



Q1

—  
Delårsrapport  
januari–mars 2022

# Castellum gör sitt största resultatlyft någonsin

## Väsentliga händelser under kvartalet

- Styrelsen föreslog en höjning av utdelningen till 7,60 kr per aktie (6,90) vilket motsvarar en ökning med 10 procent. Utdelningen beslutades på årsstämman som hölls den 31 mars 2022 på Chalmers i Göteborg.
- Under kvartalet avyttrade Castellum tolv fastigheter i Gävle. Försäljningspriset uppgick till 2,3 mdkr efter avdrag för omkostnader och skatt. Även försäljningen av två fastigheter i Helsingborg slutfördes och fastigheterna frånträdde.
- Framgångarna för Castellums hållbarhetsarbete fortsatte under kvartalet. Castellum finns för sjätte året i rad med i The Sustainability Yearbook som rangordnar världens främsta bolag inom hållbarhet. Bland fastighetsbolagen är Castellum etta i Norden, tvåa i Europa och sexa globalt.
- Under perioden har återköp av 12 143 033 aktier skett till en snittkurs om 226 kr.
- Den 10 januari 2022 utsåg Castellums styrelse dåvarande styrelseordförande Rutger Arnhult till ny verkställande direktör med tillträde samma dag. Per Berggren efterträdde Rutger Arnhult på styrelseordförandeposten.
- Castellums nytilträdde vd Rutger Arnhult presenterade den 28 januari 2022 bolagets nya koncernledning, bestående av 13 personer.

- Intäkterna för perioden januari-mars 2022 uppgick till 2 193 mkr (1 502).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 151 mkr (779), motsvarande 3,40 kr per aktie (2,82).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 442 mkr (1 607) och på derivat till 1 366 mkr (19).
- Periodens resultat uppgick till 3 613 mkr (3 840), motsvarande 10,68 kr (13,90) per aktie.
- Substansvärdet (EPRA NRV) uppgick till 259 kr (220) per aktie, en ökning med 18 procent.
- Efter ny-, till- och ombyggnationer om 1 195 mkr (688) i befintligt bestånd, förvärv om 75 mkr (177) samt försäljningar om 2 302 mkr (9 879) uppgick nettoinvestering till -1 032 mkr (-9 014) för perioden.
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 25 mkr (40).

NYCKELTAL	2022	2021	2021
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Intäkter, mkr	2 193	1 502	6 353
Driftöverskott, mkr	1 406	1 019	4 346
Förvaltningsresultat, mkr	1 151	779	3 522
D:o kr/aktie	3,40	2,82	12,45
D:o tillväxt, %	21	-3	1
Resultat efter skatt, mkr	3 613	3 840	11 828
D:o kr/aktie	10,68	13,90	41,81
D:o tillväxt, %	-23	8	104
Nettoinvestering, mkr	-1 032	-9 014	42 718
Nettouthyrning, mkr	25	40	162
Belåningsgrad, % <sup>1</sup>	39,6	38,0	39,2
Justerad belåningsgrad, % <sup>2</sup>	37,3	38,0	37,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	5,0	5,2
EPRA NRV, kr/aktie	259	220	251
EPRA NTA, kr/aktie	248	211	241
EPRA NDV, kr/aktie	209	179	197

1. Definitionen av belåningsgrad ändrades per Q2 2021 för att anpassa nyckeltalet till investering i finansiella tillgångar (Entra).

2. 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.

# Castellum levererar rekordlyft i förvaltningsresultatet med 48 %

Fjölårets förvärv bidrar till rekordlyft i förvaltningsresultatet som ökar med hela 48 procent under första kvartalet till 1 151 mkr. Per aktie uppgick förvaltningsresultatet till 3,40 kr, som motsvarar en ökning om 21 procent. Den underliggande affären är stark med 4 procent högre hyresintäkter i jämförbart bestånd och en positiv nettouthyrning på 25 mkr.

Trots stor oro i omvärlden startar Castellum året med det största resultatlyftet hittills i bolagets historia. Vi ser en stabil marknad och tydliga tecken på återgång till kontoren. Vår framgångsrika förvärvsstrategi i Norden – av Kungsleden i Sverige, ökat innehav av Entra i Norge och Kielo i Finland – ger resultat.

Under inledningen på året har en ny ledningsgrupp utsetts som till fullo fokuserar på att samordna och optimera förvaltningen efter förvärvet av Kungsleden. Vi har med fjölårets förvärv blivit ett betydligt större bolag och är tveklöst det största kommersiella fastighetsbolaget i Norden. Jag är övertygad om att vår storlek och starka finansiella position kommer att gynna oss som bolag framöver. Det finns många fördelar för såväl aktieägare som kunder att Castellum växer. Större storlek och en utökad geografisk nordisk diversifiering sänker de väsentliga intäktsriskerna i vår affär. Vi blir med lägre risk samtidigt också en attraktivare motpart på de finansiella marknaderna vilket särskilt kommer att gynna oss i en något selektivare kapitalmarknad framöver.

## Stark nettouthyrning

Efterfrågan på våra huvudmarknader är fortsatt god i synnerhet i region Väst som bidrar starkt under första kvartalet. I region Stockholm och i Finland är marknaden något mer avvaktande. I takt med återgången till kontoren räknar vi med högre efterfrågan. Sammantaget ökade vår uthyrningsgrad under det första kvartalet till 93,6 procent (92,9).

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 4 procent till 1 827 mkr under det första kvartalet. Trots kraftigt ökade energipriser ökade driftsöverskottet med

2 procent tack vare framgångsrika omförhandlingar och nyuthyrningar. Castellum har till 99 procent indexkopplade hyresavtal, vilket gör att vi i princip erhåller full kompensation för inflation.

Förvaltningsresultatet ökade med hela 48 procent till 1 151 mkr, den högsta ökningen hittills för Castellum. Per aktie uppgick förvaltningsresultatet till 3,40 kr, vilket motsvarar en ökning om 21 procent vilket är väl över målet om 10 procent årlig tillväxt.

## Stor potential i projektportföljen

Utöver framgångsrika förvärv växer Castellum genom egen projektutveckling. Projektvolymen uppgår till 10,9 mdkr med projekt som Sjustjärnan - kontor i Malmö för E.ON, Götaland 5 – samhällsfastighet för Domstolsverket i Jönköping och Effekten 13 - kontorshus för Northvolt i Västerås. Dessa projekt har fina hållbarhetsbetyg, varav ett med betyg platinum och resterande med guld. Vi har stor potential i vår projektportfölj där ca 1 miljon kvm bedöms kunna starta under de kommande fem åren beroende på uthyrningstakt och framdrift i detaljplaner.

## Solceller och hållbarhetscertifieringar ökar i snabb takt

Installationer av solceller ökar snabbt. Vid utgången av första kvartalet hade vi installerat 66 solcellsanläggningar på våra fastigheter, som producerar motsvarande 6 procent av Castellums totala elbehov.

Antalet hållbarhetscertifieringar ökar också. 246 fastigheter är idag hållbarhetscertifierade, vilket motsvarar 61 procent av portföljens värde.

Efter förvärvet av Kungsleden gick Castellums energiprestanda ner under det första kvartalet, men ligger fortfarande 41 procent lägre i energiförbrukning per kvadratmeter än branschsnittet. Fokus är nu på att förbättra energiprestandan i de förvärvade fastigheterna genom att driftoptimera samt öka de lönsamma energiinvesteringarna för att nå vårt klimatmål om att vara klimatneutrala till 2030.



”Castellum gör sitt största resultatlyft någonsin.”

## Fortsatt stark finansiell ställning efter stora förvärv

Castellum arbetar med en låg belåningsgrad och en långsiktigt stabil belåningsstruktur. Vid utgången av första kvartalet var belåningsgraden 37,3 procent. Räntetäckningsgraden på rullande tolv månadersbasis uppgick till 5,0 ggr.

Under kvartalet har Castellum återköpt totalt 12 miljoner aktier till en snittkurs på 226 kr vilket är 15 procent under vårt NRV per aktie om 259 kr.

### **Hög aktivitet på transaktionsmarknaden**

Intresset och aktiviteten är fortsatt hög på transaktionsmarknaden. Vi konstaterar när kvartalet summeras att det gjorts fastighetstransaktioner om 53 mdkr, vilket är ny rekordnivå. Med både positiva realiserade värdeförändringar och lönsamma investeringar i projekt och hyresanpassningar är fastighetsportföljens värde oförändrat, trots avyttring av hela vårt bestånd i Gävle. Fastighetsvärdet uppgår vid kvartalets utgång till 182 mdkr inklusive vårt innehav i Entra (baserat på Enträs värde 31 mars 2022).

### **Stabil marknad trots geopolitisk oro**

Jag ser, efter en för oss utmanande inledning på året med geopolitisk oro, stigande energi- och materialpriser och därtill en kärvare kapitalmarknad, ändå med tillförsikt fram emot vilka affärsmöjligheter ett något tuffare affärsklimat kan komma att erbjuda oss. Vi är som bolag både organisatoriskt och finansiellt mycket starka.

Hyresmarknaden växer och vi upplever en fortsatt god efterfrågan för nya fastighetsprojekt. Med stöd från en stark ekonomisk tillväxt ger fastighetsbolag med en stor andel indexerade intäkter ett bra skydd mot stigande inflation och räntor.

Jag är nöjd med vad vi åstadkommit under årets första kvartal och känner mig övertygad om att året som helhet kommer att utveckla sig starkt för Castellum. Vi har som Nordens främsta och största kommersiella fastighetsbolag med en stark finansiell ställning, attraktiva investeringar i rätt lägen och en stark underliggande affär med låg vakansgrad, god kvalitet i portföljen och en effektiv förvaltningsorganisation.

### **Rutger Arnhult**

Verkställande direktör, Castellum AB

# Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag

Castellums kraftiga expansion i Norden under föregående år gör bolaget till Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag med ett fastighetsvärde på 182 mdkr och en total uthyrningsbar yta på cirka 6 300 tkvm, inklusive innehavet i Entra.



Integrationen av Kungsliden och Castellum pågår och förväntas vara genomförd till sommaren 2022. Bolagens respektive fastighetsbestånd kompletterar varandra väl och stärker positionen på respektive prioriterad marknad. Samtidigt åstadkommer sammanslagningen ökad riskspridning till följd av bredare kundbas.

Fastighetsportföljen för det sammanslagna bolaget utgörs främst av kontor samt lager/lätt industri där det förstnämnda segmentet har ett stort inslag av statliga myndigheter och verk. I syfte att möjliggöra fokus på prioriterade tillväxtorter planeras för avyttringar av fastigheter i områden med lägre prioritet. Under det första kvartalet avyttrade Castellum tolv fastigheter i Gävle för 2,3 mdkr och frånträdde två fastigheter i Helsingborg.

Fastighetsbranschen är inne i en förändringsfas där storlek tillsammans med hållbar och innovativ serviceutveckling spelar en allt större roll. Genom samgåendet med Kungsliden skapas en aktör med ett fastighetsvärde om 182 mdkr inklusive Castellums andel av Entras fastighetsportfölj, kombinerat med en stark balansräkning som tillsammans med en bibehållen rating (Baa2 enligt Moody's) möjliggör attraktiva finansieringsvillkor och därmed förstärkt konkurrenskraft. Fokus för det sammanslagna bolaget är att fortsätta skapa aktieägarvärde och att nå det långsiktiga målet att växa förvaltningsresultat per aktie årligen med 10 procent med en bibehållen utdelning om minst 50 procent av förvaltningsresultatet.

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

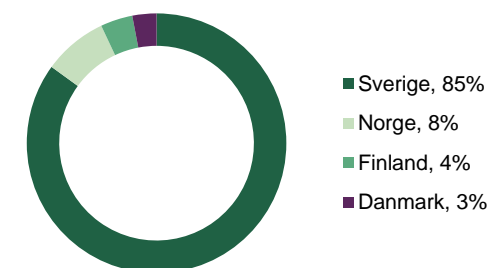
De finansiella synergier kan uppnås genom att Kungslidens utestående lån successivt refinansieras till attraktivare villkor.



FASTIGHETSVÄRDE PER LAND\*



UTHYRINGSBAR YTA PER LAND



\*Inkl. Castellums innehav i Entra 31 mars 2022

# Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	R 4 kvartal apr 2021- mar 2022	2021 jan-dec
Hysesintäkter	2 043	1 373	6 489	5 723
Serviceintäkter	100	100	365	461
Intäkter coworking	50	29	190	169
<b>Intäkter</b>	<b>2 193</b>	<b>1 502</b>	<b>7 044</b>	<b>6 353</b>
Driftskostnader	-407	-229	-1 018	-840
Underhåll	-52	-31	-176	-155
Fastighetsskatt	-129	-94	-436	-401
Kostnader coworking	-65	-35	-224	-194
Uthyrning och fastighetsadministration	-135	-94	-458	-417
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 406</b>	<b>1 019</b>	<b>4 732</b>	<b>4 346</b>
Centrala administrationskostnader	-67	-38	-203	-174
Förvärvskostnad	-2	-	-78	-76
Resultat från intressebolag	938	-	2 080	1 142
Finansnetto				
Räntenetto	-314	-195	-964	-845
Utdelning	-	-	61	61
Finansieringsavgift m.m. för förvärv	-	-	-27	-27
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-17	-7	-37	-27
<b>Resultat inkl. intressebolag</b>	<b>1 944</b>	<b>779</b>	<b>5 564</b>	<b>4 400</b>
<b>varav förvaltningsresultat<sup>1)</sup></b>	<b>1 151</b>	<b>779</b>	<b>3 894</b>	<b>3 522</b>
Värdeförändringar				
Fastigheter	442	1 607	6 020	7 185
Finansiellt innehav	171	491	-278	42
Upplöst goodwill	-151	-	-345	-194
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	111	111
Derivat	1 366	19	1 672	325
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 772</b>	<b>2 896</b>	<b>12 744</b>	<b>11 869</b>
Aktuell skatt	-97	-23	-247	-173
Uppskjuten skatt	-62	967	-897	132
<b>Periodens resultat<sup>2)</sup></b>	<b>3 613</b>	<b>3 840</b>	<b>11 600</b>	<b>11 828</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Poster som kommer omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.	-300	155	209	629
Värdeförändring derivat, valutasäkring	310	-36	-162	-508
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>3 623</b>	<b>3 959</b>	<b>11 647</b>	<b>11 949</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen	338 434	276 172	298 320	282 917
Resultat, kr/aktie	10,68	13,90	38,88	41,81

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

2. 3 601 mkr (-) av periodens resultat och 3 611 mkr (-) av periodens totalresultat är hänförligt till moderföretagets aktieägare.



# Resultatanalys januari–mars 2022

## Förvaltningsresultat

Fjölårets förvärv bidrar till en ökning i förvaltningsresultat per aktie om 21 procent. Detta trots tillfälligt ökade administrationskostnader, som ett resultat av samgåendet med Kungsleden, samt kraftig prisutveckling för el och uppvärmning under början av 2022. Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgår till 1 151 mkr (779), vilket motsvarar 3,40 kr per aktie (2,82).

## SEGMENTSINFORMATION

mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Stockholm-Norr	614	398	402	256
Väst	408	328	240	186
Mitt	399	407	210	221
Mälardalen	269	-	175	-
Öresund	312	301	191	165
Finland	141	39	24	7
Coworking	50	29	-15	-7
<b>Summa förv.res per region</b>	<b>2 193</b>	<b>1 502</b>	<b>1 227</b>	<b>828</b>
Förv.res Entra	-	-	144	-
Centrala ej fördelade kostnader	-	-	-220	-49
<b>Totalt</b>	<b>2 193</b>	<b>1 502</b>	<b>1 151</b>	<b>779</b>

## Intäkter

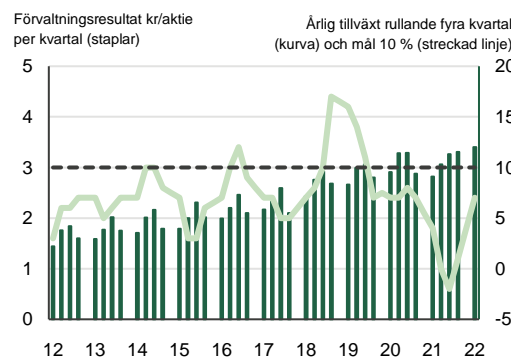
Under perioden ökade de totala intäkterna med 691 mkr till 2 193 mkr (1 502). I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 4 procent. Ökningen förklaras av fortsatt stark nyuthyrning, framgångsrik omförhandling samt indexering. Efter samgåendet med Kungsleden inkluderas Kungsledens förvaltningsfastigheter i koncernens definition av jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för perioden ökade till 93,6 procent (92,9).

## UTVECKLING INTÄKTER

mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-mar inkl. KL	Förändring sammanslaget bolag, %
Jämförbart bestånd	1 827	1 162	1 761	4
Projektfastigheter	103	51	82	
Transaktion	213	260	262	
Coworking	50	29	29	
<b>Totalt</b>	<b>2 193</b>	<b>1 502</b>	<b>2 134</b>	<b>3</b>

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



## Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 588 mkr (354) motsvarande 412 kr/kvm (364). För jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter har fastighetskostnaderna ökat med 7 procent, främst till följd av den kraftiga prisutvecklingen för el och uppvärmning. Förbrukningen avseende uppvärmning under perioden har beräknats till 90 procent (97) av ett normalår enligt graddagsstatistiken. Samgåendet med Kungsleden innebär att Kungsledens förvaltningsfastigheter inkluderas i koncernens definition av jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter.

Fastighetsadministration uppgick till 135 mkr (94), motsvarande 104 kr/kvm (105) vilket är i nivå med samma period 2021 för båda bolagen tillsammans. Centrala administrationskostnader uppgick till 67 mkr (38). En stor del av kostnadsökningen förklaras av samgåendet med Kungsleden.

## UTVECKLING KOSTNADER

mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-mar inkl. KL	Förändring sammanslaget bolag, %
Jämförbart bestånd	469	270	438	7
Projektfastigheter	41	18	33	
Transaktion	79	67	68	
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>588</b>	<b>354</b>	<b>538</b>	<b>9</b>
Coworking	65	35	35	
Fastighetsadministration	135	94	121	
Centraladministration	67	37	56	
<b>Kostnader totalt</b>	<b>855</b>	<b>475</b>	<b>750</b>	

## FASTIGHETSKOSTNADER 12 MÅN, KR/KVM

	Samhälls-		Lager/Lätt		Totalt
	Kontor	fastigheter	industri	Handel	
Driftskostnader	336	275	209	285	280
Underhåll	49	38	27	29	40
Fastighetsskatt	133	93	23	25	92
<b>Fastighetskostnad</b>	<b>518</b>	<b>406</b>	<b>259</b>	<b>339</b>	<b>412</b>
Uthyrning och fastighetsadmin					104
<b>Totalt</b>	<b>518</b>	<b>406</b>	<b>259</b>	<b>339</b>	<b>516</b>
D:o Q1 2021	469	384	236	236	460

## 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, vilket innebär att värdeförändringar samt skatt exkluderas. Varje kvartal utförs ett nedskrivningstest på andelen. Per 31 mars 2022 har reversering av tidigare gjord nedskrivning gjorts om totalt 171 mkr (-). I övrigt totalresultat redovisas ev valutakurspåverkan på Castellums aktieinnehav i Entra. För ytterligare information om Entra, se sidan 19.

### RESULTAT FRÅN INTRESSEBOLAG

mkr	2022 jan-mar
Förvaltningsresultat	144
Värdeförändring fastighet	946
Skatt	-256
Övrigt	104
<b>Castellums andel av intressebolagets resultat</b>	<b>938</b>
Omvärdering intressebolag	653
Reversering nedskrivning intressebolag	171
<b>Totalt intressebolag</b>	<b>1 763</b>

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -331 mkr (-202). Ökningen förklaras framförallt av en större låneportfölj efter förvärvet av Kungsleden. Ökningen reduceras något av en minskning av den genomsnittliga räntan, som per den 31 mars 2022 uppgick till 1,7 procent (1,7).

### Värdeförändringar - fastighet

Fastighetsmarknaden har under kvartalet varit stabil och visat en stark motståndskraft mot de pågående osäkerheter som föreligger. Intresset för fastighetsinvesteringar fortsätter vara stort samtidigt som tillgången till kapital är god. Castellum redovisar orealiserade värdeförändringar om 405 mkr (1 048) vilket till största del förklaras av ett starkt kassaflöde och projektvinster/byggrätter.

Vidare redovisas realiserade värdeförändringar om 37 mkr (559) där 52 mkr är hänförligt till avyttring av tolv fastigheter i Gävle och resterande avser slutlig reglering av tidigare gjorda transaktioner. Det realiserade resultatet har utöver transaktionskostnader belastats med avdrag för uppskjuten skatt till köparna om -90 mkr. Till följd av avyttringarna har även goodwill relaterad till full avsatt uppskjuten skatt lösts upp över resultaträkningen om -151 mkr samt tidigare avsatt uppskjuten skatt återförts till skatteraden om 317 mkr.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR - FASTIGHET

mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Kassaflöde	165	-93
Projektvinst/Byggrätter	203	405
Avkastningskrav	37	736
Förvärv	0	0
<b>Orealiserade värdeförändring</b>	<b>405</b>	<b>1 048</b>
D:o i %	0,3	1,1
Försäljningar	37	559
<b>Totalt</b>	<b>442</b>	<b>1 607</b>
D:o i %	0,3	1,7

### GENOMSNISSLIG VÄRDERINGSYIELD

(exklusive projekt/mark och byggrätter)	mkr
Driftsoverskott fastigheter	1 504
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94 %	86
+ Fastighetskostnader till årstakt	77
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	-42
<b>Normaliserat driftsoverskott (3 mån)</b>	<b>1 625</b>
Värdering (exkl. byggrätter om 1 139 mkr)	139 631
<b>Genomsnittlig värderingsyield, %</b>	<b>4,7</b>

### Värdeförändringar - derivat

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat, vilka påverkas av främst förändrade långa marknadsräntor och valutakursrörelser. Total värdeförändring för derivaten uppgår under kvartalet till 1 676 mkr (-17) varav 1 366 mkr (19) har bokats i resultaträkningen och resterande del i övrigt totalresultat. De positiva värdeförändringarna förklaras primärt av att räntor på längre löptider har stigit under perioden.

### Skatt

Total skattekostnad för perioden uppgick till 159 mkr (-944) varav 97 mkr (23) avser aktuell skatt. Vid tillämpning av 20,6 procents skatt uppgår total skattekostnad till 574 mkr. Skillnad om 415 mkr vid 20,6 procent skatt på resultat före skatt, avser främst återförd uppskjuten skatt för sålda fastigheter om 317 mkr och värdeförändringar derivat i övrigt totalresultat om 133 mkr.

### SKATTEBERÄKNING JAN-MAR 2022

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 160	
D:o intresseinnehav	-153	
Ej avdragsgill ränta	16	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-486	486
ombyggnationer	-210	210
Avsättning till periodiseringsfond	-8	8
Övriga skattemässiga justeringar	134	-83
<b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>	<b>449</b>	<b>738</b>
Aktuell skatt om underskottsavdrag ej nyttjas	-92	
Försäljning fastigheter		-1 539
Värdeförändring fastigheter	-	405
Värdeförändring derivat	269	452
<b>Skattepl. resultat före underskottsavdrag</b>	<b>718</b>	<b>56</b>
Underskottsavdrag, ingående balans	-2 236	2 236
Underskottsavdrag, utgående balans	2 006	-2 006
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>472</b>	<b>302</b>
<b>Periodens skatt enligt res. räkning</b>	<b>-97</b>	<b>-62</b>

### UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 31 MARS 2022

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	1 996	411	411
Derivat	-508	-105	-105
Obeskattade reserver	-782	-161	-161
Fastigheter	-95 415	-19 655	-3 437
<b>Summa</b>	<b>-94 709</b>	<b>-19 510</b>	<b>-3 292</b>
Fastigheter, tillgångsförvärv	10 158	2 092	-
<b>Enligt balansräkning</b>	<b>-84 551</b>	<b>-17 418</b>	<b>-</b>



## Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	152 666	95 816	153 146
Goodwill	5 392	1 673	5 544
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 800	1 056	1 741
Intressebolag	15 334	-	13 571
Finansiella tillgångar	-	3 540	-
Derivat	1 569	-	-
Övriga anläggningstillgångar	496	227	467
Kortfristiga fordringar	2 185	6 089	1 966
Likvida medel	1 505	1 203	1 197
<b>Summa tillgångar</b>	<b>180 947</b>	<b>109 604</b>	<b>177 632</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	81 845	49 921	83 637
Uppskjuten skatteskuld	17 449	10 416	17 351
Övriga avsättningar	34	10	38
Räntebärande skulder	73 088	42 824	70 829
Derivat	456	720	563
Leasingskuld	1 800	1 056	1 741
Ej räntebärande skulder	6 275	4 657	3 473
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>180 947</b>	<b>109 604</b>	<b>177 632</b>

## Förändring eget kapital i sammandrag

mkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
Eget kapital vid periodens ingång	83 637	48 243	48 243
Utdelning	-2 496	-1 898	-1 888
Återköp egna aktier	-2 752	-383	-1 038
Utdelning hybridkapital	-167	-	-
Apportemission	-	-	26 371
Periodens resultat	3 613	3 840	11 828
Övrigt totalresultat för perioden	10	119	121
<b>Eget kapital vid periodens utgång</b>	<b>81 845</b>	<b>49 921</b>	<b>83 637</b>

# Kunder

Castellums exponering mot enskilda hyresgästers kreditrisk 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 7 700 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 2,3 procent. Återstående genomsnittlig kontraktslängd per den 31 mars 2022 uppgick till 3,6 år (3,9).

## KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 31 MARS 2022

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2022	1 992	787	10
2023	2 186	1 523	19
2024	1 473	1 583	19
2025	1 129	1 273	15
2026	320	730	9
2027+	550	2 098	25
<b>Summa kommersiellt</b>	<b>7 650</b>	<b>7 994</b>	<b>97</b>
Bostäder	507	49	1
P-platser och övrigt	6 322	176	2
<b>Totalt</b>	<b>14 479</b>	<b>8 218</b>	<b>100</b>

## KONTRAKTSSTORLEK 31 MARS 2022

mkr	Antal kontrakt	Andel, %	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt				
<0,25	3 533	24	254	3
0,25–0,5	1 167	8	432	5
0,5–1,0	1 161	8	822	10
1,0–3,0	1 227	8	2 099	26
>3,0	562	4	4 387	53
<b>Summa</b>	<b>7 650</b>	<b>53</b>	<b>7 994</b>	<b>97</b>
Bostäder	507	3	49	1
P-platser och övrigt	6 322	44	176	2
<b>Totalt</b>	<b>14 479</b>	<b>100</b>	<b>8 218</b>	<b>100</b>

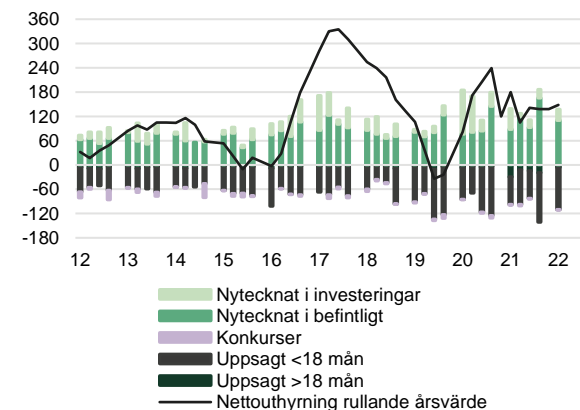
## NETTOUTHYRNING JANUARI–MARS 2022

mkr	Sthlm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Finland	Totalt
<b>NYTECKNAT</b>							
Befintligt	24	32	18	22	11	2	109
Investeringar	1	7	4	3	12	-	27
<b>Totalt</b>	<b>25</b>	<b>39</b>	<b>22</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>2</b>	<b>136</b>
<b>UPPSAGT</b>							
Befintligt	-32	-17	-21	-8	-20	-12	-110
Konkurser	-	-	-	-	-	-1	-1
<b>Totalt</b>	<b>-32</b>	<b>-17</b>	<b>-21</b>	<b>-8</b>	<b>-20</b>	<b>-13</b>	<b>-111</b>
<b>Nettouthyrning</b>	<b>-7</b>	<b>22</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>-11</b>	<b>25</b>
D:o Q1 2021	-7	25	6	-	9	7	40

Under perioden har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 136 mkr (139). Uppsägningar uppgick till 111 mkr (99), varav 1 mkr (1) avsåg konkurser och 6 mkr (30) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd.

Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 25 mkr (40). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultat effekt bedöms till 9–18 månader i förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

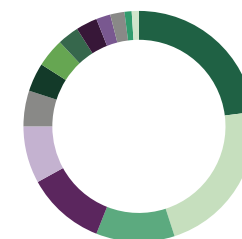
## NETTOUTHYRNING



## CASTELLUMS STÖRSTA HYRESGÄSTER

Största hyresgäster	Hyresvärde, mkr
ABB	192
AFRY Group	182
Polismyndigheten	150
Domstolsverket	130
Svenska Handelsbanken	112
Försäkringskassan	92
Migrationsverket	84
Region Stockholm	72
Axis Communications	71
E.ON Sverige	69
<b>Summa</b>	<b>1 154</b>

## KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



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

# Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2022-03-31				januari-mars 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
<b>KONTOR</b>											
Stockholm	57	679	34 304	50 516	437	2 576	92,5	392	90	532	302
Väst	77	453	13 915	30 719	207	1 828	92,7	188	47	417	141
Mitt	76	512	10 718	20 950	210	1 645	92,6	196	56	438	140
Mälardalen	29	374	10 218	27 340	174	1 865	91,5	156	46	487	111
Öresund	40	277	8 734	31 578	144	2 079	92,6	130	32	468	98
Danmark	15	148	5 165	34 869	81	2 200	92,6	73	22	594	51
Finland	14	181	6 678	36 926	135	2 981	92,8	123	46	1 027	76
<b>Summa Kontor</b>	<b>308</b>	<b>2 623</b>	<b>89 732</b>	<b>34 211</b>	<b>1 389</b>	<b>2 118</b>	<b>92,5</b>	<b>1 259</b>	<b>340</b>	<b>518</b>	<b>919</b>
<b>SAMHÄLLSFÄSTIGHETER</b>											
Stockholm	7	125	5 283	42 129	65	2 058	97,2	62	11	363	50
Väst	18	136	2 565	18 888	45	1 313	95,9	42	12	350	31
Mitt	27	287	8 917	31 071	139	1 941	93,8	130	32	440	98
Mälardalen	8	40	1 025	25 921	16	1 593	99,3	16	3	347	12
Öresund	6	44	1 234	28 009	21	1 896	98,0	20	4	360	17
Danmark	1	12	636	52 654	8	2 673	98,5	8	2	553	6
Finland	4	27	440	16 485	12	1 780	95,6	11	4	623	7
<b>Summa Samhällsfastigheter</b>	<b>71</b>	<b>670</b>	<b>20 098</b>	<b>29 976</b>	<b>305</b>	<b>1 819</b>	<b>95,6</b>	<b>289</b>	<b>68</b>	<b>406</b>	<b>221</b>
<b>LAGER/LÄTT INDUSTRI</b>											
Stockholm	35	180	3 969	22 082	57	1 275	94,5	53	11	251	42
Väst	86	627	9 188	14 659	142	906	93,8	138	33	211	105
Mitt	21	109	1 231	11 249	27	985	95,3	22	6	235	16
Mälardalen	29	309	3 944	12 783	87	1 127	97,0	78	31	407	47
Öresund	36	223	2 590	11 594	37	660	89,2	44	12	215	32
Danmark	1	18	178	9 798	4	820	75,8	3	2	342	1
<b>Summa Lager/Lätt industri</b>	<b>208</b>	<b>1 466</b>	<b>21 100</b>	<b>14 393</b>	<b>354</b>	<b>966</b>	<b>94,2</b>	<b>338</b>	<b>95</b>	<b>259</b>	<b>243</b>
<b>HANDEL</b>											
Stockholm	22	120	3 212	26 840	50	1 666	98,9	48	6	189	43
Väst	18	78	1 574	20 308	28	1 436	94,3	26	8	390	18
Mitt	19	130	2 325	17 921	44	1 357	94,6	40	11	337	29
Mälardalen	12	48	802	16 682	15	1 248	97,3	14	3	290	10
Öresund	17	78	1 555	19 921	29	1 501	95,0	27	6	323	20
<b>Summa Handel</b>	<b>88</b>	<b>453</b>	<b>9 469</b>	<b>20 898</b>	<b>166</b>	<b>1 465</b>	<b>96,2</b>	<b>155</b>	<b>34</b>	<b>300</b>	<b>121</b>
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>675</b>	<b>5 212</b>	<b>140 399</b>	<b>26 937</b>	<b>2 214</b>	<b>1 699</b>	<b>93,6</b>	<b>2 041</b>	<b>538</b>	<b>412</b>	<b>1 504</b>
Uthyrning och fastighetsadministration	-	-	-	-	-	-	-	-	135	104	135
<b>Summa efter uthyrning och fastighetsadministration</b>	<b>675</b>	<b>5 212</b>	<b>140 399</b>	<b>26 937</b>	<b>2 214</b>	<b>1 699</b>	<b>93,6</b>	<b>2 041</b>	<b>673</b>	<b>516</b>	<b>1 369</b>
Projekt	51	535	11 259	-	112	-	-	53	31	-	22
Obebyggd mark	26	-	1 007	-	8	-	-	8	3	-	6
<b>Totalt</b>	<b>752</b>	<b>5 747</b>	<b>152 666</b>	<b>-</b>	<b>2 335</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 102</b>	<b>708</b>	<b>-</b>	<b>1 397</b>

Redovisade driftöverskott om 1 397 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 1 406 mkr förklaras av dels att driftöverskottet om -29 mkr i under perioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 5 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden samt -15 mkr hänförligt till att coworking inte ingår i tabellen.

### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



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

### FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



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

### Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars 2022 äger Castellum, efter förvärvet av Kungsleden föregående år, totalt 752 fastigheter till ett bokfört värde om 153 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.

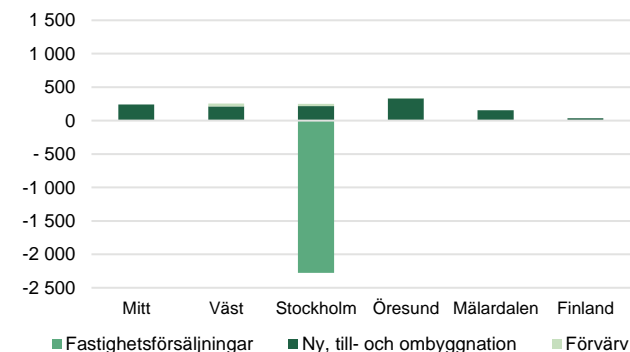
### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Bokfört värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2022	153 146	762
+ Förvärv	75	2
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 195	-
- Försäljningar	-2 302	-12
+/- Orealiserade värdeförändringar	405	-
+/- Valutakursomräkning	146	-
<b>Fastighetsbestånd 31 mars 2022</b>	<b>152 666</b>	<b>752</b>

### Investeringar

Under kvartalet har investeringar i fastigheter skett för totalt 1 270 mkr (865), varav 75 mkr (177) avser mindre förvärv och 1 195 mkr (688) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljning om 2 302 mkr (9 879) uppgick nettoinvesteringen till -1 032 mkr (-9 014).

### NETTOINVESTERING PER REGION



### FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Hysesvärde, kr/kvm	1 699	1 649	1 648
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	92,9	93,2
Fastighetskostnader, kr/kvm	516	469	425
Driftöverskott, kr/kvm	1 066	1 055	1 008
Överskottsgrad, %	64	68	71
Fastighetsvärde, kr/kvm	26 937	25 638	26 667
Antal fastigheter, st	752	552	762
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 747	3 798	5 853
Genomsnittlig värderingsyield, %	4,7	4,9	4,7

### STÖRRE FASTIGHETSTRANSAKTIONER

	Volym, mkr	Frånträde
<b>Försäljningar</b>		
Gävle, 12 fastigheter	2 302	31 mars 2022
Helsingborg, 2 fastigheter	2 524	31 mars 2022

## Större pågående projekt

Castellum har en portfölj med pågående projekt om ca 10,9 mdkr, varav 5,3 mdkr är upparbetat. Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för Castellums större pågående projekt uppgår per april 2022 till 57 procent. Under första kvartalet har fyra större projekt helt eller delvis färdigställt med inflyttning, däribland Verkstaden 14 i Västerås som är ytterligare ett lyckat nybyggnadsprojekt i stadsdelen Kopparlunden i Västerås med Försäkringskassan som hyresgäst. Castellum har även startat fyra nybyggnadsprojekt i olika delar av landet. I Borås uppförs en ny anläggning för försäljning av person- och transportbilar på ca 6 000 kvm för Hedin Bil. I Malmö har Castellum startat nybyggnation om ca 1 800 kvm för Kärcher, en anläggning som inrymmer butik, kontor, verkstad, lager och biltvätt. I Uppsala kommer Lindab under 2023 flytta in i nya lokaler hos Castellum som påbörjad byggnation av ca 5 000 kvm, varav Lindab tar halva ytan. Castellum har även startat två större solcellsanläggningar på taken till två logistikbyggnader som är under produktion i södra Sverige med en total effekt av ca 2 400 kW.

Följdeckter från pandemin och det pågående kriget i Ukraina, har haft stor påverkan på entreprenadmarknaden med onormala prishöjningar på material och leveransproblem. Även Castellums projekt påverkas 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.

### STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Fastighet	Kategori	Typ av inv.	Ort	Färdigställt	Yta, kvm	Hyres värde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Infinity	K	N	Stockholm	Q2 -25	19 800	102,2	0	1 794	95	1 699
Godsfinkan	K/S	N	Malmö	Q1 -23	26 500	84,2	94	1 310	1 095	215
Sjustjärnan 1	K	N	Malmö	Q1 -23	31 460	78,0	91	1 296	864	432
Effekten 13	K	N	Västerås	Q3 -23	15 400	31,2	100	445	64	381
Götaland 5 Domstolsverket	S	N	Jönköping	Q3 -22	9 200	22,9	100	323	165	158
GreenHaus	K	N	Helsingborg	Q2 -22	7 000	20,1	75	320	305	15
Kungsängen Tibble 1:648	Lo	N	Stockholm	Q2 -23	15 150	19,5	0	301	66	235
Åseby 1:5	K	N	Göteborg	Q3 -23	14 780	21,0	100	301	99	202
Werket	K	O	Jönköping	Q1 -26	25 469	46,9	27	281	21	260
Drevet 1	Lo	N	Helsingborg	Q4 -22	21 784	15,2	47	261	90	171
Sesamfröet 2	S	O	Möndal	Q3 -22	5 600	24,0	100	250	188	62
Finnslätten 1 (del av)	K/I	O	Västerås	Q4 -24	21 000	27,5	18	250	120	130
Hornsberg 10	K	O	Stockholm	Q2 -23	8 680	10,7	20	238	32	206
Korsningen 1	K	N	Örebro	Q2 -22	5 650	15,4	100	227	194	33
Örnäs 1:17	La	N	Upplands Bro	Q2 -22	16 870	15,2	0	218	143	75
Borgarfjord 5	K	O	Stockholm	Q4 -24	9 300	27,5	40	162	60	102
Bollbro 15	S	O	Helsingborg	Q1 -23	3 810	6,8	92	125	67	58
Götaland 5 Länsstyrelsen	K	O	Jönköping	Q3 -22	7 968	5,8	100	114	46	68
<b>Summa större pågående projekt</b>					<b>265 421</b>	<b>574</b>	<b>57</b>	<b>8 216</b>	<b>3 714</b>	<b>4 502</b>

### Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Verkstaden 14	S	N	Västerås	Q1 -22	5 800	14,3	95	198	186	12
Hissmontören 4	K	N	Örebro	Q1 -22	3 400	9,1	92	118	96	22
Taktpinnen 1	K	O	Norrköping	Q3 -22	16 300	28,7	100	136	100	36
Rotterdam 1	K	O	Stockholm	Q4 -22	21 300	68,9	71	236	182	54
<b>Summa projekt över 100 mkr</b>					<b>312 221</b>	<b>695</b>	<b>61</b>	<b>8 904</b>	<b>4 278</b>	<b>4 626</b>
<b>Mindre pågående projekt 10-100 mkr</b>								<b>1 993</b>	<b>1 013</b>	<b>980</b>

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

Typ av investering: N=Nybyggnation, O=Ombyggnation



# Projektportfölj 31 mars 2022



**Infinity**  
Stockholm  
PÅGÅENDE  
Nybyggnation kontor  
Investering: ca 1,8 mdkr



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



**Örnäs 1:17**  
Stockholm  
PÅGÅENDE  
Nybyggnation logistik  
Investering: 218 mkr



**Verkstaden 14**  
Västerås  
FÄRDIGSTÄLLD ELLER  
HELT/DELVIS INFLYTTAD  
Nybyggnation samhällsfast.  
Investering: 198 mkr



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



**Werket**  
Jönköping  
PÅGÅENDE  
Nybyggnation samhällsfast.  
Investering: 281 mkr



**Borgarfjord 5**  
Stockholm  
PÅGÅENDE  
Ombyggnation kontor  
Investering: 162 mkr



**Hissmontören 4**  
Örebro  
FÄRDIGSTÄLLD ELLER  
HELT/DELVIS INFLYTTAD  
FÄRDIGSTÄLLD  
Nybyggnation kontor  
Investering: 118 mkr



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



**Drevet 1/Långeberga**  
Helsingborg  
PÅGÅENDE  
Nybyggnation logistik  
Investering: 261 mkr



**Bollbro 15**  
Helsingborg  
PÅGÅENDE  
Ombyggnation samhällsfast.  
Investering: 125 mkr



**Taktpinnen 1**  
Norrköping  
FÄRDIGSTÄLLD ELLER  
HELT/DELVIS INFLYTTAD  
Ombyggnation kontor  
Investering: 136 mkr



**Effekten 13**  
Västerås  
PÅGÅENDE  
Nybyggnation kontor  
Investering: 445 mkr



**Sesamfröet 2**  
Göteborg  
PÅGÅENDE  
Ombyggnation samhällsfast.  
Investering: 250 mkr



**Götaland 5**  
Jönköping  
PÅGÅENDE  
Ombyggnation samhällsfast.  
Investering: 114 mkr



**Rotterdam 1**  
Stockholm  
FÄRDIGSTÄLLD ELLER  
HELT/DELVIS INFLYTTAD  
Ombyggnation kontor  
Investering: 236 mkr



**Götaland 5**  
Jönköping  
PÅGÅENDE  
Ombyggnation kontor  
Investering: 281 mkr



**Finnslätten 1 (del av)**  
Västerås  
PÅGÅENDE  
Ombyggnation kontor/industri  
Investering: 250 mkr



**GreenHaus**  
Helsingborg  
PÅGÅENDE  
Nybyggnation kontor  
Investering: 320 mkr



**Hornsberg 10**  
Stockholm  
PÅGÅENDE  
Ombyggnation kontor  
Investering: 238 mkr



**Kungsängen Tibble 1:648**  
Stockholm  
PÅGÅENDE  
Nybyggnation kontor  
Investering: 301 mkr



**Korsningen 1**  
Örebro  
PÅGÅENDE  
Nybyggnation samhällsfast.  
Investering: 227 mkr

### Castellums projektpipeline

Castellum har stor potential i sin projektportfölj i vilken ca 1 miljon kvm bedöms kunna starta under de kommande fem åren beroende på uthyrningstakt och framdrift i detalplaner. Dessa projekt motsvarar en investeringsvolym om ca 27 mdkr. Av volymen utgör ca 530 tkvm logistik och resterande främst kontor. Fördelning geografiskt samt de ytmässigt 20 största framgår av tabell nedan.

### FRAMTIDA MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT, 20 YTMÄSSIGT STÖRSTA

Projekt	Ort	Typ	Kategori	Detaljplan	Uthyrningsbar yta, kvm
Säve etapp 2	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Pågående	221 000
Säve etapp 1	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Pågående	88 800
Vallonsmidet etapp 2 och 3	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	38 000
Halvorsäng Etapp I*	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Gällande	32 500
Halvorsäng Etapp II*	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Gällande	32 500
Halvorsäng Etapp III*	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Gällande	32 500
Halvorsäng Etapp IV*	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Gällande	32 500
Del av Västerås 3:69**	Västerås	Nybyggnation	Logistik	Pågående	32 000
Finnslätten 1 (flera projekt)	Västerås	Nybyggnation	Kontor	Gällande	31 000
Charkuteristerna 1-8	Stockholm	Om-, till-, påbyggnation	Kontor	Pågående	25 000
Norr om Nordstaden**	Göteborg	Nybyggnation	Kontor	Pågående	25 000
Hälsingland 19	Malmö	Nybyggnation	Kontor	Ej påbörjad	25 000
K3	Helsingfors	Ombyggnad	Kontor	Gällande	17 200
Forskaren	Lund	Nybyggnation	Kontor	Gällande	17 200
Vallonsmidet etapp 1	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	16 000
Brunna Tibble 1:648	Stockholm	Nybyggnation	Logistik	Gällande	15 100
Hornsberg 10	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	13 000
Brunna Örnäs 1:28	Stockholm	Nybyggnation	Logistik	Gällande	12 700
Brunna Örnäs 1:29	Stockholm	Nybyggnation	Logistik	Gällande	12 700
Viitta	Helsingfors	Nybyggnation	Kontor	Gällande	9 600
<b>Totalt</b>					<b>729 300</b>

\*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	Logistik*	135 000	310 000
Göteborg	Kontor	-	25 000
Göteborg	Övrigt	6 000	9 000
Helsingfors	Kontor	26 800	
Jönköping	Kontor	-	5 600
Jönköping	Logistik	4 000	
Köpenhamn	Logistik	7 300	
Linköping	Kontor	4 000	8 400
Linköping	Övrigt	8 500	
Lund	Kontor	17 200	
Malmö	Kontor	6 200	35 000
Malmö	Logistik	13 000	
Norrköping	Kontor	14 900	
Stockholm	Kontor	38 000	176 000
Stockholm	Logistik	33 100	
Stockholm	Övrigt	-	12 400
Uppsala	Kontor	-	12 300
Uppsala	Logistik	4 000	
Västerås	Kontor	64 500	
Västerås	Logistik	-	30 000
Örebro	Kontor	13 300	1 700
Örebro	Övrigt	11 700	
<b>Totalt</b>		<b>407 500</b>	<b>625 400</b>

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

# Nyckeltal hållbarhet

	2022 Q1	2021	2020	2019	2018	Mål/Kommentar
<b>Resurseffektivitet</b>						
Total energianvändning, kWh/kvm, år	97 <sup>1</sup>	91	75	88	97	
Total energianvändning, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	101 <sup>2</sup>	92	87	95	103	
1. varav faktisk uppvärmning	67	65	50	60	64	
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	71	66	62	67	70	
3. varav el och kyla	30	26	25	28	33	
Energibesparing/år, jämförbart bestånd, R12, % (graddagskorr)	2	0	-12	-8	3	-2,5 procent energibesparing per år i like-for-like portfölj
Energibesparing/år, jämförbart bestånd, R12, % (faktisk energianvändning)	2	13	-11	-9	3	
Total vattenanvändning, m <sup>3</sup> /kvm, år	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	
Vattenbesparing per år, jämförbart bestånd R12, %	-4	-6	-13	-3	-1	1 procent vattenbesparing per år i like-for-like portfölj
<b>Fossilfritt</b>						
Andel icke fossil energi, %	95	95	95	96	95	100 procent fossilfri energi 2030
Fossilfria fordon, %	98	100	100	86	62	100 procent fossilfria fordon
Antal laddpunkter för elbilar	674	674	-	-	-	Ny mätpunkt 2021
Installerade solcellsanläggningar, antal	66	55	39	26	22	100 solcellsinstallationer 2025
<b>Färdplan för klimatneutralitet 2030</b>						
Fastighetsförvaltning - utsläpp CO <sub>2</sub> i kg/kvm, år (market based) <sup>3</sup>	2,0	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	1,9	1,4	0,9	1,4	1	
varav scope 2 - location based	6,9	4,3	4,1	8,8	11,3	
Projektutveckling - reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3), %	-15	-15	-	-	-	Nytt mål från 2021. 15 procent minskade CO <sub>2</sub> -utsläpp/kvm vid nyproduktion av kontor
<b>Miljöcertifiering</b>						
Miljöcertifiering, % av kvm	43	48	39	36	33	50 procent certifierad yta år 2025
Miljöcertifiering, antal	246	206	202	164	141	
Miljöcertifiering, % av hyresintäkter	56	61	52	47	43	
Miljöcertifiering, % av fastighetsvärde	61	63	55	51	48	
<b>ESG-benchmark</b>						
GRESB poäng (0–100)	95	95	91	92	92	Global Sektor Ledare 2021 GRESB erhöles 15 oktober 2021
DJSI poäng (0–100)	80	80	81	79	73	Enda nordiska fastighetsbolag som ingår i DJSI
CDP betyg (A till D-betyg)	A-	A-	A	A-	B	Högst betyg av alla nordiska fastighetsbolag
<b>Sociala nyckeltal</b>						
Sjukfrånvaro, % (lång- och korttidsjukfrånvaro)	4,0	2,9	2,2	2,9	3,8	Max 2 procent korttids- och 3 procent långtidsjukfrånvaro
Jämställdhet, kvinnor/män, %	43/57	43/57	40/60	39/61	42/58	Inom intervallet 40–60 procent
Mångfald, internationell bakgrund, %	9	9	8	6	6	20 procent 2025
Lärlingar, % av medarbetare	2	4	2	5	6	4 procent per år
<b>EU Taxonomiförordning</b>						
<b>Kontextuell information med preliminär guidning<sup>4</sup></b>		<b>Andel av förvaltningsportfölj förenlig med taxonomin Q1 2022</b>				
Omsättning (Turnover)	40					
Driftutgifter (OpEx)	40					
Kapitalutgifter (CapEx)	46					

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.

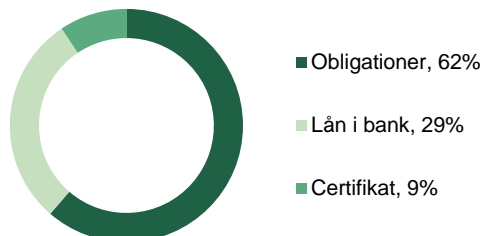
4. Denna uppställning inkluderar samtliga CO<sub>2</sub>-utsläpp från fastighetsförvaltning, d.v.s. scope 1 & 2. Förddjudad information om Castellums CO<sub>2</sub>-utsläpp och fullständiga scope 3-utsläpp utöver fastighetsförvaltning kommer finnas tillgänglig i årsredovisningen för 2022.

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

# Finansiering

Under kvartalet emitterades en icke säkerställd obligation på euromarknaden om totalt 500 meur inom ramen för befintligt EMTN-program. Obligationen emitterades med en kreditmarginal på 1,55% och en löptid om 3 år. Emissionen övertecknades kraftigt och visade på ett stort intresse från det europeiska investerarkollektivet. Vid utgången av det första kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 73 088 mkr jämfört med 70 829 mkr vid periodens ingång. De räntebärande skulderna består av obligationslån om 44 822 mkr (43 088), lån i bank om 21 410 mkr (17 391) samt företagscertifikat om 6 856 mkr (10 350). Icke-säkerställda skulder motsvarar 71 procent (76) av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,7 ggr (5,2) och justerad belåningsgrad med avdrag för aktier i eget förvar uppgick till 37,3 procent (37,8). Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,1 år (3,3) respektive 3,8 år (3,8).

## FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2022-03-31



## RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2022-03-31

Förfallotid-punkt	mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0–1 år	36 801	50	1,9	0,7
1–2 år	4 492	6	2,6	1,6
2–3 år	3 534	5	1,7	2,9
3–4 år	1 200	2	-0,1	3,8
4–5 år	7 797	11	2,4	4,5
>5 år	19 265	26	0,8	7,5
<b>Totalt</b>	<b>73 088</b>	<b>100</b>	<b>1,7</b>	<b>3,1</b>

## NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING

	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
Räntebärande skulder, mkr	73 088	42 824	70 829
Utestående obligationer, mkr	44 822	28 346	43 088
Utestående företagscertifikat, mkr	6 856	8 346	10 350
Bankkrediter m.m., mkr	21 410	4 929	17 391
Likvida medel, mkr	1 505	1 203	1 197
Outnyttjade kreditlöften, mkr	21 782	18 603	26 394
Andel icke säkerställda tillgångar, %	55	63	55
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	19	14	18
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	12	4	9
Andel utnyttjade säkerställda krediter, %	29	12	24
Belåningsgrad, % <sup>1</sup>	39,6	38,0	39,2
Justerad belåningsgrad, % <sup>2</sup>	37,3	38,0	37,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	5,0	5,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,4	10,6	16,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,8	4,0	3,8
Genomsnittlig kreditprislöptid, år	3,1	3,1	3,1
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	3,1	3,3
Kreditrating	Baa2, Stable Outlook	Baa2, Stable Outlook	Baa2, Stable Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften, %	1,7	1,7	2
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften, %	1,8	1,8	1,8
Marknadsvärde räntederivat, mkr	977	-365	-98
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	137	-354	-465

1. Definitionen av belåningsgrad ändrades per Q2 2021 för att anpassa nyckeltalet till investering i finansiella tillgångar (Entra). Definitionen innebär netto räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Jämförelsesiffror har räknats om.

2. 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 19 samt för definitioner, se sida 25.

**KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2022-03-31**

Kreditavtal	Bank	Obligationer	Certifikat	Totalt räntebärande skulder	Andel, %	Ej utnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter
0–1 år	-	5 050	6 856	11 906	16	3 550	15 456
1–2 år	4 273	9 959	-	14 232	19	9 932	24 164
2–3 år	8 466	9 343	-	17 810	24	-	17 810
3–4 år	1 000	4 246	-	5 246	7	8 300	13 546
4–5 år	2 046	6 921	-	8 967	12	-	8 967
>5 år	5 624	9 303	-	14 927	20	-	14 927
<b>Totalt</b>	<b>21 410</b>	<b>44 822</b>	<b>6 856</b>	<b>73 088</b>	<b>100</b>	<b>21 782</b>	<b>94 869</b>

**SÄKERSTÄLLDA OCH ICKE SÄKERSTÄLLDA KREDITER 2022-03-31**



**CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL**

	Policy	Åtaganden	Utfall
<b>Belåningsgrad Fastighet</b>	Ej över 50 procent	Ej över 65 procent	<b>47 %</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>	Minst 2 ggr	Minst 1,5 ggr	<b>4,7 ggr</b>
<b>Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar</b>		Ej över 45 procent	<b>12 %</b>
<b>Finansieringsrisk</b>			
• genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		<b>3,8 år</b>
• förfall inom 1 år	Högst 30 procent av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		<b>10 %</b>
• genomsnittlig kreditprislöptid		Minst 1,5 år	<b>3,1 år</b>
• likviditetsbuffert	Säkerställt kreditrymme motsvarande 750 mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		<b>Uppfyllt</b>
<b>Ränterisk</b>			
• genomsnittlig räntebindning	1,5–4,5 år		<b>3,1 år</b>
• förfall inom 6 månader	Högst 50 procent		<b>43 %</b>
<b>Kredit- och motpartsrisk</b>			
• ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		<b>Uppfyllt</b>
<b>Valutarisk</b>			
• omräkningsexponering	Nettoinvestering säkras		<b>Uppfyllt</b>
• transaktionsexponering	Hanteras om överstigande 25 mkr		<b>Uppfyllt</b>
• valutasäkring	Undantag löpande motsvarande 1 procent av balansomslutning		<b>Uppfyllt</b>



# Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Driftsöverskott	1 406	1 019	4 346
Centrala administrationskostnader	-67	-38	-174
Återläggning av avskrivningar	43	29	139
Betald räntenetto	-331	-152	-835
Betald skatt	-97	-3	-244
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-398	155	45
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b>	<b>667</b>	<b>1 010</b>	<b>3 277</b>
Förändring kortfristiga fordringar	-308	-231	-493
Förändring kortfristiga skulder	144	91	-181
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>503</b>	<b>870</b>	<b>2 603</b>
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 195	-688	-3 799
Förvärv fastigheter	-75	-177	-8 889
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	-45	127	187
Försäljning fastigheter	2 302	9 879	17 228
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	88	-4 635	132
Rörelseförvärv	-	-	-6 484
Investering i finansiella tillgångar	-	-606	-2 730
Investering i intressebolag	-	-	-9 413
Investeringar övrigt	-29	-57	-204
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>1 046</b>	<b>3 843</b>	<b>-13 972</b>
Förändring långfristiga räntebärande skulder	2 259	-3 131	5 361
Förändring långfristiga fordringar	-	-1	-
Derivat	-581	-156	-194
Återköp egna aktier	-2 752	-383	-1 038
Hybridobligation	-167	-	10 164
Utbetald utdelning	-	-	-1 888
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 241</b>	<b>-3 671</b>	<b>12 405</b>
Periodens kassaflöde	308	1 042	1 036
Likvida medel ingående balans	1 197	161	161
<b>Likvida medel utgående balans</b>	<b>1 505</b>	<b>1 203</b>	<b>1 197</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen	338 434	276 172	282 917
Kassaflöde, kr/aktie	4,45	3,77	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 503 mkr. I befintliga fastigheter och projekt har 1 195 mkr investerats. Under första kvartalet avyttrades och frånträdde tolv fastigheter i Gävle med en erhållen köpeskillning om 2 302 mkr. Löpande säkring av valutapositioner har under kvartalet påverkat kassaflödet med 581 mkr. Återköp av aktier har under perioden gjorts om sammanlagt 2 752 mkr. Nettoskulden per 31 mars 2022 uppgick till 71 583 mkr. Detta efter att skulderna ökat med 2 259 mkr och medel i kassa och bank ökat med 308 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. Castellums redovisar sitt innehav i Entra enligt kapitalandelsmetoden.

# Finansiella nyckeltal

Avkastning kapital	2022 jan-mar		R12, april 21 – mars 22		jan-dec 2021	
Avkastning eget kapital, %	22,9		19,1		22,7	
Avkastning totalt kapital, %	6,1		8,3		8,6	
<b>Genomsnittligt antal aktier, tusen</b>	<b>2022 jan-mar</b>		<b>2021 jan-mar</b>		<b>2021 jan-dec</b>	
	338 434		276 172		282 917	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2022 jan-mar</b>		<b>2021 jan-mar</b>		<b>2021 jan-dec</b>	
	<b>mkr</b>	<b>kr/aktie</b>	<b>mkr</b>	<b>kr/aktie</b>	<b>mkr</b>	<b>kr/aktie</b>
Resultat före skatt	3 772	11,15	2 896	10,49	11 869	41,95
Återläggning						
Förvärvskostnader	2	0,01	-	-	76	0,27
Finansieringsavgifter m.m. förvärv	-	-	-	-	27	0,10
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	-	-111	-0,39
Resultat intressebolag exkl. förv. resultat	-794	-2,35	-	-	-981	-3,47
Värdeförändring fastighet	-442	-1,31	-1 607	-5,82	-7 185	-25,40
Värdeförändring finansiellt innehav	-171	-0,51	-491	-1,78	-42	-0,15
Värdeförändring derivat	-1 366	-4,04	-19	-0,07	-325	-1,15
Upplöst goodwill	151	0,45	-	-	194	0,69
<b>= Förvaltningsresultat</b>	<b>1 151</b>	<b>3,40</b>	<b>779</b>	<b>2,82</b>	<b>3 522</b>	<b>12,45</b>
<b>EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)</b>						
Förvaltningsresultat	1 151	3,40	779	2,82	3 522	12,45
Återläggning: Aktuell skatt förvaltningsresultat	-91	-0,27	-83	-0,30	-246	-0,87
<b>EPRA Earnings/EPRA EPS</b>	<b>1 060</b>	<b>3,13</b>	<b>696</b>	<b>2,52</b>	<b>3 276</b>	<b>11,58</b>
<b>Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)</b>	<b>31 mar 2022</b>		<b>31 mar 2021</b>		<b>31 dec 2021</b>	
	328 401		275 187		340 544	
	<b>31 mar 2022</b>		<b>31 mar 2021</b>		<b>31 dec 2021</b>	
	<b>mkr</b>	<b>kr/aktie</b>	<b>mkr</b>	<b>kr/aktie</b>	<b>mkr</b>	<b>kr/aktie</b>
Eget kapital enligt balansräkning	81 845	249,22	49 921	181,41	83 637	245,60
Återläggning:						
Hybridobligationer	-9 997	-30,44	-	-	-10 164	-29,85
Innehav utan bestämmande inflytande	-407	-1,24	-	-	-693	-2,03
Beslutad ej verkställd utdelning	2 496	7,60	949	3,45	-	-
Derivat enligt balansräkning	-1 113	-3,39	720	2,62	563	1,65
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-5 199	-15,83	-1 480	-5,38	-5 351	-15,71
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	17 449	53,13	10 416	37,85	17 351	50,95
<b>Substansvärde EPRA NRV</b>	<b>85 074</b>	<b>259,06</b>	<b>60 526</b>	<b>219,94</b>	<b>85 343</b>	<b>250,61</b>
Avdrag:						
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	-193	-0,59	-193	-0,70	-193	-0,57
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4%	-3 292	-10,02	-2 159	-7,85	-3 160	-9,28
<b>Substansvärde EPRA NTA</b>	<b>81 589</b>	<b>248,44</b>	<b>58 174</b>	<b>211,40</b>	<b>81 990</b>	<b>240,76</b>
Återläggning:						
Derivat enligt ovan	1 113	3,39	-720	-2,62	-563	-1,65
Uppskjuten skatt i sin helhet	-14 157	-43,11	-8 257	-30,01	-14 191	-41,67
<b>Substansvärde EPRA NDV</b>	<b>68 545</b>	<b>208,72</b>	<b>49 197</b>	<b>178,78</b>	<b>67 236</b>	<b>197,44</b>

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. Förvaltningsresultatet beräknas såväl före betald skatt som efter den teoretiska betalda skatt Castellum skulle betalat på förvaltningsresultatet såvida inga förlustavdrag förelåg.

CASTELLUM DELÅRSRAPPORT JANUARI–MARS 2022

<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>2022 jan-mar</b>	<b>2021 jan-mar</b>	<b>2021 jan-dec</b>
Förvaltningsresultat, mkr	1 151	779	3 522
Återläggning:			
Räntenetto, mkr	314	195	845
<b>Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr</b>	<b>1 465</b>	<b>974</b>	<b>4 367</b>
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	5,0	5,2

<b>Belåningsgrad</b>	<b>31 mar 2022</b>	<b>31 mar 2021</b>	<b>31 dec 2021</b>
Räntebärande skulder, mkr	73 088	42 824	70 829
Likvida medel, mkr	1 505	1 203	1 197
<b>Räntebärande skulder netto, mkr</b>	<b>71 583</b>	<b>41 621</b>	<b>69 632</b>
<b>Totala tillgångar, mkr</b>	<b>180 947</b>	<b>109 604</b>	<b>177 632</b>
Belåningsgrad, %	39,6	38,0	39,2

<b>Justerad belåningsgrad</b>	<b>31 mar 2022</b>	<b>31 mar 2021</b>	<b>31 dec 2021</b>
Räntebärande skulder, mkr	73 088	42 824	70 829
Likvida medel, mkr	1 505	1 203	1 197
Egna aktier till börskurs	4 043	-	1 265
<b>Räntebärande skulder netto, mkr</b>	<b>67 540</b>	<b>41 621</b>	<b>67 170</b>
<b>Totala tillgångar, mkr</b>	<b>180 947</b>	<b>109 604</b>	<b>177 632</b>
Justerad belåningsgrad, %	37,3	38,0	37,8

<b>Belåningsgrad fastighet</b>	<b>31 mar 2022</b>	<b>31 mar 2021</b>	<b>31 dec 2021</b>
<b>Räntebärande skulder netto, mkr</b>	<b>71 583</b>	<b>41 621</b>	<b>69 632</b>
Förvaltningsfastigheter, mkr	152 666	95 816	153 146
Förvärvade, ej tillträdna fastigheter, mkr	-142	-127,0	-187
Sålda, ej frånträdna fastigheter, mkr	0	4 855	88
<b>Förvaltningsfastigheter, mkr</b>	<b>152 524</b>	<b>100 544</b>	<b>153 047</b>
Belåningsgrad fastighet, %	46,9	41,4	45,5

<b>Skuldkvot</b>	<b>31 mar 2022</b>	<b>31 mar 2021</b>	<b>31 dec 2021</b>
<b>Räntebärande skulder netto, mkr</b>	<b>71 583</b>	<b>41 621</b>	<b>69 632</b>
Driftsöverskott, mkr	5 624	4 076	4 346
Centraladministration, mkr	-268	-152	-174
<b>Rörelseresultat, mkr</b>	<b>5 356</b>	<b>3 924</b>	<b>4 172</b>
Skuldkvot, ggr	13,4	10,6	16,7

**Investering direkt i fastighet**

<b>Nettoinvestering, mkr</b>	<b>31 mar 2022</b>	<b>31 mar 2021</b>	<b>31 dec 2021</b>
Förvärv	75	177	56 147
Ny-, till- och ombyggnation	1 195	688	3 799
<b>Summa investering</b>	<b>1 270</b>	<b>865</b>	<b>59 946</b>
Försäljningspris	-2 302	-9 879	-17 228
<b>Nettoinvestering</b>	<b>-1 032</b>	<b>-9 014</b>	<b>42 718</b>
Andel av fastighetsvärdet, %	-1	-9	28

# Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång drygt 106 000 aktieägare. De 15 enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 31 mars 2022 framgår i tabellen nedan.

## AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2022

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital, %
Rutger Arnhult m.b.	60 677	18,5
APG Asset Management	17 173	5,2
BlackRock	15 676	4,8
Gösta Welandsson m.b.	11 668	3,6
Handelsbanken Fonder	10 406	3,2
Vanguard	10 258	3,1
Corem Property Group	8 880	2,7
Länsförsäkringar Fonder	8 668	2,6
PGG Pensionenfonds	6 633	2,0
Swedbank Robur Fonder	4 954	1,5
Ilja Batljan	4 454	1,4
Folksam	3 573	1,1
Olle Florén m.b.	3 533	1,1
State Street Global Advisors	3 037	0,9
BNP Paribas Asset Management	2 590	0,8
<b>15 största ägarna</b>	<b>172 180</b>	<b>52,4</b>
Utländska aktieägare, övriga	81 183	24,7
Svenska aktieägare, övriga	75 038	22,8
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>328 402</b>	<b>100,0</b>
Återköpta egna aktier	17 331	
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>345 733</b>	

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 3,5 procent av utestående aktier till ett sammanlagt värde om drygt 2,7 mdkr. Under perioden har återköp av 12 143 033 aktier skett till en snittkurs om 226 kr. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 mars 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 3,3 procent (2,8) beräknat på kursen vid periodens utgång. Utdelning kommer utbetalas uppdelat på fyra tillfällen om vardera 1,9 kr per aktie. Avstämningsdagar för utbetalning är 4 april, 30 juni, 30 september och 30 december 2022.

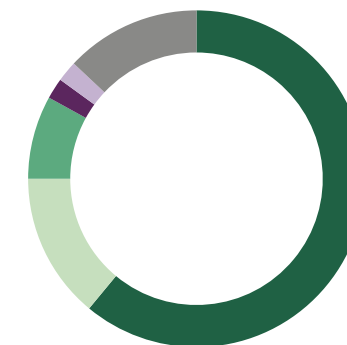
Aktien	31 mar 2022	31 dec 2021
Aktiekurs, SEK	233,3	243,8
Börsvärde, mdkr	80,7	84,3
Omsättning, antal miljoner	77	204
Omsättningshastighet, %	90	71
Aktiekurs/EPRA NRV, %	91	97
Aktiekurs/EPRA EPS R12	22	21
P/E	16	6
Aktiens direktavkastning	3,3	2,8

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

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

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

## AKTIEÄGARE PER LAND 31 MARS 2022



- Sverige, 61%
- USA, 14%
- Nederländerna, 8%
- Storbritannien, 2%
- Frankrike 2%
- Övriga, 13%

## Moderbolaget

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Intäkter	29	25	167
Centrala administrationskostnader	-74	-58	-283
Finansiella poster	-22	-2	3 589
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>-67</b>	<b>-35</b>	<b>3 473</b>
Värdeförändringar	269	475	78
<b>Resultat före skatt</b>	<b>202</b>	<b>440</b>	<b>3 551</b>
Skatt	-58	-5	-5
<b>Periodens resultat</b>	<b>144</b>	<b>435</b>	<b>3 546</b>
<b>Poster som kommer att omföras till periodens resultat</b>			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-	69	65
Värdeförändring valutaderivat	80	-37	-27
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>223</b>	<b>467</b>	<b>3 585</b>

### BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
Andelar i koncernföretag	46 619	20 975	46 239
Andelar i intressebolag	12 691	-	12 690
Fordringar koncernföretag	48 796	29 549	42 903
Derivat	605	-	-
Finansiella tillgångar	190	3 540	190
Övriga tillgångar	177	10 327	140
Likvida medel	4	950	37
<b>Summa tillgångar</b>	<b>109 082</b>	<b>65 341</b>	<b>102 199</b>
Eget kapital	39 785	16 570	45 009
Derivat	-	720	619
Räntebärande skulder	43 479	40 654	42 257
Skulder koncernföretag	23 009	5 245	14 090
Övriga skulder	2 809	2 122	224
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>109 082</b>	<b>65 311</b>	<b>102 199</b>

## 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. Mer information om Castellums risker och hantering av dessa återfinns i årsredovisningen för 2021 på sidorna 75–83.

### 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.

### 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. För ytterligare information, se definitioner på sidan 25.

### 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 och dess tillhörande noter även 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

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Göteborg den 25 april 2022

**Rutger Arnhult**

Verkställande direktör Castellum AB

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

Denna information är sådan information som Castellum AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 april 2022 kl. 08:00 CEST.

# Definitioner

## 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.

### Fastighetskategorier

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 förvävs- och omstruktureringskostnader, omvärdering resultat stegvis förvärv, nedskrivning goodwill, värdeförändringar samt skatt i såväl koncern som i intressebolag/joint venture.

### Hyresintäkter

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

### Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

### Kronor per kvm

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

### Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

## Finansiella nyckeltal

### Avkastning 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 tillträdna fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdna 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.

### Finansiell kalender och utdelning

Föreslagen avstämningsdag utdelning (II)	30 juni 2022
Förväntad utbetalning av utdelning (II)	5 juli 2022
Halvårsrapport januari–juni 2022	15 juli 2022
Avstämningsdag utdelning (III)	30 september 2022
Förväntad utbetalning av utdelning (III)	5 oktober 2022
Delårsrapport januari–september 2022	20 oktober 2022
Avstämningsdag utdelning (IV)	30 december 2022
Förväntad utbetalning av utdelning (IV)	4 januari 2023
Bokslutskommuniké 2022	13 februari 2023
Årsstämma 2023	23 mars 2023

### [www.castellum.se](http://www.castellum.se)

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

### 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 31 mars 2022 uppgick fastighetsvärdet till ca 182 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](http://www.castellum.se)



Castellum AB (publ)  
Box 2269, 403 14 Göteborg  
Besöksadress: Östra Hamngatan 16  
Telefon: 031-60 74 00  
[www.castellum.se](http://www.castellum.se)  
Säte: Göteborg  
Org. nr: 556475-5550