkr (3 522) och en positiv nettouthyrning för tolfte kvartalet i rad. Trots stor turbulens i omvärlden har hyresmarknaden varit stark under hela 2022. Förvärvet av Kungsleden har lett till ökad intjäningsförmåga och synergieffekter när vi summerar året.

Sista kvartalet 2022 var händelserikt och intensivt för Castellum med fastighetsförsäljningar inklusive avsiktsförklaringar om cirka 4 mdkr. Försäljningarna är ett led i att fortsätta den geografiska renodlingen av portföljen efter samgåendet med Kungsleden, men också ett effektivt sätt att stärka balansräkningen. Den nordiska fastighetsmarknaden har påverkats kraftigt av hög inflation, snabbt stigande räntor, avvaktande obligationsmarknader och en inbromsande konjunktur. Samtidigt var hyresmarknaden och efterfrågan på kontor och lager/logistik god. Utsikterna för 2023 är dock tudelade och vi är ödmjuka inför de utmaningar vi har framför oss. Operationellt taktar Castellums fastigheter och projekt bra samtidigt som finansmarknaden präglas av fortsatt osäkerhet.

Paus i utdelningstraditionen och förslag om en fullt garanterad företrädesemission

Som en konsekvens av de snabbt förändrade marknadsförutsättningarna har Castellum ytterligare fokuserat på att säkerställa en långsiktigt uthållig finansiering med bibehållen kreditvärdighet och att stärka balansräkningen. Bolaget utvärderar löpande åtgärder som kan trygga och stärka den finansiella uthålligheten i händelse av en långvarig osäkerhet på kapitalmarknaden. En av åtgärderna som vidtagits av Castellums styrelse är en paus i utdelningstraditionen genom att inte föreslå utdelning till årsstämman 2023. En annan åtgärd är den idag föreslagna fullt garanterade företrädesemissionen om cirka

10 mdkr, som årsstämman föreslås besluta om den 23 mars.

De förändrade marknadsförutsättningarna innebär både utmaningar och möjligheter för den kommersiella fastighetssektorn. Genom den föreslagna företrädesemissionen kommer Castellum att befästa sin position som ett av de ledande kommersiella fastighetsbolagen i Norden med bibehållen förmåga att dra nytta av värdeskapande möjligheter samtidigt som bolaget fortsätter att vara såväl en attraktiv investering för aktieägare som en stabil motpart till banker och skuldinvestorer.

Vidare har Castellum skärpt sin finanspolicy med krav om en räntetäckningsgrad på 3 gånger (2) samt att belåningsgraden enligt definitionen nettoskuld dividerat med balansomslutning varaktigt inte ska överstiga 40 procent (tidigare 50 procent enligt definitionen nettoskuld dividerat med fastighetsvärde) vilket ligger i linje med de krav som ratinginstituten sätter upp för att uppfylla IG, Investment Grade, i kreditbetyg. Bolaget har också meddelat att investeringstakten bromsas, vilket medför att pågående utvecklingsprojekt ska slutföras enligt plan medan andra projekt skjuts på framtiden. Tillsammans utgör dessa åtgärder en god grund för bolaget att bibehålla en stark finansiell ställning och stor handlingsfrihet.

Stabil hyresbas och intäktsökningar

Castellum har aktivt arbetat med kostnadssidan under året och särskilt prioriterat energibesparande åtgärder som en följd av de ökande energipriserna. De höga energipriserna och inflationen generellt har visserligen höjt kostnaderna men som inflationstakten bidrar med betydande intäktsökningar på grund av indexkomponenten i våra hyresavtal.

Även om tiderna är tuffa för många hyresgäster med generellt ökande kostnader så är bedömningen att Castellums olika kundsegment, med en stor andel offentliga hyresgäster, många välkapitaliserade kontorskunder och logistikaktörer, kan bära kostnadsökningarna. I den väldiversifierade och stabila fastighetsportfölj Castellum besitter, kommer nästan en fjärdedel av hyresintäkterna från offentliga hyresgäster. Endast en mycket liten del av hyresintäkterna kommer numera från den hårt ansatta handelssektorn.

Castellums geografiska positionering på starka delmarknader i stabila ekonomier i Norden utgör en unikt väldiversifierad och stabil hyresbas. Erfarenheterna från pandemin, där många hyresgäster också utsattes för betydande utmaningar, visar att Castellum klarade av att ställa om och hantera nya situationer snabbt, utan betydande hyresförluster under perioden.



”Även om tiderna är tuffa för många hyresgäster så är bedömningen att Castellums olika kundsegment, med en stor andel offentliga hyresgäster, många välkapitaliserade kontorskunder och logistikaktörer, kan bära kostnadsökningarna.”

Projekt ger tillväxt i kassaflödet

Under 2022 färdigställdes tio större projekt med ett totalt hyresvärde på 220 mkr per år. Två exempel är det NollCO₂-certifierade polishuset Korsningen i Örebro och det WELL-certifierade och fullt uthyrda kontorshuset GreenHaus i Helsingborg. Två nya projekt startade under sista kvartalet, ett polishus på Hisingen i Göteborg om cirka 9 000 kvm, som färdigställs under 2025 och en logistikanläggning i Östra hamnen i Malmö om cirka 11 600 kvm.

Castellum färdigställer merparten av sina pågående projekt under 2023 och dessa kommer att generera cirka 280 mkr i årligt hyresvärde. Under första kvartalet 2023 färdigställs E.ONs nya huvudkontor och Domstolsbyggnaden i Malmö med ett årligt hyresvärde om cirka 170 mkr. Under rådande marknadsförutsättningar har Castellums projektvolym bromsats in men bolaget har beredskap och en attraktiv projektportfölj att starta upp med när marknadsförutsättningarna är mer gynnsamma igen.

Nedskrivna fastighetsvärden

Stigande räntor och osäkerheten på finansmarknaden ökar intresset för fastighetsbolagens värden. Under fjärde kvartalet skriver Castellum ner sina fastighetsvärden med 4 procent. För helåret blir effekten -2 procent.

Toppbetyg till Castellum inom hållbarhet

I december fick Castellum, för sjunde gången och som enda nordiska fastighetsbolag, en toppranking i Dow Jones Sustainability Indices. Bolaget erhöll också det högsta hållbarhetsbetyget i GRESB inom projektutveckling. Under året har bolaget reviderat sina hållbarhetsmål och bland annat ökat ambitionen för energieffektiviseringar till 2,5 procent per år. Utbygganden av solcellsanläggningar ökar stadigt och per den 31 december 2022 har 76 anläggningar installerats i fastighetsbeståndet, investeringar som i rådande energikris blivit långt mer lönsamma än kalkylerat.

Rustar för framtiden

När den starka tillväxt Castellum haft på senare år nu ser ut att avta något finns möjligheter att ytterligare trimma och utveckla affären och bli än bättre rustade för framtiden. Castellum har som ett av Nordens främsta och största kommersiella fastighetsbolag attraktiva tillgångar i rätt lägen och en stark underliggande affär med låg vakansgrad, god kvalitet i portföljen och en effektiv förvaltningsorganisation. Strategin att växa i Norden, inom kontor och logistik, med det årliga tillväxtmålet på tio procent i förvaltningsresultat per aktie, ligger fast.

Avslutningsvis vill jag tacka alla hyresgäster, samarbetspartners, aktieägare, kreditgivare, medarbetare och andra intressenter för ett stort engagemang under ett utmanande år.

Joacim Sjöberg

Tf verkställande direktör, Castellum AB

Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter	1 906	1 695	7 803	5 723
Serviceintäkter	289	166	960	461
Intäkter coworking	68	55	232	169
Intäkter	2 264	1 916	8 996	6 353
Driftskostnader	-452	-290	-1 490	-840
Underhåll	-93	-57	-286	-155
Fastighetsskatt	-147	-118	-580	-401
Kostnader coworking	-70	-61	-280	-194
Uthyrning och fastighetsadministration	-134	-138	-522	-417
Driftsöverskott	1 368	1 252	5 838	4 346
Centrala administrationskostnader	-57	-66	-270	-174
Förvärvskostnad	-3	-56	-7	-76
Resultat från intressebolag	-46	1 381	-373	1 142
Finansnetto ¹				
Räntenetto	-486	-283	-1 531	-845
Utdelning	-	-	-	61
Finansieringsavgift m.m. för förvärv	-	-	-	-27
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-24	-7	-76	-27
Resultat inkl. intressebolag¹	752	2 221	3 581	4 400
varav förvaltningsresultat^{1,2}	912	1 019	4 510	3 522
Värdeförändringar				
Fastigheter	-6 394	2 654	-3 537	7 185
Finansiellt innehav	1	-9	-57	42
Förändring goodwill	-289	-121	-440	-194
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	111	-	111
Derivat	-22	134	2 690	325
Resultat före skatt¹	-5 952	4 990	2 237	11 869
Aktuell skatt	170	-18	-15	-173
Uppskjuten skatt	879	-208	-472	132
Periodens resultat¹	-4 903	4 764	1 750	11 828
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m. ¹	-11	379	530	629
Värdeförändring derivat, valutasäkring	-319	-328	-694	-508
Periodens totalresultat¹	-5 233	4 815	1 586	11 949
Genomsnittligt antal aktier, tusen	328 401	310 088	330 854	282 917
Resultat, kr/aktie	-14,93	15,36	5,29	41,81

1. Finansnettot belastades felaktigt med 119 mkr i Q3 2022 vilket skulle påverkat raderna räntenetto, resultat inkl. intressebolag, förvaltningsresultat, resultat före skatt samt periodens resultat med en ökning om 119 mkr. Posten skulle i stället bokats mot övrigt totalresultat. Under Q4 har Castellum tillämpat rättelse av fel av beloppet.

2. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 19.

Resultatanalys januari–december 2022

Förvaltningsresultat

Fjölårets förvärv bidrar till en ökning i förvaltningsresultat per aktie om 9,5 procent. Detta trots tillfälligt ökade administrationskostnader, kraftig prisutveckling för el och uppvärmning samt väsentligt ökade finansieringskostnader under 2022. Förvaltningsresultatet för perioden uppgår till 4 510 mkr (3 522), vilket motsvarar 13,63 kr per aktie (12,45).

SEGMENTSINFORMATION

mkr	Intäkter	
	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Stockholm	2 409	1 483
Väst	1 685	1 272
Mitt	1 632	911
Mälardalen	1 123	1 014
Öresund	1 305	1 168
Finland	609	336
Coworking	232	169
Summa intäkter per segment	8 996	6 353

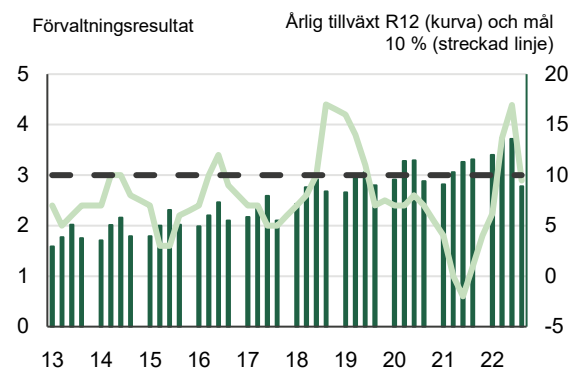
Intäkter

Under perioden ökade de totala intäkterna med 2 643 mkr till 8 996 mkr (6 353). I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 7,2 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 (93,2).

UTVECKLING INTÄKTER

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec inkl. KL	Förändring samman- slaget bolag, %
Jämförbart bestånd	7 689	5 152	7 176	7,2
Projektfastigheter	463	152	331	
Transaktion	612	897	879	
Coworking	232	169	169	
Totalt	8 996	6 353	8 555	5,2

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 2 356 mkr (1 396) motsvarande 412 kr/kvm (346). För jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter har fastighetskostnaderna ökat med 20,1 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 522 mkr (417), motsvarande 99 kr/kvm (103). Centrala administrationskostnader uppgick till 278 mkr (174). En del av kostnadsökningen bedöms vara temporär som ett resultat av samgåendet.

UTVECKLING KOSTNADER

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec inkl. KL	Förändring samman- slaget bolag, %
Jämförbart bestånd	1 958	1 102	1 631	20,1
Projektfastigheter	162	60	118	
Transaktion	236	234	207	
Direkta fastighets- kostnader	2 356	1 396	1 957	20,4
Coworking	280	194	194	
Fastighetsadministration	522	417	531	
Centraladministration	278	174	269	
Kostnader totalt	3 436	2 181	2 951	16,4

FASTIGHETSKOSTNADER 12 MÅN, KR/KVM

	Kontor	Samhälls- fastigheter	Lager/Lätt industri	Handel	Totalt
Driftskostnader	327	258	175	188	263
Underhåll	62	42	28	36	47
Fastighetsskatt	149	102	26	77	102
Fastighetskostnader	537	402	229	301	412
Uthyrning och fastighetsadministration	-	-	-	-	99
Totalt	537	402	229	301	511
D:o Q4 2021	443	331	212	252	425

Resultat från intressebolag

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, vilket för året uppgår till 550 mkr. Det innebär att värdeförändringar, skatt samt övrigt (avser värdeförändringar finansiella instrument i huvudsak) exkluderas. Varje kvartal utförs även ett nedskrivningstest på andelen och för 2022 har nedskrivning gjorts om 178 mkr. I övrigt totalresultat redovisas ackumulerad valutakurspåverkan på Castellums aktieinnehav i Entra. För ytterligare information om Entra, se sidan 18.

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förvaltningsresultat	550	161
Värdeförändring fastighet	-863	935
Skatt	-35	-234
Övrigt	154	17
Castellums andel av intressebolagets resultat	-195	879
Nedskrivning intressebolag	-178	-246
Omvärdering intressebolag	-	509
Total påverkan på årets resultat	-373	1 142
Valutaomräkning (OCI)	420	398
Totalt intressebolag i övrigt totalresultat	-47	1 540

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 607 mkr (-838). Förändringen förklaras framförallt av en större läneporfölj efter förvärvet av Kungsleden samt en ökning av den genomsnittliga räntan, som per den 31 december 2022 uppgick till 2,6 procent (1,8).

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Finansiella intäkter	0	2
Räntekostnader	-1 593	-880
Finansieringsavgift m m för förvärv	-	-27
Avgår: aktiverad ränta	101	50
Utdelning intressebolag	-	61
Tomträttsavgälder	-76	-27
Övriga finansiella kostnader	-39	-17
Summa finansnetto¹	-1 607	-838

1. Finansnettot belastades felaktigt med 119 mkr i Q3 2022 vilket skulle påverkat raderna räntenetto, resultat inkl. intressebolag, förvaltningsresultat, resultat före skatt samt periodens resultat med en ökning om 119 mkr. Posten skulle i stället bokats mot övrigt totalresultat. Under Q4 har Castellum tillämpat rättelse av fel av beloppet.

Värdeförändringar

Fastighet

På fastighetsmarknaden har det skett få avslut under slutet av året och marknadens avkastningskrav har påverkats av stigande räntor och kreditmarginaler. Förbättrat kassaflöde, främst kopplat till inflationen, motverkar till viss del de högre avkastningskraven. Castellum redovisar för året orealiserade värdeförändringar om -3 563 mkr (6 307), främst hänförligt till en uppgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 31 punkter till 5,01 jämfört med 4,70 i början av året. Vidare redovisas realiserad värdeförändring om 26 mkr (878) som främst är hänförligt till avyttring av tolv fastigheter i Gävle samt avyttringar i Kungsledenbeståndet under fjärde kvartalet.

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Kassaflöde	6 380	589
Projektvinst/Byggrätter	582	1 162
Avkastningskrav	-10 529	4 489
Förvärv	4	67
Orealiserad värdeförändring	- 3 563	6 307
D:o i %	-2,3	4,3
Försäljningar	26	878
Totalt	-3 537	7 185
D:o i %	-2,3	4,9

Finansiella instrument

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat, vilka påverkas av främst förändrade långa marknadsräntor och valutakursrörelser. Total värdeförändring för derivaten uppgår under året till 3 309 mkr varav 2 690 mkr (325) 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.

Goodwill

Under 2022 har goodwill skrivits ned med totalt 440 mkr. Detta i huvudsak till följd av avyttringar om ca 200 mkr. Även goodwill hänförligt till United Spaces har skrivits ned med 168 mkr till följd av bl.a. höjda avkastningskrav. Övrig nedskrivning är hänförligt till negativa värdeutveckling på fastigheter kopplat till goodwill.

Skatt

Total skattekostnad för året uppgick till 487 mkr (41) varav 15 mkr (173) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpande av 20,6 procents skatt uppgår teoretisk skattekostnad till 461 mkr. Skillnaden om -26 mkr vid 20,6 procent skatt på resultat före skatt, avser främst återförd uppskjuten skatt för sålda fastigheter om 373 mkr, ej avdragsgill ränta om -252 mkr samt -91 mkr hänförligt till nedskrivning av goodwill, som är utan skatteeffekt.

SKATTEBERÄKNING JAN-DEC 2022

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	4 510	
D:o intresseinnehav	-550	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-2 486	2 486
ombyggnationer	-835	835
Aktiverad ränta	-101	101
Ej avdragsgill ränta	1 224	-
Valutaomräkning	-970	367
Övriga skattemässiga poster	-108	110
Skattepliktigt förvaltningsresultat	684	3 899
Aktuell skatt om underskottsavdrag ej nyttjas	-141	
Försäljning fastigheter		-1 809
Värdeförändring fastigheter		-3 563
Värdeförändring derivat	-11	3 162
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	673	1 690
Underskottsavdrag, ingående balans	-2 236	2 236
Underskottsavdrag, utgående balans	1 635	-1 635
Skattepliktigt resultat	72	2 291
Periodens skatt enligt res.räkning	-15	-472

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 31 DECEMBER 2022

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	1 635	337	337
Derivat	-3 114	-641	-641
Obeskattade reserver	-764	-157	-157
Fastigheter	-94 357	-19 438	-3 399
Summa	-96 600	-19 899	-3 860
Fastigheter, tillgångsförvärv	10 415	2 145	
Utgående balans	-86 185	-17 754	-3 860

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	153 563	153 146
Goodwill	4 969	5 544
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 591	1 741
Intressebolag	13 286	13 571
Derivat	3 215	-
Övriga anläggningstillgångar	312	467
Övriga fordringar	1 937	1 966
Likvida medel	858	1 197
Summa tillgångar	179 731	177 632
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	78 983	83 637
Uppskjuten skatteskuld	17 754	17 351
Övriga avsättningar	28	38
Derivat	468	563
Räntebärande skulder	76 849	70 829
Leasingskuld	1 591	1 741
Ej räntebärande skulder	4 058	3 473
Summa eget kapital och skulder	179 731	177 632

Förändring eget kapital i sammandrag

mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Eget kapital vid periodens ingång	83 637	48 243
Utdelning	-2 496	-1 888
Återköp egna aktier	-2 752	-1 038
Apportemission	-	26 371
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-830	-
Utdelning hybridkapital	-162	-
Periodens resultat	1 750	11 828
Övrigt totalresultat för perioden	-164	121
Eget kapital vid periodens utgång	78 983	83 637

Kunder*

*Exkl. Castellums innehav i Entra 31 december 2022.

Castellums exponering mot enskilda hyresgäster 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 31 december 2022 uppgick till 3,9 år (3,7).

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2023	2 987	1 412	16
2024	1 854	1 779	20
2025	1 517	1 576	17
2026	966	1 266	14
2027	317	686	8
2028+	452	2 094	22
Summa kommersiellt	8 094	8 813	97
Bostäder	512	50	1
P-platser och övrigt	6 619	200	2
Totalt	15 225	9 063	100

KONTRAKTSSTORLEK

mkr	Antal kontrakt	Andel, %	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt				
<0,25	3 625	24	252	3
0,25–0,5	1 255	8	466	5
0,5–1,0	1 266	8	896	10
1,0–3,0	1 314	9	2 270	25
>3,0	634	4	4 929	54
Summa	8 094	53	8 813	97
Bostäder	512	3	50	1
P-platser och övrigt	6 619	43	200	2
Totalt	15 225	100	9 063	100

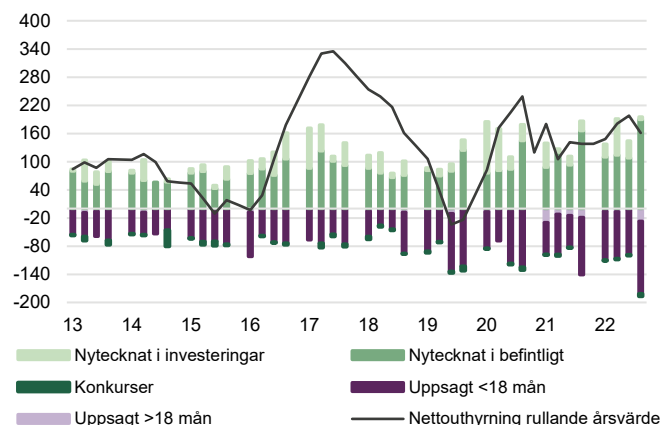
NETTOUTHYRNING

mkr	Sthlm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Finland	Totalt
NYTECKNAT							
Befintligt	115	112	120	70	62	42	521
Investeringar	40	64	10	6	25	-	145
Totalt	155	176	130	76	87	42	666
UPPSAGT							
Befintligt	-158	-84	-115	-38	-64	-38	-497
Konkurser	-	-2	-5	-	-	-1	-8
Totalt	-158	-86	-120	-38	-64	-39	-505
Nettouthyrning	-3	90	10	38	23	3	161
D:o Q4 2021	15	53	53	-	35	6	162

Under perioden har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 666 mkr (720). Uppsägningar uppgick till 505 mkr (558), varav 8 mkr (8) avsåg konkurser och 43 mkr (81) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd.

Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 161 mkr (162). 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	194
Polismyndigheten	188
ABB	175
Domstolsverket	146
Handelsbanken	144
Försäkringskassan	95
E.ON	83
Migrationsverket	82
Northvolt	79
Region Stockholm	74
Summa hyresvärde för våra största hyresgäster	1 260

Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2022-12-31					januari-december 2022					Driftöverskott, mkr	
	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		
KONTOR												
Stockholm	53	660	32 829	49 755	1 770	2 475	92,3	1 587	364	552	1 222	
Väst	78	467	14 011	30 030	857	1 699	92,4	779	193	415	586	
Mitt	75	533	11 335	21 252	890	1 532	91,8	811	241	451	570	
Mälardalen	29	381	10 347	27 148	728	1 755	91,9	659	185	484	474	
Öresund	41	289	9 354	32 345	626	2 012	92,9	569	147	508	422	
Danmark	14	142	5 422	38 112	328	2 182	94,7	303	91	641	212	
Finland	14	178	6 676	37 528	582	3 032	92,7	532	203	1 143	329	
Summa Kontor	304	2 650	89 974	33 950	5 781	2 181	92,4	5 240	1 424	537	3 815	
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER												
Stockholm	7	126	5 150	40 794	265	2 044	97,3	254	45	354	210	
Väst	19	146	3 240	22 199	237	1 569	96,7	228	47	322	181	
Mitt	28	294	9 140	31 076	581	1 878	95,1	548	134	456	414	
Mälardalen	7	37	1 026	27 626	62	1 650	98,2	60	10	280	50	
Öresund	6	44	1 204	27 442	84	1 874	98,0	82	17	388	65	
Danmark	1	12	663	54 902	34	2 749	98,6	33	5	396	28	
Finland	4	25	462	18 240	49	1 829	95,2	46	17	679	29	
Summa Samhällsfastigheter	72	685	20 885	30 500	1 312	1 915	96,3	1 251	275	402	976	
LAGER/LÄTT INDUSTRI												
Stockholm	36	197	4 123	20 951	255	1 215	93,6	233	42	216	191	
Väst	83	592	8 753	14 782	577	917	94,1	534	115	194	419	
Mitt	21	109	1 198	10 946	98	850	95,1	92	24	221	67	
Mälardalen	27	323	3 853	11 945	361	1 060	94,7	336	113	352	223	
Öresund	44	272	3 217	11 823	244	826	92,2	221	45	167	175	
Danmark	1	18	172	9 455	16	684	77,2	12	5	264	8	
Summa Lager/Lätt industri	212	1 511	21 316	14 105	1 551	1 026	93,8	1 428	345	229	1 082	
HANDEL												
Stockholm	21	118	3 179	27 029	200	1 681	98,8	194	26	220	168	
Väst	15	68	1 454	21 456	100	1 386	93,5	93	24	358	68	
Mitt	19	130	2 328	17 943	183	1 338	94,8	170	46	356	123	
Mälardalen	13	50	844	16 972	61	1 178	95,6	56	14	272	43	
Öresund	19	85	1 609	19 035	124	1 396	95,3	113	26	303	87	
Summa Handel	87	449	9 413	20 949	669	1 488	96,0	625	135	301	490	
Summa Förvaltningsfastigheter	675	5 296	141 588	26 737	9 312	1 758	93,4	8 544	2 181	412	6 363	
Uthyrning och fastighetsadministration									522	99	522	
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									2 703	511	5 841	
Projekt	51	401	11 021	–	413	–	–	206	101	–	105	
Obebyggd mark	23		953	–	32	–	–	31	10	–	21	
Totalt	749	5 696	153 563	–	9 757	–	–	8 781	2 814	–	5 967	

Redovisade driftöverskott om 5 967 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 5 838 mkr förklaras dels av att driftöverskottet om 77 mkr i under perioden för sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 100 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden samt -48 mkr hänförligt till att coworking inte ingår i tabellen.

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december 2022 äger Castellum, efter förvärv av tolv fastigheter och avyttring av 25 fastigheter under året, totalt 749 fastigheter till ett bokfört värde om 154 mdkr. 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	363	12
+ Ny-, till- och ombyggnation	5 548	
- Försäljningar	-3 080	-25
+/- Orealiserade värdeförändringar	-3 563	
+/- Valutakursomräkning	1 149	
Fastighetsbestånd 31 december 2022	153 563	749

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresvärde, kr/kvm	1 758	1 648
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	93,2
Fastighetskostnader, kr/kvm	511	425
Driftöverskott, kr/kvm	1 048	1 008
Fastighetsvärde, kr/kvm	26 737	26 667
Antal fastigheter, st	749	762
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 696	5 853
Genomsnittligt avkastningskrav fastigheter, %	5,0	4,7

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



Stockholm, 32% Väst, 19% Mitt, 17%
 Öresund, 13% Mälardalen, 11% Finland, 5%
 Danmark, 4%

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI

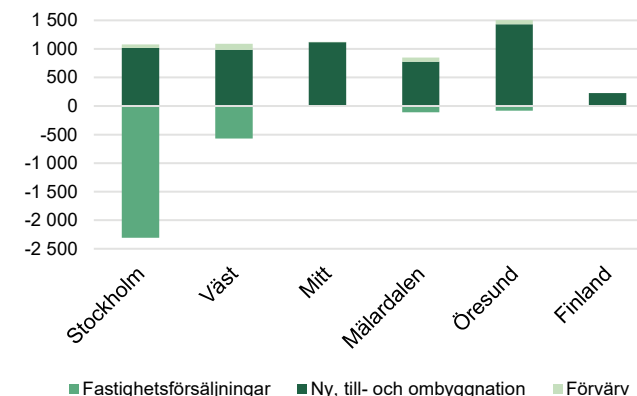


Kontor, 58% Lager/Lätt Industri, 14%
 Samhällsfastigheter, 14% Handel, 6%
 Projekt och mark, 8%

Investeringar

Under året har investeringar i fastigheter skett för totalt 5 911 mkr (59 946), varav 363 mkr (56 147) avser förvärv och 5 548 mkr (3 799) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om -3 080 mkr (-17 228) uppgick nettoinvesteringen till 2 831 mkr (42 718).

NETTOINVESTERING PER REGION



Större pågående projekt

Castellum har större pågående projekt om ca 6,3 mdkr, varav 2,1 mdkr återstår att investera. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 83 procent i januari 2023. Under årets fjärde kvartal färdigställdes nybyggnation av logistikanläggningen Drevet 1, Helsingborg och ombyggnationen av Länsstyrelsens lokaler i fastigheten Götaland 5, Jönköping. Under 2022 färdigställdes därmed tio större projekt, med ett totalt årligt hyresvärde om 220 mkr. Under kvartalet startades två nya projekt, nybyggnation av ett polishus på Hisingen i Göteborg (Backa 20:5) om ca 9 000 kvm som färdigställs under 2025 samt en logistikanläggning i Östra hamnen i Malmö (Tistlarna 9) om ca 11 600 kvm. De startade projekten har ett årligt hyresvärde om ca 50 mkr.

Rådande marknadsförutsättningar har bromsat in projektvolymerna, men Castellum lägger stort fokus på riskhantering i de pågående projekten och har en attraktiv projektportfölj att starta upp med när marknadsförutsättningarna är mer gynnsamma.

Fastighet	Kategori	Typ av inv.	Ort	Färdigställt	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Sjustjärnan 1	K	N	Malmö	Q1-23	31 500	83	99	1 362	1 181	181
Godsfinkan 1	K/S	N	Malmö	Q1-23	26 500	85	97	1 350	1 193	157
Backa 20:5	S	N	Göteborg	Q1-25	9 000	40	100	490	40	450
Tusenskönan 2	S	N	Mölnadal	Q3-24	10 600	29	100	453	109	344
Effekten 13	K	N	Västerås	Q3-23	15 400	31	100	445	279	166
Götaland 9 ¹	S	N	Jönköping	Q1-23	9 200	23	100	323	276	47
Kungsängen Tibble 1:648	La	N	Stockholm	Q2-23	15 200	20	48	301	186	115
Åseby 1:5	K/I	N	Göteborg	Q3-23	14 800	21	100	301	214	87
Werket	K	O	Jönköping	Q1-26	25 500	47	37	291	124	167
Finnslätten 1 (del av)	K/I	O	Västerås	Q4-24	21 000	28	39	250	139	111
Hornsberg 10	K	O	Stockholm	Q3-23	8 700	33	82	248	139	109
Tistlarna 9	Lo	N	Malmö	Q1-24	11 600	13	97	195	71	124
Borgarfjord 5	K	O	Stockholm	Q4-24	9 300	28	45	162	128	34
Bollbro 15	S	O	Helsingborg	Q3-23	3 800	7	92	125	80	45
Summa större pågående projekt					212 100	487	83	6 296	4 159	2 137
1. Sald men inte frånträdd										
Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt										
GreenHaus	K	N	Helsingborg	Q2-22	7 000	22	90	330	325	5
Drevet 1	Lo	N	Helsingborg	Q4-22	21 800	18	100	276	276	0
Rotterdam 1	K	O	Stockholm	Q4-22	21 300	69	71	236	187	49
Sesamfröet 2	S	O	Mölnadal	Q3-22	5 600	24	100	230	228	2
Korsningen 1	K/S	O	Örebro	Q2-22	5 700	15	100	227	218	9
Örnäs 1:17	Lo	N	Upplands Bro	Q3-22	16 900	15	64	204	188	16
Verkstaden 14	S	N	Västerås	Q1-22	5 800	14	95	202	194	8
Taktpinnen 1	K/I	O	Norrköping	Q3-22	16 300	29	100	136	128	8
Hissmontören 4	K/I	N	Örebro	Q1-22	3 400	9	100	134	129	5
Götaland 5	K	O	Jönköping	Q4-22	7 900	6	100	117	102	15
Summa projekt över 100 mkr					323 800	707	84	8 388	6 134	2 254
Mindre pågående projekt 10–100 mkr								1 812	1 118	694

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

Castellums projektpipeline

Med rådande marknadsläge 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 650 000 kvm kan startas under de närmsta fem åren förutsatt förbättrade marknadsförutsättningar, en bra uthyrningstakt och god framdrift av detaljplaner. Av volymen utgör ca 310 000 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
Finnslätten 1	Västerås	N	Ö	Gällande	28 700
Halvors äng 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	Gällande	19 800
Flabohult	Jönköping	N	Lo	Gällande	15 000
Smärgelskivan	Helsingborg	N	Lo	Gällande	15 000
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
Gladan 5,6,7	Stockholm	O	K	Gällande	11 000
Forskaren	Lund	N	K	Gällande	10 000
Inre hamnen	Norrköping	N	K	Gällande	9 000
Totalt					456 000

Kategori: K=Kontor, La=Lager, Lo=Logistik, S=Samhällsfastighet, I=Industri

*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	-
Jönköping	K	5 600	-
Jönköping	Lo	15 000	-
Köpenhamn	Lo	7 300	-
Linköping	K	6 500	8 400
Linköping	Ö	10 000	-
Lund	K	10 000	-
Malmö	K	6 200	17 500
Malmö	Lo	13 000	-
Norrköping	K	9 000	-
Stockholm	K	70 100	74 200
Stockholm	Lo	46 000	-
Stockholm	Ö	-	7 600
Uppsala	K	-	8 300
Västerås	K	10 000	-
Västerås	Lo	-	32 000
Västerås	Ö	39 000	-
Örebro	K	12 700	-
Örebro	Ö	-	3 500
Totalt		412 400	233 900

*130 000 kvm avser projekt som drivs av JV där Castellums andel är 50 procent

Nyckeltal hållbarhet

NYCKELTAL HÅLLBARHET	2022	2021	2020	2019	2018	Mål/Kommentar
Resurseffektivitet						
Total energianvändning, kWh/kvm, år	96 ¹	91	75	88	97	
Total energianvändning, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	99 ²	92	87	95	103	
1. varav faktisk uppvärmning	64	65	50	60	64	
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	67	66	62	67	70	
3. varav el och kyla	32	26	25	28	33	
Energibesparing/år, jämförbart bestånd, R12, % (graddagskorr)	-4	0	-12	-8	3	-2,5 % energibesparing per år i like-for-like-portfölj
Energibesparing/år, jämförbart bestånd, R12, % (faktisk energianvändning)	-9	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, %	95	95	95	96	95	100 % fossilfri energi 2030
Fossilfria fordon, %	96	100	100	86	62	100 % fossilfria fordon
Antal laddpunkter för elbilar	922	674	-	-	-	Ny mätpunkt 2021
Installerade solcellsanläggningar, antal	76	55	39	26	22	100 solcellsinstallationer 2025
Färdplan för klimatneutralitet 2030						
Fastighetsförvaltning - utsläpp CO ₂ i kg/kvm, år (market based) ³	2,3	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	2,2	1,4	0,9	1,4	1	
varav scope 2 - location based	5,5	4,3	4,1	8,8	11,3	
Projektutveckling - reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3), %	-29	-15	-	-	-	Nytt mål från 2021. 15 % minskade CO ₂ -utsläpp/kvm vid nyproduktion av kontor.
Hållbarhetscertifiering						
Hållbarhetscertifiering, % av kvm	45	48	39	36	33	50 % certifierad yta år 2025
Miljöcertifiering, antal	249	206	202	164	141	
Miljöcertifiering, % av hyresintäkter	56	61	52	47	43	
Miljöcertifiering, % av fastighetsvärde	61	63	55	51	48	
ESG-benchmarks						
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)	B	A-	A	A-	B	Högst betyg av alla nordiska fastighetsbolag
Sociala nyckeltal						
Sjukfrånvaro, % (lång- och korttidsjukfrånvaro)	2,9	2,9	2,2	2,9	3,8	Max 2 % korttids- och 3 % långtidsjukfrånvaro
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	2	4	2	5	6	4 % per år
EU Taxonomiförordning						
Kontextuell information med preliminär guidning ⁴	Förenlig med taxonomin Q4 2022					
Andel av total omsättning (Turnover), %	33					
Andel av totala driftutgifter (OpEx), %	28					
Andel av totala investeringar och förvärv (CapEx), %	11					

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 som publiceras i februari 2023. Kungsleden, som förvärvades under slutet av 2021, är inkluderade i bolagets hållbarhetsnyckeltal, vilket får viss påverkan på portföljen som åter ses i tabellen.

- 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.
- 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.
- 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 års- och hållbarhetsredovisningen för 2022.
- För mer information om Castellums redovisning enligt artikel 8 i Taxonomiförordningen kommer finnas i Castellums Års- och hållbarhetsredovisning 2022. Gränsvärden för topp 15 % har uppdaterats med de nya gränsvärdena som återfinns i Fastighetsägarnas rapport avseende topp 15 %, daterad 14 december 2022.

Finansiering

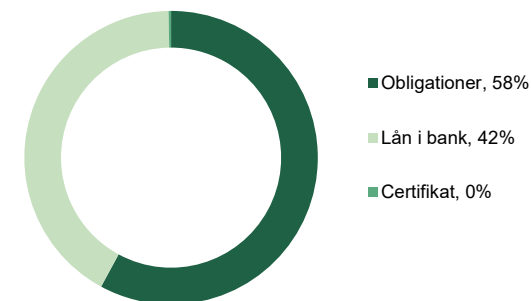
Under fjärde kvartalet har befintliga banklån om totalt 3,8 mdkr refinansierats på längre löptider. Utöver detta har 1,3 mdkr samt 2,2 miljarder DKK i ny finansiering avtalats under kvartalet, varav den danska finansieringen kommer utbetalas under 2023. Castellum har god likviditetsberedskap och kan med kassa, utnyttjade kreditfaciliteter samt avtalade men ej utbetalda lån om totalt 16,2 mdkr hantera samtliga förfall i kapitalmarknaden till och med 2024. Vid utgången av året uppgick de räntebärande skulderna till 76 849 mkr (70 829). De räntebärande skulderna består av obligationslån om 44 503 mkr (43 088), lån i bank om 32 137 mkr (17 391) samt företagscertifikat om 209 mkr (10 350). Icke säkerställda skulder motsvarar 58 procent (76) av räntebärande skulder.

Räntetäckningsgraden (r12) uppgick till 3,9 gånger (5,2) och belåningsgraden uppgick till 42,3 procent (39,2). Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,7 (3,3) år respektive 3,1 (3,8) år. Justerat för avtalade men ej utbetalda finansieringar uppgår kapitalbindningen till 3,6 år.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2022-12-31

Förfallotidpunkt	mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	33 408	43	4,4	0,3
1-2 år	7 856	10	0,6	1,6
2-3 år	9 531	12	1,3	2,3
3-4 år	7 665	10	1,5	3,7
4-5 år	348	0	11,9	3,3
>5 år	18 041	23	1,2	7,2
Totalt	76 849	100	2,6	2,7

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2022-12-31



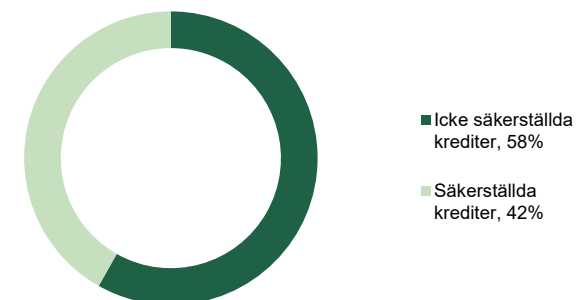
NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING

	31 dec 2022	31 dec 2021
Räntebärande skulder, mkr	76 849	70 829
Utestående obligationer, mkr	44 503	43 088
Utestående företagscertifikat, mkr	209	10 350
Bankkrediter m.m., mkr	32 137	17 391
Likvida medel, mkr	858	1 197
Outnyttjade kreditlöften, mkr	12 301	26 394
Andel icke säkerställda tillgångar, %	52	55
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	21	18
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	18	9
Andel utnyttjade säkerställda krediter, %	42	24
Belåningsgrad, %	42,3	39,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	5,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,6	16,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,1	3,8
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	3,3
Kreditrating	Baa3, Stable Outlook	Baa2, Stable Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exkl löften, %	2,6	1,7
Genomsnittlig effektiv ränta inkl löften, %	2,7	1,8
Marknadsvärde räntederivat, mkr	1 899	-98
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	847	-465

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2022-12-31

Kreditavtal	Bank, mkr	Obligationer, mkr	Certifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Ej utnyttjade krediter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
0-1 år	860	11 164	209	12 233	16	950	13 183
1-2 år	7 743	3 750	–	11 493	15	5 254	16 747
2-3 år	12 859	10 684	–	23 543	31	6 097	29 640
3-4 år	3 630	6 928	–	10 558	14	–	10 558
4-5 år	1 416	2 698	–	4 114	5	–	4 114
>5 år	5 629	9 279	–	14 908	19	–	14 908
Totalt	32 137	44 503	209	76 849	100	12 301	89 150

SÄKERSTÄLLDA OCH ICKE SÄKERSTÄLLDA KREDITER 2022-12-31



CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej varaktigt över 40 procent	Ej över 65 procent	42 %
Räntetäckningsgrad, R12	Minst 3 ggr	Minst 1,5 ggr	3,9 ggr
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 procent	18 %
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,1 år
• förfall inom 1 år	Högst 30 procent av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		16 %
• likviditetsbuffert	Likviditetsreserv motsvarande 12 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
• genomsnittlig räntebindning	1,5-4,5 år		2,7 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 procent		38 %
Kredit- och motpartsrisk			
• ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
• nettoexponering i utländsk valuta	Maximalt 10% av balansomslutningen		Uppfyllt

Kassaflödesanalys för koncernen

i sammandrag

mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Driftsoverskott	1 368	1 252	5 838	4 346
Centrala administrationskostnader	-57	-66	-270	-174
Återläggning av avskrivningar	83	39	160	139
Betald ränta	-328	-313	-1 478	-837
Erhållen ränta ¹	0	0	0	2
Betald skatt	-108	-217	-144	-244
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	229	-106	7	45
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	1 187	589	4 113	3 277
Förändring kortfristiga fordringar	183	-86	38	-493
Förändring kortfristiga skulder	71	-411	149	-181
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 441	92	4 300	2 603
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 861	-1 311	-5 548	-3 799
Förvärv fastigheter	-51	-43	-363	-8 889
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	-	50	-142	187
Försäljning fastigheter	516	2 520	3 080	17 228
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	-69	1 610	-9	132
Rörelseförvärv	-	-6 484	-	-6 484
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-830	-
Försäljning av långfristigt värdepappersinnehav	-	-	133	-
Utbetald utdelning från intressebolag	168	-	333	-
Investering i finansiella tillgångar	-	-	-	-2 730
Investering i intressebolag	-	-670	-	-9 413
Investeringar övrigt	-116	-56	-10	-204
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 413	-4 384	-3 356	-13 972
Amortering av lån	-7 541	-7	-24 999	-14
Upptagna lån	7 249	3 282	29 196	5 375
Förändring långfristiga fordringar	-3	-	-5	-
Derivat	-363	-5	-733	-194
Återköp egna aktier	-	-	-2 752	-1 038
Hybridobligation	-	-7	-167	10 164
Utbetald utdelning	-624	-	-1 872	-1 888
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 282	3 263	-1 332	12 405
Periodens kassaflöde	-1 254	-1 029	-388	1 036
Likvida medel ingående balans	2 101	2 227	1 197	161
Kursdifferens i likvida medel	11	-	49	-
Likvida medel utgående balans	858	1 197	858	1 197
Genomsnittligt antal aktier, tusen	328 401	310 088	330 854	282 917
Kassaflöde, kr/aktie	-3,82	-3,32	-1,17	3,66

1. Per Q4 2022 har ändrad princip tillämpats vilket innebär att erhållen och betald ränta med samma motpart nettoredo visas.

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 4 300 mkr. I befintliga fastigheter och projekt har 5 548 mkr investerats. Under första kvartalet avyttrades och frånträdades tolv fastigheter i Gävle med en erhållen köpeskilling om 2 302 mkr och under fjärde kvartalet har ytterligare avyttring gjorts av 13 mindre fastigheter. Under året har också mindre förvärv gjorts med en total erlagd köpeskilling om 505 mkr. Utköp av minoriteten i Kungsleden har påverkat kassaflödet med 830 mkr under året. Löpande säkring av valutapositioner har under perioden påverkat kassaflödet med -733 mkr medan återköp av aktier under perioden har gjorts om sammanlagt 2 752 mkr. Utdelning till aktieägarna har utbetalats om 1 872 mkr vilket avser de första tre utbetalningarna av utdelningen för verksamhetsåret 2021. Även en utbetalning av utdelning för hybridobligationen har gjorts om 167 mkr. Nettoskulden per 31 december 2022 uppgick till 75 991 mkr. Detta efter att skulderna ökat med 6 020 mkr och medel i kassa och bank minskat med 339 mkr under året.

Intressebolag

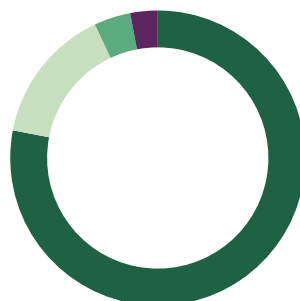
Vid utgången av perioden ägde Castellum 60 710 624 aktier i Entra motsvarande 33,3 procent av rösterna samt kapitalet. Entra äger och förvaltar moderna kontorsfastigheter i centrala lägen i Norge med närhet till kollektivtrafik. Detta tillsammans med en stark kundbas med långa hyresavtal samt en stor och högkvalitativ projektportfölj, medför att bolaget är väl positionerat inför framtiden. Castellum redovisar sitt innehav i Entra enligt kapitalandelsmetoden.

ENTRAS FASTIGHETSPORTFÖLJ 31 DECEMBER 2022



- Oslo, 67%
- Bergen, 9%
- Trondheim, 7%
- Sandvika, 6%
- Drammen, 3%
- Stavanger, 2%
- Projekt och mark, 6%

CASTELLUMS FASTIGHETSVÄRDE PER LAND INKL. ENTRA



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

CASTELLUMS UTHYRINGSBARA YTA PER LAND INKL. ENTRA



- Sverige, 85%
- Norge, 8%
- 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 26.

	2022		2021		2022		2021	
	okt-dec		okt-dec		jan-dec		jan-dec	
Avkastning kapital								
Avkastning eget kapital, %		-23,4		30,3		2,2		22,7
Avkastning totalt kapital, %		-11,9		13,5		0,6		8,6
	2022		2021		2022		2021	
	okt-dec		okt-dec		jan-dec		jan-dec	
Genomsnittligt antal aktier, tusen		328 401		310 088		330 854		282 917
Förvaltningsresultat	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	-5 952	-18,12	4 990	16,09	2 237	6,76	11 869	41,95
Återläggning								
Förvärvskostnader	3	0,01	56	0,18	7	0,02	76	0,27
Finansieringsavgifter m.m. förvärv	-	-	-	-	-	-	27	0,10
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-111	-0,36	-	-	-111	-0,39
Resultat intressebolag exkl. förvaltningsresultat	157	0,48	-1 258	-4,06	922	2,79	-981	-3,47
Värdeförändring fastighet	6 394	19,47	-2 654	-8,56	3 537	10,69	-7 185	-25,40
Värdeförändring finansiellt innehav	-1	0,00	9	0,03	57	0,17	-42	-0,15
Värdeförändring derivat	22	0,07	-134	-0,43	-2 690	-8,13	-325	-1,15
Värdeförändring goodwill	289	0,88	121	0,39	440	1,33	194	0,69
= Förvaltningsresultat	912	2,78	1 019	3,29	4 510	13,63	3 522	12,45
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)								
Förvaltningsresultat	912	2,78	1 019	3,29	4 510	13,63	3 522	12,45
Återläggning: Aktuell skatt förvaltningsresultat	174	0,53	-26	-0,07	-141	-0,43	-246	-0,87
EPRA Earnings/EPRA EPS	1 086	3,31	993	3,20	4 369	13,21	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 förvaltningsresultat 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 BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

	31 dec 2022		31 dec 2021	
Antal utestående aktier, tusen	328 401		340 544	
	31 dec 2022		31 dec 2021	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Substansvärde				
Eget kapital enligt balansräkning	78 983	240,51	83 637	245,60
Återläggning:				
Hybridobligationer	-10 169	-30,97	-10 164	-29,85
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-693	-2,03
Beslutad ej verkställd utdelning	624	1,90	-	-
Derivat enligt balansräkning	-2 747	-8,36	563	1,65
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-4 944	-15,05	-5 351	-15,71
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	17 754	54,06	17 351	50,95
Substansvärde EPRA NRV	79 501	242,09	85 343	250,61
Avdrag:				
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	-25	-0,08	-193	-0,57
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4%	-3 860	-11,75	-3 160	-9,28
Substansvärde EPRA NTA	75 616	230,26	81 990	240,76
Återläggning:				
Derivat enligt ovan	2 747	8,36	-563	-1,65
Uppskjuten skatt i sin helhet	-13 870	-42,23	-14 191	-41,67
Substansvärde EPRA NDV	64 493	196,38	67 236	197,44
	2022	2021	2022	2021
Räntetäckningsgrad¹	okt-dec	okt-dec	jan-dec ¹	jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	912	1 019	4 510	3 522
Återläggning:				
Räntenetto, mkr	486	283	1 531	845
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	1 398	1 302	6 041	4 367
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	4,6	3,9	5,2

1. Finansnettot belastades felaktigt med 119 mkr i Q3 2022 varför Castellum tillämpat IAS 8, pkt 42 för rättelse av fel. Räntetäckningsgraden R12 per Q3 2022 skulle uppgått till 4,1 ggr.

CASTELLUM BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

Belåningsgrad	31 dec 2022	31 dec 2021
Räntebärande skulder, mkr	76 849	70 829
Likvida medel, mkr	-858	-1 197
Räntebärande skulder netto, mkr	75 991	69 632
Totala tillgångar, mkr	179 731	177 632
Belåningsgrad, %	42,3	39,2

Belåningsgrad, justerad	31 dec 2022	31 dec 2021
Räntebärande skulder, mkr	76 849	70 829
Likvida medel, mkr	-858	-1 197
Egna aktier till börskurs	-2 188	-1 265
Räntebärande skulder netto exkl. egna aktier, mkr	73 803	68 367
Totala tillgångar, mkr	179 731	177 632
Belåningsgrad, justerad %	41,1	38,5

Belåningsgrad fastighet	31 dec 2022	31 dec 2021
Räntebärande skulder netto, mkr	75 991	69 632
Förvaltningsfastigheter, mkr	153 563	153 146
Förvärvade, ej tillträdna fastigheter, mkr	-45	-187
Sålda, ej frånträdna fastigheter, mkr	97	88
Förvaltningsfastigheter, mkr	153 615	153 047
Belåningsgrad fastighet, %	49,5	45,5

Skuldkvot	31 dec 2022	31 dec 2021
Räntebärande skulder netto, mkr	75 991	69 632
Driftsöverskott, mkr	5 838	4 346
Centraladministration, mkr	-270	-174
Rörelseresultat, mkr	5 568	4 172
Skuldkvot, ggr	13,6	16,7

Nettoinvestering, mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förvärv	51	47 301	363	56 147
Ny-, till- och ombyggnation	1 861	1 311	5 548	3 799
Summa investering	1 912	48 612	5 911	59 946
Försäljningspris	-516	-2 520	-3 080	-17 228
Nettoinvestering	1 396	46 092	2 831	42 718
Andel av fastighetsvärdet, %	1	30	2	28

CASTELLUM BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

Övriga nyckeltal	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Överskottsgrad, %	62	68	67	71
Bruttouthyrning, mkr	194	186	666	720
Nettouthyrning, mkr	8	45	161	162
Avkastning EPRA NRV, %	-18,1	50,2	-4,7	18,4
Avkastning totalt kapital, %	-11,9	13,5	0,6	8,6
Avkastning eget kapital, %	-23,4	30,3	2,2	22,7
Fastighetsvärde, kr per aktie	468	450	468	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 31 december 2022 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2022

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital, %
Akelius Residential Property	42 021	12,8
Rutger Arnhult m.b.	15 873	4,8
Gösta Welandsson m.b.	11 668	3,6
Handelsbanken Fonder	11 571	3,5
APG Asset Management	11 032	3,4
Länsförsäkringar Fonder	10 801	3,3
BlackRock	10 718	3,3
Vanguard	10 445	3,2
Corem Property Group	8 708	2,7
Swedbank Robur Fonder	8 542	2,6
Nordea Fonder	8 382	2,6
Norges Bank	6 688	2,0
Folksam	4 609	1,4
Tredje AP-fonden	4 380	1,3
Olle Florén m.b.	3 353	1,0
15 största ägarna	168 791	51,4
Utländska aktieägare, övriga	106 274	32,4
Svenska aktieägare, övriga	53 336	16,2
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 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 motsvarar ca 10 procent av utestående aktier. Under året har återköp av 12 143 033 aktier skett till en snittkurs om 226 kr. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december 2022 till 17 331 000 aktier motsvarande 5 procent av antalet registrerade aktier.

Direktavkastning

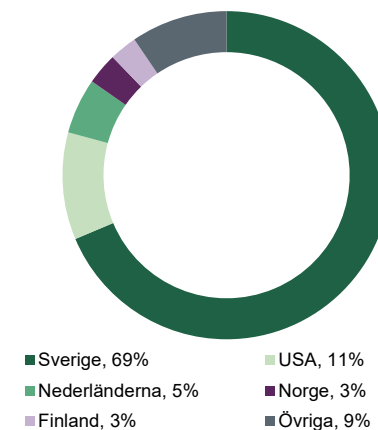
Senast av årsstämman beslutad utdelning om 7,60 kr per aktie (6,90) motsvarar en direktavkastning om 6,0 procent (2,8) beräknat på kursen vid periodens utgång. Utbetalning av utdelning beslutades delas upp på fyra tillfällen om vardera 1,90 kr per aktie. Under delårsperioden har utdelning med avstämningsdag 31 mars, 30 juni samt 30 september betalats ut. Följande utbetalningstillfälle hade avstämningsdag 30 december 2022 och utbetalades 4 januari 2023.

Utdelning

För att värna bolagets kreditbetyg beslutade styrelsen om en skärpt finanspolicy och ett besparingsprogram med minskat investeringsutrymme under 2023 och 2024 i syfte att stärka bolagets balansräkning. Styrelsen kommer inte heller att föreslå utdelning till kommande årsstämma.

Aktien	31 dec 2022	31 dec 2021
Aktiekurs, SEK	126,25	243,8
Börsvärde, mdkr	43,6	84,3
Omsättning, antal miljoner	386	204
Omsättningshastighet, %	115	71
Aktiekurs/EPRA NRV, %	52	97
Aktiekurs/EPRA EPS R12	-48	21
P/E	16	6
Aktiens direktavkastning	6,0	2,8

AKTIEÄGARE PER LAND 31 DECEMBER 2022



Moderbolaget

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Intäkter	71	91	211	167
Centrala administrationskostnader	-91	-126	-360	-283
Finansiella poster	414	3 790	-20	3 589
Resultat före värdeförändringar och skatt	394	3 755	-169	3 473
Värdeförändringar fin.instrument	-154	-42	1 489	78
Resultat före skatt	240	7 713	1 320	3 551
Skatt	44	-9	-383	-5
Periodens resultat	284	3 704	937	3 546
Poster som kommer att omföras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-	2	-	39
Värdeförändring valutaderivat	-99	-	-85	-
Periodens totalresultat	185	3 706	852	3 585

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Andelar i koncernföretag	47 342	46 239
Andelar i intressebolag	12 693	12 690
Fordringar koncernföretag	50 209	42 903
Finansiella tillgångar	-	190
Derivat	2 183	145
Övriga tillgångar	252	140
Likvida medel	10	37
Summa tillgångar	112 689	102 199
Eget kapital	40 451	45 009
Derivat	327	764
Räntebärande skulder	47 304	42 257
Skulder koncernföretag	23 444	14 090
Uppskjuten skatteskuld	321	-
Övriga skulder	842	224
Summa eget kapital och skulder	112 689	102 199

Moderbolagets eventualförpliktelser har ökat med 20 miljarder SEK under året och uppgår per 31 december 2022 till 27 miljarder SEK. Eventualförpliktelseerna är hänförliga till borgensförbindelse åt dotterbolag.

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

Castellums verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. 2022 har påverkats av följd effekter från pandemin, det pågående kriget i Ukraina, den allmänt höga inflationstakten samt räntehöjningar. Beaktat nuläget har därför Castellums riskbedömning reviderats sedan årsredovisningen 2021. Vi anser att vi har en ökad risk för makroekonomisk risk, projekt, värdeförändringar fastigheter samt finansieringsrisk. Castellum hanterar riskerna gentemot en föränderlig marknad med att ha en stark balansräkning och bibehålla vår belåningsgrad låg. I kombination med aktiv kapitalförvaltning minskar vi risken för ökad kapitalkostnad. På den operativa sidan arbetar vi med en väl sammansatt hyresgästportfölj med en spridning i uppsägningstid, bransch, hyresgäststorlek och geografiskt läge koncentrerat till tillväxtmarknader. För att underlätta riskhanteringen har Castellum valt att klassificera riskerna i kategorierna omvärldsrisker, operationella risker, finansiella risker samt hållbarhetsrisker. Mer information om Castellums risker och hantering av dessa kommer återfinnas i årsredovisningen för 2022 som publiceras 28 februari 2023.

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). Bokslutskommunikén 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. Upplysninger enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna i övriga delar av bokslutskommunikén. Upprättandet av bokslutskommunikén 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. Per Q4 2022 har IAS 8 *Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel* tillämpats. Finansnettot belastades felaktigt med 119 mkr i Q3 2022 vilket skulle påverkat räntenetto, resultat inkl. intressebolag, förvaltningsresultat, resultat före skatt samt periodens resultat med en ökning om 119 mkr. Posten skulle redovisats i övrigt totalresultat. Även räntetäckningsgrad hade påverkats positivt.

Händelser efter balansdagen

Den 17 januari utsåg styrelsen Joacim Sjöberg som tillförordnad vd för Castellum AB under pågående rekryteringsprocess av ordinarie vd.

Den 6 februari meddelade Rutger Arnhult att han lämnar Castellums styrelse med omedelbar verkan. Rutger meddelade den 14 december 2022 att han kommer lämna sin roll som vd för Castellum och att han inte ställer upp för omval till Castellums styrelse.

Den 13 februari meddelades att Castellums styrelse, för att stärka bolagets finansiella ställning, kommer att föreslå att årsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om en företrädesemission om cirka 10 miljarder kronor.

Göteborg den 13 februari 2023

Joacim Sjöberg

Tf 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 13 februari 2023 kl. 08:00 CET.

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 omstruktureringskostnader, 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 4,5 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.

Belåningsgrad, justerad

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

Års- och hållbarhetsredovisning 2022 publiceras på bolagets webbplats	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:

Joacim Sjöberg, tf verkställande direktör, Castellum AB, telefon 076-853 98 19
eller Jens Andersson, finanschef, Castellum AB, telefon 076-855 67 02.

Om Castellum

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar. Per den 31 december 2022 uppgick fastighetsvärdet till ca 181 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