



Q1

—
Delårsrapport
januari–mars 2023



CASTELLUM

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

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

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

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

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

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

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

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

Driftsöverskott upp 9,3 procent

Sammanfattning januari – mars 2023

- Intäkterna för perioden uppgick till 2 470 mkr (2 193). I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 10,7 procent (3,7).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 014 mkr (1 151), motsvarande 3,09 kr per aktie (3,40).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -5 968 mkr (442) och på derivat till -87 mkr (1 366).
- Totalt kontraktsvärde på samtliga kontrakt uppgick per den 31 mars 2023 till 9 588 mkr (8 218).
- Uthyrningsgrad (genomsnitt i kvartalet) 93,4 procent (93,6).
- Fastighetsförsäljningar summerar till 301 mkr (2 302).

NYCKELTAL	2023	2022	R12	2022
	jan-mar	jan-mar	apr 2022- mar 2023	jan-dec
Intäkter, mkr	2 470	2 193	9 272	8 996
Driftsöverskott, mkr	1 536	1 406	5 968	5 838
Förvaltningsresultat, mkr	1 014	1 151	4 371	4 510
Kr/aktie	3,09	3,40	13,31	13,63
Tillväxt, %	-9	21	2	9,5
Periodens resultat, mkr	-4 304	3 613	-6 167	1 750
Kr/aktie	-13,10	10,68	-18,78	5,29
Tillväxt, %	-223	-23	-148	-87
Nettoinvestering, mkr	413	-1 032	4 276	2 831
Nettouthyrning, mkr	-52	25	84	161
Belåningsgrad, %	43,6	39,6	43,6	42,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	4,7	3,4	3,9
EPRA NRV, kr/aktie	222	259	222	242
EPRA NTA, kr/aktie	211	248	211	230
EPRA NDV, kr/aktie	181	209	181	196

Ökade intäkter i fortsatt utmanande tider

Castellum ökar totala intäkter med 12,6 procent första kvartalet vilket beror på de indexerade hyresavtalen, omförhandlingar och nyuthyrningar. Samtidigt ser vi tillfälliga kostnadsökningar på el och fortsatt stigande räntenivåer. Driftöverskottet ökar med 9,3 procent.

I linje med vår förväntan har Castellums hyresgäster visat god betalningsförmåga på de inflationsindexerade hyresavtalen och den totala nyuthyrningen ligger stabilt på samma nivå som de senaste starka kvartalen. Dock sjunker nettouthyrningen i Stockholm detta kvartal till följd av några större avflyttningar och konkurser.

Ökade kostnader

Driftöverskottet ökar med 9,3 procent till följd av de ökade hyresintäkterna, men bolaget har tillfälligt ökade kostnader i första kvartalet. De direkta fastighetskostnaderna ökar med ca 140 mkr, motsvarande en ökning om 24,1 procent, varav ca 70 procent är drivet av höga priser på ingångna elsäkringsavtal. De höga säkringspriserna påverkar det första kvartalet, men planar sedan ut till mer marknadsmässiga nivåer. På material- och entreprenadsidan ser vi sjunkande priser, men det finns stora skillnader mellan aktörer och delmarknader.

Ökade avkastningskrav och tröghet i transaktionsmarknaden

På fastighetsmarknaden har det skett få avslut under kvartalet och avsluten indikerar större skillnad mellan bättre och sämre objekt. Marknadens avkastningskrav har generellt påverkats av stigande räntor. Castellum redovisar realiserade värdeförändringar om -5 943 mkr (405) vilket motsvarar -3,9 procent, främst hänförligt till en uppgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 15 baspunkter.

Castellum internvärderar hela fastighetsbeståndet varje kvartal baserat på vedertagen marknadspraxis. För att säkerställa den interna värderingen har hela fastighetsbeståndet också externvärderats av två olika aktörer under kvartalet. De externa värderingarna som utförts var i nivå med den interna värderingen och bekräftar därmed det bokförda värdet vid balansdagen.

Färdigställda projekt ger tillväxt

Under kvartalet färdigställdes två större nybyggnationer i Malmö, dels en ny domstolsbyggnad, dels ett nytt huvudkontor till E.ON. Båda projekten är fullt uthyrda och har ett årligt hyresvärde om 168 mkr. Färdigställda projekt under 2023 kommer att bidra med ett årligt hyresvärde om 280 mkr. Under rådande marknadsförutsättningar bromsar Castellum in projektvolymerna, men har en attraktiv projektportfölj att starta upp med när marknadsförutsättningarna är mer gynnsamma igen.

Under kvartalet installerades bolagets 80:e solcellsanläggning på E.ON:s huvudkontor, Sjustjärnan i Malmö. Bolagets totala solesproduktion summerar nu till 12,4 GWh årligen och motsvarar cirka 12 procent av bolagets totala elanvändning. Under de senaste 12 månaderna har Castellums energianvändning minskat med 5 procent, (graddagskorrigerat) i den jämförbara portföljen. Dock gör en kallare vinter att energianvändning för uppvärmningen ökar jämfört med föregående period.

Vår nordiska strategi

Castellum har sedan 2018 haft en uttalad ambition att växa utanför Sverige och lägga nordiska tillväxtstarka orter till vår portfölj. Castellum äger idag fastigheter i Sverige till ett värde om 135 mdkr, i Danmark till ett värde om 6 mdkr, i Finland till ett värde om 7 mdkr och indirekt via Entra tillgångar i Norge till ett värde om 26 mdkr. Utrymmet för att kraftigt växa den svenska delen av portföljen är inte obegränsat. Det finns stora operationella, finansiella och marknadsmässiga fördelar att följa våra större kunder, att sprida riskerna och att välja de mest attraktiva platserna för vår tillväxt oavsett i vilket land de ligger. Den nuvarande nordiska strategin är en integrerad del av vår tillväxtstrategi och därmed är närvaro och innehav i Danmark, Norge och Finland strategiska.



Fokus på finansiering och säkrat kreditbetyg

Den 23 mars beslutade Castellums årsstämma om en fullt garanterad företrädesemission på cirka 10 mdkr som bolaget planerar att genomföra under andra kvartalet. Emissionen kommer att användas för att säkra kreditbetyget, lösa obligationsförfall och slutföra pågående projekt som ger betydande tillskott i kassaflödet. Villkoren för emissionen kommer att meddelas under andra kvartalet.

Beskedet om att pausa utdelningen för 2023 och förslaget om företrädesemission har tagits emot positivt av såväl investerare som banker och andra kreditgivare, vilket gör utsikterna positiva till refinansiering på bra villkor framåt.

Tudelade framtidsutsikter

Castellum har kvalitativa tillgångar på tillväxtstarka delmarknader i Norden med stabila kassaflöden från ett tvärsnitt av svenskt näringsliv och offentlig sektor. Detta tillsammans med långa och goda bankrelationer samt en stark och erfaren organisation, kommer att vara stabiliserande faktorer i kärvare tider. Men givetvis kommer Castellum, precis som andra kollegor i branschen, att ha fortsatt utmanande år framför sig och behöva ställa om från en räntemiljö som överstimulerat den nordiska fastighetsmarknaden i flera år. Det är en uppgift som gör oss både ödmjuka och beslutsamma.

Joacim Sjöberg

Verkställande direktör, Castellum AB

Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	R12 apr 2022-mar 2023	2022 jan-dec
Hysesintäkter	2 167	2 043	8 011	7 803
Serviceintäkter	236	100	1 012	960
Intäkter coworking	67	50	249	232
Intäkter	2 470	2 193	9 272	8 995
Driftskostnader	-506	-407	-1 589	-1 490
Underhåll	-74	-52	-308	-286
Fastighetsskatt	-149	-129	-600	-580
Kostnader coworking	-72	-65	-287	-280
Uthyrning och fastighetsadministration	-133	-135	-520	-522
Driftsöverskott	1 536	1 405	5 968	5 837
Centrala administrationskostnader	-70	-67	-273	-270
Förvärvskostnad	—	-2	-5	-7
Resultat från intressebolag	-17	938	-1 328	-373
Finansnetto				
Räntenetto	-568	-314	-1 785	-1 531
Leasingkostnad/Tomträtsavgäld	-17	-17	-77	-76
Resultat inkl. intressebolag	864	1 943	2 500	3 580
varav förvaltningsresultat¹	1 014	1 151	4 371	4 510
Värdeförändringar				
Fastigheter	-5 968	442	-9 947	-3 537
Finansiellt innehav	—	171	-228	-57
Förändring goodwill	-131	-151	-420	-440
Derivat	-87	1 366	1 237	2 690
Resultat före skatt	-5 322	3 771	-6 858	2 236
Aktuell skatt	-25	-97	57	-15
Uppskjuten skatt	1 044	-62	634	-472
Periodens resultat	-4 304	3 612	-6 167	1 749
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som kommer omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.	-495	863	-828	530
Värdeförändring derivat, valutasäkring	534	-513	353	-694
Periodens totalresultat	-4 264	3 962	-6 642	1 585
Genomsnittligt antal aktier, tusental	328 401	338 434	328 401	330 854
Resultat, kr/aktie	-13,10	10,67	-18,78	5,29

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

Resultatanalys januari-mars 2023

Förvaltningsresultat

Med kraftig prisutveckling för el och uppvärmning samt väsentligt ökade finansieringskostnader under 2023 jämfört med 2022 minskar förvaltningsresultatet för perioden till 1 014 mkr (1 151), vilket motsvarar 3,09 kr per aktie (3,40).

SEGMENTSINFORMATION

mkr	Intäkter	
	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Stockholm	644	614
Väst	454	408
Mitt	441	399
Mälardalen	311	269
Öresund	387	312
Finland	166	141
Coworking	67	50
Summa intäkter per segment	2 470	2 193

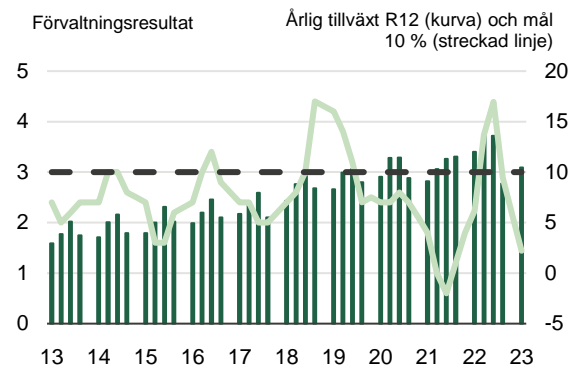
Intäkter

Under perioden ökade de totala intäkterna med 277 mkr till 2 470 mkr (2 193). I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 10,7 procent. Ökningen förklaras till stor del av indexering, men även av framgångsrik omförhandling och nyuthyrning. Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för perioden uppgår till 93,4 procent (93,6).

UTVECKLING INTÄKTER

mkr	2023		2022		Förändring, %
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	
Jämförbart bestånd	2 080	1 879			10,7
Projektfastigheter	153	91			
Transaktion	170	173			
Coworking	67	50			
Intäkter totalt	2 470	2 193			12,6

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 729 mkr (588) motsvarande 521 kr/kvm (412). För jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter har fastighetskostnaderna ökat med 25,0 procent, främst till följd av kraftig prisutveckling för el, som ökar med 85 mkr, men även på grund av ökade kostnader för fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut.

Fastighetsadministration uppgick för perioden till 133 mkr (135), motsvarande 100 kr/kvm (104). Centrala administrationskostnader uppgick till 70 mkr (67).

UTVECKLING KOSTNADER

mkr	2023		2022		Förändring, %
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	
Jämförbart bestånd	605	484			25,0
Projektfastigheter	53	40			
Transaktion	71	63			
Direkta fastighetskostnader	729	587			24,0
Coworking	72	65			
Fastighetsadministration	133	135			
Centraladministration	70	67			
Kostnader totalt	1 004	854			17,4

FASTIGHETSKOSTNADER 12 MÅN, KR/KVM

	Samhälls-		Lager/Lätt		Totalt
	Kontor	fastigheter	industri	Handel	
Driftskostnader	432	370	280	234	365
Underhåll	59	32	45	32	49
Fastighetsskatt	154	108	26	88	107
Fastighetskostnader	645	510	351	354	521
Uthyrning och fastighetsadministration	—	—	—	—	100
Totalt	645	510	351	354	621
<i>D:o Q1 2022</i>	<i>518</i>	<i>406</i>	<i>259</i>	<i>339</i>	<i>516</i>

Resultat från intressebolag

Resultat från intressebolag avser Castellums andel av Entras resultat. Resultatet inkluderar såväl förvaltningsresultat, skatt som värdeförändringar i Entras fastighetsbestånd. På raden "varav förvaltningsresultat" i resultaträkningen ingår endast Castellums andel av intressebolagets förvaltningsresultat, vilket för perioden uppgår till 133 mkr (144). Det innebär att värdeförändringar, skatt samt övrigt (som i huvudsak avser värdeförändringar finansiella instrument) exkluderas. Varje kvartal utförs även ett nedskrivningstest på andelar i intressebolag. Per balansdagen har nedskrivningsbehov ej identifierats. I övrigt totalresultat redovisas ackumulerad valutakurspåverkan på Castellums aktieinnehav i Entra. För ytterligare information om Entra, se sidan 18.

mkr	2023		2022	
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Förvaltningsresultat		133		144
Värdeförändring fastighet		-143		946
Skatt		6		-256
Övrigt		-13		104
Castellums andel av intressebolagets resultat		-17		938
Nedskrivning/återföring intressebolag		—		171
Total påverkan på periodens resultat		-17		1 109
Valutaomräkning (OCI)		-776		653
Totalt intressebolag i övrigt totalresultat		-793		1 762

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -585 mkr (-331). Ökningen förklaras framför allt av en högre underliggande marknadsränta. Snitträntan för låneportföljen uppgick per balansdagen till 2,8 procent att jämföra med 2,6 procent vid årets ingång.

mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Finansiella intäkter	—	—
Räntekostnader	-573	-326
Avgår: aktiverad ränta	14	20
Tomträttsavgälder	-17	-17
Övriga finansiella kostnader	-9	-8
Summa finansnetto	-585	-331

Värdeförändringar

Fastighet

På fastighetsmarknaden har det fortsatt skett få avslut under kvartalet. De affärer som skett indikerar en mer differentierad fastighetsmarknad med större skillnad mellan bättre och sämre objekt. Marknadens avkastningskrav har dock generellt påverkats av stigande räntor och kreditmarginaler. Castellum redovisar realiserade värdeförändringar om -5 943 mkr (405), främst hänförligt till en uppgång i det genomsnittliga avkastningskravet till 5,16 procent jämfört med 5,01 procent i början av året. Vidare redovisas realiserad värdeförändring om -25 mkr (37) som är hänförlig till flertalet avyttringar under första kvartalet.

För att säkerställa den interna värderingen har hela fastighetsbeståndet externvärderats med värdetidpunkt den 31 mars 2023 av Cushman and Wakefield och Forum Fastighetsekonomi. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgick till -2 566 mkr, vilket motsvarar -1,7 procent. De externa värderingarna är därmed inom en acceptabel felmarginal och bekräftar därför det bokförda värdet vid balansdagen. För mer information om Castellums värderingsmetodik hänvisas till not 11 i Castellums års- och hållbarhetsredovisning 2022.

mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar
Kassaflöde	-1 261	165
Projektvinst/Byggrätter	-582	203
Avkastningskrav	-4 100	37
Förvärv	—	—
Orealiserad värdeförändring	-5 943	405
<i>D:o i %</i>	<i>-4,0</i>	<i>0,3</i>
Försäljningar	-25	37
Totalt	-5 968	442
<i>D:o i %</i>	<i>-4,0</i>	<i>0,3</i>

Finansiella instrument

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat, vilka påverkas av främst förändrade långa marknadsräntor och valutakursrörelser. Total värdeförändring för derivaten uppgår under perioden till 369 mkr (1 676) varav -87 mkr (1 366) har bokats i resultaträkningen och resterande del i övrigt totalresultat. De positiva värdeförändringarna förklaras av att räntor på längre löptider har stigit under perioden samt förändrade valutakurser. Per den 31 mars 2023 uppgick marknadsvärdet i ränte- och valutaderivatportföljen till 3 115 mkr (1 113) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Goodwill

Goodwill har under första kvartalet av 2023 skrivits ned med totalt -131 mkr varav avyttringar avser cirka -24 mkr. Negativ värdeutveckling på fastigheter kopplade till goodwill påverkar med -82 mkr och goodwill hänförlig till United Spaces har skrivits ned med -25 mkr.

Skatt

Total skatt för perioden uppgick till 1 018 mkr (-159) varav -25 mkr (-97) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpande av 20,6 procents skatt uppgår teoretisk skatt till 1 096 mkr. Skillnaden om -78 mkr vid 20,6 procent skatt på resultat före skatt avser främst ej full redovisad uppskjuten skatt vid värdenedgång för ett antal fastigheter.

SKATTEBERÄKNING JAN-MAR 2023

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 014	—
<i>D:o intresseinnehav</i>	-133	—
Skattemässigt avdragsgilla	—	—
avskrivningar	-492	492
ombyggnationer	-132	132
Övriga skattemässiga poster	11	-597
Skattepliktigt förvaltningsresultat	269	27
<i>Aktuell skatt om underskottsavdrag ej nyttjas</i>	-55	—
Försäljning fastigheter	—	-78
Värdeförändring fastigheter	—	-5 639
Värdeförändring derivat	218	255
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	486	-5 435
Underskottsavdrag, ingående balans	-1 635	1 635
Underskottsavdrag, utgående balans	1 269	-1 269
Skattepliktigt resultat	121	-5 069
Periodens skatt enligt res.räkning	-25	1 044

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 31 MARS 2023

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld ¹
Underskottsavdrag	1 269	261	261
Derivat	-2 717	-560	-560
Obeskattade reserver	-769	-158	-158
Fastigheter	-88 872	-18 307	-3 201
Summa	-91 090	-18 764	-3 658
Fastigheter, tillgångsförvärv	10 068	2 074	—
Utgående balans	-81 022	-16 690	-3 658

1. Totalt uppgår avsatt uppskjuten skatt i koncernen till 16 690 mkr (17 754). Ett bedömt verkligt värde för den totala uppskjutna skatten kan beräknas som alternativ till redovisad uppskjuten skatt utifrån gällande redovisningsstandarder. Det sammanlagda verkliga värdet för temporära skillnader för de fyra förekommande situationerna bedöms uppgå till en skuld om 3 658 mkr (3 860).

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	148 214	152 666	153 563
Goodwill	4 839	5 392	4 969
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 557	1 800	1 591
Intressebolag	12 493	15 334	13 286
Derivat	3 475	1 569	3 215
Övriga anläggningstillgångar	308	496	312
Övriga fordringar	1 952	2 186	1 937
Likvida medel	1 757	1 505	858
Summa tillgångar	174 595	180 947	179 731
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	74 369	81 845	78 983
Uppskjuten skatteskuld	16 690	17 449	17 754
Övriga avsättningar	21	34	28
Derivat	360	456	468
Räntebärande skulder	77 930	73 088	76 849
Leasingskuld	1 557	1 800	1 591
Ej räntebärande skulder	3 668	6 277	4 058
Summa eget kapital och skulder	174 595	180 947	179 731

Förändring eget kapital i sammandrag

mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Eget kapital vid periodens ingång	78 983	83 637	83 637
Utdelning	—	-2 496	-2 496
Återköp egna aktier	—	-2 752	-2 752
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	—	-340	-830
Utdelning hybridkapital	-349	-167	-162
Periodens resultat	-4 304	3 612	1 750
Övrigt totalresultat för perioden	39	350	-164
Eget kapital vid periodens utgång	74 369	81 845	78 983

Kunder*

*Exkl. Castellums innehav i Entra 31 mars 2023.

Castellums exponering mot enskilda hyresgäster är mycket låg med en hyresavtalsportfölj som har stor spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher, vilket sprider risken för hyresförluster och vakanser. Koncernen har cirka 8 000 kommersiella kontrakt och cirka 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 2023 uppgick till 3,9 år (3,6).

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2023	2 412	1 147	12
2024	2 070	1 932	20
2025	1 473	1 682	17
2026	1 216	1 539	16
2027	323	746	8
2028+	490	2 281	24
Summa kommersiellt	7 984	9 327	97
Bostäder	519	51	1
P-platser och övrigt	6 594	210	2
Totalt	15 097	9 588	100

KONTRAKTSSTORLEK

mkr	Antal kontrakt	Andel, %	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt				
<0,25	3 518	23	245	3
0,25–0,5	1 171	8	434	4
0,5–1,0	1 287	8	914	9
1,0–3,0	1 317	9	2 273	24
>3,0	691	5	5 461	57
Summa	7 984	53	9 327	97
Bostäder	519	3	51	1
P-platser och övrigt	6 594	44	210	2
Totalt	15 097	100	9 588	100

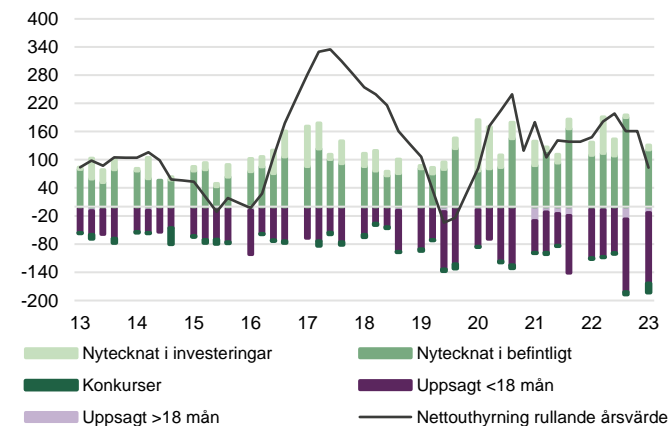
NETTOUTHYRNING JANUARI–MARS 2023

mkr	Sthlm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Finland	Totalt
NYTECKNAT							
Befintligt	20	35	11	9	45	2	121
Investeringar	—	—	—	—	9	—	10
Totalt	20	35	11	9	54	2	131
UPPSAGT							
Befintligt	-62	-11	-24	-14	-43	-10	-164
Konkurser	-9	-8	-2	—	—	—	-19
Totalt	-71	-19	-26	-14	-43	-10	-183
Nettouthyrning	-51	16	-15	-5	11	-8	-52
D:o Q1 2022	-7	22	1	17	3	-11	25

Under perioden har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 131 mkr (136). Uppsägningar uppgick till 183 mkr (111), varav 19 mkr (1) avsåg konkurser och 13 mkr (6) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd.

Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till -52 mkr (25). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultat effekt bedöms till 9–18 månader i förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

NETTOUTHYRNING



CASTELLUMS STÖRSTA HYRESGÄSTER

Största hyresgäster	Hyresvärde, mkr
AFRY Group	210
Polismyndigheten	190
ABB	183
Domstolsverket	171
Handelsbanken	147
Försäkringskassan	104
Migrationsverket	86
E.ON	86
Axis Communication	81
Region Stockholm	81
Summa hyresvärde största hyresgäster	1 339

Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2023-03-31				januari-mars 2023							
	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	Driftsöverskott, mkr	
KONTOR												
Stockholm	53	659	31 563	47 885	474	2 874	92,2	427	103	623	324	
Väst	78	466	13 733	29 484	232	1 994	92,8	212	70	598	142	
Mitt	74	532	10 908	20 514	238	1 790	91,9	215	72	542	143	
Mälardalen	29	381	10 085	26 460	196	2 060	92,5	180	58	608	122	
Öresund	43	322	10 662	33 163	190	2 359	92,7	172	45	560	127	
Danmark	14	142	5 322	37 577	93	2 619	93,0	85	22	631	62	
Finland	18	203	7 055	34 694	182	3 573	92,0	163	66	1 304	97	
Summa Kontor	309	2 705	89 328	33 032	1 605	2 373	92,4	1 454	436	645	1 017	
SAMHÄLLSFASTIGHETER												
Stockholm	7	126	4 947	39 190	72	2 297	97,5	70	14	455	55	
Väst	19	146	3 138	21 499	59	1 609	96,5	56	17	458	40	
Mitt	29	297	8 750	29 456	155	2 086	94,7	146	41	559	104	
Mälardalen	7	37	1 012	27 293	17	1 884	98,7	17	4	401	13	
Öresund	7	71	2 983	41 947	44	2 483	96,0	42	10	560	32	
Danmark	1	12	671	55 537	10	3 151	94,2	9	2	549	7	
Summa Samhällsfastigheter	70	689	21 501	31 182	357	2 072	95,9	340	88	510	251	
LAGER/LÄTT INDUSTRI												
Stockholm	36	197	3 917	19 903	68	1 382	93,1	67	16	317	52	
Väst	83	592	8 462	14 305	158	1 069	95,0	146	52	353	94	
Mitt	21	109	1 168	10 691	26	938	91,9	23	7	248	17	
Mälardalen	27	323	3 725	11 546	91	1 133	96,6	86	39	485	47	
Öresund	42	266	3 023	11 344	62	935	92,1	70	17	254	53	
Danmark	1	17	162	9 297	3	775	94,0	3	1	342	2	
Summa Lager/Lätt industri	210	1 504	20 457	13 601	408	1 087	94,4	395	132	351	265	
HANDEL												
Stockholm	21	118	3 110	26 440	54	1 826	98,6	52	7	235	45	
Väst	13	64	1 377	21 504	25	1 558	92,2	23	8	492	15	
Mitt	19	130	2 239	17 272	49	1 504	95,5	46	11	353	34	
Mälardalen	12	48	776	16 293	16	1 358	96,3	15	4	328	11	
Öresund	15	70	1 407	20 029	30	1 681	95,8	27	8	445	20	
Summa Handel	80	430	8 909	20 758	174	1 613	96,1	163	38	354	125	
Summa Förvaltningsfastigheter	669	5 328	140 194	26 317	2 544	1 909	93,4	2 352	694	521	1 658	
Uthyrning och fastighetsadministration	—	—	—	—	—	—	—	—	133	100	133	
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration	669	5 328	140 194	26 317	2 544	1 909	93,4	2 352	827	621	1 525	
Projekt	53	218	5 792	—	79	—	—	49	24	—	25	
Obebyggd mark	19	100	2 227	—	36	—	—	14	8	—	6	
Totalt	741	5 646	148 214	—	2 659	—	—	2 414	858	—	1 556	

Redovisade driftsöverskott om 1 556 mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 1 537 mkr förklaras dels av att driftsöverskottet om 1 mkr under perioden för sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med -21 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden. 5 mkr hänförligt till allt coworking samt ej fastighetsrelaterade intäkter poster om -5 mkr inte ingår i tabellen.

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars 2023 äger Castellum, efter avyttring av 8 fastigheter under perioden, totalt 741 fastigheter till ett bokfört värde om 148 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. Castellums ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 62 procent av fastighetsportföljens värde är hållbarhetscertifierat. Bolaget arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa sina fastigheter.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

mkr	Bokfört värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2023	153 563	749
+ Förvärv	6	—
+ Ny-, till- och ombyggnation	708	—
- Försäljningar	-301	-8
+/- Orealiserade värdeförändringar	-5 943	—
+/- Valutakursomräkning	181	—
Fastighetsbestånd 31 mars 2023	148 214	741

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Hyresvärde, kr/kvm	1 909	1 699	1 758
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,4	93,6	93,4
Fastighetskostnader, kr/kvm	621	516	511
Driftsöverskott, kr/kvm	1 102	1 066	1 048
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	26 317	26 937	26 737
Antal fastigheter, st	741	752	749
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 646	5 747	5 696
Genomsnittligt avkastningskrav fastigheter, %	5,2	4,7	5,0

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



- Stockholm, 32%
- Väst, 19%
- Mitt, 16%
- Öresund, 13%
- Mälardalen, 11%
- Finland, 5%
- Danmark, 4%

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI

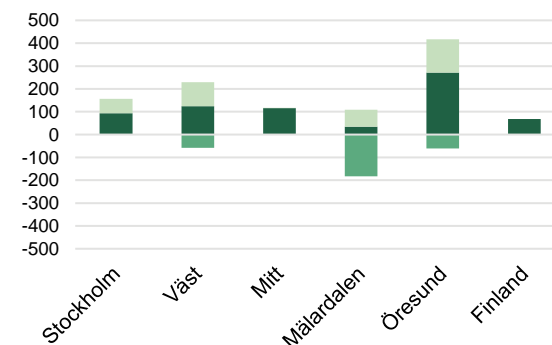


- Kontor, 60%
- Samhällsfastigheter, 15%
- Lager/Lätt Industri, 14%
- Handel, 6%
- Projekt och mark, 5%

Investeringar

Under perioden har investeringar i fastigheter skett för totalt 714 mkr (1 270), varav 6 mkr (75) avser förvärv och 708 mkr (1 195) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om -301 mkr (2 302) uppgick nettoinvesteringen till 413 mkr (-1 032).

NETTOINVESTERING PER REGION



- Fastighetsförsäljningar
- Ny, till- och ombyggnation
- Förvärv

Större pågående projekt

Castellum har pågående projekt om cirka 3,6 mdkr, varav 2,0 mdkr är upparbetat. Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad i april 2023 är 75 procent. Under årets första kvartal färdigställdes två större nybyggnationer i Malmö, dels en ny domstolsbyggnad, dels ett nytt huvudkontor till E.ON. Båda projekten är i princip fullt uthyrda och har ett årligt hyresvärde om 168 mkr.

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

Fastighet	Kategori	Typ av inv.	Ort	Färdigställt	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Backa 20:5	S	N	Göteborg	Q1-25	9 000	40	100	490	45	445
Effekten 13	K	N	Västerås	Q3-23	15 400	31	100	445	329	116
Tusenskönan 2	S	N	Mölnadal	Q3-24	10 600	29	100	443	121	322
Götaland 9 ¹	S	N	Jönköping	Q2-23	9 200	23	100	323	283	40
Kungsängen Tibble 1:648	La	N	Stockholm	Q2-23	15 200	20	48	301	215	86
Werket	K	O	Jönköping	Q1-26	25 500	47	37	300	129	171
Åseby 1:5	K/I	N	Göteborg	Q3-23	14 800	21	100	283	218	65
Hornsberg 10	K	O	Stockholm	Q3-23	8 700	32	82	268	172	96
Finnslätten 1 (del av)	K/I	O	Västerås	Q4-24	21 000	28	39	250	143	107
Tistlarna 9	Lo	N	Malmö	Q1-24	11 300	13	97	195	115	80
Borgarfjord 5	K	O	Stockholm	Q4-24	9 300	28	45	182	130	52
Bollbro 15	S	O	Helsingborg	Q3-23	3 800	7	92	125	84	41
Summa större pågående projekt					153 800	319	75	3 605	1 984	1 621
¹ Fastigheten har sålts och frånträdes vid projektavslut										
Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt										
Sjustjärnan 1	K	N	Malmö	Q1-23	31 500	83	99	1 362	1 206	156
Godsfinkan 1	K/S	N	Malmö	Q1-23	26 500	85	97	1 350	1 296	54
Summa projekt över 100 mkr					211 649	486	83	6 317	4 486	1 831
Mindre pågående projekt 10–100 mkr								2 053	1 368	685

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

Castellums projektpipeline

Med rådande marknadsläge kommer Castellum att skjuta fram vissa projektstarter tills mer stabila förutsättningar har infunnit sig. Det innebär att volymen för bedömda projektstarter under de närmaste fem åren minskar. Castellum har fortsatt stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande cirka 695 000 kvm kan startas under de närmaste fem åren förutsatt förbättrade marknadsförutsättningar, en bra uthyrningstakt och god framdrift av detaljplaner. Av volymen utgör cirka 300 000 kvm logistik och resterande främst kontor. Fördelning geografiskt samt de ytmässigt 20 största utvecklingsprojekten framgår av efterföljande tabell.

FRAMTIDA MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT, 20 YTMÄSSIGT STÖRSTA

Projekt	Ort	Typ	Kategori	Detaljplan	Uthyrningsbar yta, kvm
Säve etapp 1	Göteborg	N	Lo	Pågående	51 500
Halvorsäng Etapp III*	Göteborg	N	Lo	Gällande	50 500
Läkaren 10	Stockholm	O	K	Gällande	38 000
Del av Västerås 3:69**	Västerås	N	Lo	Pågående	32 000
Halvorsäng Etapp II*	Göteborg	N	Lo	Gällande	32 000
Finnslätten 1	Västerås	N	Ö	Gällande	32 000
Halvors äng Etapp I*	Göteborg	N	Lo	Gällande	28 000
Charkuteristerna 1–8	Stockholm	O	K	Pågående	25 000
Norr om Nordstaden**	Göteborg	N	K	Pågående	25 000
Infinity	Stockholm	N	K	Gällande	19 800
K3	Helsingfors	O	K	Gällande	17 200
Flabohult	Jönköping	N	Lo	Gällande	15 000
Smärgelskivan	Helsingborg	N	Lo	Gällande	15 000
Halvorsäng Etapp V*	Göteborg	N	Lo	Gällande	14 000
Halvorsäng Etapp IV*	Göteborg	N	Lo	Gällande	13 000
Sunnanå 8:51	Malmö	N	Lo	Gällande	13 000
Brunna Örnäs 1:28	Stockholm	N	Lo	Gällande	12 700
Brunna Örnäs 1:29	Stockholm	N	Lo	Gällande	12 700
Gladan 5,6,7	Stockholm	O	K	Gällande	11 000
Forskaren	Lund	N	K	Gällande	10 000
Totalt					467 400

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

*Projektet drivs i JV där Castellums andel är 50 procent

**Markanvisning

FRAMTIDA MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT PER ORT OCH KATEGORI

Ort	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	
		Detaljplan finns	Detaljplaneändring krävs
Göteborg	Lo*	137 500	51 000
Göteborg	K	18 000	25 000
Göteborg	Ö	5 900	—
Helsingborg	Lo	15 000	—
Helsingborg	K	11 500	—
Helsingfors	K	17 200	—
Jönköping	K	17 800	—
Jönköping	Lo	15 000	—
Köpenhamn	Lo	7 300	—
Linköping	K	—	8 300
Linköping	Ö	12 500	—
Lund	K	10 000	—
Malmö	K	6 200	17 500
Malmö	Lo	13 000	—
Norrköping	K	9 000	—
Stockholm	K	85 000	63 200
Stockholm	Lo	33 000	—
Stockholm	Ö	—	7 600
Uppsala	K	8 300	—
Västerås	K	20 000	—
Västerås	Lo	—	32 000
Västerås	Ö	32 000	—
Örebro	K	12 700	—
Örebro	Ö	—	3 500
Totalt		486 900	208 100

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

Nyckeltal hållbarhet

	2023 Q1	2022	2021
NYCKELTAL HÅLLBARHET			
Resurseffektivitet			
Total energianvändning, kWh/kvm, år	101	96	91
Total energianvändning, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	99	99	92
Energibesparing/år, jämförbart bestånd, R12, % (graddagskorr)	-5	-4	0
Energibesparing/år, jämförbart bestånd, R12, % (faktisk energianvändning)	-6	-9	13
Total vattenanvändning, m ³ /kvm, år	0,3	0,3	0,2
Vattenbesparing per år, jämförbart bestånd R12, %	7	1	-6
Fossilfritt			
Andel icke fossil energi, %	93	95	95
Antal laddpunkter för elbilar	1 054	922	674
Installerade solcellsanläggningar, antal	80	76	55
Färdplan för klimatneutralitet 2030			
Fastighetsförvaltning - utsläpp CO ₂ i kg/kvm, år (market based)	2,2	2,3	1,5
varav scope 1	0,1	0,1	0,1
varav scope 2 - market based	2,1	2,2	1,4
varav scope 2 - location based	4,5	5,5	4,3
Projektutveckling - reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3), %	-34	-29	-15
Hållbarhetscertifiering			
Miljöcertifiering, % av kvm	46	45	48
Miljöcertifiering, antal	256	249	206
Miljöcertifiering, % av fastighetsvärde	62	61	63
ESG-benchmarks			
GRESB poäng (0–100)	TBA	92	95
DJSI poäng (0–100)	TBA	82	80
CDP betyg (A till D-betyg)	TBA	B	A-
Sociala nyckeltal			
Sjukfrånvaro, % (lång- och korttidsjukfrånvaro)	2,3	2,9	2,9
Jämställdhet, kvinnor/män, %	42/58	42/58	43/57
Mångfald, internationell bakgrund, %	10	10	9
Lärningar, % av medarbetare	1	2	4
EU Taxonomiförordning			
Kontextuell information för miljömål 1¹			
Förenlig med taxonomin Q1 2023, %			
Andel av total omsättning (Turnover), %	38		
Andel av totala driftutgifter (OpEx), %	33		
Andel av totala investeringar och förvärv (CapEx), %	20		

1. Fullständig information om rapportering enligt artikel 8 i Taxonomiförordningen finns i Castellums Års- och hållbarhetsredovisning 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 som publicerades i februari 2023.

Hållbarhetsarbete

Castellum arbetar hållbart. Miljöpåverkan minskar och ekosystemtjänster utvecklas för att bidra till den biologiska mångfalden. Nästan hälften av fastigheterna är hållbarhetscertifierade och energieffektiviteten förbättras hela tiden. Koldioxidutsläppen ska minska och bolaget installerar solceller och laddplatser. Tillsammans med hyresgästerna utvecklas både framtidens arbetsliv och vårt gemensamma samhälle. Hållbarhet är en naturlig del i allt Castellum gör och i bolagets samtliga investeringar.

Hållbarhetsmål och strategi

Castellums hållbarhetsmål är högt ställda. Senast år 2030 ska bolaget vara helt klimatneutralt. För att nå dit måste koldioxidutsläppen minska. Samtidigt måste arbetet med att bidra till att nå FN:s globala hållbarhetsmål vara framgångsrikt. Hållbarhetsstrategin, *Den hållbara staden 2030*, uppdateras årligen. Strategin syftar till att säkerställa att bolaget, genom att bidra till en hållbar utveckling inom valda områden, är ett relevant och framgångsrikt bolag – inte bara idag, utan en lång tid framåt. Hållbarhetsstrategin är integrerad i affärsstrategin och består av 23 mätbara mål. De klimatrelaterade målen är vetenskapligt baserade och godkända av Science Based Targets initiative (SBTi). Castellum arbetar ständigt för att nå målen inom respektive fokusområde. Det är så Castellum driver verksamheten till att bli mer hållbar och skapa lönsamma lösningar som bidrar till samhällsutvecklingen, både ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.

Hållbarhetsresultat

38 procent av Castellums omsättning är förenlig med kriterierna avseende att begränsa klimatförändringarna i EU:s taxonomiförordning. Ett stort fokus ligger på att minska energianvändningen och i den jämförbara fastighetsportföljen uppgår besparingen rullande 12 månader till 5 procent. 46 procent av bolagets bestånd är hållbarhetscertifierat, och Castellum väntas uppnå utsatt mål om 50 procent certifierat bestånd före 2025. Castellum har installerat 80 solcellsanläggningar inom solcellsprogrammet 100 på sol. Dessa producerar el motsvarande 12 procent av Castellums totala elanvändning. Under föregående år har Castellum, som det första stora fastighetsbolaget i Norden, godkänts och klassats som en grön aktie på Nasdaq Stockholm. Hela Castellums fastighetsbestånd har analyserats utifrån klimatrisker, och 7 procent av fastighetsbeståndets värde har identifierats som utsatt för en högre risk.

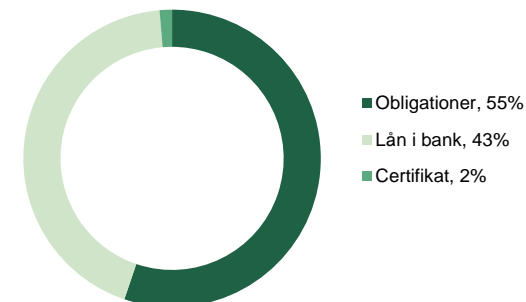
Finansiering

Under kvartalet har säkerställda lån om totalt 1,8 miljarder DKK utbetalats som avtalats under 2022. Likvid från lånen har primärt använts till att återbeta obligationsförfall om 1,65 miljarder kronor under kvartalet. Vid utgången av det första kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 77 930 mkr (76 849). De räntebärande skulderna består av obligationslån om 43 012 mkr (44 503), lån i bank om 33 868 mkr (32 137) samt företagscertifikat om 1 050 mkr (209). Icke säkerställda skulder motsvarar 57 procent (58) av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden (r12) uppgick till 3,4 gånger jämfört med 3,9 gånger 2022 och belåningsgraden uppgick till 43,6 procent (42,3). Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,7 år (2,7) respektive 3,2 år (3,1).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2023-03-31

Förfallotidpunkt	mkr	Andel, %
0–1 år	34 540	44
1–2 år	12 257	16
2–3 år	3 898	5
3–4 år	7 375	9
4–5 år	-92	—
>5 år	19 952	26
Totalt	77 930	100

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2023-03-31



NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Räntebärande skulder, mkr	77 930	73 088	76 849
Utestående obligationer, mkr	43 012	44 822	44 503
Utestående företagscertifikat, mkr	1 050	6 856	209
Bankkrediter m.m., mkr	33 868	21 410	32 137
Likvida medel, mkr	1 757	1 505	858
Outnyttjade kreditlöften, mkr	12 486	21 782	12 301
Andel icke säkerställda tillgångar, %	51	55	52
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	24	19	21
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	19	12	18
Belåningsgrad, %	43,6	39,6	42,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	4,7	3,9
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,0	13,4	13,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,2	3,8	3,1
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	3,1	2,7
Kreditrating	Baa3, Stable Outlook	Baa2, Stable Outlook	Baa3, Stable Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften, %	2,8	1,7	2,6
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften, %	2,8	1,8	2,7
Marknadsvärde räntederivat, mkr	1 612	977	1 899
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	1 503	137	847

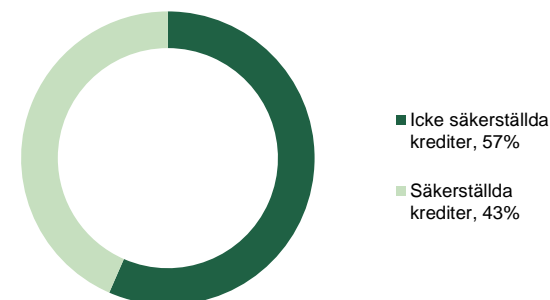
KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2023-03-31

Kreditavtal	Bank, mkr	Obligationer, mkr	Certifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Ej utnyttjade krediter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
0-1 år	1 003	10 392	1 050	12 445	16	950	13 395
1-2 år	11 443	9 781	—	21 224	27	8 036	29 260
2-3 år	8 556	4 227	—	12 783	16	3 500	16 283
3-4 år	5 046	7 250	—	12 296	16	—	12 296
4-5 år	—	2 098	—	2 098	3	—	2 098
>5 år	7 820	9 264	—	17 084	22	—	17 084
Totalt	33 868	43 012	1 050	77 930	100	12 486	90 416

CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej varaktigt över 40 procent	Ej över 65 procent	44 %
Räntetäckningsgrad, R12	Minst 3 ggr	Minst 1,5 ggr	3,4 ggr
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 procent	19 %
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,2 år
• förfall inom 1 år	Högst 30 procent av utestående lån och utnyttjade kreditavtal		14 %
• likviditetsbuffert	Likviditetsreserv motsvarande 12 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
• genomsnittlig räntebindning	1,5-4,5 år		2,7 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 procent		35 %
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 2023-03-31



Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2023	2022	R12	2022
	jan-mar	jan-mar	apr 2022- mar 2023	jan-dec
Driftsöverskott	1 536	1 405	5 969	5 838
Centrala administrationskostnader	-70	-67	-273	-270
Återläggning av avskrivningar	39	43	156	160
Betald ränta	-535	-239	-1 774	-1 478
Erhållen ränta ¹	—	—	—	—
Betald skatt	-38	35	-217	-144
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	27	31	3	7
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	959	1 208	3 864	4 113
Förändring kortfristiga fordringar	-7	-291	322	38
Förändring kortfristiga skulder	139	222	66	149
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 092	1 139	4 252	4 300
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-708	-1 195	-5 061	-5 548
Förvärv fastigheter	-6	-75	-294	-363
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	-6	-45	-103	-142
Försäljning fastigheter	301	2 302	1 079	3 080
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	-1	70	-80	-9
Försäljning av långfristigt värdepappersinnehav	—	—	133	133
Utbetald utdelning från intressebolag	—	—	333	333
Investeringar övrigt	-43	-41	-12	-10
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-463	1 016	-4 005	-2 526
Amortering av lån	-4 241	-8 611	-20 629	-24 999
Upptagna lån	5 252	10 591	23 857	29 196
Förändring långfristiga fordringar	-4	—	-8	-5
Derivat	219	-581	67	-733
Återköp egna aktier	—	-2 752	—	-2 752
Hybridobligation	-349	-167	-349	-167
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	—	-340	-490	-830
Utbetald utdelning	-624	—	-2 496	-1 872
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	253	-1 860	-48	-2 162
Periodens kassaflöde	882	294	199	-388
Likvida medel ingående balans	858	1 197	1 505	1 197
Kursdifferens i likvida medel	17	14	52	49
Likvida medel utgående balans	1 757	1 505	1 757	858
Genomsnittligt antal aktier, tusen	328 401	338 434	328 401	330 854
Kassaflöde, kr/aktie	2,69	0,87	0,61	-1,17

1. Per Q4 2022 tillämpades ändrad princip vilket innebär att erhållen och betald ränta med samma motpart nettoredovisas.

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 1 092 mkr. I befintliga fastigheter och projekt har 708 mkr investerats. Under första kvartalet har åtta fastigheter från Kungsledenbeståndet frånträtts med en erhållen köpeskilling om 301 mkr. Löpande säkring av valutapositioner har under perioden påverkat kassaflödet med 219 mkr. Utdelning till aktieägarna har utbetalats om 624 mkr vilket avser den sista utbetalningen av utbetalningen för verksamhetsåret 2021. Även utbetalning avseende kupong på hybridobligationen har gjorts om 349 mkr. Nettoskulden per den 31 mars 2023 uppgick till 76 173 mkr. Detta efter att skulderna ökat med 1 081 mkr och medel i kassa och bank ökat med 899 mkr under perioden.

Intressebolag

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

ENTRAS FASTIGHETSPORTFÖLJ 31 MARS 2023



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

CASTELLUMS FASTIGHETSVÄRDE PER LAND INKL. ENTRA



- Sverige, 77%
- Norge, 15%
- Finland, 4%
- Danmark, 4%

CASTELLUMS UTHYRNINGSBARA YTA PER LAND INKL. ENTRA



- Sverige, 83%
- Norge, 10%
- Finland, 4%
- Danmark, 3%

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång cirka 118 900 aktieägare. De 15 enskilt största aktieägarna bekräftade per den 31 mars 2023 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2023

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital, %
Akelius Residential Property	44 021	13,4
Länsförsäkringar Fonder	16 105	4,9
Handelsbanken Fonder	12 459	3,8
Gösta Welandsson m.b.	11 668	3,6
BlackRock	10 970	3,3
APG Asset Management	10 970	3,3
Vanguard	10 469	3,2
Nordea Fonder	9 142	2,8
Swedbank Robur Fonder	7 774	2,4
Norges Bank	6 688	2,0
Tredje AP-fonden	4 690	1,4
Folksam	4 646	1,4
PGGM Pensioenfonds	4 240	1,3
Fjärde AP-fonden	4 180	1,3
Olle Florén med bolag	3 353	1,0
15 största ägarna	161 375	49,1
Utländska aktieägare, övriga	68 319	20,8
Svenska aktieägare, övriga	98 707	30,1
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.

Företrädesemission

Vid årsstämman i mars 2023 bemyndigades Castellums styrelse att besluta om nyemission av aktier med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt. Årsstämman beslutade att bemyndiga styrelsen att, under tiden intill nästa årsstämma vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av aktier motsvarande högst tio procent av bolagets aktiekapital vid tidpunkten för det första utnyttjandet av bemyndigandet, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Minskning av aktiekapitalet genom indragning av Castellums egna aktier

Årsstämman 2023 beslutade om att minska Castellums aktiekapital med ett belopp om 8 665 500 kronor genom indragning av 17 331 000 egna aktier. Minskingsbeloppet ska avsättas till fritt eget kapital. Beslutet om minskning av aktiekapitalet genom indragning av egna aktier är villkorat av att styrelsen utnyttjar det bemyndigande för styrelsen att besluta om företrädesemission som årsstämman har beslutat om. Per den 31 mars 2023 har styrelsen ej utnyttjat bemyndigandet.

Utdelning

För att värna bolagets kreditbetyg beslutade styrelsen om en skärpt finanspolicy och ett besparingsprogram med minskat investeringsutrymme under 2023 och 2024 i syfte att stärka bolagets balansräkning. Vid årsstämman 2023 föreslog Castellums styrelse ingen utdelning för räkenskapsåret 2022.

Aktien	31 mar 2023	31 dec 2022
Aktiekurs, SEK	120,40	126,25
Börsvärde, mdkr	41,6	43,6
Omsättning, antal miljoner	133	386
Omsättningshastighet, %	158	115
Aktiens direktavkastning	—	6,0

AKTIEÄGARE PER LAND 31 MARS 2023



- Sverige, 66%
- USA, 11%
- Nederländerna, 6%
- Norge, 3%
- Övriga, 14%

Moderbolaget

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Intäkter	38	29	211
Centrala administrationskostnader	-94	-74	-360
Finansiella poster	-77	-26	-20
Resultat före värdeförändringar och skatt	-133	-72	-169
Nedskrivning andel koncernföretag	-808	—	—
Nedskrivning andel intresseföretag	-176	—	—
Värdeförändringar fin.instrument	612	349	1 489
Resultat före skatt	-505	277	1 320
Skatt	-40	-58	-383
Periodens resultat	-545	218	937
Poster som kommer att omföras till periodens resultat			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	—	—	—
Värdeförändring valutaderivat	-1	80	-85
Periodens totalresultat	-546	298	852

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Andelar i koncernföretag	46 544	46 619	47 342
Andelar i intresseföretag	12 521	12 691	12 693
Fordringar koncernföretag	47 924	48 796	50 209
Finansiella tillgångar	—	190	—
Derivat	2 562	975	2 183
Övriga fordringar	278	177	252
Likvida medel	68	4	10
Summa tillgångar	109 897	109 452	112 689
Eget kapital	39 554	39 785	40 451
Derivat	235	369	327
Räntebärande skulder	46 418	43 479	47 304
Skulder koncernföretag	22 996	23 009	23 444
Uppskjuten skatteskuld	361	—	321
Övriga skulder	333	2 810	842
Summa eget kapital och skulder	109 897	109 452	112 689

Moderbolagets eventualförpliktelser har ökat med 2,9 mdkr under perioden och uppgår per den 31 mars 2023 till 29,4 mdkr. Eventualförpliktelserna är hänförliga till borgensförbindelse åt dotterbolag.

Moderbolagets resultat

Moderbolag är Castellum AB (publ). Moderbolagets verksamhet är i huvudsak att äga aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen. Resultat före skatt uppgick till -505 mkr (277). Det lägre resultatet är hänförligt till nedskrivning av andelar i koncernföretag, som motiveras av värdenedgång i fastighetsvärdet i koncernföretag. Resultat före skatt påverkas också av nedskrivning av andelar i intresseföretag, som primärt förklaras av nedgång i bedömt nyttjandevärde. Det lägre resultatet motverkas av en uppgång i realiserade värdeförändringar på finansiella instrument, som under perioden uppgick till 612 mkr (349). Moderbolagets tillgångar uppgick till 109 897 mkr (109 452). Soliditeten uppgick till 36 procent (36).

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. Castellum hanterar riskerna gentemot en föränderlig marknad med att ha en stark balansräkning och bibehålla vår belåningsgrad låg. I kombination med aktiv kapitalförvaltning minskar vi risken för ökad kapitalkostnad. På den operativa sidan arbetar vi med en väl sammansatt hyresgästportfölj med en spridning i uppsägningstid, bransch, hyresgäststorlek och geografiskt läge koncentrerat till tillväxtmarknader. För att underlätta riskhanteringen har Castellum valt att klassificera riskerna i kategorierna omvärldsrisker, operationella risker, finansiella risker samt hållbarhetsrisker. Mer information om Castellums risker och hantering av dessa återfinns i årsredovisningen för 2022.

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. Upplýsningar 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.

VÄRDERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Castellum värderar internt hela fastighetsinnehavet varje kvartal, där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13. En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva Castellums kassaflödesbaserade modell för beräkning av fastighetsbeståndets värde. Fastighetsbeståndets värde beräknas i en 10–20 årig kassaflödesmodell. Värdet beräknas som nuvärdet av driftöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under kalkylperioden om 10–20 år samt nuvärdet av bedömt restvärde efter kassaflödesperioden. Restvärdet utgörs av nuvärdet av alla framtida driftöverskott efter kassaflödesperioden. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är bedömningen avseende den framtida intjäningen och avkastningskravet, vilka är de tyngst vägande värde drivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är härlett från marknadstransaktioner på likvärdiga objekt, så kallad ortprismetod. Intjäningen baseras på befintliga kontrakt och mest sannolika uthyrningsscenario i respektive fastighet. För ytterligare information om Castellums värdering av fastighetsbeståndet, se not 11 i års- och hållbarhetsredovisningen 2022.

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

För att fastställa verkligt värde på våra ränte- och valutaderivat används marknadsräntor för respektive löptid och valutakurser, såsom de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisk i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debit Value Adjustment (DVA). CVA utgörs av Castellums risk att lida kreditförlust i händelse av motparternas fallissemang medan DVA utgör det omvända. Justeringen beräknas på motpartsnivå utifrån förväntad framtida kreditexponering, risken för fallissemang, samt återvinningsgraden av exponerade krediter.

Närstående transaktioner

Ersättning har skett till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete. Inga väsentliga närstående transaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson. Moderbolagets närstående transaktioner avser endast transaktioner med närstående bolag inom koncernen samt transaktioner med intressebolag i form av utdelning.

Väsentliga händelser under rapportperioden

- Castellum är för sjunde året i rad med i The Sustainability Yearbook som rangordnar världens främsta bolag inom hållbarhet. Som fastighetsbolag ligger Castellum på första plats i Norden, på första plats i Europa och på femte plats i världen.
- Rutger Arnhult meddelade att han lämnar Castellums styrelse med omedelbar verkan.
- Styrelsen utsåg Joacim Sjöberg som tillförordnad vd för Castellum AB och därefter till permanent vd och koncernchef för Castellum AB.
- Årsstämman beslutade att styrelsen ska bestå av sex styrelseledamöter och beslutade om omval av Per Berggren, Anna-Karin Celsing, Henrik Käll och Leiv Synnes samt om nyval av Louise Richnau och Ann-Louise Lökholt-Klasson som styrelseledamöter för tiden intill nästa årsstämma. Till styrelseordförande valdes Per Berggren.
- Årsstämman beslutade att man i enlighet med styrelsens förslag, bemyndigar styrelsen att besluta om företrädesemission om cirka 10 mdkr. Syftet med företrädesemissionen är att stärka bolagets finansiella ställning.

Händelser efter balansdagen

Inget av väsentlig karaktär har hänt efter balansdagens utgång.

Göteborg den 26 april 2023

Per Berggren Styrelseordförande	Anna-Karin Celsing Styrelseledamot	Henrik Käll Styrelseledamot
Ann-Louise Lökholt Klasson Styrelseledamot	Louise Richnau Styrelseledamot	Leiv Synnes Styrelseledamot
Joacim Sjöberg Verkställande direktör		

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 26 april 2023 kl. 08:00 CEST.

Granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Castellum AB (publ) för perioden 1 januari till 31 mars 2023. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport 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 revisionssed 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 delårsrapporten 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 26 april 2023

Deloitte AB

Harald Jagner

Auktoriserad revisor

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.

	2023		2022		R12		2022	
	jan-mar		jan-mar		apr 22 – mar 23		jan-dec	
Avkastning kapital								
Avkastning eget kapital, %		-21,8		17,9		-7,6		2,2
Avkastning totalt kapital, %		-10,5		6,1		-3,5		0,6
	2023		2022		R12,		2022	
	jan-mar		jan-mar		apr 22 – mar 23		jan-dec	
Genomsnittligt antal aktier, tusental		328 401		338 434		328 401		330 854
Förvaltningsresultat	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	-5 322	-16,21	3 772	11,15	-6 858	-20,88	2 237	6,76
Återläggning								
Förvärvskostnader	—	—	2	0,01	5	0,02	7	0,02
Finansieringsavgifter m.m. förvärv	—	—	—	—	—	—	—	—
Omvärdering resultat stegvis förvärv	—	—	—	—	—	—	—	—
Resultat intressebolag exkl. förvaltningsresultat	150	0,46	-794	-2,35	1 866	5,68	922	2,79
Värdeförändring fastighet	5 968	18,17	-442	-1,31	9 947	30,29	3 537	10,69
Värdeförändring finansiellt innehav	—	—	-171	-0,51	228	0,69	57	0,17
Värdeförändring derivat	87	0,26	-1 366	-4,04	-1 237	-3,77	-2 690	-8,13
Värdeförändring goodwill	131	0,40	151	0,45	420	1,28	440	1,33
= Förvaltningsresultat	1 014	3,09	1 151	3,40	4 371	13,31	4 510	13,63
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)								
Förvaltningsresultat	1 014	3,09	1 151	3,40	4 371	13,31	4 510	13,63
Återläggning: Aktuell skatt, förvaltningsresultat	-55	-0,17	-91	-0,27	-104	-0,32	-141	-0,43
EPRA Earnings/EPRA EPS	959	2,92	1 060	3,13	4 267	12,99	4 369	13,21
	2023		2022		R12,		2022	
	jan-mar		jan-mar		apr 22 - mar 23		jan-dec	
Räntetäckningsgrad								
Förvaltningsresultat, mkr		1 014		1 151		4 371		4 510
Återläggning:								
Räntenetto, mkr		568		314		1 785		1 531
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr		1 582		1 465		6 156		6 041
Räntetäckningsgrad, ggr		2,8		4,7		3,4		3,9

CASTELLUM DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2023

	31 mar 2023		31 mar 2022		31 dec 2022	
Antal utestående aktier, tusental	328 401		328 401		328 401	
	31 mar 2023		31 mar 2022		31 dec 2022	
Substansvärde	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	74 369	226,46	81 845	249,22	78 983	240,51
Återläggning:						
Hybridobligationer	-10 169	-30,97	-9 997	-30,44	-10 169	-30,97
Innehav utan bestämmande inflytande	—	—	-407	-1,24	—	—
Beslutad ej verkställd utdelning	—	—	2 496	7,60	624	1,90
Derivat enligt balansräkning	-3 115	-9,49	-1 113	-3,39	-2 747	-8,36
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-4 839	-14,74	-5 199	-15,83	-4 944	-15,05
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	16 690	50,82	17 449	53,13	17 754	54,06
Substansvärde EPRA NRV	72 936	222,08	85 074	259,05	79 501	242,09
Avdrag:						
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	—	—	-193	-0,59	-25	-0,08
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4%	-3 659	-11,14	-3 292	-10,02	-3 860	-11,75
Substansvärde EPRA NTA	69 277	210,94	81 589	248,44	75 616	230,26
Återläggning:						
Derivat enligt ovan	3 115	9,49	1 113	3,39	2 747	8,36
Uppskjuten skatt i sin helhet	-13 031	-39,68	-14 157	-43,11	-13 870	-42,23
Substansvärde EPRA NDV	59 361	180,75	68 545	208,72	64 493	196,39

CASTELLUM DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2023

Belåningsgrad	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Räntebärande skulder, mkr	77 930	73 088	76 849
Likvida medel, mkr	-1 757	-1 505	-858
Räntebärande skulder netto, mkr	76 173	71 583	75 991
Totala tillgångar, mkr	174 595	180 947	179 731
Belåningsgrad, %	43,6	39,6	42,3

Belåningsgrad fastighet	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Räntebärande skulder netto, mkr	76 173	71 583	75 991
Förvaltningsfastigheter, mkr	148 214	152 666	153 563
Förvärvade, ej tillträdna fastigheter, mkr	-39	-142	-45
Sålda, ej frånträdna fastigheter, mkr	98	0	97
Förvaltningsfastigheter, mkr	148 273	152 524	153 615
Belåningsgrad fastighet, %	51,4	46,9	49,5

Skuldkvot	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Räntebärande skulder netto, mkr	76 173	71 583	75 991
Driftsöverskott, mkr	1 537	5 624	5 838
Centraladministration, mkr	-70	-268	-270
Rörelseresultat, mkr	1 467	5 356	5 568
Skuldkvot, ggr	13,0	13,4	13,6

Nettoinvestering, mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	R12, apr 22 - mar 23	2022 jan-dec
Förvärv	6	75	294	363
Ny-, till- och ombyggnation	708	1 195	5 061	5 548
Summa investering	714	1 270	5 355	5 911
Försäljningspris	-301	-2 302	-1 079	-3 080
Nettoinvestering	413	-1 032	4 276	2 831
Andel av fastighetsvärdet, %	0	-1	3	2

Övriga nyckeltal	2023 jan-mar	2022 jan-mar	R12, apr 22 - mar 23	2022 jan-dec
Överskottsgrad, %	64	66	67	67
Bruttouthyrning, mkr	131	136	661	666
Nettouthyrning, mkr	-52	25	84	161
Avkastning EPRA NRV, %	-33,0	-1,3	-14,3	-4,7
Avkastning totalt kapital, %	-10,5	6,1	-3,5	0,6
Avkastning eget kapital, %	-21,8	17,9	-7,6	2,2
Fastighetsvärde, kr per aktie	451	465	451	468

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 derivat 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 som avser uppskjuten skatt samt uppskjuten skatt i sin helhet, justerat för verkligt värde på 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

Bruttouthyrning

Hysesintäkter för under perioden tecknade hyresavtal inklusive investeringar.

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 fastighetskategorier 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

Resultat före skatt med återläggning av förvärvs- och omstrukturingskostnader, omvärdering resultat stegvis förvärv, resultat från intressebolag exkl. förvaltningsresultat samt värdeförändringar på fastigheter, finansiella innehav, derivat samt goodwill.

Hyresintäkter

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

Hyresvärde

Hysesintäkter 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.

Nettouthyrning

Bruttouthyrning reducerat med hyresintäkter för under perioden uppsagda avtal. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd.

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 räntenetto 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 fast kupong om 3,125 procent. 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.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.

Skuldkvot

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till driftsöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader. Vid delårsbokslut har driftsöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader räknats om till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Finansiell kalender

Halvårsrapport januari-juni 2023

14 juli 2023

Delårsrapport januari-september 2023

20 oktober 2023

www.castellum.se

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

Kontaktuppgifter

För mer information vänligen kontakta:

Joacim Sjöberg, verkställande direktör, Castellum AB, telefon 08-503 052 00
eller Jens Andersson, CFO, Castellum AB, telefon 076-855 67 02.

Om Castellum

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar. Per den 31 mars 2023 uppgick fastighetsvärdet till cirka 174 miljarder kronor, 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