



Q2

Halvårsrapport
januari–juni 2023

Ökat driftsöverskott och lägre belåningsgrad

Sammanfattning januari – juni 2023

- Intäkterna för perioden januari-juni uppgick till 4 953 mkr (4 400). I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 9,8 procent (4,4).
- Driftsöverskottet för perioden januari-juni uppgick till 3 222 mkr (2 917), vilket motsvarar en ökning om 10,5 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 093 mkr (2 375), motsvarande 4,98 kr per aktie (7,13).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -6 618 mkr (2 812) och på derivat till 753 mkr (2 470).
- Efter genomförd nyemission uppgår belåningsgraden till 36,9 procent (42,3)
- 71 procent av låneportföljen har en räntebindningstid som överstiger ett år.
- Totalt kontraktswärde på samtliga kontrakt uppgick per den 30 juni 2023 till 9 376 mkr (8 888).
- Uthyrningsgraden uppgick till 92,8 procent (93,7). Minskningen är främst hänförlig till avyttring av fastigheter som var fullt uthyrda vid frånträdet.
- Fastighetsförsäljningar summerar till 3 406 mkr (2 448).

Nyckeltal

	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	R12 jul 2022- jun 2023	2022 jan-dec
Intäkter, mkr	2 483	2 207	4 953	4 400	9 548	8 996
Driftsöverskott, mkr	1 685	1 512	3 222	2 917	6 141	5 838
Förvaltningsresultat, mkr	1 077	1 226	2 093	2 375	4 226	4 510
Kr/aktie	2,41	3,73	4,98	7,13	10,33	13,63
Tillväxt, %	-35	22	-30	21	-24	10
Periodens resultat, mkr	481	3 320	-3 820	6 933	-9 005	1 750
Kr/aktie	1,08	8,50	-9,10	17,47	-22,02	4,44
Tillväxt, %	-87	62	-152	3	-163	-87
Nettoinvestering, mkr	-2 250	1 409	-1 837	377	617	2 831
Nettouthyrning, mkr	21	84	-31	109	21	161
Belåningsgrad, %	36,9	39,4	36,9	39,4	36,9	42,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	4,7	2,8	4,7	3,1	3,9
EPRA NRV, kr/aktie	166,97	263,42	166,97	263,42	166,97	242,09
EPRA NTA, kr/aktie	159,62	251,56	159,62	251,56	159,62	230,26
EPRA NDV, kr/aktie	142,11	214,62	142,11	214,62	142,11	196,39

För nyckeltalet periodens resultat, kr per aktie, har genomsnittligt antal aktier justerats med justeringsfaktor 1,1904 för samtliga jämförelseår i enlighet med IAS 33 *Resultat per aktie*. Inga övriga resultatrelaterade nyckeltal har justerats varför det blir en engångseffekt för jämförbarheten. Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2022 och balansposter för tidpunkten 2022-12-31.

Nyemissionen skapar finansiell stabilitet

Castellum står starkt efter nyemissionen, genomförda fastighetsförsäljningar och omförhandlade hyror.

Trots begynnande lågkonjunktur, högre styrränta och bister kapitalmarknad, visar andra kvartalet fortsatt stark efterfrågan på den nordiska kontors- och logistikmarknaden. Castellum har genomfört goda omförhandlingar och många nytecknade avtal. Detta, tillsammans med höjda hyresintäkter genom inflationsindexeringen, ger bolaget rekordhöga intäkter på 4 953 mkr, en ökning med 553 mkr jämfört med samma period föregående år.

Världens fastighetsbolag har gått ifrån att gynnas starkt av centralbankernas expansiva penningpolitik, till att missgynnas av den globala inflationsbekämpningen. Den höga inflationen medför att styrräntan höjs i rask takt och vi har sannolikt ännu inte sett toppen innan det vänder. Ränteläget försämrats gradvis i takt med den höjda styrräntan men skyddas effektivt av ingångna räntesäkringsavtal som ökat proportionerligt till följd av amorteringar genomförda efter nyemissionen. Snitträntan har därför endast ökat från 2,6 procent vid årets ingång till 2,7 procent per balansdagen. Dessutom visar bolaget en ökning i driftöverskott om ca 10,5 procent, främst tack vare inflationsindexerade avtal och en fortsatt stabil hyresmarknad. Kostnaderna har ökat under de senaste kvartalen, främst på grund av stigande elpriser och elprissäkringar gjorda på höga nivåer i höstas, men också till följd av högre fastighetsskatt och administrativa engångskostnader hänförliga till systemutveckling. Detta kvartal sjunker energikostnaderna tillbaka till mer normala nivåer och en anpassning av kostnaderna för det nya marknadsläget pågår.

Höjd styrränta och underliggande marknadsräntor påverkar även avkastningskraven och därmed bolagets fastighetsvärden negativt. I föregående kvartal justerades avkastningskravet upp 15 punkter med anledning av högre marknadsränta. Castellum har under första halvåret

skrivit ner fastighetsvärdena med ca 4,2 procent, motsvarande 6,5 mdkr. Värderingen bekräftas såväl av externa värderingar av hela beståndet under första kvartalet som genomförda försäljningar om 3,4 mdkr. Castellum har, sedan utgången av tredje kvartalet 2022, då toppen av värderingarna nåddes, skrivit ned fastighetstillgångarna med sammanlagt ca 13 mdkr, eller motsvarande ca 8,5 procent. Den sammanlagda justeringen av avkastningskravet uppgår under samma period till 41 punkter.

Stärkt finansiell ställning genom företrädesemission

Castellum genomförde under kvartalet en nyemission med iakttagande av alla aktieägares lika rätt och hänsyn taget till svenska aktiemarknadsregler. Emissionen fulltecknades, utan att använda utställda garantiåtaganden, och tillförde bolaget drygt 10 mdkr. Pengarna har i det korta perspektivet använts till att återbetala obligationer som har förfallit och säkerställda kreditfaciliteter i bank. Genom företrädesemissionen har Castellums finansiella ställning stärkts vilket visar sig tydligt i förbättrade finansiella nyckeltal, så som belåningsgraden på 36,9 procent (42,3) och stärkt likviditetsposition som täcker samtliga obligationsförfall de kommande tre åren. Detta ger Castellum stabilitet i oroliga tider och möjlighet att skapa långsiktigt värde framåt. I ett värsta scenario där kapitalmarknaden fortsätter vara stängd för fastighetsbranschen under överskådlig tid, så kan Castellum med enklare antagande om intjäning och försäljningar återbetala samtliga utställda obligationer i den takt de förfaller. I ett något bättre, och mer sannolikt scenario, återhämtar sig kapitalmarknaden framöver och styrräntan stannar eller viker nedåt kommande år. I det läget är Castellum väl rustat för att använda sitt kassaflöde till såväl värdeskapande investeringar som till utdelning igen.

Färdigställda projekt ger ökad intjäning

Under kvartalet färdigställdes bland annat den första anläggningen till SEEL, Swedish Electric Transport Laboratory, på Gateway Säve med ett årligt hyresvärde på drygt 20 mkr. Tidigare under året färdigställdes två större kontorsfastigheter i Malmö med ett samlat hyresvärde på 168 mkr och i slutet av 2023 färdigställs bland annat Effekten till Northvolt i Västerås och Hornsberg 1 i Stockholm, där Martin & Servera får sitt nya huvudkontor.



Castellum står starkt efter nyemissionen, genomförda fastighetsförsäljningar och omförhandlade hyror. Trots begynnande lågkonjunktur, högre styrränta och bister kapitalmarknad, visar andra kvartalet fortsatt stark efterfrågan på den nordiska kontors- och logistikmarknaden.

Totalt under året bidrar färdigställda projekt med 280 mkr i årligt hyresvärde och den genomsnittliga kontraktslängden på dessa är 11 år.

Under rådande marknadsläge startar Castellum endast ett mycket begränsat antal nya projekt men står redo att investera igen när förutsättningarna förbättras. Bolagets projektportfölj är omfattande med en markbank på 660 000 kvm, varav markanvisningar med detaljplaner om ca 60 000 BTA kvm. Några spännande investeringsmöjligheter finns bland annat i Hagastaden och Slakthusområdet i Stockholm, på Gateway Säve i Göteborg, Pasila i Helsingfors och Främre Boländerna i centrala Uppsala. Under kvartalet flyttade bolaget fram tillträdet med upp till två år på ett av de planerade nybyggnadsprojekten i Hagastaden, Infinity, efter konstruktiva samtal med Stockholms stad. På så sätt skapas den flexibilitet som behövs för att optimera projektet i förhållande till marknadsläget.

En nordisk och hållbar plattform

Castellums långa och uthålliga fokus på hållbarhet kommer fortsatt att löna sig. 2020 beslutade Castellum att investera storskaligt i utbyggnaden av solceller. Så har också gjorts. Under kvartalet installerades den 87:e solcellsanläggningen i fastighetsbeståndet och idag bidrar dessa anläggningar med drygt 12 procent av bolagets energianvändning, motsvarande ca 13 600 MWh på årsbasis.

Castellums enträgna arbete för att minska energi-användningen i fastighetsbeståndet har resulterat i att bolaget nu har en av branschens lägsta energianvändning, 45 procent lägre än genomsnittet i Sverige enligt Energimyndigheten. De senaste tolv månaderna har bolagets energianvändning minskat med 4 procent, vilket överträffar bolagets löpande mål om 2,5 procent årlig energibesparing. Castellums tillgångar finns fram för allt i nordiska storstäder och tillväxtorter, där bolaget vill fortsätta växa. Med den geografiska allokeringen, i segmenten kontor och logistik, samt med en väldiversifierad kundstock där cirka 25 procent av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster, är Castellum en unik nordisk plattform för såväl svenska som utländska investerare och kreditgivare.

Joacim Sjöberg

Verkställande direktör, Castellum AB



Under 2023 färdigställs bland annat Hornsberg 1 i Stockholm, där Martin & Servera får sitt nya huvudkontor.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	R12 jul 2022-jun 2023	2022 jan-dec
Hyresintäkter	2 169	1 948	4 336	3 907	8 232	7 803
Serviceintäkter	247	201	483	385	1 058	960
Intäkter coworking	67	58	134	108	258	232
Intäkter	2 483	2 207	4 953	4 400	9 548	8 996
Driftskostnader	-366	-293	-872	-700	-1 662	-1 490
Underhåll	-68	-63	-142	-115	-313	-286
Fastighetsskatt	-148	-128	-297	-257	-620	-580
Kostnader coworking	-72	-78	-144	-143	-281	-280
Uthyrning och fastighetsadministration	-144	-133	-277	-268	-531	-522
Driftsöverskott	1 685	1 512	3 222	2 917	6 141	5 838
Centrala administrationskostnader	-131	-87	-201	-156	-315	-270
Förvärvskostnad	—	—	—	—	-7	-7
Resultat från intressebolag	-701	-21	-718	917	-2 008	-373
Finansnetto						
Räntenetto	-576	-334	-1 143	-648	-2 026	-1 531
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-14	-14	-31	-31	-76	-76
Resultat inkl. intressebolag	263	1 056	1 129	2 999	1 709	3 581
varav förvaltningsresultat¹	1 077	1 226	2 093	2 375	4 226	4 510
Värdeförändringar						
Fastigheter	-651	2 370	-6 618	2 812	-12 968	-3 537
Finansiellt innehav	—	-229	—	-58	1	-57
Förändring goodwill	-83	—	-214	-151	-503	-440
Derivat	840	1 104	753	2 470	973	2 690
Resultat före skatt	369	4 301	-4 950	8 073	-10 788	2 237
Aktuell skatt	-26	-90	-51	-187	121	-15
Uppskjuten skatt	137	-891	1 181	-953	1 662	-472
Periodens resultat	481	3 320	-3 820	6 933	-9 005	1 750
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som kommer omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.	215	871	-280	571	-321	530
Värdeförändring derivat, valutasäkring	-142	-417	392	-107	-195	-694
Periodens totalresultat	554	3 774	-3 709	7 397	-9 521	1 586
Genomsnittligt antal aktier, tusental ²	448 515	390 929	419 724	396 834	409 033	393 849
Resultat, kr/aktie ²	1,08	8,50	-9,10	17,47	-22,02	4,44

JÄMFÖRELSE ANGIVNA INOM PARENTES

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år.

1. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 23.

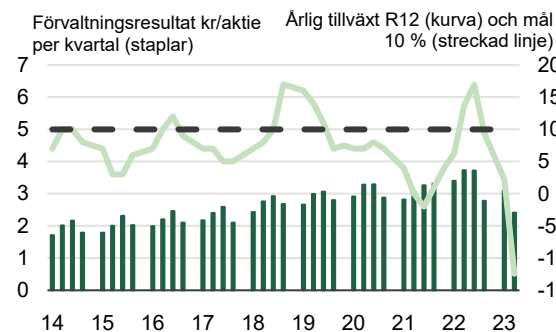
2. För nyckeltalet periodens resultat, kr per aktie, har genomsnittligt antal aktier justerats med justeringsfaktor 1,1904 för samtliga jämförelseår i enlighet med IAS 33 Resultat per aktie.

Resultatanalys januari-juni 2023

Förvaltningsresultat

Med kraftig prisutveckling för el och uppvärmning samt väsentligt ökade finansieringskostnader under 2023 jämfört med 2022 minskar förvaltningsresultatet för perioden till 2 093 mkr (2 375), vilket motsvarar 4,98 kr per aktie (7,13). Minskningen i jämförelse per aktie är främst hänförlig till utspädningseffekten på 2023 års siffror. Castellums andel i Entra bidrar med 246 mkr (293) till förvaltningsresultatet. För kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 1 077 mkr (1 226).

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Intäkter

Under perioden ökade de totala intäkterna med 12,6 procent till 4 953 mkr (4 400). Ökningen förklaras framför allt av indexuppräknings av hyresavtal, färdigställda projekt samt ökad vidaredebitering av fastighetsskatt. För jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter motsvarar ökningen 9,8 procent. Ekonomisk uthyrningsgrad för perioden uppgår till 92,8 procent (93,7).

UTVECKLING INTÄKTER

mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	4 060	3 697	9,8
Projektfastigheter	349	200	
Transaktion	410	395	
Coworking	134	108	
Intäkter totalt	4 953	4 400	12,6

SEGMENTSINFORMATION

mkr	Intäkter 2023 jan-jun	2022 jan-jun
Stockholm	1 277	1 201
Väst	915	827
Mitt	888	800
Mälardalen	628	560
Öresund	779	622
Finland	332	281
Coworking	134	108
Summa intäkter per segment	4 953	4 400

Kostnader

Direkta fastighetskostnader ökade till 1 311 mkr (1 072). För jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter motsvarar ökningen 21,9 procent, främst till följd av högre kostnader för el, som ökar med ca 60 procent, men även på grund av ökade kostnader för fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut som reglerades först under det tredje kvartalet 2022.

Fastighetsadministration uppgick för perioden till 277 mkr (268), motsvarande 105 kr/kvm (103). Centrala administrationskostnader uppgick till 201 mkr (156). Ökningen förklaras av en engångspost om -63 mkr hänförlig till kostnadsförda tidigare aktiverade administrationsprojekt.

UTVECKLING KOSTNADER

mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 068	876	21,9
Projektfastigheter	103	65	
Transaktion	140	131	
Direkta fastighetskostnader	1 311	1 072	22,3
Coworking	144	143	
Fastighetsadministration	277	268	
Centraladministration	201	156	
Kostnader totalt	1 933	1 639	17,9

FASTIGHETSKOSTNADER 12 MÅN, KR/KVM

mkr	Kontor	Samhälls- fastigheter	Lager/Lätt industri	Handel	Totalt
Driftskostnader	380	300	237	196	314
Underhåll	58	38	37	36	48
Fastighetsskatt	154	107	27	87	106
Fastighetskostnader	592	446	300	319	467
Uthyrning och fastighetsadministration					105
Totalt	592	446	300	319	572
D:o R12, Q2 2022	491	362	227	264	380

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 246 mkr (293). 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 identifierats om totalt -269 mkr på grund av lägre substansvärde på Entra. Ackumulerad valutakurspåverkan på Castellums aktieinnehav i Entra redovisas i övrigt totalresultat. För ytterligare information om Entra, se sidan 18.

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Förvaltningsresultat	246	293
Värdeförändring fastighet	-942	600
Skatt	138	-228
Övrigt	109	166
Castellums andel av intressebolagets resultat	-449	831
Nedskrivning/återföring intressebolag	-269	86
Total påverkan på periodens resultat	-718	917
Valutaomräkning (övrigt totalresultat)	-591	80
Totalt intressebolag i periodens totalresultat	-1 309	997

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 174 mkr (-679). Ökningen förklaras framför allt av en högre underliggande marknadsränta. Genomsnittlig utgående ränta för låneportföljen uppgick per balansdagen till 2,7 procent att jämföra med 2,6 procent vid årets ingång.

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Finansiella intäkter	0	0
Räntekostnader	-1 129	-625
Avgår: aktiverad ränta	25	43
Tomträttsavgälder	-31	-31
Övriga finansiella kostnader	-39	-66
Summa finansnetto	-1 174	-679

Värdeförändringar

Fastighet

Castellum redovisar under det första halvåret realiserade värdeförändringar om 6 524 mkr (2 786), främst hänförligt till en uppgång i det genomsnittliga avkastningskravet till 5,16 procent jämfört med 5,01 procent i början av året. Marknadens avkastningskrav har, till följd av stigande räntor och kreditmarginaler, generellt stigit men vid vår internvärdering av hela beståndet vid kvartalets utgång har koncernens avkastningskrav bedömts oförändrade mot årets första kvartal.

Under våren har ett antal transaktioner genomförts där Castellum har avyttrat fastigheter i nivå med bokförda värden. Därtill har genomförda fastighetsförsäljningar medfört en värdeförändring om -93 mkr (26). Försäljningspris netto uppgick till 3 406 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om 153 mkr. Underliggande fastighetspris som således uppgick till 3 562 mkr, översteg senaste värdering om 3 499 mkr med 63 mkr.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR – FASTIGHET

mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun
Kassaflöde	-1 572	756
Projektvinst/Byggrätter	-592	1 271
Avkastningskrav	-4 361	760
Förvärv	—	76
Orealiserad värdeförändring	-6 524	2 786
D:o i %	-4,2	1,8
Försäljningar	-93	26
Totalt	-6 618	2 812
D:o i %	-4,3	1,8

Finansiella instrument

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat, vilka främst påverkas av förändrade långa marknadsräntor och valutakursrörelser. Total värdeförändring för derivaten uppgår under perioden till 1 344 mkr (3 030) varav 753 mkr (2 470) har redovisats i resultaträkningen och resterande del i övrigt totalresultat som ett resultat av säkringsrelationer. De positiva värdeförändringarna förklaras av att räntor på längre löptider har stigit under perioden samt förändrade valutakurser. Per den 30 juni 2023 uppgick marknadsvärdet i ränte- och valutaderivatportföljen till 4 090 mkr (2 467) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Goodwill

Goodwill har under första halvåret 2023 skrivits ned med totalt -214 mkr varav ca -64 mkr är hänförligt till avyttringar. Negativ värdeutveckling på fastigheter kopplade till goodwill påverkar med -125 mkr och goodwill hänförlig till United Spaces har skrivits ned med -25 mkr.

Skatt

Total skatt för perioden uppgick till 1 130 mkr (-1 140) varav -51 mkr (-187) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skatt uppgår teoretisk skattekostnad till 1 020 mkr. Skillnaden om 110 mkr vid 20,6 procent skatt på resultat före skatt avser främst uppskjuten skatt på sålda fastigheter.

SKATTEBERÄKNING JAN-JUN 2023

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	2 093	
D:o <i>intresseinnehav</i>	-246	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-909	909
ombyggnationer	-175	175
Övriga skattemässiga poster	191	448
Skattepliktigt förvaltningsresultat	955	1 531
Aktuell skatt om underskottsavdrag ej nyttjas	-197	
Försäljning fastigheter		-1 855
Värdeförändring fastigheter		-6 524
Värdeförändring derivat	-387	791
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	568	-6 057
Underskottsavdrag, ingående balans	-1 635	1 635
Underskottsavdrag, utgående balans	1 313	-1 313
Skattepliktigt resultat	246	-5 735
Periodens skatt enligt res.räkning	-51	1 181

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 30 JUNI 2023

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld ¹
Underskottsavdrag	1 313	270	270
Derivat	-3 253	-670	-670
Obeskattade reserver	-808	-166	-166
Fastigheter	-85 554	-17 625	-3 082
Summa	-88 302	-18 191	-3 648
Fastigheter, tillgångsförvärv	9 012	1 856	
Utgående balans	-79 290	-16 335	-3 648

1. Totalt uppgår avsatt uppskjuten skatt i koncernen till 16 335 mkr (18 299). Ett bedömt verkligt värde för den totala uppskjutna skatten kan beräknas som alternativ till redovisad uppskjuten skatt utifrån gällande redovisningsprinciper (se antagande i årsredovisning 2022, not 18). Det sammanlagda verkliga värdet för temporära skillnader för de fyra förekommande situationerna bedöms uppgå till en skuld om 3 648 mkr (3 701).

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	145 897	156 888	153 563
Goodwill	4 755	5 392	4 969
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 531	1 746	1 591
Intressebolag	11 830	14 402	13 286
Derivat	4 577	2 886	3 215
Övriga anläggningstillgångar	283	284	312
Övriga fordringar	1 944	2 051	1 937
Likvida medel	1 755	1 290	858
Summa tillgångar	172 572	184 939	179 731
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	84 926	84 789	78 983
Uppskjuten skatteskuld	16 335	18 299	17 754
Övriga avsättningar	28	27	28
Derivat	487	419	468
Räntebärande skulder	65 480	74 153	76 849
Leasingskuld	1 531	1 746	1 591
Ej räntebärande skulder	3 785	5 506	4 058
Summa eget kapital och skulder	172 572	184 939	179 731

Förändring eget kapital i sammandrag

mkr	30 jun 2023	30 jun 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	—	-830	-830
Nyemission	10 000	—	—
Utdelning hybridkapital	-349	-167	-162
Periodens resultat	-3 820	6 933	1 750
Övrigt totalresultat för perioden	112	464	-164
Eget kapital vid periodens utgång	84 926	84 789	78 983

Kunder*

*Exkl. Castellums innehav i Entra 30 juni 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 ca 8 000 kommersiella kontrakt och ca 500 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen nedan. Det enskilt största kontraktet svarar för 1,2 procent av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden är 2,1 procent. Återstående genomsnittlig kontraktslängd per den 30 juni 2023 uppgick till 3,9 år (4,0).

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2023	1 737	727	8
2024	2 156	1 714	18
2025	1 472	1 635	17
2026	1 424	1 713	18
2027	465	902	10
2028+	555	2 435	26
Summa kommersiellt	7 809	9 125	97
Bostäder	494	50	1
P-platser och övrigt	6 358	201	2
Totalt	14 661	9 376	100

KONTRAKTSSTORLEK

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt			
<0,25	3 432	242	3
0,25–0,5	1 136	420	4
0,5–1,0	1 264	896	10
1,0–3,0	1 296	2 210	23
>3,0	681	5 357	57
Summa	7 809	9 125	97
Bostäder	494	50	1
P-platser och övrigt	6 358	201	2
Totalt	14 661	9 376	100

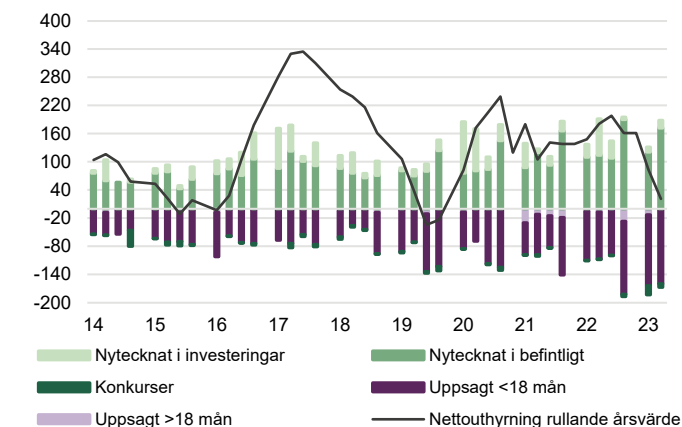
NETTOUTHYRNING JANUARI–JUNI 2023

mkr	Sthlm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Finland	Totalt
NYTECKNAT							
Befintligt	46	65	59	26	85	15	296
Investeringar	9	1	—	5	9	—	24
Totalt	55	66	59	31	94	15	320
UPPSAGT							
Befintligt	-85	-47	-45	-21	-103	-24	-325
Konkurser	-11	-9	-4	0	0	-2	-26
Totalt	-96	-56	-49	-21	-103	-26	-351
Nettouthyrning	-41	10	10	10	-9	-10	-31
D:o H1 2022	15	48	1	35	18	-9	109

Under perioden har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 320 mkr (328). Uppsägningar uppgick till -351 mkr (-219), varav -26 mkr (-2) avsåg konkurser och -17 mkr (-13) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd.

Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till -31 mkr (109). För kvartalet uppgick nettouthyrningen till 21 mkr (84). 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
Polismyndigheten	195
AFRY Group	186
ABB	182
Domstolsverket	169
Handelsbanken	149
Försäkringskassan	116
Migrationsverket	86
Region Stockholm	81
Hedin Group	72
Northvolt	71
Summa hyresvärde största hyresgäster	1 307

Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2023-06-30				januari-juni 2023						
	Antal	Yta, tkvm	Fastighets- värde, mkr	D:o kr/kvm	Hyresvärde, mkr	D:o kr/kvm	Ekonomisk uthyrn.grad, %	Intäkter, mkr	Fastighets- kostnader, mkr	D:o kr/kvm	Driftsöverskott, mkr
KONTOR											
Stockholm	53	663	30 879	46 599	946	2 854	91,0	845	192	580	653
Väst	79	479	14 215	29 689	479	1 999	91,8	442	126	526	316
Mitt	72	526	10 864	20 661	474	1 802	91,3	426	128	486	298
Mälardalen	29	381	10 203	26 774	399	2 095	92,1	365	105	553	259
Öresund	34	261	8 923	34 190	312	2 389	92,1	281	73	560	208
Danmark	14	141	5 585	39 572	183	2 590	93,1	167	43	614	124
Finland	18	203	7 425	36 571	367	3 610	90,8	328	118	1 164	210
Summa Kontor	299	2 654	88 095	33 199	3 158	2 380	91,5	2 854	786	592	2 068
SAMHÄLLSFASTIGHETER											
Stockholm	7	126	4 950	39 213	146	2 306	97,5	140	27	430	113
Väst	19	146	3 072	21 112	116	1 600	96,5	111	29	399	82
Mitt	29	301	9 106	30 231	314	2 085	95,1	293	71	472	222
Mälardalen	7	37	1 010	27 245	34	1 841	98,8	33	7	365	27
Öresund	7	71	2 967	41 707	90	2 533	96,4	86	18	494	69
Danmark	1	12	703	58 375	20	3 274	90,8	18	3	504	15
Summa Samhällsfastigheter	70	693	21 809	31 459	720	2 077	96,0	682	155	446	527
LAGER/LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	34	193	3 813	19 799	134	1 392	91,6	125	27	281	98
Väst	85	603	8 435	13 988	328	1 086	95,3	304	85	281	219
Mitt	21	109	1 176	10 760	51	933	91,4	46	12	229	34
Mälardalen	28	338	3 823	11 320	187	1 109	95,6	176	73	430	103
Öresund	41	266	3 011	11 305	123	927	92,3	125	30	225	95
Danmark	1	17	169	9 725	7	804	94,1	7	2	287	4
Summa Lager/Lätt industri	210	1 526	20 426	13 383	830	1 088	94,1	783	229	300	554
HANDEL											
Stockholm	19	114	3 054	26 706	105	1 842	97,0	101	12	211	89
Väst	12	54	902	16 766	41	1 523	90,9	37	13	473	24
Mitt	19	130	2 240	17 256	100	1 536	95,5	93	20	311	73
Mälardalen	12	48	776	16 288	33	1 391	95,6	30	7	315	22
Öresund	16	72	1 439	19 974	63	1 738	95,4	57	14	393	43
Summa Handel	78	418	8 411	20 139	342	1 637	95,4	318	67	319	251
Summa Förvaltningsfastigheter	657	5 291	138 741	26 223	5 050	1 909	92,8	4 636	1 236	467	3 400
Uthyrning och fastighetsadministration	—	—	—	—	—	—	—	—	277	105	277
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration	657	5 291	138 741	26 223	5 050	1 909	92,8	4 636	1 513	572	3 123
Projekt	40	266	6 076	—	184	—	—	92	46	346	46
Obebyggd mark	22	9	1 080	—	25	—	—	24	4	932	20
Totalt	719	5 565	145 897	—	5 259	—	—	4 752	1 563	—	3 189

Skillnaden mellan ovan redovisade driftsöverskott om 3 189 mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 3 222 mkr förklaras dels av att driftsöverskottet om 65 mkr under perioden för sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats ned med -30 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden. I tabellen ovan ingår inte coworking om -10 mkr samt ej fastighetsrelaterade intäkter poster om 7 mkr.

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni 2023 äger Castellum, efter avyttring av 30 fastigheter under perioden, totalt 719 fastigheter till ett bokfört värde om 146 mdkr. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Fastigheterna är belägna i citylägen och välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Castellums ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 59 procent av fastighetsportföljens värde är hållbarhetscertifierat. Bolaget arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa sina fastigheter.

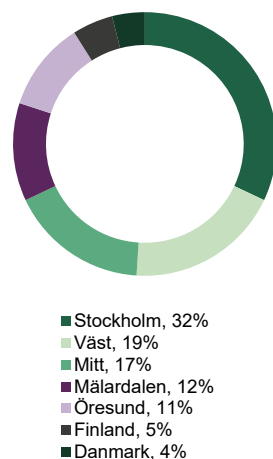
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

mkr	Bokfört värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2023	153 563	749
+ Förvärv	—	—
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 569	—
- Försäljningar	-3 499	-30
+/- Orealiserade värdeförändringar	-6 524	—
+/- Valutakursomräkning	788	—
Fastighetsbestånd 30 juni 2023	145 897	719

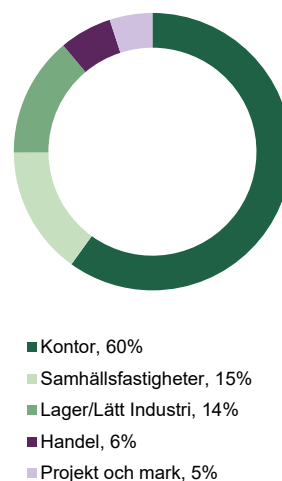
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Hyresvärde, kr/kvm	1 909	1 717	1 758
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	93,7	93,4
Fastighetskostnader, kr/kvm	572	483	511
Driftsöverskott, kr/kvm	1 180	1 021	1 048
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	26 223	27 498	26 737
Antal fastigheter, st	719	752	749
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 565	5 757	5 696
Genomsnittligt avkastningskrav fastigheter, %	5,2	4,7	5,0

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



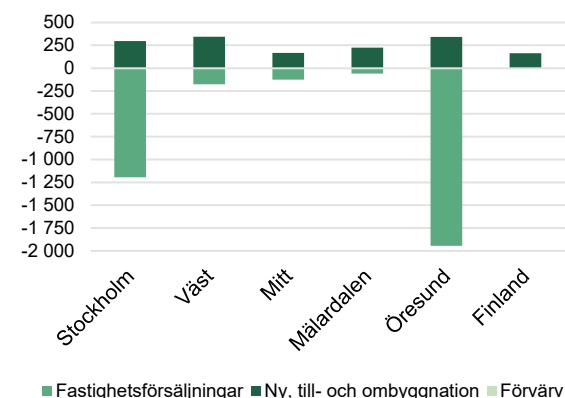
FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



Investeringar

Under perioden har investeringar i fastigheter skett för totalt 1 569 mkr (2 825), varav 0 mkr (147) avser förvärv och 1 569 mkr (2 678) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om -3 406 mkr (-2 448) uppgick nettoinvesteringen till -1 837 mkr (377).

NETTOINVESTERING PER REGION



Större pågående projekt

Castellum har större pågående projekt om ca 2,8 mdkr, varav 1,2 mdkr kvarstår att investera. Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad i juli 2023 uppgår till 81 procent. Under delårsperioden har fem större projekt färdigställts, däribland två nybyggnationer i Malmö avseende en domstolsbyggnad och nytt huvudkontor till E.ON samt nybyggnation av laboratorium till SEEL i Säve, Göteborg. De färdigställda projekten har en genomsnittlig uthyrningsgrad om 92 procent och ett årligt hyresvärde om 217 mkr, exklusive Götaland 9 som är såld och frånträds vid projektavslut. 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	Q4-25	9 000	40	100	490	68	422
Tusenskönan 2	S	N	Mölndal	Q4-24	10 600	29	100	443	141	302
Effekten 13	K	N	Västerås	Q3-23	15 400	34	100	435	376	59
Kungsängen Tibble 1:648	La	N	Stockholm	Q3-23	15 200	20	77	301	252	49
Werket	K	O	Jönköping	Q1-26	25 500	47	44	300	147	153
Hornsberg 10	K	O	Stockholm	Q4-23	8 700	32	82	268	213	55
Finnslätten 1 (del av)	K/I	O	Västerås	Q4-24	21 000	28	65	220	113	107
Tistlarna 9	Lo	N	Malmö	Q1-24	11 300	13	97	195	150	45
Bollbro 15	S	O	Helsingborg	Q3-23	3 800	7	92	125	87	38
Summa större pågående projekt					120 500	250	81	2 777	1 547	1 230
Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt										
Sjustjärnan 1	K	N	Malmö	Q1-23	31 500	83	99	1 362	1 240	122
Godsfinkan 1	K/S	N	Malmö	Q1-23	26 500	85	98	1 350	1 350	0
Götaland 9 ¹	S	N	Jönköping	Q2-23	9 200	23	100	323	293	30
Åseby 1:5	K/I	N	Göteborg	Q2-23	14 800	21	100	283	231	43
Borgarfjord 5	K	O	Stockholm	Q2-23	9 300	28	45	182	131	51
Summa projekt över 100 mkr					211 800	490	87	6 277	4 792	1 476
Mindre pågående projekt 10–100 mkr								2 645	2 104	541

1. Fastigheten har sålts och frånträdes vid projektavslut

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

Castellums projektpipeline

Med rådande marknadsläge kommer Castellum att skjuta fram vissa projektstarter tills mer stabila förutsättningar har infunnit sig. Det innebär att volymen för bedömda projektstarter under de närmaste fem åren minskar. Castellum har fortsatt stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande ca 660 000 kvm kan startas under de närmaste fem åren förutsatt förbättrade marknadsförutsättningar, en bra uthyrningstakt och god framdrift av detaljplaner. Av volymen utgör ca 315 000 kvm kontor och resterande främst logistik. Geografisk fördelning 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
Halvorsäng Etapp I*	Göteborg	N	Lo	Gällande	38 500
Läkaren 10	Stockholm	O	K	Gällande	38 000
Del av Västerås 3:69**	Västerås	N	Lo	Pågående	32 000
Charkuterierna 1–8	Stockholm	O	K	Pågående	28 000
Finnslätten 1	Västerås	N	Lo	Gällande	28 000
Norr om Nordstaden**	Göteborg	N	K	Pågående	25 000
Höjdpunkten	Lund	N	K	Pågående	22 000
Smärgelskivan	Helsingborg	N	Lo	Gällande	21 000
Infinity	Stockholm	N	K	Gällande	19 500
K3	Helsingfors	O	K	Gällande	17 000
Flabohult	Jönköping	N	Lo	Gällande	15 000
Sunnanå 8:51	Malmö	N	Lo	Gällande	13 000
Brunna Örnäs 1:28	Stockholm	N	Lo	Gällande	12 500
Brunna Örnäs 1:29	Stockholm	N	Lo	Gällande	12 500
Amasonen 3	Linköping	O	Ö	Gällande	11 000
Gladan 5,6,7	Stockholm	O	K	Gällande	11 000
Halvors äng Etapp V*	Göteborg	N	Lo	Gällande	10 000
Effekten 2	Västerås	N	K	Gällande	10 000
Totalt					466 000

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*	115 000	50 500
Göteborg	K	—	25 000
Göteborg	Ö	5 500	—
Helsingborg	Lo	21 000	—
Helsingborg	K	1 500	—
Helsingfors	K	34 000	—
Jönköping	K	10 000	—
Jönköping	Lo	15 000	—
Jönköping	Ö	7 500	—
Köpenhamn	Lo	7 000	—
Linköping	K	—	8 000
Linköping	Ö	14 000	—
Lund	K	—	22 000
Lund	Ö	3 000	—
Malmö	K	6 000	22 500
Malmö	Lo	13 000	—
Norrköping	K	9 000	—
Stockholm	K	84 000	63 000
Stockholm	Lo	33 000	—
Stockholm	Ö	—	7 500
Uppsala	K	8 000	—
Västerås	K	20 500	—
Västerås	Lo	28 000	—
Västerås	Ö	9 500	—
Örebro	K	12 500	—
Örebro	Ö	—	3 500
Totalt		457 000	202 000

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

Nyckeltal hållbarhet

	2023 Q2, R12	2022	2021
Resurseffektivitet			
Total energianvändning, kWh/kvm, år	98	96	91
Total energianvändning, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	100	99	92
Energibesparing/år, jämförbart bestånd, R12, % (graddagskorr)	-4	-4	0
Energibesparing/år, jämförbart bestånd, R12, % (faktisk energianvändning)	-4	-9	13
Total vattenanvändning, m³/kvm, år	0,3	0,3	0,2
Vattenbesparing per år, jämförbart bestånd R12, %	-2	1	-6
Fossilfritt			
Andel icke fossil energi, %	97	95	95
Antal laddpunkter för elbilar	1 008	922	674
Installerade solcellsanläggningar, antal	87	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	4,1	5,5	4,3
Projektutveckling – reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3), %	-32	-29	-15
Hållbarhetscertifiering			
Hållbarhetscertifiering, % av kvm	46	45	48
Hållbarhetscertifiering, antal	242	249	206
Hållbarhetscertifiering, % av fastighetsvärde	59	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	2,9	2,9
Jämställdhet, kvinnor/män, %	43/57	42/58	43/57
Mångfald, internationell bakgrund, %	12	10	9
Läringar, % av medarbetare	1	2	4
EU Taxonomiförordning			
Kontextuell information för miljömål 1¹			
	Förenlig med taxonomin Q2 2023, %		
Andel av total omsättning (Turnover), %	35		
Andel av totala driftutgifter (OpEx), %	31		
Andel av totala investeringar och förvärv (CapEx), %	19		

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 affärstrategin 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 4 procent. 46 procent av bolagets bestånd är hållbarhetscertifierat, och Castellum väntas uppnå utsatt mål om 50 procent certifierat bestånd före 2025. Castellum har installerat 87 solcellsanläggningar inom solcellsprogrammet 100 på sol. De ägda solcellerna 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 nettolikvid från nyemissionen erhållits om totalt 10,1 mdkr. Utöver detta har nya lån om 1 mdkr utbetalats samt ytterligare 0,4 miljarder DKK, som avtalades under 2022. Likviden har primärt använts till att återbetala obligationer som förfallit om 3,4 mdkr under kvartalet samt till att återbetala draga revolverande kreditfaciliteter. Detta har bl.a. resulterat i att belåningsgraden per balansdagen uppgick till 36,9 procent (42,3).

Vid utgången av det andra kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 65 480 mkr (76 849). De räntebärande skulderna består av obligationslån om 40 676 mkr (44 503), lån i bank om 24 510 mkr (32 137) samt företagscertifikat om 294 mkr (209). Icke-säkerställda skulder motsvarar 63 procent (58) av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden (r12) uppgick till 3,1 gånger jämfört med 3,9 gånger för helår 2022 och belåningsgraden uppgick till 36,9 procent (42,3). Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 3,1 år (2,7) respektive 3,2 år (3,1).

Castellum har räntesäkrat 71 procent av låneportföljen med en räntebindningstid som överstiger ett år. En ökning av den underliggande styrräntan med 100 baspunkter skulle därmed resultera i ökade räntekostnader om 190 mkr, jämfört med 655 mkr om hela låneportföljen hade haft rörlig ränta. Kassa och outnyttjade kreditfaciliteter uppgår på balansdagen till 24,4 mdkr.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2023-06-30

Förfallo- tidpunkt	mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genom- snittlig räntebind- ning, år
0–1 år	19 029	29	5,9	0,3
1–2 år	14 514	22	0,9	1,5
2–3 år	3 200	5	0,8	2,6
3–4 år	8 134	13	2,3	3,3
4–5 år	310	0	2,5	4,7
>5 år	20 293	31	1,4	7,0
Totalt	65 480	100	2,7	3,1

NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Räntebärande skulder, mkr	65 480	74 153	76 849
Utestående obligationer, mkr	40 676	46 314	44 503
Utestående företagscertifikat, mkr	294	3 706	209
Bankkrediter m.m., mkr	24 510	24 133	32 137
Likvida medel, mkr	1 755	1 290	858
Outnyttjade kreditlöften, mkr	22 675	18 668	12 301
Andel icke säkerställda tillgångar, %	52	53	52
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	17	18	21
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	14	13	18
Belåningsgrad, %	36,9	39,4	42,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	4,7	3,9
Nettoskuld/EBITDA, ggr	10,5	13,2	13,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,2	3,6	3,1
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	2,9	2,7
Kreditrating	Baa3, Stable Outlook	Baa2, Stable Outlook	Baa3, Stable Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften, %	2,7	1,9	2,6
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften, %	2,8	2,0	2,7
Marknadsvärde räntederivat, mkr	1 977	1 711	1 899
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	2 112	756	847

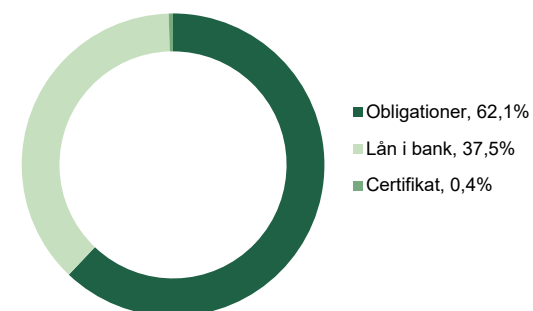
KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2023-06-30

Kreditavtal	Bank, mkr	Obligationer, mkr	Certifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Ej utnyttjade krediter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
2023	861	6 455	294	7 610	12	950	8 560
2024	1 484	3 750	—	5 234	8	4 400	9 634
2025	8 198	11 016	—	19 213	29	17 325	36 538
2026	4 528	7 165	—	11 694	18	—	11 694
2027	516	2 698	—	3 214	5	—	3 214
>2027	8 923	9 591	—	18 515	28	—	18 515
Totalt	24 510	40 676	294	65 480	100	22 675	88 155

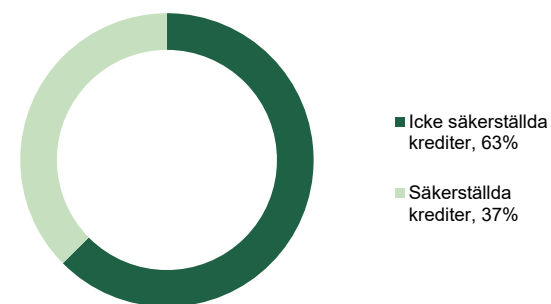
CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej varaktigt över 40 procent	Ej över 65 procent	37%
Räntetäckningsgrad, R12	Minst 3 ggr	Minst 1,5 ggr	3,1 ggr
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 procent	14 %
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,2 år
• förfall inom 1 år	Högst 30 procent av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		12 %
• likviditetsbuffert	Likviditetsreserv motsvarande 12 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
• genomsnittlig räntebindning	1,5–4,5 år		3,1 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 procent		25 %
Kredit- och motpartsrisk			
• ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
• nettoexponering i utländsk valuta	Maximalt 10 % av balansomslutningen		Uppfyllt

FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2023-06-30



SÄKERSTÄLLDA OCH ICKE SÄKERSTÄLLDA KREDITER 2023-06-30



Kassaflödesanalys för koncernen

i sammandrag

mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	R12 jul 2022- jun 2023	2022 jan-dec
Driftsöverskott	1 685	1 512	3 222	2 917	6 142	5 838
Centrala administrationskostnader	-131	-89	-201	-156	-315	-270
Återläggning av avskrivningar	40	22	79	65	174	160
Betald ränta ¹	-516	-276	-1 051	-582	-1 947	-1 478
Betald skatt	6	-41	-32	-6	-170	-144
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-38	-58	-11	-13	9	7
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	1 046	1 070	2 006	2 225	3 893	4 113
Förändring kortfristiga fordringar	-68	137	-75	-154	117	38
Förändring kortfristiga skulder	-33	104	106	379	-124	149
Kassaflöde från löpande verksamhet	945	1 311	2 037	2 450	3 886	4 300
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-861	-1 483	-1 569	-2 678	-4 439	-5 548
Förvärv fastigheter	6	-72	0	-147	-216	-363
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	-52	-93	-58	-138	-62	-142
Försäljning fastigheter	3 105	75	3 406	2 377	4 109	3 080
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	77	-1	76	69	-2	-9
Försäljning av långfristigt värdepappersinnehav	—	133	—	133	—	133
Utbetald utdelning från intressebolag	146	165	146	165	314	333
Investeringar övrigt	-15	-30	-58	-71	3	-10
Kassaflöde från investeringsverksamhet	2 406	-1 306	1 943	-290	-293	-2 526
Amortering av lån	-15 385	-5 804	-19 626	-14 415	-30 210	-24 999
Upptagna lån	1 780	6 344	7 032	16 935	19 293	29 196
Förändring långfristiga fordringar	4	1	0	—	-5	-5
Derivat	98	310	317	-271	-145	-733
Företrädesemission	10 089	—	10 089	—	10 089	—
Återköp egna aktier	—	—	—	-2 752	—	-2 752
Hybridobligation	—	—	-349	-167	-349	-167
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	—	-490	—	-830	—	-830
Utbetald utdelning	—	-624	-624	-624	-1 872	-1 872
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 414	-263	-3 161	-2 124	-3 199	-2 162
Periodens kassaflöde	-63	-258	819	36	394	-388
Likvida medel ingående balans	1 757	1 505	858	1 197	1 290	1 197
Kursdifferens i likvida medel	61	43	78	57	71	49
Likvida medel utgående balans	1 755	1 290	1 755	1 290	1 755	858
Genomsnittligt antal aktier, tusen	448 515	328 401	419 724	333 362	409 033	330 854
Kassaflöde, kr/aktie	-0,14	-0,79	1,95	0,11	0,96	-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 2 037 mkr. I befintliga fastigheter och projekt har 1 569 mkr investerats. Under första halvåret har 30 fastigheter frånträtts, vilka har en total erhållen köpeskilling om 3 406 mkr. Löpande säkring av valutapositioner har under perioden påverkat kassaflödet med 317 mkr. Utdelning till aktieägarna har utbetalats om 624 mkr vilket avser den sista utbetalningen av utdelningen för verksamhetsåret 2021. Även utbetalning avseende kupong på hybridobligationen har gjorts om 349 mkr. Nettoskulden per den 30 juni 2023 uppgick till 63 725 mkr. Detta efter att skulderna minskat med 11 369 mkr och medel i kassa och bank ökat med 898 mkr under perioden.

Intressebolag

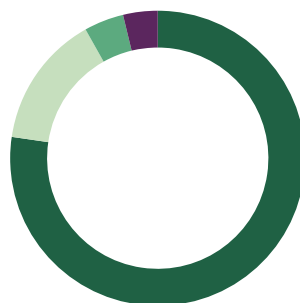
Vid utgången av perioden ägde Castellum 60 710 624 aktier i Entra ASA motsvarande 33,3 procent av rösterna samt kapitalet. Entra äger och förvaltar moderna kontorsfastigheter i centrala lägen i Norge med närhet till kollektivtrafik. Detta tillsammans med en stark kundbas med långa hyresavtal samt en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

ENTRAS FASTIGHETSPORTFÖLJ 30 JUNI 2023



- Oslo, 67%
- Bergen, 9%
- Trondheim, 9%
- Sandvika, 6%
- Drammen, 3%
- Stavanger, 2%
- Projekt och mark, 4%

CASTELLUMS FASTIGHETSVÄRDE PER LAND
INKL. ENTRA



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

CASTELLUMS UTHYRNINGSBARA YTA PER LAND
INKL. ENTRA



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

Nyckeltal

	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Överskottsgrad, %	67	66	67	71	74	72	71
Uthyrningsgrad, %	92,8	93,7	93,4	93,2	93,1	92,6	93,2
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 565	5 757	5 696	5 853	4 447	4 255	4 283
Antal fastigheter vid periodens utgång	719	752	749	762	642	632	647
Finansiella nyckeltal							
Avkastning på totalt kapital, %	-5,2	14,9	0,6	8,6	7,5	8,4	10,6
Avkastning på eget kapital, %	-9,1	16,7	2,2	22,7	13,0	14,5	22,6
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,7	1,9	2,6	1,8	1,9	2,0	2,0
Data per aktie							
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	102,95	131,45	126,25	243,80	208,70	222,00	163,35
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr ¹	4,51	6,81	13,21	11,58	11,25	10,44	9,65
EPRA NRV (aktuellt substansvärde), kr ¹	167	263	242	251	214	195	176
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), kr ¹	160	252	230	241	205	187	169
EPRA NDV (eget kapital), kr ¹	142	215	196	197	168	154	139
Eget kapital, kr	172	254	239	296	176	160	145
Resultat, kr ²	-9,10	17,47	4,44	35,12	17,24	17,37	22,92
Förvaltningsresultat, kr ¹	4,98	7,12	13,63	12,45	12,35	11,52	10,81
Kassaflöde, kr	1,95	0,28	-1,02	3,66	-0,04	-0,26	0,15
Utdelning per aktie, kr	—	—	—	7,60	6,90	6,50	6,10
Antal vid periodens utgång, tusental	492 601	328 401	328 401	340 544	277 093	273 201	273 201
Genomsnittligt antal aktier, tusental	419 724	333 362	330 854	282 917	273 628	273 201	273 201

1. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 23.

2. För nyckeltalet resultat, kr per aktie, har genomsnittligt antal aktier justerats med justeringsfaktor 1,1904 för samtliga jämförelseår i enlighet med IAS 33 Resultat per aktie

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 115 600 aktieägare. De 15 enskilt största aktieägarna bekräftade per den 30 juni 2023 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2023

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital, %
Akelius Residential Property	66 601	13,5
Länsförsäkringar Fonder	21 955	4,5
Gösta Welandsson m.b.	19 638	4,0
Handelsbanken Fonder	17 934	3,6
Nordea Fonder	16 591	3,4
BlackRock	15 471	3,1
Swedbank Robur Fonder	13 251	2,7
Vanguard	10 683	2,2
Futur Pension	10 450	2,1
Folksam	7 857	1,6
APG Asset Management	7 800	1,6
Fjärde AP-fonden	7 720	1,6
PGGM Pensioenfonds	6 701	1,4
Norges Bank	6 688	1,4
DWS Investments	4 652	1,2
15 största ägarna	233 992	47,5
Utländska aktieägare, övriga	112 198	22,8
Svenska aktieägare, övriga	146 411	29,7
Totalt utestående aktier	492 601	100,0

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

Företrädesemission

Vid årsstämman i mars 2023 bemyndigandes Castellums styrelse att besluta om nyemission av aktier med eller utan avvikelse 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 avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Emissionskursen under företrädesemission genomförd under juni månad 2023 uppgick till 62 kronor per aktie vilket motsvarar ca 52 procent av aktiens verkliga värde per dagen före avskiljande av teckningsrätt. Jämförelse-siffrorna är omräknade som en konsekvens av företrädesemissionen, med den beräknade bonusfaktorn 1,1904.

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. Styrelsen har utnyttjat bemyndigandet i samband med företrädesemissionen, vilket innebär att Castellum ej längre innehar egna aktier.

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	30 jun 2023	31 dec 2022
Aktiekurs, SEK	102,95	126,25
Börsvärde, mdkr	50,7	43,6
Omsättning, antal miljoner	294	386
Omsättningshastighet, %	142	115
Aktiens direktavkastning	—	6,0

AKTIEÄGARE PER LAND 30 JUNI 2023



- Sverige, 63%
- USA, 12%
- Nederländerna, 5%
- Finland, 4%
- Övriga, 16%

Moderbolaget

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Intäkter	39	72	77	101	211
Centrala administrationskostnader	-161	-9	-255	-83	-360
Finansiella poster	-216	-217	-293	-239	-20
Resultat före värdeförändringar och skatt	-338	-154	-471	-221	-169
Nedskrivning andel koncernföretag	—	—	-808	—	—
Nedskrivning andel intresseföretag	-680	—	-856	—	—
Värdeförändringar fin.instrument	626	1 331	1 238	1 600	1 489
Resultat före skatt	-392	1 177	-897	1 379	1 320
Skatt	-33	-204	-73	-262	-383
Periodens resultat	-425	973	-970	1 117	937
Poster som kommer att omföras till periodens resultat					
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	17	128	31	128	241
Värdeförändring valutaderivat	-19	-89	-34	-9	-326
Periodens totalresultat	-427	1 012	-973	1 236	852

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Andelar i koncernföretag	46 544	47 120	47 342
Andelar i intresseföretag	11 830	12 691	12 693
Fordringar koncernföretag	46 006	48 105	50 209
Derivat	3 603	1 953	2 183
Övriga fordringar	217	229	252
Likvida medel	69	34	10
Summa tillgångar	108 269	110 132	112 689
Eget kapital	49 129	40 835	40 451
Derivat	487	291	327
Räntebärande skulder	32 902	45 095	47 304
Skulder koncernföretag	24 975	21 477	23 444
Uppskjuten skatteskuld	394	207	321
Övriga skulder	382	2 227	842
Summa eget kapital och skulder	108 269	110 132	112 689

Moderbolagets eventualförpliktelser har ökat med 1,5 mdkr under perioden och uppgår per den 30 juni 2023 till 30,9 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 -897 mkr (1 379). 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 orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument, som under perioden uppgick till 1 238 mkr (1 600). Moderbolagets tillgångar uppgick till 108 269 mkr (110 132). Soliditeten uppgick till 45 procent (37).

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 ÄRL 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.

Castellum kommer under andra halvåret analysera effekterna av införandet av en s.k. global minimiskatt och effekterna av aviserade förändringar i IAS 12.

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 ortsprismetod. 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. Närstående-transaktioner utöver detta har också skett med Sweco, som bedöms närstående då en av Castellums styrelseledamöter är i ledande befattningshavare inom bolaget. Närstående-transaktioner med Sweco bedöms uppgå till ett värde om 6 mkr. Samtliga närstående-transaktioner har gjorts med armlängdsavstånd. Moderbolagets närstående-transaktioner avser endast transaktioner med närstående bolag inom koncernen samt transaktioner med intressebolag i form av utdelning.

Väsentliga händelser under rapportperioden

- Castellums styrelse beslutade, med stöd av det bemyndigande som lämnades vid årsstämman den 23 mars 2023, om en fullt garanterad nyemission om ca 10 mdkr i syfte att stärka bolagets finansiella ställning. Företrädesemissionen fulltecknades och Castellum tillfördes 10 180 mkr före avdrag för emissionskostnader.
- Under kvartalet avyttrade Castellum två fastigheter i Lund till hyresgästen Axis Communications. Tidigare under året avyttrades därutöver 18 mindre fastigheter som tillsammans med försäljningen i Lund summerar till 2,3 mdkr. Försäljningspriserna låg i linje med bokförda värden. Totalt under delårsperioden har Castellum frånträtt 30 fastigheter.
- Leiv Synnes meddelade att han lämnar sin plats i Castellums styrelse med omedelbar verkan. Akelius Residential Property meddelade Castellum att de avser nominera Pål Ahlsén till ny styrelseledamot.

Händelser efter balansdagen

I enlighet med valberedningen förslag valdes Pål Ahlsén till ny ledamot i Castellums styrelse vid den extra bolagsstämman den 13 juli 2023.

Göteborg den 14 juli 2023

Per Berggren

Styrelseordförande

Pål Ahlsén

Styrelseledamot

Anna-Karin Celsing

Styrelseledamot

Henrik Käll

Styrelseledamot

Ann-Louise Lökholm Klasson

Styrelseledamot

Louise Richnau

Styrelseledamot

Joacim Sjöberg

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 offentliggörandet den 14 juli 2023 kl. 08:00 CEST. Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Finansiella nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Dessa finansiella nyckeltal ska därför inte ses som en ersättning för nyckeltal som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av nyckeltalen. Vidare återfinns även definitionerna av dessa nyckeltal på sidan 26.

	2023 apr-jun		2022 apr-jun		2023 jan-jun		2022 jan-jun		R12, jul 22 – jun 23		2022 jan-dec	
Genomsnittligt antal aktier, tusental	448 515		328 401		419 724		333 362		409 033		330 854	
Förvaltningsresultat	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	369	0,82	4 301	13,10	-4 950	-11,80	8 073	24,22	-10 788	-26,37	2 237	6,76
Aterläggning												
Förvärvskostnader	—	—	—	—	—	—	—	—	7	0,02	7	0,02
Resultat intressebolag exkl. förvaltningsresultat	814	1,81	170	0,52	964	2,30	-624	-1,87	2 510	6,14	922	2,79
Värdeförändring fastighet	650	1,45	-2 370	-7,22	6 618	15,77	-2 812	-8,44	12 968	31,70	3 537	10,69
Värdeförändring finansiellt innehav	—	—	229	0,70	—	—	58	0,17	-1	0	57	0,17
Värdeförändring derivat	-840	-1,87	-1 104	-3,36	-753	-1,79	-2 470	-7,41	-973	-2,38	-2 690	-8,13
Värdeförändring goodwill	83	0,19	0	0,00	214	0,51	151	0,45	503	1,23	440	1,33
= Förvaltningsresultat	1 077	2,41	1 226	3,73	2 093	4,98	2 375	7,13	4 226	10,33	4 510	13,63
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)												
Förvaltningsresultat	1 077	2,41	1 226	3,73	2 093	4,98	2 375	7,13	4 226	10,33	4 510	13,63
Aterläggning: Aktuell skatt, förvaltningsresultat	-141	-0,32	-11	-0,03	-197	-0,47	-104	-0,31	-234	-0,57	-141	-0,43
EPRA Earnings/EPRA EPS	938	2,09	1 215	3,70	1 895	4,51	2 271	6,81	3 992	9,76	4 369	13,21
Räntetäckningsgrad	2023 apr-jun		2022 apr-jun		2023 jan-jun		2022 jan-jun		R12, jul 22 – jun 23		2022 jan-dec	
Förvaltningsresultat, mkr	1 077		1 226		2 093		2 375		4 226		4 510	
Aterläggning:												
Räntenetto, mkr	575		334		1 143		648		2 026		1 531	
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	1 653		1 560		3 236		3 023		6 252		6 041	
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9		4,7		2,8		4,7		3,1		3,9	

	30 jun 2023		30 jun 2022		31 dec 2022	
Antal utestående aktier, tusental	492 601		328 401		328 401	

	30 jun 2023		30 jun 2022		31 dec 2022	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Substansvärde						
Eget kapital enligt balansräkning	84 926	172,40	84 789	258,19	78 983	240,51
Aterläggning:						
Hybridobligationer	-10 169	-20,64	-10 164	-30,95	-10 169	-30,97
Innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—
Beslutad ej verkställd utdelning	—	—	1 248	3,80	624	1,90
Derivat enligt balansräkning	-4 090	-8,30	-2 467	-7,51	-2 747	-8,36
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-4 755	-9,65	-5 199	-15,83	-4 944	-15,05
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	16 335	33,16	18 299	55,72	17 754	54,06
Substansvärde EPRA NRV	82 247	166,97	86 506	263,42	79 501	242,09
Avdrag:						
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	—	—	-193	-0,59	-25	-0,08
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4%	-3 623	-7,35	-3 701	-11,27	-3 860	-11,75
Substansvärde EPRA NTA	78 624	159,62	82 612	251,56	75 616	230,26
Aterläggning:						
Derivat enligt ovan	4 090	8,30	2 467	7,51	2 747	8,36
Uppskjuten skatt i sin helhet	-12 712	-25,81	-14 598	-44,45	-13 870	-42,23
Substansvärde EPRA NDV	70 002	142,11	70 481	214,62	64 493	196,39

	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder, mkr	65 480	74 153	76 849
Likvida medel, mkr	-1 755	-1 290	-858
Räntebärande skulder netto, mkr	63 725	72 863	75 991
Totala tillgångar, mkr	172 572	184 939	179 731
Belåningsgrad, %	36,9	39,4	42,3

	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Belåningsgrad fastighet			
Räntebärande skulder netto, mkr	63 725	72 863	75 991
Förvaltningsfastigheter, mkr	145 897	156 888	153 563
Förvärvade, ej tillträdde fastigheter, mkr	13	-49	-45
Sålda, ej frånträdde fastigheter, mkr	21	0	97
Förvaltningsfastigheter, mkr	145 931	156 839	153 615
Belåningsgrad fastighet, %	43,7	46,5	49,5

	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Skuldkvot			
Räntebärande skulder netto, mkr	63 725	72 863	75 991
Driftsöverskott, mkr	3 222	2 917	5 838
Centraladministration, mkr	-201	-156	-270
Rörelseresultat, mkr	3 021	2 761	5 568
Skuldkvot, ggr	10,5	13,2	13,6

	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	R12, jul 22 - jun 23	2022 jan-dec
Nettoinvestering, mkr						
Förvärv	-6	72	—	147	216	363
Ny-, till- och ombyggnation	861	1 483	1 569	2 678	4 439	5 548
Summa investering	855	1 555	1 569	2 825	4 655	5 911
Försäljningspris	-3 105	-146	-3 406	-2 448	-4 038	-3 080
Nettoinvestering	-2 250	1 409	-1 837	377	617	2 831
Andel av fastighetsvärdet, %	-1,5	0,9	-1,2	0,2	0,4	1,8
	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	R12, jul 22 - jun 23	2022 jan-dec
Övriga nyckeltal						
Överskottsgrad, %	70	71	67	66	66	67
Bruttouthyrning, mkr	189	192	320	328	658	666
Nettouthyrning, mkr	21	84	-31	109	21	161
Avkastning totalt kapital, %	0,2	33,1	-5,2	14,9	-5,4	0,6
Avkastning eget kapital, %	2,4	16,3	-9,1	16,7	-10,1	2,2
Fastighetsvärde, kr per aktie	296	478	296	478	296	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

Hyresintäkter 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.

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 betalats 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.

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 justerat för coworking i procent av hyres- och serviceintäkter.

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

Delårsrapport januari-september 2023	27 oktober 2023
Bokslutskommuniké januari-december 2023	14 februari 2024
Delårsrapport januari-mars 2024	3 maj 2024
Årsstämma 2024	7 maj 2024
Halvårsrapport januari-juni 2024	16 juli 2024

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 30 juni 2023 uppgick fastighetsvärdet till ca 171 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