



Q2

—
Halvårsrapport
januari–juni 2022



CASTELLUM

Starkt halvår med 47 procent tillväxt i förvaltningsresultatet

Väsentliga händelser under kvartalet

- I början av kvartalet emitterades icke säkerställda obligationer på den svenska kapitalmarknaden om totalt 1,6 mdkr inom ramen för befintligt MTN-program. Under kvartalet har även lånefaciliteter i bank motsvarande 13 mdkr refinansierats till i stort oförändrade marginaler jämfört med tidigare år.
- En avsiktsförklaring för en 25 000 kvm stor lager- och logistikanläggning på Halvorsäng Logistikpark på Hisingen har tecknats med en större aktör.
- Castellum har tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Martin & Servera som skapar nytt huvudkontor om 5 300 kvm på Västra Kungsholmen, Stockholm.
- Ett hyresavtal har tecknats med Blå Stjärnan avseende ett nytt specialistdjursjukhus i Mölndal om 7 000 kvm med stiftelseägda Blå Stjärnans Djursjukhus i Mölndal avseende utveckling av Sveriges största specialistdjursjukhus. Avtalet löper över 18 år.
- Vår rapport om framtidens arbetsliv presenterades med analysen att kontoret har en avgörande roll för företag att bygga en positiv företagskultur.
- En ny typ av hyresbilaga för klimatneutralitet har arbetats fram som förbinder hyresgäst och hyresvärd att metodiskt mäta och minska gemensamma utsläpp av växthusgaser från lokalen till netto noll.

- Intäkterna för perioden januari-juni 2022 uppgick till 4 400 mkr (2 936).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 375 mkr (1 615), motsvarande 7,13 kr per aktie (5,88).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 812 mkr (3 122) och på derivat till 2 470 mkr (117).
- Periodens resultat uppgick till 6 933 mkr (5 550), motsvarande 20,80 kr (20,20) per aktie.
- Substansvärdet (EPRA NRV) uppgick till 263 kr (227) per aktie, en ökning med 16 procent.
- Efter ny-, till- och ombyggnationer om 2 678 mkr (1 679) i befintligt bestånd, förvärv om 147 mkr (335) samt försäljningar om -2 448 mkr (-10 453) uppgick nettoinvestering till 377 mkr (-8 986) för perioden.
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 109 mkr (66).

NYCKELTAL	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Intäkter, mkr	2 207	1 434	4 400	2 936	6 353
Driftöverskott, mkr	1 512	1 015	2 917	2 034	4 346
Förvaltningsresultat, mkr	1 226	836	2 375	1 615	3 522
D:o kr/aktie	3,73	3,06	7,13	5,88	12,45
D:o tillväxt, %	22	-7	21	-5	1
Periodens resultat, mkr	3 320	1 710	6 933	5 550	11 828
D:o kr/aktie	10,11	6,25	20,80	20,20	41,81
D:o tillväxt, %	62	62	3	259	104
Nettoinvestering, mkr	1 409	28	377	-8 986	42 718
Nettouthyrning, mkr	84	26	109	66	162
Belåningsgrad, %	39,4	38,2	39,4	38,2	39,2
Belåningsgrad, justerad % ¹	38,2	38,2	38,2	38,2	38,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	5,7	4,7	5,3	5,2
EPRA NRV, kr/aktie	263	227	263	227	251
EPRA NTA, kr/aktie	252	219	252	219	241
EPRA NDV, kr/aktie	215	185	215	185	197

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

Positiv nettouthyrning och projekt som ger tillväxt

Med starkt intjäningsförmåga från fjolårets förvärv och en fortsatt stark hyresmarknad ökar förvaltningsresultatet per aktie med 21 procent. Med stöd av en stark hyresmarknad redovisar Castellum en positiv nettouthyrning på 109 mkr.

Stark underliggande affär

Efterfrågan på kontor och lager/logistikyta är fortsatt god trots en turbulent tid i omvärlden. Uthyrningsgraden ökar till 93,7 procent (93,1) vilket är Castellums högsta någonsin. Region Väst och Region Mälardalen står för den största nettouthyrningen under perioden.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 4,4 procent (1,0). Förvaltningsresultatet ökade med 47 procent till 2 375 mkr (1 615). Per aktie uppgick förvaltningsresultatet till 7,13 kr (5,88) vilket motsvarar en ökning om 21 procent.

Castellum levererar en positiv nettouthyrning på 109 mkr med en nyuthyrning på 328 mkr där projekt står för en stor andel. Bland de större nyuthyrningar kan nämnas Blå Stjärnans Djursjukhus i Mölndal (region Väst) med kontraktsvärde om ca 27 mkr, Martin & Servera på Kungsholmen (region Stockholm) med kontraktsvärde om ca 22 mkr samt Alex Andersen Sverige AB i Långeberga (region Öresund) med kontraktsvärde om ca 10 mkr.

Bolagets kundstruktur är väl diversifierad, var fjärde hyreskrona kommer från offentlig verksamhet och antalet kontrakt uppgår till ca 8 400, där det största kontraktet står för mindre än 1,2 procent av hyresintäkterna. Tillsammans med en bra geografisk spridning i nordiska tillväxtregioner ger detta ett mycket stabilt kassaflöde med god riskspridning.

Rustad för oro i omvärlden

Till följd av kriget i Ukraina och den stigande inflationen ser vi en period av höjda räntor framför oss. Hela branschen kommer att känna av räntebanan framöver och den kommer att utmana oss alla.

Kapitalmarknaden har under kvartalet varit volatil med låg likviditet och kreditmarginaler som gått isär. Under kvartalet har Castellum refinansierat och utökat långa lånefaciliteter i bank till i stort oförändrade marginaler jämfört med tidigare år, samt därtill tagit upp nya obligationslån på bra villkor. Starka bankrelationer skapar goda förutsättningar att öka upplåning i bank. Castellum har en god likviditetsberedskap och kan med kassa och outnyttjade kreditfaciliteter om totalt 19,9 mdkr hantera samtliga förfall i kapitalmarknaden under de kommande två åren vilket ger oss god handlingsfrihet.

Castellum har 99 procent indexkopplade hyresavtal, vilket innebär full kompensation för inflation. Under 2022 innebär detta en positiv effekt på hyresintäkterna om ca 225 mkr och om inflationen ligger

kvar på nuvarande nivå i höst blir den positiva effekten under 2023 cirka 720 mkr.

Lönsamma energiinvesteringar och synergier av förvärv

I juni fattade Castellums styrelse ett beslut om att höja energi-effektiviseringsmålet för bolaget till 2,5 procent per år vilket kommer att minska löpande energikostnader och framtidssäkra bolagets fastigheter med bättre hållbarhetsprestanda.

Under perioden skrev Castellum också sitt första netto-noll-hyresavtal för klimatneutralitet som förbinder hyresvärd och hyresgäst att göra konkreta åtgärder och mäta utfallet för minskade utsläpp under hyresperioden. Ett så kallat netto-noll-avtal som förhoppningsvis får stå modell för många hyresgäster och kollegor i branschen framöver.

Förvärvet av Kungsleden har varit framgångsrikt och bolaget är nu en integrerad del av Castellumkoncernen där samtliga minoritets-intressen för Kungsleden är hanterade. Redan nu uppstår synergieffekter, dels genom större marknadsandelar, dels genom kunskapsutbyten och ett effektiviserat förvaltningsarbete.

Avvaktande transaktionsmarknad men projekt ger tillväxt

Efter att ha sett en rekordhet transaktionsmarknad under föregående år och under inledningen av detta ser vi nu en mer avvaktande marknad där inflation och stigande räntor dämpar aktiviteten.

Den egna projektutvecklingen ger god tillväxt i portföljen innevarande år och även kommande. Under perioden färdigställdes projektet GreenHaus i Helsingborg med över 90 procents uthyrningsgrad med kunder som Grant Thornton och Helsingborgs kommun. Även projektet Korsningen i Örebro färdigställdes första halvåret, fullt uthyrt till Polisen. Denna fastighet är också en av de allra första NollCO₂-byggnaderna i Norden, helt byggd i trä.

Castellums portfölj med pågående projekt uppgår till ca 6,3 mdkr, varav 3,8 mdkr är upparbetat. Genomsnittlig uthyrningsgrad för pågående projekt uppgår till ca 80 procent och inom de närmste 9 månaderna kommer projekt med ett totalt hyresvärde om cirka 350 mkr att färdigställas. Följefeffekter från pandemin och det pågående kriget i Ukraina, har haft stor påverkan på entreprenadmarknaden med onormala prishöjningar på material och energi. Castellum lägger stort fokus på riskhantering utifrån dessa utmaningar, både i pågående projekt och projekt under uppstart, för att minimera framtida konsekvenser.

Castellums portföljflyttning mot högre kvalitet och attraktiva lägen de senaste åren, tillsammans med en stor egen projekt-utveckling, gör att avkastningskraven ligger kvar på 4,7 procent.

Med positiva realiserade värdeförändringar från egen nyutveckling och hyresgästpassningar är fastighetsportföljens värde nu 157 mdkr (153). Med vårt innehav i Entra ASA uppgår det totala fastighetsvärdet till 185 mdkr.

Trots turbulens och oro i vår sektor detta första halvår ser vi en fortsatt stark hyresmarknad med positiv nettouthyrning. Med en belåningsgrad på 38,2 procent och finansiella muskler i form av redan förhandlade bankfaciliteter som täcker alla förfall de kommande 2 åren, samt en kärnaffär med starkt och stabilt kassaflöde, är Castellum väl rustat att möta en kärvare finansmarknad.



”Trots turbulens och oro i vår sektor detta första halvår ser vi en fortsatt stark hyresmarknad med positiv nettouthyrning.”

Rutger Arnhult

Verkställande direktör, Castellum AB

Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	R12, jul 2021 - jun 2022	2021 jan-dec
Hysesintäkter	1 948	1299	3 907	2 672	6 958	5 723
Serviceintäkter	201	95	385	195	651	461
Intäkter coworking	58	40	108	69	208	169
Intäkter	2 207	1 434	4 400	2 936	7 817	6 353
Driftskostnader	-293	-150	-700	-379	-1 161	-840
Underhåll	-63	-33	-115	-64	-206	-155
Fastighetsskatt	-128	-92	-257	-186	-472	-401
Kostnader coworking	-78	-47	-143	-82	-255	-194
Uthyrning och fastighetsadministration	-133	-97	-268	-191	-494	-417
Driftsöverskott	1 512	1 015	2 917	2 034	5 229	4 346
Centrala administrationskostnader	-87	-39	-156	-77	-253	-174
Förvärvskostnad	-	-	-	-	-76	-76
Resultat från intressebolag	-21	-	917	-	2 059	1 142
Finansnetto						
Räntenetto	-334	-179	-648	-374	-1 119	-845
Utdelning	-	46	-	46	15	61
Finansieringsavgift m.m. för förvärv	-	-	-	-	-27	-27
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-14	-7	-31	-14	-44	-27
Resultat inkl. intressebolag varav förvaltningsresultat¹⁾	1 056	836	2 999	1 615	5 784	4 400
Värdeförändringar						
Fastigheter	2 370	1 515	2 812	3 122	6 875	7 185
Finansiellt innehav	-229	-195	-58	296	-312	42
Upplöst goodwill	-	-53	-151	-53	-292	-194
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	-	111	111
Derivat	1 104	98	2 470	117	2 678	325
Resultat före skatt	4 301	2 201	8 073	5 097	14 844	11 869
Aktuell skatt	-90	-109	-187	-132	-228	-173
Uppskjuten skatt	-891	-382	-953	585	-1 406	132
Periodens resultat	3 320	1 710	6 933	5 550	13 210	11 828
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.	871	-64	571	91	1 109	629
Värdeförändring derivat, valutasäkring	-417	14	-107	-22	-593	-508
Periodens totalresultat	3 537	1 660	7 397	5 619	13 488	11 949
Genomsnittligt antal aktier, tusen	328 401	273 405	333 362	274 783	315 185	282 917
Resultat, kr/aktie	10,11	6,25	20,80	20,20	41,91	41,81

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

Resultatanalys januari–juni 2022

Förvaltningsresultat

Fjölårets förvärv samt stärkt intjäningsförmåga 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 inledningen av 2022. Förvaltningsresultatet för perioden uppgår till 2 375 mkr (1 615), vilket motsvarar 7,13 kr per aktie (5,88).

SEGMENTSINFORMATION

mkr	Intäkter	
	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Stockholm	1 201	773
Väst	827	624
Mitt	800	798
Mälardalen ¹	560	-
Öresund	622	593
Finland	281	79
Coworking	108	69
Summa intäkter per segment	4 400	2 936

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

Intäkter

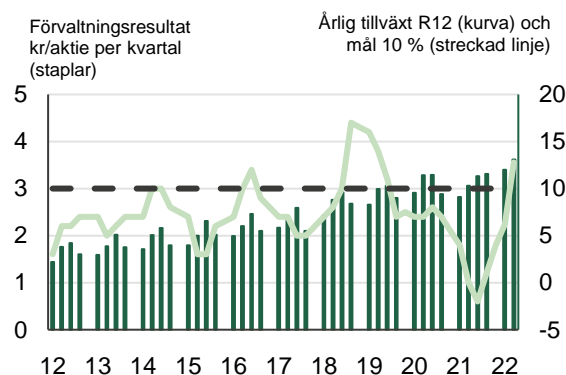
Under perioden ökade de totala intäkterna med 1 479 mkr till 4 400 mkr (2 936). I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 4,4 procent (1,0). Ökningen förklaras av fortsatt stark nyuthyrning, framgångsrik omförhandling samt indexering. Efter samgåendet med Kungsleden inkluderas Kungsledens förvaltningsfastigheter i koncernens definition av jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för perioden ökade till 93,7 procent (93,1).

UTVECKLING INTÄKTER

mkr	2022	2021	2021	Förändring samman- slaget bolag, %
	jan-jun	jan-jun	jan-jun inkl. KL	
Jämförbart bestånd	3 688	2 313	3 534	4,4
Projektfastigheter	221	110	176	
Transaktion	383	444	431	
Coworking	108	69	69	
Totalt	4 400	2 936	4 210	4,5

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 1 072 mkr (629) motsvarande 380 kr/kvm (317). För jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter har fastighetskostnaderna ökat med 7,5 procent, främst till följd av den kraftiga prisutvecklingen för el och uppvärmning. Förbrukningen avseende uppvärmning under perioden har beräknats till 105 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 268 mkr (191), motsvarande 103 kr/kvm (108). Centrala administrationskostnader uppgick till 156 mkr (77). En stor del av kostnadsökningen förklaras av samgåendet med Kungsleden.

UTVECKLING KOSTNADER

mkr	2022	2021	2021	Förändring samman- slaget bolag, %
	jan-jun	jan-jun	jan-jun inkl. KL	
Jämförbart bestånd	865	483	805	7,5
Projektfastigheter	68	35	62	
Transaktion	139	111	100	
Direkta fastighets- kostnader	1 072	629	967	10,9
Coworking	143	82	82	
Fastighetsadministration	268	191	245	
Centraladministration	156	77	124	
Kostnader totalt	1 639	979	1 418	15,6

FASTIGHETSKOSTNADER 12 MÅN, KR/KVM

	Kontor	Samhälls- fastigheter	Lager/Lätt industri	Handel	Totalt
	Driftskostnader	307	233	179	163
Underhåll	51	36	23	31	39
Fastighetskostnad	133	93	25	70	92
Fastighets- kostnad	491	362	227	264	380
Uthyrning och fastighetsadmin					103
Totalt					483
D:o Q2 2021	411	325	180	224	441

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 30 juni 2022 har reversering av tidigare gjord nedskrivning gjorts om totalt 86 mkr (-). Reversering görs beaktat de värdeökningar Entra redovisat första halvåret 2022 samt ett ökat substansvärde per aktie. I övrigt totalresultat redovisas ev valutakurspåverkan på Castellums aktieinnehav i Entra. För ytterligare information om Entra, se sidan 18.

RESULTAT FRÅN INTRESSEBOLAG

mkr	2022 jan-jun
Förvaltningsresultat	293
Värdeförändring fastighet	600
Skatt	-228
Övrigt	166
Castellums andel av intressebolagets resultat	831
Reversering nedskrivning intressebolag	86
Totalt intressebolag	917

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -648 mkr (-374). Ökningen förklaras framförallt av en större låneportfölj efter förvävet av Kungsleden samt en ökning av den genomsnittliga räntan, som per den 30 juni 2022 uppgick till 1,9 procent (1,7).

Värdeförändringar – fastighet

På fastighetsmarknaden har det skett ett antal avslut under kvartalet till starka prisnivåer inom Castellums delmarknader och segment. Fastighetsmarknaden har visat en fortsatt stark motståndskraft mot de pågående osäkerheter som föreligger på marknaden och intresset för fastighetsinvesteringar fortsätter vara stort trots utmaningarna på kapitalmarknaden. Castellum redovisar orealiserade värdeförändringar om 2 786 mkr (2 575) vilket till största del förklaras av projekt

som närmar sig färdigställande, varmed osäkerheten i projektet sjunker, samt ett stärkt kassaflöde.

Fastigheterna har värderats med ett genomsnittligt avkastningskrav om 4,7 procent. Under det första halvåret har fastigheter motsvarande ca en tredjedel av fastighetsvärdet externvärderats. De externa värderingarna som gjorts under perioden var i nivå med de interna värderingarna och bekräftar det bokförda värdet per 30 juni 2022.

Vidare redovisas realiserad värdeförändring om 26 mkr (559) mkr där 57 mkr är hänförligt till avyttring av tolv fastigheter i Gävle i början av året. Resterande avser reglering av tidigare gjorda transaktioner. Det realiserbara 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 uppskjuten skatt återförts till skatteraden om 317 mkr.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR – FASTIGHET

mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun
Kassaflöde	756	-76
Projektvinst/Byggrätter	1 271	625
Avkastningskrav	760	2 006
Förvärv	76	20
Orealiserad värdeförändring	2 786	2 575
<i>D:o i %</i>	<i>1,8</i>	<i>2,7</i>
Försäljningar	26	547
Totalt	2 814	3 122
<i>D:o i %</i>	<i>1,8</i>	<i>3,3</i>

Värdeförändringar – derivat

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat, vilka påverkas av främst förändrade långa marknadsräntor och valutakursrörelser. Total värdeförändring för derivaten uppgår under delårsperioden till 3 030 mkr varav 2 470 mkr (117) 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 1 140 mkr (-453) varav 187 mkr (132) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av 20,6 procents skatt uppgår teoretisk skattekostnad till 1 663 mkr. Skillnaden om 523 mkr vid 20,6 procent skatt på resultat före skatt, avser främst återförd uppskjuten skatt för sålda fastigheter om 330 mkr samt skatt på resultatandelar från intressebolag om 189 mkr.

SKATTEBERÄKNING JAN-JUN 2022

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	2 375	
<i>D:o intresseinnehav</i>	-293	
Ej avdragsgill ränta	16	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-970	970
ombyggnationer	-342	342
Avsättning till periodiseringsfond	-78	78
Övriga skattemässiga justeringar	-205	-51
Skattepliktigt förvaltningsresultat	503	1 339
<i>Aktuell skatt om underskottsavdrag, ej nyttjas</i>	<i>-104</i>	
Försäljning fastigheter		-1 441
Värdeförändring fastigheter		2 786
Värdeförändring derivat	596	1 753
Skattepl. resultat före underskottsavdrag	1 099	4 437
Underskottsavdrag, ingående balans	-2 236	2 236
Underskottsavdrag, utgående balans	2 046	-2 046
Skattepliktigt resultat	909	4 627
Periodens skatt enligt res.räkning	-187	-953

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 30 JUNI 2022

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	2 046	421	421
Derivat	-1 809	-373	-373
Obeskattade reserver	-934	-192	-192
Fastigheter	-98 734	-20 344	-3 557
Summa	-99 431	-20 488	-3 701
Fastigheter, tillgångsförvärv	10 620	2 189	
Enligt balansräkning	-88 811	-18 299	-3 701

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	156 888	97 250	153 146
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 746	1 035	1 741
Goodwill	5 392	1 620	5 544
Finansiella tillgångar	-	6 566	-
Intressebolag	14 402	-	13 571
Derivat	2 886	188	-
Övriga anläggningstillgångar	284	205	467
Övriga fordringar	2 051	2 409	1 966
Likvida medel	1 290	997	1 197
Summa tillgångar	184 939	110 270	177 632
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	84 789	50 926	83 637
Uppskjuten skatteskuld	18 299	10 794	17 351
Övriga avsättningar	27	10	38
Derivat	419	841	563
Räntebärande skulder	74 153	43 023	70 829
Leasingskulld	1 746	1 035	1 741
Ej räntebärande skulder	5 505	3 641	3 473
Summa eget kapital och skulder	184 939	110 270	177 632

Förändring eget kapital i sammandrag

mkr	30 jun 2022	30 jun 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	-1 038	-1 038
Apportemission	-	-	26 371
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-830	-	-
Utdelning hybridkapital	-167	-	-
Periodens resultat	6 933	5 550	11 828
Övrigt totalresultat för perioden	464	69	121
Eget kapital vid periodens utgång	84 789	50 926	83 637

Kunder*

*Exkl. Castellums innehav i Entra 30 juni 2022.

Castellums exponering mot enskilda hyresgästers kreditrisker är mycket låg med en hyresavtalsportfölj som har stor spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher, vilket sprider risken för hyresförluster och vakanser. Koncernen har ca 8 400 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 2,7 procent. Återstående genomsnittlig kontraktslängd per den 30 juni 2022 uppgick till 4,0 år (3,9).

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 30 JUNI 2022

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2022	1 813	694	8
2023	2 417	1 614	18
2024	1 574	1 662	19
2025	1 426	1 443	16
2026	496	862	10
2027+	657	2 374	27
Summa kommersiellt	8 383	8 648	97
Bostäder	521	50	1
P-platser och övrigt	6 573	190	2
Totalt	15 477	8 888	100

KONTRAKTSSTORLEK 30 JUNI 2022

mkr	Antal kontrakt	Andel, %	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt				
<0,25	3 617	23	269	3
0,25–0,5	1 264	8	470	5
0,5–1,0	1 272	8	899	10
1,0–3,0	1 291	8	2 227	25
>3,0	939	6	4 782	54
Summa	8 383	54	8 648	97
Bostäder	521	3	50	1
P-platser och övrigt	6 573	42	190	2
Totalt	15 477	100	8 888	100

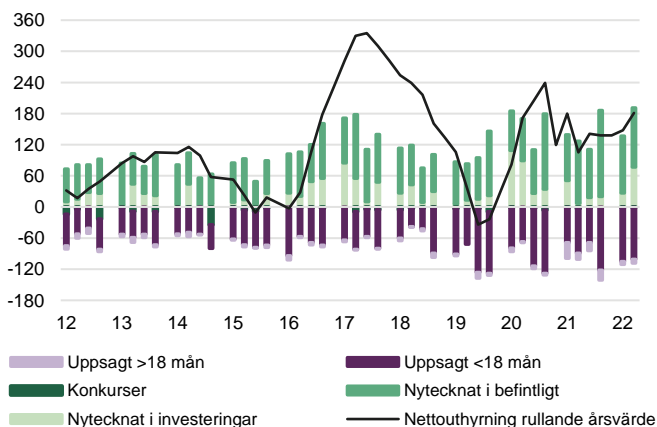
NETTOUTHYRNING JANUARI–JUNI 2022

mkr	Sthlm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Finland	Totalt
NYTECKNAT							
Befintligt	50	53	37	47	32	5	224
Investeringar	34	34	10	3	23	-	104
Totalt	84	87	47	50	55	5	328
UPPSAGT							
Befintligt	-68	-38	-46	-15	-37	-13	-217
Konkurser	-	-1	-	-	-	-1	-2
Totalt	-68	-39	-46	-15	-37	-14	-219
Nettouthyrning	15	48	1	35	18	-9	109
D:o Q2 2021	0	29	16	-	15	6	66

Under perioden har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 328 mkr (266). Uppsägningar uppgick till 219 mkr (200), varav 2 mkr (4) avsåg konkurser och 13 mkr (42) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd.

Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 109 mkr (66). 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	242
AFRY Group	186
Polismyndigheten	153
Domstolsverket	130
Svenska Handelsbanken	116
Försäkringskassan	92
Northvolt	92
Migrationsverket	84
Axis Communications	73
Region Stockholm	73
Summa	1 241

KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



- Statlig och kommunal verksamhet, 24%
- Kommersiella tjänster, konsulter, 23%
- Industrivaror och tjänster, 13%
- Detaljhandel inkl. grossister, 11%
- IT: mjukvara, hårdvara och tjänster, 7%
- Fordon; försäljning, tillverkning och service, 3%
- Fastigheter, 3%
- Hotell, restaurang och fritid, 3%
- Hälsovård, 3%
- Bank/Finansbolag/Försäkringsbolag, 3%
- Ei, gas, vatten och olja, 2%
- Transport, 2%
- Livsmedel: handel och producenter, 2%
- Emballage/papper och skogsprodukter, 1%

Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2022-06-30				januari-juni 2022						
	Antal	Yta, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	D:o kr/kvm	Hyresvärde, mkr	D:o kr/kvm	Ekonomisk uthyrn. grad, %	Intäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott, mkr
KONTOR											
Stockholm	57	679	35 265	51 924	886	2 610	92,4	795	165	486	630
Väst	77	455	14 065	30 922	414	1 818	92,8	378	89	391	289
Mitt	75	508	11 010	21 688	417	1 644	92,2	387	105	413	282
Mälardalen	29	374	10 356	27 708	360	1 924	92,3	326	85	455	241
Öresund	41	282	9 145	32 369	297	2 104	92,7	270	63	447	207
Danmark	14	142	5 373	37 772	158	2 222	94,2	145	43	606	102
Finland	14	181	6 867	37 971	266	2 942	92,5	243	93	1 028	150
Summa Kontor	307	2 621	92 081	35 132	2 798	2 135	92,6	2 544	643	491	1 901
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER											
Stockholm	7	125	5 337	42 558	130	2 066	97,2	124	21	336	103
Väst	19	141	2 886	20 504	96	1 364	95,9	91	22	312	69
Mitt	27	285	9 114	32 028	273	1 920	95,9	260	55	386	205
Mälardalen	8	40	1 054	26 676	34	1 730	98,3	33	5	250	28
Öresund	6	44	1 238	28 125	42	1 892	98,0	41	8	364	33
Danmark	1	12	662	54 809	16	2 672	98,5	16	3	500	13
Finland	4	27	470	17 617	24	1 778	95,5	23	8	593	15
Summa Samhällsfastigheter	72	674	20 761	30 803	615	1 825	96,5	588	122	362	466
LAGER/LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	35	180	4 005	22 274	118	1 308	94,9	109	20	222	89
Väst	86	632	9 161	14 488	301	954	94,2	279	60	190	219
Mitt	21	109	1 194	10 914	48	880	94,8	44	12	220	32
Mälardalen	29	308	3 984	12 935	169	1 100	96,6	163	54	351	109
Öresund	38	230	2 695	11 720	98	850	91,5	88	19	165	69
Danmark	1	18	161	8 831	8	842	76,4	6	3	333	3
Summa Lager/Lätt industri	210	1 477	21 200	14 353	742	1 005	94,4	689	168	227	521
HANDEL											
Stockholm	23	124	3 362	27 044	100	1 614	98,8	98	11	177	87
Väst	18	78	1 607	20 496	56	1 418	94,1	52	13	333	39
Mitt	19	130	2 369	18 262	91	1 400	94,7	83	20	308	63
Mälardalen	11	45	776	17 201	29	1 268	96,1	26	6	267	20
Öresund	17	78	1 574	20 385	57	1 490	95,0	52	10	256	42
Summa Handel	88	455	9 688	21 292	333	1 464	96,0	311	60	264	251
Summa Förvaltningsfastigheter	677	5 227	143 730	27 498	4 488	1 717	93,7	4 132	993	380	3 139
Uthyrning och fastighetsadministration									268	103	268
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration	677	5 227	143 730	27 498	4 488	1 717	93,7	4 132	1 261	483	2 871
Projekt	49	530	12 084	–	230	–	–	110	50	–	60
Obebyggd mark	26	–	1 073	–	16	–	–	15	5	–	10
Totalt	752	5 757	156 888		4 734			4 257	1 316		2 941

Redovisade driftöverskott om 2 941 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 2 917 mkr förklaras av dels att driftöverskottet om -23 mkr i under perioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 22 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden samt -25 mkr hänförligt till att coworking inte ingår i tabellen.

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni 2022 äger Castellum, efter förvärvet av Kungsleden föregående år, totalt 752 fastigheter till ett bokfört värde om 157 mkr. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Fastigheterna är belägna i citylägen och välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Vårt ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 61 procent av fastighetsportföljens värde är hållbarhetscertifierat. Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa våra fastigheter.

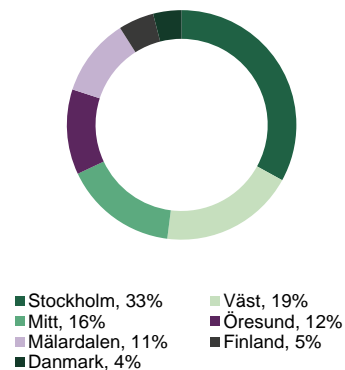
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

mkr	Bokfört värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2022	153 146	762
+ Förvärv	147	2
+ Ny-, till- och ombyggnation	2 678	-
- Försäljningar	-2 448	-12
+/- Orealiserade värdeförändringar	2 786	-
+/- Valutakursomräkning	579	-
Fastighetsbestånd 30 juni 2022	156 888	752

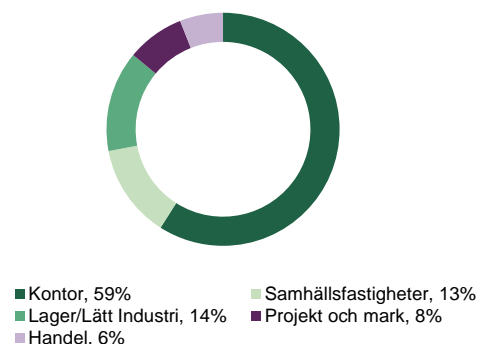
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Hysesvärde, kr/kvm	1 717	1 629	1 648
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	93,1	93,2
Fastighetskostnader, kr/kvm	483	425	425
Driftöverskott, kr/kvm	1 021	1 073	1 008
Fastighetsvärde, kr/kvm	27 498	25 998	26 667
Antal fastigheter, st	752	558	762
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 757	3 801	5 853
Genomsnittlig värderingsyield, %	4,7	4,8	4,7

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



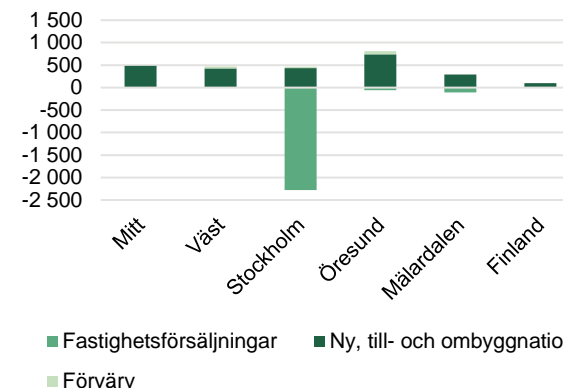
FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



Investeringar

Under perioden har investeringar i fastigheter skett för totalt 2 825 mkr (2 014), varav 147 mkr (335) avser mindre förvärv och 2 678 mkr (1 679) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljning om 2 448 mkr (11 000) uppgick nettoinvesteringen till 377 mkr (-8 986).

NETTOINVESTERING PER REGION



■ Fastighetsförsäljningar ■ Ny, till- och ombyggnation
■ Förvärv

Större pågående projekt

Castellum har en portfölj med pågående projekt om ca 6,3 mdkr, varav 3,8 mdkr är upparbetat. Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för Castellums större pågående projekt uppgår per juli 2022 till 80 procent. Under årets andra kvartal har två större projekt avslutats, dels kontorsprojektet GreenHaus i Helsingborg, dels ett nytt kontor till Polisen i Örebro (Korsningen 1). Under kvartalet har ett större projekt startats avseende ett nytt djursjukhus åt Blå Stjärnan i Mölndal (Tusenskönan 2). Projektet Infinity i Stockholm är pausat tills dess att uthyrningskrav mötts.

Följdefekter 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.

Fastighet	Kategori	Typ av inv.	Ort	Färdigställt	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Godsfinkan	K/S	N	Malmö	Q1 -23	26 500	84	94	1 310	1 165	145
Sjustjärnan 1	K	N	Malmö	Q1 -23	31 460	78	96	1 296	979	317
Tusenskönan 2	S	N	Mölndal	Q4-23	10 600	29	100	453	68	385
Effekten 13	K	N	Västerås	Q3 -23	15 400	31	100	445	122	323
Götaland 5	K/S	N/O	Jönköping	Q3 -22	17 200	29	100	437	300	137
Kungsängen Tibble 1:648	Lo	N	Stockholm	Q2 -23	15 150	20	36	301	74	227
Åseby 1:5	K	N	Göteborg	Q3 -23	14 780	21	100	301	142	159
Werket	K	O	Jönköping	Q1- 26	25 469	47	37	281	59	222
Drevet 1	Lo	N	Helsingborg	Q4 -22	21 784	18	100	276	183	93
Finnslätten 1 (del av)	K/I	O	Västerås	Q4 -24	21 000	28	39	250	125	125
Sesamfröet 2	S	O	Mölndal	Q3 -22	5 600	24	100	245	200	45
Hornsberg 10	K	O	Stockholm	Q2 -23	8 680	33	82	238	57	181
Ömås 1:17	La	N	Upplands Bro	Q3 -22	16 870	15	32	207	171	36
Borgarfjord 5	K	O	Stockholm	Q4 -24	9 300	27	45	162	95	67
Bollbro 15	S	O	Helsingborg	Q1 -23	3 810	6	92	125	77	48
Summa större pågående projekt					243 603	490	80	6 327	3 817	2 510
Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt										
Verkstaden 14	S	N	Västerås	Q1 -22	5 800	14	95	198	188	10
Hissmontören 4	K	N	Örebro	Q1 -22	3 400	9	100	118	96	22
Rotterdam 1	K	O	Stockholm	Q4 -22	21 300	69	71	236	187	54
Taktpinnen 1	K	O	Norrköping	Q3 -22	16 300	29	100	136	112	36
Korsningen 1	K/S	N	Örebro	Q2-22	5 650	15	100	227	211	16
GreenHaus	K	N	Helsingborg	Q2-22	7 000	22	81	330	309	21
Summa projekt över 100 mkr					303 053	648	81	7 572	4 920	2 669
Mindre pågående projekt 10–100 mkr								2 278	1 540	738

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

Projektportfölj 30 juni 2022



Godsfinkan 1
Malmö
PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: 1,3 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



Sjustjärnan/E.ON
Malmö
PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: 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



Tusenskönan 2
Möndal
PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: 453 mkr



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



Bollbro 15
Helsingborg
PÅGÅENDE
Ombyggnation samhällsfast.
Investering: 125 mkr



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



Effekten 13
Västerås
PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: 445 mkr



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



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



Götaland 5
Jönköping
PÅGÅENDE
Ombyggnation kontor/
nybyggnation samhällsfast.
Investering: 437 mkr



Sesamfröet 2
Göteborg
PÅGÅENDE
Ombyggnation samhällsfast.
Investering: 250 mkr



Korsningen 1
Örebro
FÄRDIGSTÄLLD ELLER
HELT/DELVIS INFLYTTAD
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: 227 mkr



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



Hornsberg 10
Stockholm
PÅGÅENDE
Ombyggnation kontor
Investering: 238 mkr



GreenHaus
Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLD ELLER
HELT/DELVIS INFLYTTAD
Nybyggnation kontor
Investering: 320 mkr

Castellums projektpipeline

Castellum har en 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 detaljplaner. Dessa projekt motsvarar en investeringsvolym om ca 27 mdkr. Av volymen utgör ca 530 000 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 2	Göteborg	N	Lo	Pågående	221 000
Säve etapp 1	Göteborg	N	Lo	Pågående	88 800
Halvorsäng etapp II*	Göteborg	N	Lo	Gällande	50 500
Halvorsäng etapp III*	Göteborg	N	Lo	Gällande	40 000
Läkaren 10	Stockholm	O	K	Gällande	38 000
Del av Västerås 3:69**	Västerås	N	Lo	Pågående	32 000
Finnslätten 1 (flera projekt)	Västerås	N	K	Gällande	31 000
Halvorsäng etapp I*	Göteborg	N	Lo	Gällande	28 000
Charkuteristerna 1–8	Stockholm	O	K	Pågående	25 000
Norr om Nordstaden**	Göteborg	N	K	Pågående	25 000
Hälsingland 19	Malmö	N	K	Ej påbörjad	25 000
Infinity	Stockholm	N	K	Gällande	19 800
K3	Helsingfors	O	K	Gällande	17 200
Forskaren	Lund	N	K	Gällande	17 200
Vallonsmidet etapp 1	Stockholm	N	K	Pågående	16 000
Halvorsäng etapp IV*	Göteborg	N	Lo	Gällande	13 000
Hornsberg 10	Stockholm	N	K	Pågående	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
Totalt					738 900

*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*	130 000	310 000
Göteborg	K	-	25 000
Göteborg	Ö	12 000	9 000
Helsingfors	K	17 200	-
Jönköping	K	-	5 600
Jönköping	Lo	4 000	-
Köpenhamn	Lo	7 300	-
Linköping	K	4 000	8 400
Linköping	Ö	8 500	-
Lund	K	17 200	-
Malmö	K	6 200	30 000
Malmö	Lo	13 000	-
Norrköping	K	11 600	-
Stockholm	K	69 600	136 300
Stockholm	Lo	33 100	-
Stockholm	Ö	-	7 600
Uppsala	K	-	15 000
Uppsala	Lo	4 000	-
Västerås	K	46 600	-
Västerås	Lo	-	30 000
Örebro	K	11 100	1 700
Örebro	Ö	8 200	-
Totalt		403 600	578 600

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

Nyckeltal hållbarhet

NYCKELTAL HÅLLBARHET	2022 Q2	2021	2020	2019	2018	Mål/Kommentar
Resurseffektivitet						
Total energianvändning, kWh/kvm, år	97 ¹	91	75	88	97	
Total energianvändning, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	99 ²	92	87	95	103	
1. varav faktisk uppvärmning	66	65	50	60	64	
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	68	66	62	67	70	
3. varav el och kyla	31	26	25	28	33	
Energibesparing/år, jämförbart bestånd, R12, % (graddagskorr)	0	0	-12	-8	3	-2,5 % energibesparing per år i like-for-like portfölj
Energibesparing/år, jämförbart bestånd, R12, % (faktisk energianvändning)	0	13	-11	-9	3	
Total vattenanvändning, m ³ /kvm, år	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3	
Vattenbesparing per år, jämförbart bestånd R12, %	-2	-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, %	98	100	100	86	62	100 % fossilfria fordon
Antal laddpunkter för elbilar	689	674	-	-	-	Ny mätpunkt 2021
Installerade större solcellsanläggningar, antal	68	55	39	26	22	100 solcellsinstallationer 2025
Färdplan för klimatneutralitet 2030						
Fastighetsförvaltning - utsläpp CO ₂ i kg/kvm, år (market based)	2,1	1,5	1,0	1,5	1,2	0 kg/kvm, år 2030
varav scope 1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	
varav scope 2 - market based	2,0	1,4	0,9	1,4	1,0	
varav scope 2 - location based	4,6	4,3	4,1	8,8	11,3	
Projektutveckling - reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3), %	-15	-15	-	-	-	Nytt mål från 2021, 15 % minskade CO ₂ -utsläpp/kvm vid nyproduktion av kontor
Miljöcertifiering						
Miljöcertifiering, % av kvm	44	48	39	36	33	50 % certifierad yta år 2025
Miljöcertifiering, antal	247	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)	TBD ⁵	95	91	92	92	Global Sektor Ledare 2021 GRESB erhöles 15 oktober 2021
DJSI poäng (0–100)	TBD ⁵	80	81	79	73	Enda nordiska fastighetsbolag som ingår i DJSI
CDP betyg (A till D-betyg)	TBD ⁵	A-	A	A-	B	Högst betyg av alla nordiska fastighetsbolag
Sociala nyckeltal						
Sjukfrånvaro, % (lång- och korttidsjukfrånvaro)	3,2	2,9	2,2	2,9	3,8	Max 2 % korttids- och 3 % långtidsjukfrånvaro
Jämställdhet, kvinnor/män, %	44/56	43/57	40/60	39/61	42/58	Inom intervallet 40–60 %
Mångfald, internationell bakgrund, %	10	9	8	6	6	20 % 2025
Lärlingar, % av medarbetare	3	4	2	5	6	4 % per år
EU Taxonomiförordning						
Kontextuell information med preliminär guidning⁴						
Omsättning (Turnover)	51					
Driftutgifter (OpEx)	48					
Kapitalutgifter (CapEx)	55					
Andel av förvaltningsportfölj förenlig med taxonomin Q2 2022						

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 portföljflyttning 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 portföljflyttning med bland annat förvärv av Kungsleden och förvärv i Finland under 2021.
3. Denna uppställning inkluderar samtliga CO₂-utsläpp från fastighetsförvaltning, d.v.s. scope 1 & 2. Fördrjud information om Castellums CO₂-utsläpp och fullständiga scope 3-utsläpp utöver fastighetsförvaltning kommer finnas tillgänglig i årsredovisningen för 2022.
4. För mer information om Castellums redovisning enligt artikel 8 i Taxonomiförordningen se Castellums Års- och hållbarhetsredovisning 2021.
5. Betyg förr 2022 erhöles först under Q3-Q4 2022.



Finansiering

Kapitalmarknaden har under kvartalet varit volatil med låg likviditet och kreditmarginaler som gått isär. Castellum har god likviditetsberedskap och kan med kassa och outnyttjade kreditfaciliteter om totalt 19,9 mdkr hantera samtliga förfall i kapitalmarknaden de kommande två åren. I början av kvartalet emitterades icke säkerställda obligationer på den svenska kapitalmarknaden om totalt 1,6 mdkr inom ramen för befintligt MTN-program. Obligationerna emitterades med en kreditmarginal på 1,9 procent och med en löptid om 5 år. Under kvartalet har även lånefaciliteter i bank om 13 mdkr refinansierats och utökats till i stort oförändrade marginaler jämfört med tidigare år. Utöver detta har ytterligare 4 mdkr i utökade kreditlimiter i bank beviljats som förväntas avtalas under nästkommande kvartal. Vid utgången av det andra kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 74 153 mkr (70 829). De räntebärande skulderna består av obligationslån om 46 314 mkr (43 088), lån i bank om 24 133 mkr (17 391) samt företagscertifikat om 3 706 mkr (10 350). Icke-säkerställda skulder motsvarar 67 procent (76) av räntebärande skulder.

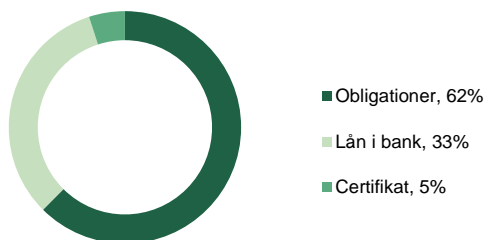
NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING

	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Räntebärande skulder, mkr	74 153	42 026	70 829
Utestående obligationer, mkr	46 314	29 189	43 088
Utestående företagscertifikat, mkr	3 706	7 302	10 350
Bankkrediter m.m., mkr	24 133	5 535	17 391
Likvida medel, mkr	1 290	997	1 197
Outnyttjade kreditlöften, mkr	18 668	19 548	26 394
Andel icke säkerställda tillgångar, %	53	60	55
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	18	6	18
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	13	5	9
Andel utnyttjade säkerställda krediter, %	33	13	24
Belåningsgrad, %	39,4	38,2	39,2
Belåningsgrad, justerad, % ¹	38,2	38,2	38,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	5,3	5,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,2	10,7	16,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,6	3,7	3,8
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9	3,2	3,3
Kreditrating	Baa2, Stable Outlook	Baa2, Stable Outlook	Baa2, Stable Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften, %	1,9	1,7	1,7
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften, %	2,0	1,8	1,8
Marknadsvärde räntederivat, mkr	1 711	-354	-98
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	756	-299	-465

1. Justerad belåningsgrad har införts per Q1 2022 för att anpassa nyckeltalet med hänsyn till aktier i eget förvar. Aktierna har värderats till börskurs vid balansdag. För beräkning av finansiella nyckeltal, se sida 19 samt för definitioner, se sida 25.

Räntetäckningsgraden uppgick under perioden till 4,7 gånger (5,2) och justerad belåningsgrad med avdrag för aktier i eget förvar uppgick till 38,2 procent (37,8). Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,9 år (3,3) respektive 3,6 år (3,8).

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2022-06-30



RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2022-06-30

Förfallotidpunkt	mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0–1 år	35 259	48	2,5	0,3
1–2 år	4 660	6	2,5	1,4
2–3 år	5 007	7	1,6	2,6
3–4 år	1 403	2	0,8	3,3
4–5 år	7 635	10	2,2	4,2
>5 år	20 190	27	0,9	7,4
Totalt	74 153	100	1,9	2,9

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2022-06-30

Kreditavtal	Bank	Obligationer	Certifikat	Totalt räntebärande skulder	Andel, %	Ej utnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter
0–1 år	-	7 849	3 706	11 555	16	1 051	12 606
1–2 år	6 890	7 048	-	13 938	19	7 372	21 310
2–3 år	7 123	10 440	-	17 563	24	5 395	22 958
3–4 år	2 450	4 323	-	6 773	9	4 850	11 623
4–5 år	2 046	7 226	-	9 272	13	-	9 272
>5 år	5 624	9 428	-	15 052	20	-	15 052
Totalt	24 133	46 314	3 706	74 153	100	18 668	92 821

CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad Fastighet	Ej över 50 procent	Ej över 65 procent	47 %
Räntetäckningsgrad	Minst 2 ggr	Minst 1,5 ggr	4,7 ggr
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 procent	13 %
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,6 år
• förfall inom 1 år	Högst 30 procent av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		10 %
• likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
• genomsnittlig räntebindning	1,5–4,5 år		2,9 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 procent		39 %
Kredit- och motpartsrisk			
• ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
• nettoexponering i utländsk valuta	Maximalt 10% av balansomslutningen		Uppfyllt

SÄKERSTÄLLDA OCH ICKE SÄKERSTÄLLDA KREDITER 2022-06-30



Kassaflödesanalys för koncernen

i sammandrag

mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Driftsoverskott	1 512	1 015	2 917	2 034	4 346
Centrala administrationskostnader	-89	-39	-156	-77	-174
Återläggning av avskrivningar	22	35	65	64	139
Betald ränta	-408	-121	-817	-273	-
Erhållen ränta	132	-	235	-	-835
Betald skatt	-41	-21	-6	-24	-244
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-58	-64	-13	91	45
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	1 070	805	2 225	1 815	3 277
Förändring kortfristiga fordringar	137	-49	-154	-280	-493
Förändring kortfristiga skulder	147	-217	436	-126	-181
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 354	539	2 507	1 409	2 603
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 483	-991	-2 678	-1 679	-3 799
Förvärv fastigheter	-72	-158	-147	-335	-8 889
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	-93	19	-138	146	187
Försäljning fastigheter	75	1 121	2 377	11 000	17 228
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	-1	3 729	69	-906	132
Rörelseförvärv	-	-	-	-	-6 484
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-490	-	-830	-	-
Försäljning av långfristigt värdepappersinnehav	133	-	133	-	-
Utbetald utdelning från intressebolag	165	-	165	-	-
Investering i finansiella tillgångar	-	-3 196	-	-3 802	-2 730
Investering i intressebolag	-	-	-	-	-9 413
Investeringar övrigt	-30	-15	-71	-72	-204
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 796	509	-1 120	4 352	-13 972
Amortering av lån	-5 804	-10	-14 415	-2 779	-650
Upptagna lån	6 344	362	16 935	-	6 011
Förändring av långfristiga fordringar	1	-2	-	-3	-
Derivat	310	-	-271	-156	-194
Återköp egna aktier	-	-655	-2 752	-1 038	-1 038
Utdelning hybridobligation	-	-	-167	-	10 164
Utbetald utdelning	-624	-949	-624	-949	-1 888
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	227	-1 254	-1 294	-4 925	12 405
Periodens kassaflöde	-215	-206	93	836	1 036
Likvida medel ingående balans	1 505	1 203	1 197	161	161
Likvida medel utgående balans	1 290	997	1 290	997	1 197
Genomsnittligt antal aktier, tusen	328 401	273 405	333 362	273 157	282 917
Kassaflöde, kr/aktie	-0,65	-0,75	0,28	3,06	3,66

CASTELLUMS KASSAFLÖDE

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 2 507 mkr. I befintliga fastigheter och projekt har 2 678 mkr investerats. Under första kvartalet avyttrades och frånträdades tolv fastigheter i Gävle med en erhållen köpeskilling om 2 302 mkr samt så har mindre förvärv gjorts under delårsperioden. 830 mkr som avser utköp av minoriteten i Kungsleden har påverkat kassaflödet under delårsperioden. Löpande säkring av valutapositioner har under perioden påverkat kassaflödet med 271 mkr medan återköp av aktier under perioden har gjorts om sammanlagt 2 752 mkr. Utdelning till aktieägarna har erlagts om 624 mkr vilket avser första utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2021. Även en utbetalning av utdelning för hybridobligationen har erlagts om 167 mkr. Nettoskulden per 30 juni 2022 uppgick till 74 009 mkr. Detta efter att skulderna ökat med 2 520 mkr och medel i kassa och bank ökat med 93 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.

ENTRAS FASTIGHETSPORTFÖLJ 30 JUNI 2022



- Oslo, 64%
- Trondheim, 7%
- Sandvika, 6%
- Bergen, 7%
- Drammen, 3%
- Stavanger, 2%
- Projekt och mark, 10%

CASTELLUMS FASTIGHETSVÄRDE PER LAND
INKL. ENTRA



- Sverige, 80%
- Norge, 14%
- Finland, 3%
- 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 25.

Avkastning kapital

	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	R12, jul 20 - jun 21	2021 jan-dec
Avkastning eget kapital, %	16,3	8,3	16,7	19,5	15,9	22,7
Avkastning totalt kapital, %	33,1	13,8	14,9	23,7	15,9	8,6

Genomsnittligt antal aktier, tusen	328 401	273 405	333 362	274 783	315 185	282 917
------------------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

	2022 apr-jun		2021 apr-jun		2022 jan-jun		2021 jan-jun		R12, jul 21 - jun 22		2021 jan-dec	
Förvaltningsresultat	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	4 301	13,10	2 201	8,05	8 073	24,22	5 097	18,55	14 844	47,10	11 869	41,95
Återläggning												
Förvärvskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	76	0,24	76	0,27
Finansieringsavgifter m.m. förvärv	-	-	-	-	-	-	-	-	27	0,09	27	0,10
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	-	-	-	-	-	-111	-0,35	-111	-0,39
Resultat intressebolag exkl. förv. resultat	170	0,52	-	-	-624	-1,87	-	-	-1 606	-5,10	-981	-3,47
Värdeförändring fastighet	-2 370	-7,22	-1 515	-5,54	-2 812	-8,44	-3 122	-11,36	-6 875	-21,81	-7 185	-25,40
Värdeförändring finansiellt innehav	229	0,70	195	0,72	58	0,17	-296	-1,08	312	0,99	-42	-0,15
Värdeförändring derivat	-1 104	-3,36	-98	-0,36	-2 470	-7,41	-117	-0,43	-2 678	-8,50	-325	-1,15
Värdeförändring goodwill	0	0,00	53	0,19	151	0,45	53	0,19	292	0,93	194	0,69
= Förvaltningsresultat	1 226	3,73	836	3,06	2 375	7,13	1 615	5,88	4 282	13,59	3 522	12,45
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)												
Förvaltningsresultat	1 226	3,73	836	3,06	2 375	7,13	1 615	5,88	4 282	13,59	3 522	12,45
Återläggning: Aktuell skatt förvaltningsresultat	-11	-0,03	-78	-0,29	-104	-0,31	-161	-0,59	57	0,18	-246	-0,87
EPRA Earnings/EPRA EPS	1 215	3,70	758	2,77	2 271	6,81	1 454	5,29	4 339	13,77	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 HALVÅRSRAPPORT JANUARI–JUNI 2022

	30 jun 2022		30 jun 2021		31 dec 2021	
Antal utestående aktier, tusen	328 401		272 075		340 544	
	30 jun 2022		30 jun 2021		31 dec 2021	
Substansvärde	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	84 789	258,19	50 926	187,18	83 637	245,60
Återläggning:						
Hybridobligationer	-10 164	-30,95	-	-	-10 164	-29,85
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-693	-2,03
Beslutad ej verkställd utdelning	1 248	3,80	949	3,49	-	-
Derivat enligt balansräkning	-2 467	-7,51	653	2,40	563	1,65
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-5 199	-15,83	-1 427	-5,24	-5 351	-15,71
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	18 299	55,72	10 794	39,67	17 351	50,95
Substansvärde EPRA NRV	86 506	263,42	61 895	227,49	85 343	250,61
Avdrag:						
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	-193	-0,59	-193	-0,71	-193	-0,57
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4%	-3 701	-11,27	-2 202	-8,09	-3 160	-9,28
Substansvärde EPRA NTA	82 612	251,56	59 500	218,69	81 990	240,76
Återläggning:						
Derivat enligt ovan	2 467	7,51	-653	-2,40	-563	-1,65
Uppskjuten skatt i sin helhet	-14 598	-44,45	-8 592	-31,58	-14 191	-41,67
Substansvärde EPRA NDV	70 481	214,62	50 255	184,71	67 236	197,44
	2022	2021	2022	2021	R12, jul 21 -	2021
Räntetäckningsgrad	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jun 22	jan-dec
Förvaltningsresultat, mkr	1 226	836	2 375	1 615	4 282	3 522
Återläggning:						
Räntenetto, mkr	334	179	648	374	1 119	845
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	1 560	1 015	3 023	1 989	5 401	4 367
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	5,7	4,7	5,3	4,8	5,2

CASTELLUM HALVÅRSRAPPORT JANUARI–JUNI 2022

Belåningsgrad	30 jun 2022		30 jun 2021		31 dec 2021	
Räntebärande skulder, mkr		74 153		43 023		70 829
Likvida medel, mkr		-1 290		-997		-1 197
Räntebärande skulder netto, mkr		72 863		42 026		69 632
Totala tillgångar, mkr		184 939		110 082		177 632
Belåningsgrad, %		39,4		38,1		39,2
Justerad belåningsgrad	30 jun 2022		30 jun 2021		31 dec 2021	
Räntebärande skulder, mkr		74 153		43 023		70 829
Likvida medel, mkr		-1 290		-997		-1 197
Egna aktier till börskurs		-2 278		-		-1 265
Räntebärande skulder netto exkl egna aktier, mkr		70 585		42 026		68 367
Totala tillgångar, mkr		184 939		110 082		177 632
Justerad belåningsgrad, %		38,2		38,1		38,5
Belåningsgrad fastighet	30 jun 2022		30 jun 2021		31 dec 2021	
Räntebärande skulder netto, mkr		72 863		42 026		69 632
Förvaltningsfastigheter, mkr		156 888		97 250		153 146
Förvärvade, ej tillträdna fastigheter, mkr		-49		-146		-187
Sålda, ej frånträdna fastigheter, mkr		0		1 126		88
Förvaltningsfastigheter, mkr		156 839		98 230		153 047
Belåningsgrad fastighet, %		46,5		42,8		45,5
Skuldkvot	2022		2021		2021	
		jan-jun		jan-jun		jan-dec
Räntebärande skulder netto, mkr		72 863		42 026		69 632
Driftsöverskott, mkr		2 917		2 034		4 346
Centraladministration, mkr		-156		-77		-174
Rörelseresultat, mkr		2 761		1 957		4 172
Skuldkvot, ggr		13,2		10,7		16,7
Nettoinvestering, mkr	2022	2021	2022	2021	R12, jul 21 -	2021
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jun 22	jan-dec
Förvärv	72	158	147	335	55 959	56 147
Ny-, till- och ombyggnation	1 483	991	2 678	1 679	4 798	3 799
Summa investering	1 555	1 149	2 825	2 014	60 757	59 946
Försäljningspris	-146	-1 121	-2 448	-11 000	-8 676	-17 228
Nettoinvestering	1 409	28	377	-8 986	52 081	42 718
Andel av fastighetsvärdet, %	0,9	0,0	0,2	-9,1	33	27,9
Övriga nyckeltal	2022	2021	2022	2021	R12, jul 21 -	2021
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jun 22	jan-dec
Överskottsgrad, %	71	73	66	69	67	71
Bruttouthyrning, mkr	192	127	328	266	782	720
Nettouthyrning, mkr	84	26	109	66	181	162
Avkastning EPRA NRV, %	25,7	15,4	70,6	17,6	25,7	18,4
Avkastning totalt kapital, %	33,1	8,3	14,9	19,5	15,9	8,6
Avkastning eget kapital, %	16,3	13,8	16,7	23,7	15,9	22,7
Fastighetsvärde, kr per aktie	478	357	478	357	478	450

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 30 juni 2022 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2022

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital, %
Rutger Arnhult m.b.	59 225	18,1
APG Asset Management	16 421	4,9
Gösta Welandsson m.b.	11 668	3,5
BlackRock	10 720	3,2
Vanguard	10 423	3,1
Länsförsäkringar Fonder	9 985	3,0
Corem Property Group	8 880	2,6
Handelsbanken Fonder	8 152	2,4
Swedbank Robur Fonder	7 145	2,1
Norges Bank	5 523	1,6
PGGM Pensionenfonds	4 648	1,4
Folksam	4 478	1,3
Columbia Threadneedle	4 089	1,2
Olle Florén	3 553	1,1
State Street Global Advisors	3 115	0,9
15 största ägarna	168 025	49,0
Utländska aktieägare, övriga	72 171	21,2
Svenska aktieägare, övriga	88 205	29,8
Totalt utestående aktier	328 401	100,0
Återköpta egna aktier	17 331	
Totalt registrerade aktier	345 732	

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

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2021 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som motsvarar ca 10 procent av utestående aktier. Under delårsperioden har återköp av 12 143 033 aktier skett till en snittkurs om 226 kr. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 30 juni 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 5,8 procent (2,8) beräknat på kursen vid periodens utgång. Utdelning kommer att utbetalas uppdelat på fyra tillfällen om vardera 1,90 kr per aktie. Under kvartalet har utdelning betalats ut med avstämningsdag 31 mars och 30 juni och följande två tillfällen har avstämningsdagar för utbetalning är 30 september och 30 december 2022.

Aktien	30 jun 2022	31 dec 2021
Aktiekurs, SEK	131,45	243,8
Börsvärde, mdkr	45,4	84,3
Omsättning, antal miljoner	154	204
Omsättningshastighet, %	94	71
Aktiekurs/EPRA NRV, %	50	97
Aktiekurs/EPRA EPS R12	11	21
P/E	6	6
Aktiens direktavkastning	5,8	2,8

AKTIEÄGARE PER LAND 30 JUNI 2022



■ Sverige, 61%	■ USA, 14%
■ Nederländerna, 8%	■ Storbritannien, 2%
■ Belgien, 2%	■ Övriga, 13%

Moderbolaget

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Intäkter	72	25	101	50	167
Centrala administrationskostnader	-9	-51	-83	-109	-283
Finansiella poster	-217	-1	-239	-3	3 589
Resultat före värdeförändringar och skatt	-154	-27	-221	-62	3 473
Värdeförändringar fin. instrument	1 331	-76	1 600	399	78
Resultat före skatt	1 177	-103	1 379	337	3 551
Skatt	-204	8	-262	3	-5
Periodens resultat	973	-95	1 117	340	3 546

Poster som kommer att omföras via periodens resultat

Omräkningsdifferens utl.verksamhet	128	-97	128	-28	65
Värdeförändring valutaderivat	-89	83	-9	46	-27
Periodens totalresultat	756	-109	1 236	358	3 585

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Andelar i koncernföretag	47 120	20 971	46 239
Andelar i intressebolag	12 691	-	12 690
Fordringar koncernföretag	48 105	37 812	42 903
Finansiella tillgångar	-	6 566	190
Derivat	1 953	-	-
Övriga tillgångar	229	107	140
Likvida medel	34	5	37
Summa tillgångar	110 132	65 461	102 199
Eget kapital	40 835	15 806	45 009
Derivat	291	653	619
Räntebärande skulder	45 095	41 291	42 257
Skulder koncernföretag	21 477	6 505	14 090
Övriga skulder	2 434	1 206	224
Summa eget kapital och skulder	110 132	65 461	102 199

*Moderbolagets eventualförpliktelser har ökat med 14 mdkr under delårsperioden och uppgår per 30 juni 2022 till 22 mdkr. Eventualförpliktelserna är hänförliga till borgensförbindelse åt dotterbolag.

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Framtidsinriktad information

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

Redovisningsprinciper

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

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 15 juli 2022

Per Berggren
Styrelseordförande

Anna-Karin Celsing
Styrelseledamot

Anna Kinberg Batra
Styrelseledamot

Henrik Käll
Styrelseledamot

Joacim Sjöberg
Styrelseledamot

Rutger Arnhult
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Castellum AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 15 juli 2022 kl. 08:00 CEST.

Granskningsrapport

Revisorns rapport avseende översiktlig granskning av halvårsrapport
Till styrelsen i Castellum AB (publ) Org nr 556475-5550

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Castellum AB (publ) för perioden 1 januari till 30 juni 2022. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410: Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts.

Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att halvårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 15 juli 2022

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

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 betala på förvaltningsresultatet såvida inga förlustavdrag förelåg.

Hyresintäkter

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

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Kronor per kvm

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

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Finansiella nyckeltal

Avkastning eget kapital

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

Avkastning totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad Fastighet

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

Hybridobligation

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

Justerad belåningsgrad

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

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.

Skuldkvot

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

Finansiell kalender och utdelning

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

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

Kontaktuppgifter

För mer information vänligen kontakta:

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

Om Castellum

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar. Per den 30 juni 2022 uppgick fastighetsvärdet till ca 185 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