



Delårsrapport
januari–september 2023

KV3

Perioden i korthet

Januari – september 2023

- Intäkterna uppgick till 7 388 mkr (6 732). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 9,6 procent (5,2).
- Driftsöverskottet uppgick till 4 939 mkr (4 470), vilket motsvarar en ökning om 10,5 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 3 343 mkr (3 598), vilket motsvarar en minskning om 7,1 procent.
- Fastighetsförsäljningar om 3 711 mkr (2 564) har genomförts i linje med bokförda värden.
- Belåningsgraden uppgick till 37,8 procent (42,3).
- Räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 gånger (4,4) under perioden och över 64 procent av låneportföljen var räntesäkrad.
- Under kvartalet emitterades en ny obligation för första gången sedan Q2 2022, totalt 1 mdkr med två års löptid.

Väsentliga händelser under rapportperioden

- Under kvartalet avyttrade Castellum åtta fastigheter för ca 430 mkr i Haninge, Linköping, Malmö och Uddevalla. Försäljningspriset låg i linje med bokförda värden.
- Castellums aktie har återigen godkänts och klassats som en grön aktie av Nasdaq Stockholm och är därmed fortsatt det enda stora fastighetsbolag i Norden som godkänns och klassificeras som en sådan.

	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	R12, okt 2022 - sep 2023	2022 jan-dec
Intäkter, mkr	2 435	2 332	7 388	6 732	9 652	8 996
Driftsöverskott, mkr	1 717	1 553	4 939	4 470	6 307	5 838
Förvaltningsresultat, mkr	1 250	1 223	3 343	3 598	4 255	4 510
Kr/aktie	2,25	3,13	7,18	9,11	9,53	11,45
Tillväxt, %	-28	-1	-21	-4	-31	10
Periodens resultat, mkr	-1 461	-280	-5 281	6 653	-10 184	1 750
Kr/aktie	-2,63	-0,72	-11,35	16,85	-22,80	4,44
Tillväxt, %	267	49	-167	176	-162	-87
Nettoinvestering, mkr	774	987	-1 063	1 435	333	2 831
Nettouthyrning, mkr	15	44	-16	153	-8	161
Belåningsgrad, %	37,8	40,0	37,8	40,0	37,8	42,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	4,1	3,1	4,4	3,0	3,9
EPRA NRV, kr/aktie	164,40	259,37	164,40	259,37	164,40	242,09
EPRA NTA, kr/aktie	156,36	246,71	156,36	246,71	156,36	230,26
EPRA NDV, kr/aktie	139,18	211,03	139,18	211,03	139,18	196,38

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.

Intäkter

7 388 mkr

Driftsöverskott

+10,5 %

Stabilt kvartal med positiv nettouthyrning

Castellums kärnaffär fortsätter att leverera stabila resultat. Positiv nettouthyrning under kvartalet om 15 mkr och ökning i driftöverskott visar att Castellums strategi är långsiktigt hållbar i flera avseenden. Den genomförda nyemissionen på 10 mdkr ger bolaget förutsättningar att hantera en fortsatt avvaktande obligationsmarknad.

Inflationen är fortsatt besvärande hög och centralbankerna kommer att fortsätta använda räntevapnet för att kyla ner den nordiska ekonomin. Det är inte bara oundvikligt att detta påverkar den reala ekonomin som vi alla verkar i – det är ju hela poängen.

Trots en inbromsande ekonomi har Castellum, under kvartalet, ny- och omförhandlat hyresavtal till ett värde om 117 mkr. Vi noterar högre omsättning inom kontorssegmentet med en ökad efterfrågan på lokaler i centrala lägen. Fler uppsägningar och svagare efterfrågan på mindre attraktiva delmarknader kommer sannolikt att drabba hela branschen. Trots två kvartal i rad med positiv nettouthyrning är årets sammanlagda nettouthyrning -16 mkr på grund av större uppsägningar och konkurser i början av året. Hyresförlusterna är dock små, mindre än 0,5 procent av totalt kontraktsvärde, men högre än tidigare år då konkurserna nästan varit obefintliga. Än så länge visar Castellums kunder fortsatt god betalningsförmåga för de inflationsjusteringar i hyresavtalen som bidrar till en ökning i driftöverskottet om 10,5 procent.

Kostnadskontroll och kundfokus

En rad faktorer har påverkat Castellums driftskostnader uppåt. Sedan årsskiftet har därför än större fokus lagts på kostnadskontroll. Från januari till utgången av tredje kvartalet har driftskostnaderna ökat med 14 procent, som huvudsakligen förklaras av ökade kostnader för media. Vi

förbereder oss för vintern och högre elpriser och prioriterar åtgärder som minskar energianvändningen och säkrar elpriserna. Castellums energianvändning har i jämförbart bestånd minskat med 6 procent de senaste 12 månaderna. Därtill installerades bolagets 97:e solcellsanläggning under kvartalet. Motsvarande 14 procent av koncernens totala elanvändning kommer från solpaneler. Utöver kostnadskontroll läggs mycket resurser på uthyrning och kundrelationer. Castellums uthyrningsgrad är 92,6 procent.

Castellums kund- och kontraktstruktur är väl diversifierad och representerar ett tvärsnitt av nordiskt näringsliv och offentlig sektor. Inget enskilt kontrakt utgör mer än 1,2 procent av de totala hyresintäkterna. Enskilda hyresgästers förändrade lokalbehov medför därför låg påverkan på bolagets totala hyresstock.

Aktiv portföljförflyttning för renodling

Under och efter tredje kvartalet har Castellum tecknat avtal om försäljningar av 13 fastigheter för totalt ca 1,3 mdkr. Hittills under 2023 har bolaget tecknat avtal om försäljningar för sammanlagt 4,6 mdkr. I och med genomförda avyttringar lämnar Castellum orterna Halmstad och Uddevalla och en stor del av beståndet i Nyköping. Försäljningarna innebär en renodling av portföljen vilket är en del av Castellums strategi. Castellum säljer för att vi vill sälja, inte för att vi måste.

Transaktionsmarknaden är fortsatt aktiv men det tar längre tid att komma till avslut och det sker färre transaktioner jämfört med föregående år. Samtidigt finns det gott om investeringskapital, både lokalt och i form av fastighetsfonder. Castellums försäljningar har skett i linje med bokförda värden vilket bekräftar såväl interna som externa värderingar av bolagets fastigheter. Under årets första kvartal externvärderades hela Castellums bestånd i samband med den genomförda nyemissionen. I tredje kvartalet skriver Castellum ner fastighetsvärdena med ytterligare en procent. Sedan årsskiftet har Castellum skrivit ner sina fastigheter med ca 5,5 procent och sedan toppen (Q3 2022) med ca 9,5 procent.

Positiv nettouthyrning under kvartalet om 15 mkr och ökning i driftöverskott visar att Castellums strategi är långsiktigt hållbar i flera avseenden.



Projekt skapar värde

Bolaget har under kvartalet färdigställt LEED Gold-certifierade fastigheten Effekten på 15 400 kvm (Northvolts nya huvudkontor i Västerås) samt lager/lätt industri på 15 200 kvm i Brunna, norr om Stockholm. Övergången till ett fossilfritt samhälle kommer fortsatt att kräva stora investeringar i projekt. Även om de är lönsamma kommer inte Castellum ensamt kunna bära hela den investeringsvolym som behövs, exempelvis i Västerås. Det är därför mycket glädjande att industrin själv, och fler fastighetsbolag, vill hjälpas åt att bereda utvecklingsmöjligheter för svenskt näringsliv.

Stabilt räntenetto och utökad finansiering

Snitträntan fortsätter att ligga relativt stabilt tack vare bolagets räntebindningsstruktur och är vid periodens utgång 2,9 procent jämfört med 2,6 procent vid årsskiftet. Samtidigt har den underliggande marknadsräntan stigit med nästan 1,4 procentenheter. Under kvartalet har banklån på drygt 8 mdkr utökats eller förlängts vilket bland annat resulterat i att kapitalbindningen förlängts till 3,4 år jämfört med 3,2 år vid utgången av förra kvartalet.

Tack vare Castellums kapitaldisciplin och goda bankrelationer kan bolaget utan problem ta upp nya banklån. Kassa och outnyttjade kreditfaciliteter uppgår till 25,5 mdkr vilket täcker samtliga obligationsförfall till och med halvåret 2026. Castellum har under och efter kvartalet genomfört två obligationsemissioner i svenska kronor. Volymerna, 1 mdkr respektive 400 mkr, är i sig inte tillräckligt stora för att visa ett skifte men visar kanske att en vändning på obligationsmarknaden är på gång. Castellum har en förhoppning om att obligationsmarknaden ska fortsätta stärkas men har handlingsutrymme att hantera utestående obligationslån när de förfaller.

Framtiden måste vara hållbar

Bygg- och fastighetsbranschen står för nästan 40 procent av världens utsläpp. GRESB har under kvartalet placerat Castellum i topp inom kategorin Hållbarhet i projekt med 100 poäng av 100 möjliga, därtill 92 poäng av 100 inom kategorin Kontor/Industri. Det är förstås ett glädjande betyg, men om vi ska vara ärliga så krävs det mycket mer av oss som bolag, och som bransch, än vad som sker idag för att nå de globala klimatmålen.

Det är därför hoppfullt att se att investerare världen över söker gröna alternativ att placera kapital i. Castellum kommer att fortsätta sträva efter högt ställda mål, både i den egna verksamheten och i leverantörs- och kundledet, och därmed fortsätta förtjäna den gröna märkning vår aktie har på Nasdaq Large Cap.

Joacim Sjöberg

Verkställande direktör



Castellum har under kvartalet färdigställt fastigheten Effekten 13 i Västerås, som har fått betyget Guld i certifieringen LEED New Construction. Dessutom pågår behandling av ansökan för certifiering enligt NollCO₂.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	R12, okt 2022 - sep 2023	2022 jan-dec
Hysesintäkter	2 145	1 990	6 481	5 897	8 387	7 803
Serviceintäkter	227	286	710	671	999	960
Intäkter coworking	63	56	197	164	266	233
Intäkter	2 435	2 332	7 388	6 732	9 652	8 996
Driftskostnader	-311	-338	-1 182	-1 038	-1 634	-1 490
Underhåll	-71	-78	-213	-193	-306	-286
Fastighetsskatt	-149	-176	-446	-433	-593	-580
Kostnader coworking	-68	-67	-212	-210	-282	-280
Uthyrning och fastighetsadministration	-119	-120	-396	-388	-530	-522
Driftsöverskott	1 717	1 553	4 939	4 470	6 307	5 838
Centrala administrationskostnader	-78	-57	-279	-213	-336	-270
Förvärvskostnad	0	-4	0	-4	-3	-7
Resultat från intresseföretag	-738	-1 244	-1 456	-327	-1 502	-373
Finansnetto ¹						
Räntenetto	-480	-397	-1 623	-1 045	-2 109	-1 531
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-14	-21	-45	-52	-69	-76
Resultat inkl. intressföretag¹	407	-170	1 536	2 829	2 288	3 581
varav förvaltningsresultat^{1 2}	1 250	1 223	3 343	3 598	4 255	4 510
Värdeförändringar						
Fastigheter	-1 612	44	-8 230	2 857	-14 624	-3 537
Finansiellt innehav	—	—	—	-58	1	-57
Förändring goodwill	-77	—	-291	-151	-580	-440
Derivat	-221	242	532	2 712	510	2 690
Resultat före skatt¹	-1 503	116	-6 453	8 189	-12 405	2 237
Aktuell skatt	-46	2	-97	-185	73	-15
Uppskjuten skatt	88	-398	1 269	-1 351	2 148	-472
Periodens resultat¹	-1 461	-280	-5 281	6 653	-10 184	1 750
Övrigt totalresultat						
Poster som kommer omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m. ¹	55	-30	-226	422	-118	530
Värdeförändring derivat, valutasäkring	-103	-268	289	-375	-30	-694
Periodens totalresultat¹	-1 509	-578	-5 218	6 700	-10 332	1 586
Genomsnittligt antal aktier, tusental ³	555 133	390 933	465 310	394 836	446 716	393 849
Resultat, kr/aktie ³	-2,63	-0,72	-11,35	16,85	-22,80	4,44

1. Finansnettot belastades felaktigt med 119 mkr i Q3 2022 vilket påverkade raderna räntenetto, resultat inkl. intresseföretag, förvaltningsresultat, resultat före skatt samt periodens resultat.

Posten skulle i stället redovisats i övrigt totalresultat. Justering av jämförelsesiffror har gjorts i denna kvartalsrapport.

2. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 26.

3. 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.

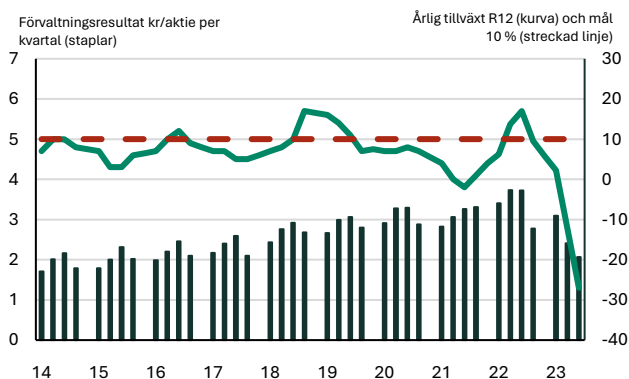
Resultatanalys januari-september 2023

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

Förvaltningsresultat

Med kraftig prisutveckling för el och uppvärmning samt väsentligt ökade finansieringskostnader under 2023 jämfört med 2022 minskar förvaltningsresultatet för perioden till 3 343 mkr (3 598), vilket motsvarar 7,18 kr per aktie (9,11). Minskningen i jämförelse per aktie är främst hänförlig till utspädningseffekten av 2023 års siffror. Castellums andel i Entra bidrar med 351 mkr (438) till förvaltningsresultatet. För kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 1 250 mkr (1 223).

Förvaltningsresultat per aktie



Intäkter

Under perioden ökade de totala intäkterna med 9,7 procent till 7 388 mkr (6 732). Ökningen förklaras framför allt av index-uppräknning av hyresavtal samt färdigställda projekt. För jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter motsvarar ökningen 9,6 procent. Intäktsökningen är också påverkad av valutakursrörelser om 66 mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad för perioden uppgår till 92,6 procent (93,4).

Utveckling intäkter

mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd	6 474	5 908	9,6
Projektfastigheter	560	308	
Transaktion	157	352	
Coworking	197	164	
Totalt	7 388	6 732	9,7

Segmentsinformation

mkr	Intäkter		Driftsöverskott	
	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Stockholm	1 907	1 821	1 381	1 316
Väst	1 360	1 256	946	887
Mitt	1 333	1 215	926	832
Mälardalen	924	867	589	571
Öresund	1 167	960	826	668
Finland	500	449	286	242
Coworking	197	164	-15	-46
Summa	7 388	6 732	4 939	4 470

Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 1 841 mkr (1 664). För jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter motsvarar ökningen 12,4 procent, främst till följd av högre kostnader för el och värme. Kostnadsökningen är också påverkad av valutakursrörelser om 24 mkr, vilket motsvarar en ökning i jämförbart bestånd om 1,5 procent. Fastighetsadministration uppgick för perioden till 396 mkr (388), motsvarande 99 kr/kvm (98). Centrala administrationskostnader uppgick till 279 mkr (213). Ökningen förklaras till stor del av en engångs-post om 63 mkr hänförlig till kostnadsförda tidigare aktiverade administrationsprojekt.

Utveckling kostnader

mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 632	1 452	12,4
Projektfastigheter	148	109	
Transaktion	61	103	
Direkta fastighets-kostnader	1 841	1 664	10,6
Coworking	212	210	
Fastighetsadministration	396	388	
Centraladministration	279	213	
Kostnader totalt	2 728	2 475	10,2

Fastighetskostnader 12 mån, kr/kvm

mkr	Kontor	Samhälls-fastigheter	Lager/Lätt industri	Handel	Totalt
Driftskostnader	346	261	203	165	279
Underhåll	60	40	34	33	48
Fastighetsskatt	153	107	27	88	105
Fastighets-kostnader	559	408	264	286	432
Uthyrning och fastighets-administration	—	—	—	—	99
Totalt	559	408	264	286	531
D:o R12, Q3 2022	510	367	210	278	484

Resultat från intresseföretag

Resultat från intresseföretag avser Castellums andel av Entras resultat. Resultatet inkluderar såväl förvaltningsresultat och skatt som värdeförändringar i Entras fastighetsbestånd. På raden "varav förvaltningsresultat" i resultaträkningen ingår endast Castellums andel av intresseföretagets förvaltningsresultat, vilket för perioden uppgår till 351 mkr (438). Det innebär att värdeförändringar, skatt samt övrigt (som i huvudsak avser värdeförändringar finansiella instrument) exkluderas i förvaltningsresultatet för koncernen.

Varje kvartal utförs även ett nedskrivningstest på andelar i intresseföretag. Per balansdagen har nedskrivningsbehov identifierats om totalt 490 mkr på grund av lägre substansvärde i Entra. Ackumulerad valutakurspåverkan på Castellums innehav i Entra redovisas i övrigt totalresultat. För ytterligare information om Entra, se sidan 10.

mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Förvaltningsresultat	351	438
Värdeförändring fastighet	-1 679	-735
Skatt	244	-37
Övrigt	118	210
Castellums andel av intresseföretagets resultat	-966	-124
Nedskrivning intresseföretag	-490	-203
Total påverkan på periodens resultat	-1 456	-327
Valutaomräkning (övrigt totalresultat)	-473	220
Totalt intresseföretag i periodens totalresultat	-1 929	-107

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 668 mkr (-1 097). Ökningen förklaras framför allt av en högre underliggande marknadsränta. Genomsnittlig utgående ränta för låneportföljen uppgick per balansdagen till 2,9 procent att jämföra med 2,6 procent vid årets ingång.

mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep ¹
Finansiella intäkter	0	0
Räntekostnader	-1 630	-984
Avgår: aktiverad ränta	36	70
Tomträttsavgälder	-45	-52
Övriga finansiella kostnader	-29	-131
Summa finansnetto	-1 668	-1 097

1. Finansnettot belastades felaktigt med 119 mkr i Q3 2022 vilket påverkade raderna räntenetto, resultat inkl. intresseföretag, förvaltningsresultat, resultat före skatt samt periodens resultat. Posten skulle i stället redovisats i övrigt totalresultat. Justering av jämförelsesiffror har gjorts i denna kvartalsrapport.

Värdeförändringar

Fastighet

Castellum redovisar under perioden realiserade värdeförändringar om -8 136 mkr (2 815), främst hänförligt till att marknadens avkastningskrav generellt stigit under årets första nio månader. Det genomsnittliga avkastningskravet för Castellums bestånd uppgår nu till 5,19 procent, motsvarande en ökning om 3 bps från föregående kvartal och 18 bps från årets ingång.

Castellums genomförda fastighetsförsäljningar har under perioden medfört en realiserad värdeförändring om -94 mkr. Försäljningspris netto uppgick till 3 711 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om -146 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick till 3 858 mkr att jämföra med senaste värderingen om 3 806 mkr, en skillnad om 52 mkr. Castellum har även sålt fastigheter under oktober med ett underliggande fastighetsvärde om 900 mkr, vilket är i nivå med bokförda värden.

Värdeförändringar – Fastighet

mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Kassaflöde	-2 354	3 987
Projektvinst/Byggrätter	-623	1 350
Avkastningskrav	-5 159	-2 525
Förvärv	—	3
Orealiserad värdeförändring	-8 136	2 815
D:o i %	-5,3	1,8
Försäljningar	-94	42
Totalt	-8 230	2 857
D:o i %	-5,4	1,9

Goodwill

Goodwill har under perioden skrivits ned med totalt -291 mkr varav -79 mkr är hänförligt till avyttringar. Negativ värdeutveckling på fastigheter kopplade till goodwill påverkar med -187 mkr och goodwill hänförlig till United Spaces har skrivits ned med -25 mkr.

Derivat

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat, vilka främst påverkas av förändrade långa marknadsräntor och valutakursrörelser. Total värdeförändring för derivaten uppgår under perioden till 1 291 mkr (3 557) varav 532 mkr (2 712) 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 september 2023 uppgick marknadsvärdet för ränte- och valutaderivatportföljen till 4 038 mkr (2 746) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Skatt

Total skatt för perioden uppgick till 1 172 mkr (-1 536) varav -97 mkr (-185) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skatt om 20,6 procent på resultat före skatt uppgår teoretisk skatt till 1 330 mkr. Skillnaden om -158 mkr mot total skatt för perioden beror på att skatt inte utgår på resultatposter för Entra, goodwill och ej avdragsgilla räntekostnader. Detta motverkas något av återläggning av uppskjuten skatt på sålda fastigheter.

Skatteberäkning jan-sep 2023

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	3 343	
D:o intresseföretag	-351	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-1 543	1 543
ombyggnationer	-355	355
Ej avdragsgill ränta	838	
Övriga skattemässiga poster	-282	-334
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 650	1 564
Skatt om underskottsavdrag ej nyttjas	-340	
Försäljning fastigheter		-2 686
Värdeförändring fastigheter		-7 643
Värdeförändring derivat	-257	1 685
Skattepl. resultat före underskottsavdrag	1 393	-7 080
Underskottsavdrag, ingående balans	-1 635	1 635
Underskottsavdrag, utgående balans	714	-714
Skattepliktigt resultat	472	-6 159
Periodens skatt enligt resultaträkning	-97	1 269

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	144 709	158 329	153 563
Goodwill	4 678	5 247	4 969
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 424	1 746	1 591
Intresseföretag	11 210	13 298	13 286
Derivat	4 223	3 414	3 215
Övriga anläggningstillgångar	249	288	312
Övriga fordringar	2 101	2 051	1 937
Likvida medel	1 397	2 101	858
Summa tillgångar	169 991	186 474	179 731
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	83 406	84 096	78 983
Uppskjuten skatteskuld	16 461	18 677	17 754
Övriga avsättningar	16	28	28
Derivat	185	419	468
Räntebärande skulder	65 687	76 637	76 849
Leasingskuld	1 424	1 746	1 591
Ej räntebärande skulder	2 812	4 871	4 058
Summa eget kapital och skulder	169 991	186 474	179 731

Förändring eget kapital

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- omräkningsreserv	Valuta- säkringsreserv	Hybrid- obligationer	Balanserad vinst	Innehav utan best. inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	340 544	173	29 027	779	-780	10 164	43 581	693	83 637
Utdelning 2022 (7,60 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-2 496	—	-2 496
Återköpta egna aktier	-12 143	—	—	—	—	—	-2 752	—	-2 752
Utdelning hybridkapital	—	—	—	—	—	5	-167	—	-162
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	-137	-693	-830
Periodens resultat jan-sep 2022	—	—	—	—	—	—	6 653	—	6 653
Övrigt totalresultat jan-sep 2022	—	—	—	422	-376	—	—	—	46
Eget kapital 2022-09-30	328 401	173	29 027	1 201	-1 156	10 169	44 682	—	84 096
Periodens resultat okt-dec 2022	—	—	—	—	—	—	-4 903	—	-4 903
Övrigt totalresultat okt-dec 2022	—	—	—	108	-319	—	—	—	-211
Eget kapital 2022-12-31	328 401	173	29 027	1 309	-1 475	10 169	39 779	—	78 982
Utdelning hybridkapital	—	—	—	—	—	—	-349	—	-349
Nyemission	164 200	82	9 915	—	—	—	—	—	9 997
Indragning egna aktier	—	-9	—	—	—	—	9	—	—
Periodens förändring av säkringsreserv	—	—	—	—	—	—	-6	—	-6
Periodens resultat jan-sep 2023	—	—	—	—	—	—	-5 281	—	-5 281
Övrigt totalresultat jan-sep 2023	—	—	—	-226	289	—	—	—	63
Eget kapital 2023-09-30	492 601	246	38 942	1 083	-1 186	10 169	34 152	—	83 406

Kommentarer till balansräkningen per 30 september 2023

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Genom intresseföretaget Entra har Castellum även exponering mot starka områden i Norge. Fastigheterna är belägna i citylägen och välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service.

Per den 30 september 2023 äger Castellum (exkl. innehav i Entra), efter avyttring av 36 fastigheter, två fastighetsregleringar samt ett fastighetsförvärv under perioden, totalt 716 fastigheter till ett bokfört värde om 145 mdkr.

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	Bokfört värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2023	153 563	749
+ Förvärv	327	1
+ Ny-, till- och ombyggnation	2 321	—
- Försäljningar	-3 806	-36
+/- Fastighetsregleringar	—	2
+/- Orealiserade värdeförändringar	-8 136	—
+/- Valutakursomräkning	440	—
Fastighetsbestånd per balansdag	144 709	716

Goodwill

Castellum redovisar goodwill om 4 678 mkr (4 969), varav 3 580 mkr (3 844) är hänförligt till förvärvet av Kungsleden och resterande 1 098 mkr (1 100) är hänförligt till förvärven av CORHEI och Norrporten. Goodwill hänförligt till förvärvet av United Spaces är under perioden nedskriven i sin helhet jämfört med 25 mkr vid årets ingång. För Norrporten, CORHEI och Kungsleden bedöms kassagenererande enheter vara fastigheterna där skillnad mellan hantering av uppskjuten skatt på temporära skillnader beroende på rörelseförvärv och tillgångsförvärv blir goodwill. Indikation på nedskrivningsbehov för dessa kan uppstå vid avyttring av den kassagenererande enheten, minskade temporära skillnader på fastigheterna eller ändrad skattelagstiftning. Nedskrivning har under perioden skett med -291 mkr (-151). Härav är -79

mkr (-151) en följd av avyttrade fastigheter och -187 mkr (-) hänförligt till nedgång i fastighetsvärden. Goodwill hänförligt till förvärvet av United Spaces har skrivits ned med -25 mkr (-) under perioden.

Goodwill

mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Ingående anskaffningsvärde	4 969	5 544
Justering förvärvsanalys	—	-146
Förändring goodwill	-291	-151
Utgående balans per balansdag	4 678	5 247

Intresseföretag

Vid utgången av perioden ägde Castellum 60 710 624 aktier i Entra ASA motsvarande 33,3 procent av rösterna samt kapitalet. Castellum redovisar sitt innehav i Entra enligt kapitalandelsmetoden och utför ett nedskrivningstest på andelen vid varje kvartal. Andelen värderas till det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde efter försäljningskostnader. Verkligt värde efter försäljningskostnader har fastställts med utgångspunkt i aktuell börskurs medan nyttjandevärdet har beräknats och fastställts med utgångspunkt i EPRA NRV.

Andelar intresseföretag, mkr	30 sep 2023	30 sep 2022
Ingående anskaffningsvärde	13 286	13 571
Andel av intresseföretagets resultat	-973	-238
Erhållen utdelning	-146	-165
Nedskrivning	-491	-203
Valutakursomräkning	-466	333
Utgående anskaffningsvärde	11 210	13 298

Entra	2023 jan-sep	2022 jan-sep
Hysesintäkter, NOKm	2 559	2 352
Förvaltningsresultat, NOKm	1 060	1 283
Castellums andel av förv.res, NOKm	353	428
Periodens resultat, NOKm	-2 956	-369
Varav minoritetens, NOKm	-80	35

Entra	30 sep 2023	30 sep 2022
Antal fastigheter, st	99	105
Fastighetsvärde, NOKm	72 053	78 930
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 547	1 604
Kontraktslängd, år	6,2	6,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,6	96,6
Räntebärande skulder, NOKm	39 277	40 278
Kapitalbindning, år	4,1	4,4
Räntebindning, år	2,2	2,4
Belåningsgrad, %	54,7	49,4
EPRA NRV, NOK/aktie	181	210

Uppskjuten skatteskuld

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	714	147	147
Derivat	-4 147	-854	-854
Obeskattade reserver	-815	-168	-168
Fastigheter	-85 659	-17 646	-3 086
Summa	-89 907	-18 521	-3 961
Fastigheter, tillgångsförvärv	10 002	2 060	—
Utgående balans per balansdag	-79 905	-16 461	-3 961

Totalt uppgår avsatt uppskjuten skatt i koncernen till 16 461 mkr (17 754). Ett bedömt verkligt värde av den totala uppskjutna skatten kan beräknas som alternativ till redovisad uppskjuten skatt utifrån gällande redovisningsprinciper (se antagande i årsredovisning 2022, not 18). Verkligt värde för temporära skillnader bedöms uppgå till 3 961 mkr (3 860).

Fastighetsbestånd

Kategori	2023-09-30				januari-september 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	30 744	46 396	1 421	2 860	90,7	1 264	280	563	984
Väst	79	479	14 188	29 625	712	1 982	91,2	649	167	464	482
Mitt	70	516	10 635	20 602	697	1 800	90,8	627	171	440	456
Mälardalen	32	410	10 543	25 701	610	1 983	92,5	560	151	491	409
Öresund	32	260	8 866	34 138	463	2 375	91,4	413	108	555	305
Danmark	14	142	5 430	38 172	284	2 662	92,6	264	66	617	198
Finland	18	203	7 167	35 281	557	3 653	89,8	492	179	1 174	313
Summa Kontor	298	2 673	87 573	32 761	4 744	2 366	91,1	4 269	1 122	559	3 147
SAMHÄLLSFASTIGHETER											
Stockholm	7	126	4 952	39 212	217	2 300	97,5	208	38	397	172
Väst	19	147	3 019	20 688	174	1 587	96,3	166	38	344	128
Mitt	29	301	9 135	30 324	484	2 142	95,0	453	98	432	355
Mälardalen	7	37	1 006	27 156	51	1 818	98,7	49	9	326	40
Öresund	7	71	2 971	41 756	134	2 517	96,0	128	26	488	102
Danmark	1	12	700	57 362	29	3 202	91,8	28	4	454	24
Summa Samhällsfastigheter	70	694	21 783	31 394	1 089	2 094	95,9	1 032	213	408	821
LAGER/LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	35	208	4 069	19 609	217	1 392	90,5	197	38	246	159
Väst	86	609	8 493	13 956	485	1 063	95,5	449	105	230	344
Mitt	21	112	1 186	10 572	88	1 047	91,4	80	19	224	61
Mälardalen	28	337	3 752	11 119	290	1 145	95,3	272	99	390	174
Öresund	40	261	2 882	11 044	184	939	91,5	165	42	215	123
Danmark	1	17	165	9 466	11	820	94,2	10	3	255	7
Summa Lager/Lätt industri	211	1 544	20 547	13 307	1 275	1 101	93,7	1 173	306	264	868
HANDEL											
Stockholm	18	108	2 945	27 173	152	1 872	96,7	145	15	198	129
Väst	13	64	1 461	22 974	69	1 451	96,6	66	14	305	51
Mitt	19	130	2 188	16 833	149	1 529	95,7	140	30	306	110
Mälardalen	11	44	752	17 125	45	1 362	95,2	40	9	283	31
Öresund	16	72	1 426	19 781	93	1 722	95,3	85	19	364	65
Summa Handel	77	418	8 772	20 988	508	1 622	96,0	476	87	286	386
Summa Förvaltningsfastigheter	656	5 329	138 675	26 023	7 616	1 906	92,6	6 950	1 728	432	5 222
Uthyrning och fastighetsadministration									396	99	396
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration	656	5 329	138 675	26 023	7 616	1 906	92,6	6 950	2 124	531	4 826
Projekt	38	241	5 149	—	255	—	—	138	61	—	77
Obebyggd mark	22	—	885	—	24	—	—	23	6	—	17
Totalt	716	5 570	144 709		7 895			7 111	2 191		4 920

Skillnaden mellan ovan redovisade driftsöverskott om 4 920 mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 4 939 mkr förklaras dels av att driftsöverskottet om 82 mkr under perioden för sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 101 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden. I tabellen ovan ingår inte coworking om -15 mkr samt ej fastighetsrelaterade intäkter om 15 mkr.

Fastighetsportföljen

Castellums ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 61 procent av fastighetsportföljens värde är hållbarhetscertifierat. Bolaget arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa sina fastigheter. Castellum är Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag och är ett av de bolag som äger flest fastigheter i Norden. Beståndet är koncentrerat till attraktiva tillväxtregioner i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Genom intresseföretaget Entra har Castellum även exponering mot starka områden i Norge. Under perioden har Castellum fortsatt den geografiska koncentrationen samt minskat exponeringen mot handelssegmentet. Detta för att leverera på strategin samtidigt som Castellums finansiella ställning stärks. I förlängningen vill Castellum växa på sina starkaste marknader.

Castellums geografiska fokus kombinerat med stabila hyresgäster, exempelvis statliga och kommunala verksamheter, ger goda förutsättningar för stabilitet och långsiktig tillväxt. Det kommersiella beståndet består till största del av kontor (60 procent), och därefter samhällsfastigheter (15 procent), lager/lätt industri (14 procent) och handel (6 procent). Gemensamt för dessa fastigheter är att de är belägna i eller nära citylägen, har goda kommunikationer och kompletterande service. Beståndets sista 5 procent består av projekt och mark.

Castellums fastighetsbestånd per den 30 september 2023 omfattade 716 fastigheter (749) med ett sammanlagt kontraktsvärde om 9 368 mkr (9 063) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 5 570 tkvm (5 969).

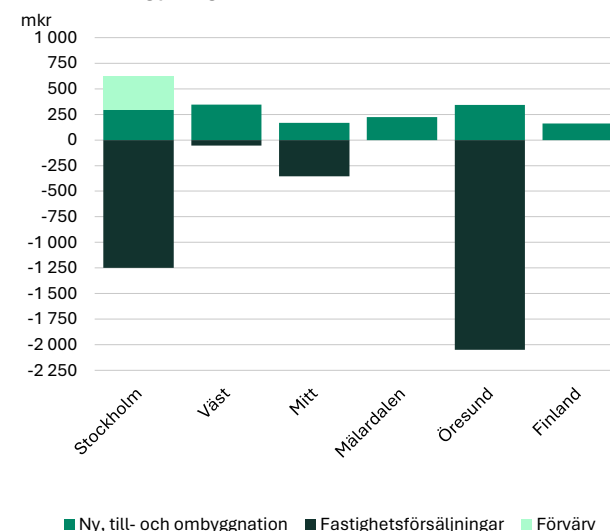
Transaktioner

Transaktionsmarknaden är fortsatt aktiv i Castellums segment men det tar längre tid att nå avsluten. De avyttringar som Castellum har tecknat under 2023 har sålts för 7 procent lägre än de bokförda värden som redovisades per Q3 2022, då Castellums bokförda värden var som högst. Försäljningsvärdena är därmed högre än den genomsnittliga nedskrivningen för hela portföljen som uppgår till ca 9,5 procent under samma tidsperiod.

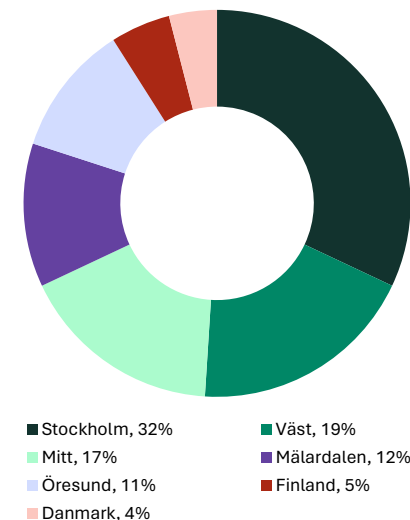
Investeringar

Castellum investerar i fastighetsportföljen främst genom ny-, till- och ombyggnation av fastigheter i det befintliga beståndet, men även genom förvärv. Det rådande marknadsläget innebär att aktiviteten i projektverksamheten skruvats ned. Under perioden har investeringar i fastigheter skett för totalt 2 648 mkr (3 999), varav 327 mkr (312) avser förvärv och 2 321 mkr (3 687) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om -3 711 mkr (-2 564) uppgick nettoinvesteringen till -1 063 mkr (1 435).

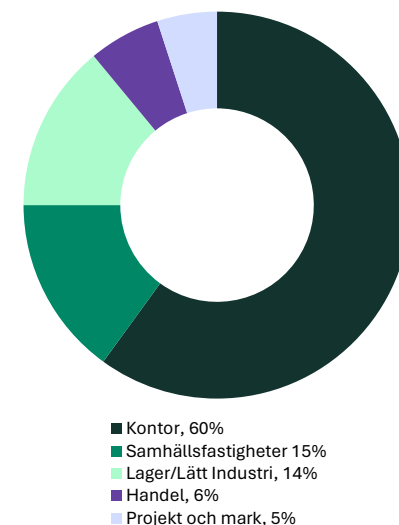
Nettoinvestering per region



Fastighetsvärde per region



Fastighetsvärde per kategori



Större pågående projekt

Castellum har en projektportfölj innehållande större projekt om cirka 2 mdkr, där 0,9 mdkr kvarstår att investera. Genomsnittlig uthyrningsgrad uppgår till 83 procent. Under delårsperioden färdigställdes två större projekt, ett avseende nytt kontor för Northvolt på Finnslätten i Västerås och en ny lagerbyggnad i Brunna, Stockholm. Detta innebär att sju större projekt har färdigställts under året med ett totalt hyresvärde om 270 mkr och en genomsnittlig uthyrningsgrad om 92 procent, exklusive Götaland 9 som är såld och frånträds vid projektavslut.

Projektpipeline

Med rådande marknadsläge kommer Castellum att skjuta fram vissa projektstarter tills mer stabila förutsättningar har infunnit sig. Detta innebär att volymen för bedömda projektstarter under de närmsta fem åren minskar något. Castellum lägger stort fokus på riskhantering i de pågående projekten och har en attraktiv projektportfölj att starta upp med när marknadsförutsättningarna är mer gynnsamma. I dagsläget kan projekt motsvarande ca 560 000 kvm startas under de närmsta fem åren förutsatt förbättrade marknadsförutsättningar, en bra uthyrningstakt och god framdrift av detaljplaner. Av volymerna utgör 327 000 kvm logistik och resterande främst kontor.

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	116	374
Tusenskönan 2	S	N	Möndal	Q4-24	10 600	29	100	443	171	272
Werket	K	O	Jönköping	Q4-23	21 000	47	58	302	182	120
Hornsberg 10	K	O	Stockholm	Q4-23	8 700	32	82	268	228	40
Finnslätten 1 (del av)	K/I	O	Västerås	Q4-23	21 000	28	72	220	144	76
Tistlarna 9	Lo	N	Malmö	Q1-24	11 300	13	97	195	176	19
Bollbro 15	S	O	Helsingborg	Q4-23	5 000	7	92	125	88	37
Summa större pågående projekt					86 600	195	83	2 043	1 105	938

Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Godsfinkan 1	K/S	N	Malmö	Q1-23	26 500	85	100	1 394	1 394	0
Sjustjärnan 1	K/S	N	Malmö	Q1-23	31 500	83	99	1 362	1 264	98
Götaland 9 ¹	S	N	Jönköping	Q2-23	9 200	23	100	323	297	26
Åseby 1:5	I	N	Göteborg	Q2-23	14 800	21	100	283	240	43
Borgarfjord 5	K	O	Stockholm	Q2-23	9 300	28	45	182	131	51
Effekten 13	K	N	Västerås	Q3-23	15 400	34	100	425	390	35
Kungsängen Tibble 1:648	La	N	Stockholm	Q3-23	15 200	20	77	302	283	19
Summa projekt över 100 mkr					208 500	489	89	6 314	5 105	1 209
Mindre pågående projekt 10—100 mkr								2 948	2 332	616

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

Kunder

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 september 2023 uppgick till 3,8 år (3,9).

Kontraktsförfallostruktur

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2023	1 103	397	4
2024	2 346	1 728	18
2025	1 573	1 651	18
2026	1 482	1 730	18
2027	660	1 085	12
2028+	597	2 526	27
Summa kommersiellt	7 761	9 117	97
Bostäder	482	50	1
P-platser och övrigt	6 333	201	2
Totalt	14 576	9 368	100

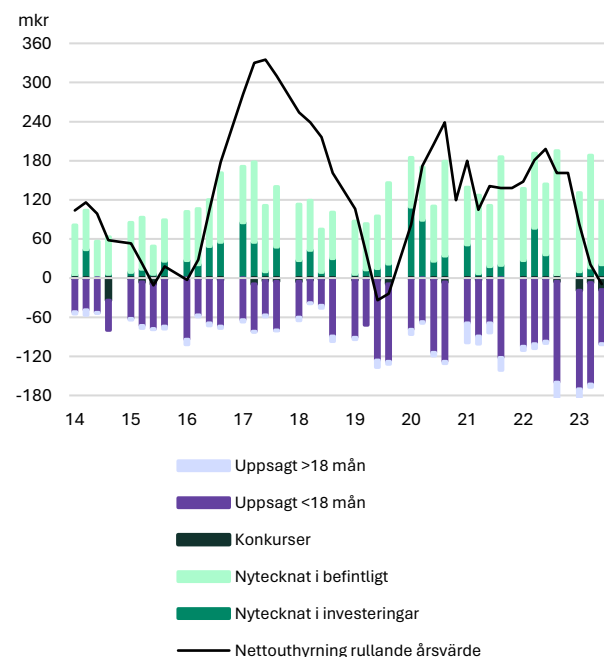
Kontraktsstorlek

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt			
<0,25	3 392	241	3
0,25—0,5	1 158	429	5
0,5—1,0	1 243	880	9
1,0—3,0	1 289	2 192	23
>3,0	678	5 375	57
Summa	7 760	9 117	97
Bostäder	482	50	1
P-platser och övrigt	6 334	201	2
Totalt	14 576	9 368	100

Nettouthyrning

Under perioden har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 437 mkr (472). Uppsägningar uppgick till -453 mkr (-319), varav -44 mkr (-3) avsåg konkurser och -18 mkr (-16) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd.

Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till -16 mkr (153) och för kvartalet till 15 mkr (44). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultateffekt bedöms till 9–18 månader i förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för investeringar i ny-, till- och ombyggnation.



Januari–september 2023

mkr	Sthlm	Väst	Mitt	Mälar- dalen	Öresund	Finland	Totalt
NYTECKNAT							
Befintligt	71	81	83	31	105	19	390
Investeringar	25	2	2	9	9	—	47
Totalt	96	83	85	40	114	19	437
UPPSAGT							
Befintligt	-103	-66	-59	-26	-120	-35	-409
Konkurser	-14	-18	-5	-3	-2	-2	-44
Totalt	-117	-84	-64	-29	-122	-37	-453
Nettouthyrning	-21	-1	21	11	-8	-18	-16
D:o Q3 2022	12	82	10	45	15	-11	153

Castellums största hyresgäster

Största hyresgäster	Kontraktsvärde, mkr
Polismyndigheten	193
ABB	183
AFRY	177
Domstolsverket	169
Handelsbanken	122
Försäkringskassan	116
Northvolt	103
Migrationsverket	84
Region Stockholm	83
Hedin Group	74
Summa kontraktsvärde största hyresgäster	1 304

Finansiering

Under kvartalet har säkerställd finansiering om totalt 8,3 mdkr avtalats, varav 1,5 mdkr är ny finansiering och resterande är refinansiering och förlängning av befintliga krediter. Castellum har även emitterat en icke säkerställd obligation om totalt 1,0 mdkr på 2,0 års löptid. Obligationen löper med en marginal över Stibor om 2,15 procent. Efter kvartalet har ytterligare en icke säkerställd obligation om totalt 0,4 mdkr emitterats på 2,6 års löptid. Obligationen löper med en marginal över Stibor om 2,0 procent.

Vid utgången av det tredje kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 65 687 mkr (76 849). De räntebärande skulderna består av obligationslån om 40 524 mkr (44 503), lån i bank om 24 289 mkr (32 137) samt företagscertifikat om 874 mkr (209). Icke-säkerställda skulder motsvarar 63 procent (58) av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden (r12) uppgick till 3,0 gånger jämfört med 3,9 gånger för helår 2022 och belåningsgraden uppgick till 37,8 procent (42,3).

Den genomsnittliga återstående ränte- och kapitalbindningen uppgick till 2,9 år (2,7) respektive 3,4 år (3,1). Kassa och outnyttjade kreditfaciliteter uppgår på balansdagen till 25,5 mdkr (13,2).

Ränteförfallostruktur 2023-09-30

Förfallotidpunkt	mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0—1 år	23 781	36	5,4	0,3
1—2 år	10 473	16	1,1	1,4
2—3 år	8 216	13	1,3	2,7
3—4 år	2 799	4	3,9	3,4
4—5 år	1 329	2	2,6	4,8
>5 år	19 089	29	1,3	6,8
Totalt	65 687	100	2,9	2,9

Säkerställda och icke säkerställda krediter 2023-09-30



■ Icke säkerställda krediter, 63% ■ Säkerställda krediter, 37%

	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Räntebärande skulder, mkr	65 687	76 637	76 849
Utestående obligationer, mkr	40 524	44 965	44 503
Utestående företagscertifikat, mkr	874	2 889	209
Bank, mkr	24 289	28 783	32 137
Likvida medel, mkr	1 397	2 101	858
Outnyttjade kreditlöften, mkr	24 108	13 226	12 301
Andel icke säkerställda tillgångar, %	48	54	52
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	17	20	21
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	14	15	18
Belåningsgrad, %	37,8	40,0	42,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	4,1	3,9
Nettoskuld/EBITDA, ggr	10,3	13,1	13,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	3,4	3,2	3,1
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9	2,6	2,7
Kreditrating	Baa3, Stable Outlook	Baa3, Stable Outlook	Baa3, Stable Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exkl löften, %	2,9	2,3	2,6
Genomsnittlig effektiv ränta inkl löften, %	3,0	2,4	2,7
Marknadsvärde räntederivat, mkr	2 071	1 958	1 899
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	1 967	1 037	847

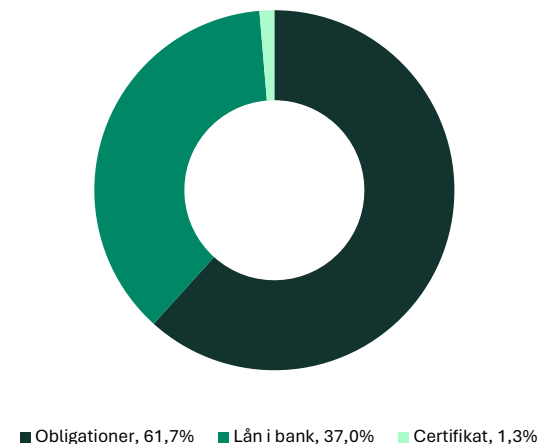
Kreditförfallostruktur 2023-09-30

Kreditavtal	Bank, mkr	Obligationer, mkr	Certifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Ej utnyttjade krediter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
2023	21	5 741	726	6 488	10	929	7 417
2024	—	3 750	148	3 898	6	—	3 898
2025	6 560	11 875	—	18 435	28	14 279	32 714
2026	4 530	7 053	—	11 583	18	8 900	20 483
2027	2 599	2 698	—	5 297	8	—	5 297
>2027	10 579	9 407	—	19 986	30	—	19 986
Totalt	24 289	40 524	874	65 687	100	24 108	89 795

Castellums finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej varaktigt över 40 procent	Ej över 65 procent	37,8%
Räntetäckningsgrad, R12	Minst 3 ggr	Minst 1,5 ggr	3,0 ggr
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 procent	14%
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,4 år
• förfall inom 1 år	Högst 30 procent av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		11%
• likviditetsbuffert	Likviditetsreserv motsvarande 12 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
• genomsnittlig räntebindning	1,5–4,5 år		2,9 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 procent		29%
Kredit- och motpartsrisk			
• ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
• nettoexponering i utländsk valuta	Maximalt 10 % av balansomslutningen		Uppfyllt

Känslighetsanalys	Förändring, %	Effekt på förvaltningsresultatet, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+102/-102
Hysesintäkter	+/- 1%	+93/-93
Fastighetskostnader	+/- 1%	-28/+28
Effekt på räntekostnader vid förändring av underliggande marknadsräntor	+/- 1%-enhet	-236/+236

Fördelning räntebärande skulder 2023-09-30


Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	R12, okt 2022 - sep 2023	2022 jan-dec
Driftsöverskott	1 717	1 553	4 939	4 470	6 307	5 838
Centrala administrationskostnader	-78	-57	-279	-213	-336	-270
Återläggning av avskrivningar	39	12	118	77	201	160
Betald ränta ¹	-563	-449	-1 614	-1 031	-2 061	-1 478
Betald skatt	-71	-30	-103	-36	-211	-144
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	11	-170	0	-183	190	7
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	1 055	859	3 061	3 084	4 090	4 113
Förändring kortfristiga fordringar	-157	0	-156	-85	-42	29
Förändring kortfristiga skulder	-694	-306	-646	-66	-573	7
Kassaflöde från löpande verksamhet	204	553	2 259	2 933	3 475	4 149
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-752	-1 009	-2 321	-3 686	-4 183	-5 548
Förvärv fastigheter	-327	-165	-327	-312	-378	-363
Försäljning fastigheter	305	187	3 711	2 564	4 227	3 080
Försäljning av långfristigt värdepappersinnehav	—	—	—	133	—	133
Utbetald utdelning från intresseföretag	—	—	146	165	314	333
Investeringar övrigt	-5	-19	-63	-90	17	-10
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-779	-1 006	1 146	-1 226	-3	-2 375
Amortering av lån	-1 796	-3 043	-21 422	-17 458	-28 963	-24 999
Upptagna lån	2 673	5 012	9 705	21 947	16 954	29 196
Förändring långfristiga fordringar	0	-2	0	-2	-3	-5
Derivat	-535	-99	-218	-370	-581	-733
Företrädesemission	-90	—	9 999	—	9 999	—
Återköp egna aktier	—	—	—	-2 752	—	-2 752
Hybridobligation	—	—	-349	-167	-349	-167
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	-830	—	-830
Utbetald utdelning	—	-624	-624	-1 248	-1 248	-1 872
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	252	1 244	-2 909	-880	-4 191	-2 162
Periodens kassaflöde	-323	791	496	827	-719	-388
Likvida medel ingående balans	1 755	1 290	858	1 197	2 101	1 197
Kursdifferens i likvida medel	-35	20	43	77	15	49
Likvida medel utgående balans	1 397	2 101	1 397	2 101	1 397	858
Genomsnittligt antal aktier, tusen	555 133	390 933	465 310	394 836	446 716	330 854
Kassaflöde, kr/aktie	-0,58	2,02	1,07	2,09	-1,61	-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 2 259 mkr. Rörelsekapitalet har påverkats negativt under kvartalet på grund av lägre hyresinbetalningar till följd av helgeffekt.

I befintliga fastigheter och projekt har -2 321 mkr investerats. Under perioden har 36 fastigheter frånträtts, vilka har en total erhållen köpeskilling om 3 711 mkr. Förvärv av en fastighet har gjorts under kvartalet med en köpeskilling om 327 mkr.

Löpande säkring av valutapositioner har under perioden påverkat kassaflödet med -218 mkr medan företrädesemissionen som genomfördes under andra kvartalet har bidragit positivt till kassaflödet om 9 999 mkr. Även utbetalning avseende kupong på hybridobligationen har gjorts om -349 mkr samt har utbetalning avseende utdelning till aktieägarna gjorts om -624 mkr, vilket avser den sista utbetalningen av utdelningen för verksamhetsåret 2021. Nettoskulden per den 30 september 2023 uppgick till 64 290 mkr. Detta efter att skulderna minskat med 11 162 mkr och medel i kassa och bank ökat med 539 mkr under perioden.

Nyckeltal

	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Hyresvärde, kr/kvm	1 906	1 733	1 758	1 648	1 538	1 495	1 407
Fastighetskostnader, kr/kvm	531	484	511	425	369	384	378
Driftsöverskott, kr/kvm	1 208	1 041	1 048	1 008	1 039	1 001	933
Överskottsgrad, %	69	69	67	71	74	72	71
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,6	93,4	93,4	93,2	93,1	92,6	93,2
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 570	5 741	5 696	5 853	4 447	4 255	4 283
Antal fastighet vid periodens utgång	716	754	749	762	642	632	647
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	26 023	27 592	26 737	26 667	23 549	22 363	20 417
Finansiella nyckeltal							
Avkastning totalt kapital, %	-4,1	4,8	0,6	8,6	7,5	8,4	10,6
Avkastning eget kapital, %	-8,7	10,9	2,2	22,7	13,0	14,5	22,6
Genomsnittlig utgående ränta, %	2,9	2,3	2,6	1,8	1,9	2,0	2,0
Data per aktie							
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	111,35	125,15	126,25	243,80	208,70	222,00	163,35
Eget kapital, kr	169	256	239	296	176	160	145
Resultat, kr ¹	-11,35	16,85	4,44	35,12	17,24	17,37	22,92
Förvaltningsresultat, kr ²	7,18	9,11	11,45	12,45	12,35	11,52	10,81
Kassaflöde, kr	1,07	2,09	-1,17	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	555 133	331 684	330 854	282 917	273 628	273 201	273 201
Nyckeltal enligt EPRA							
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr ²	6,46	9,97	13,21	11,58	11,25	10,44	9,65
EPRA NRV (aktuellt substansvärde), kr ²	164	259	242	251	214	195	176
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), kr ²	156	247	230	241	205	187	169
EPRA NDV (eget kapital), kr ²	139	211	196	197	168	154	139
EPRA vakansgrad, % ²	8,5	7,7	7,7	6,8	6,9	7,4	6,8

1. 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.

2. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 26.

Hållbarhet

Castellum fortsatt ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i världen

Castellum arbetar hållbart. Miljöpåverkan minskar och ekosystemtjänster utvecklas för att bidra till den biologiska mångfalden. Nästan hälften av fastigheterna är hållbarhets-certifierade 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. För mer detaljerad information, se Castellums Års- och hållbarhetsredovisning 2022 som publicerades i februari 2023.



Hållbarhetsmål och strategi

Castellum ska vara ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i Norden. Bolagets hållbarhetsstrategi, Den hållbara staden 2030, är indelad i fyra fokusområden: Planeten, Framtidssäkring, Välbefinnande och Uppförande. Strategin syftar till att säkerställa att bolaget är ett relevant,

ansvarsfullt och framgångsrikt bolag, inte bara idag utan på lång sikt genom att bidra till en hållbar utveckling. Hållbarhetsstrategin uppdateras årligen och är integrerad i affärsstrategin och består av 21 mätbara mål. De klimatrelaterade målen är vetenskapligt baserade och godkända av Science Based Targets initiative (SBTi). Senaste 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.

Hållbarhetsresultat

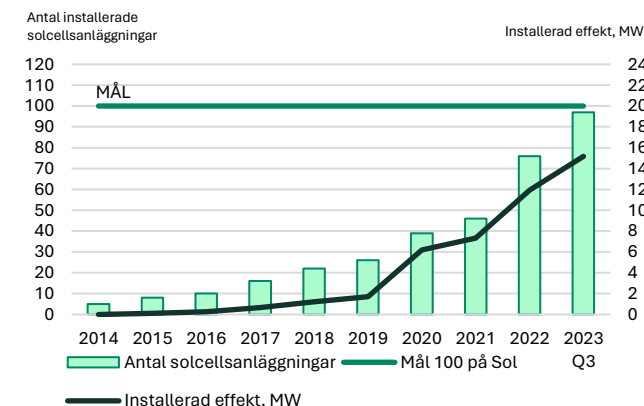
Under tredje kvartalet fick Castellum för åttonde året i rad utmärkelsen som global sektorledare av GRESB. Castellum bibehåller höga poäng inom kategorin Kontor/industri med 92 av 100 möjliga poäng och placerar sig dessutom som topp i världen i kategorin Hållbarhet i Projektutveckling med 100 av 100 möjliga poäng. Under tredje kvartalet har Castellum åter godkänts och klassats som en grön aktie av Nasdaq Stockholm och är därmed fortsatt det enda stora fastighetsbolag i Norden som godkänns och klassificeras som en sådan.

Under sommaren har Castellums hållbarhetsmål uppdaterats och beslutats av styrelsen. Bland annat har en tredje färdplan för Castellums kunders klimatomställning lagts till under bolagets klimatneutralitetsmål till år 2030. Ett nytt långsiktigt mål om att inte ha några allvarliga klimatrisker i fastighetsportföljen har lagts till. Utöver det har ett mål om att 10 procent av Castellums medarbetare ska vara praktikanter på årsbasis lagts till vilket ersätter det tidigare lärlingsmålet. 38 procent av Castellums omsättning är förenlig med kriterierna avseende att begränsa klimatförändringarna enligt EU:s taxonomiförordning. Ett stort fokus ligger på att minska energianvändningen och i den jämförbara fastighetsportföljen uppgår besparingen rullande 12 månader till 6 procent. 47 procent av bolagets bestånd är hållbarhetscertifierat, och Castellum väntas uppnå utsatt mål om 50 procent certifierat bestånd före år 2025.

EU Taxonomiförordning - kontextuell information på miljömål ¹	Förenlig med taxonomin Q3 2023, %
Andel av total omsättning (Turnover), %	38
Andel av totala driftutgifter (OpEx), %	32
Andel av totala investeringar och förvärv (CapEx), %	23

1. Fullständig information om rapportering enligt artikel 8 i Taxonomiförordningen finns i Castellums Års- och hållbarhetsredovisning 2022.

Castellum har installerat 97 solcellsanläggningar inom solcellsprogrammet 100 på sol. De ägda solcellerna producerar el motsvarande 14 procent av Castellums totala elanvändning. Flera större solcellsanläggningar har färdigstänkts senaste året och Castellum ser ut att uppnå målet om att installera 100 större solcellsanläggningar till år 2025 väl före utsatt tid.



	2023 Q3 R12	2022	2021
Resurseffektivitet			
Total energianvändning, kWh/kvm, år	100	96	91
Total energianvändning, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	102	99	92
1. varav faktisk uppvärmning	66	64	65
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	68	67	66
3. varav el och kyla	34	32	26
Energibesparing/år, jämförbart bestånd, R12, % (graddagskorr)	-6	-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, %	-11	1	-6
Fossilfritt			
Andel icke fossil energi, %	93	95	95
Fossilfria fordon, %	97	96	100
Antal laddpunkter för elbilar	1 037	922	674
Installerade större solcellsanläggningar, antal	97	76	46
Färdplan för klimatneutralitet 2030			
Fastighetsförvaltning - utsläpp CO ₂ i kg/kvm, år (market based)	2,1	2,3	1,5
varav scope 1	0,1	0,1	0,1
varav scope 2 - market based	2,0	2,2	1,4
varav scope 2 - location based	4,3	5,5	4,3
Projektutveckling - reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3),%	-30	-29	-15
Hållbarhetscertifiering			
Hållbarhetscertifiering, % av kvm	47	45	48
Hållbarhetscertifiering, antal	246	249	206
Miljöcertifiering, % av hyresintäkter	57	56	61
Hållbarhetscertifiering, % av fastighetsvärde	60	61	63
ESG-benchmarks			
GRESB poäng (0—100)	92	92	95
DJSI poäng (0—100)	TBA	82	80
CDP betyg (A till D-betyg)	TBA	B	A-
Sociala nyckeltal			
Sjukfrånvaro, % (lång- och korttidssjukfrånvaro)	2,0	2,9	2,9
Jämställdhet, kvinnor/män, %	43/57	42/58	43/57
Mångfald, internationell bakgrund, %	12	10	9
Praktikanter, % av medarbetare ¹	5	—	—

1. Nytt hållbarhetsmål från 2023 om att 10 procent av medarbetare ska vara praktikanter på årsbasis.

Ratings Member of Dow Jones Sustainability Indices Powered by the S&P Global CSA		Castellums rating: 82/100 (enda nordiska fastighetsbolag som blivit inkluderat)
MSCI ESG RATINGS  		Castellums rating: AAA
		Castellums rating: 100/100 (global sektorledare)
		Castellums rating: Gold
		Castellums rating: B
 SUSTAINALYTICS a Morningstar company		Castellums rating: Region Top-Rated
1. THE USE BY Castellum OF ANY MSCI ESG RESEARCH LLC OR ITS AFFILIATES ("MSCI") DATA, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT, RECOMMENDATION, OR PROMOTION OF Castellum BY MSCI. MSCI SERVICES AND DATA ARE THE PROPERTY OF MSCI OR ITS INFORMATION PROVIDERS, AND ARE PROVIDED 'AS-IS' AND WITHOUT WARRANTY. MSCI NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI.		



Castellum arbetar med vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Parisavtalet.

Castellumaktien

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

Aktieägare per 30 september 2023

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital, %
Akelius Residential Property	66 601	13,5
Länsförsäkringar Fonder	20 480	4,1
Gösta Welandsson med bolag	19 638	4,0
Handelsbanken Fonder	18 117	3,7
Vanguard	17 705	3,6
BlackRock	16 758	3,4
Nordea Fonder	16 558	3,4
Swedbank Robur Fonder	15 770	3,2
Cliens Fonder	7 838	1,6
Folksam	7 826	1,6
Fjärde AP-fonden	7 520	1,5
Norges Bank	7 281	1,5
APG Asset Management	6 553	1,3
Tredje AP-fonden	5 439	1,1
PGGM Pensioenfonds	4 980	1,0
15 största ägarna	239 064	48,5
Utländska aktieägare, övriga	129 527	26,3
Svenska aktieägare, övriga	124 010	25,2
Totalt utestående aktier	492 601	100,0

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

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 för nyckeltalet resultat kr/aktie är omräknade som en konsekvens av företrädesemissionen, med den beräknade justeringsfaktorn 1,1904.

Minskning av aktiekapitalet genom indragning av Castellums egna aktier

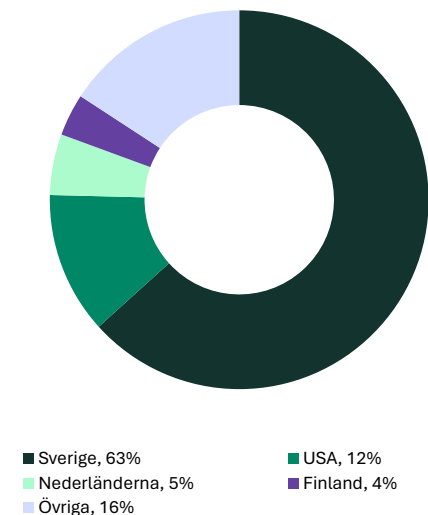
Årsstämman 2023 beslutade om att minska Castellums aktiekapital med ett belopp om 8 665 500 kronor genom indragning av 17 331 000 egna aktier. Minskingsbeloppet har avsatts till fritt eget kapital. Styrelsen har utnyttjat bemyndigandet i samband med företrädesemissionen, vilket innebär att Castellum 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 sep 2023	31 dec 2022
Aktiekurs, SEK	111,35	126,25
Börsvärde, mdkr	54,9	43,6
Omsättning, antal miljoner	381	386
Omsättningshastighet, %	109	115
Aktiens direktavkastning	—	6,0

Aktieägare per land 30 september 2023



Moderföretag

Resultaträkning i sammandrag

mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Intäkter	39	39	116	140	211
Centrala administrationskostnader	-84	-78	-339	-269	-360
Finansiella poster	4 094	-302	3 801	-434	-20
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 049	-341	3 578	-563	-169
Nedskrivning andel koncernföretag	-745	—	-1 553	—	—
Nedskrivning andel intresseföretag	-620	—	-1 476	—	—
Värdeförändringar finansiella instrument	-318	43	920	1 643	1 489
Resultat före skatt	2 366	-298	1 469	1 080	1 320
Skatt	-121	-165	-194	-427	-383
Periodens resultat	2 245	-463	1 275	653	937
Poster som kommer att omföras till periodens resultat					
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-31	-128	—	—	240
Värdeförändring valutaderivat	55	23	21	14	-326
Periodens totalresultat	2 269	-568	1 296	667	852

Balansräkning i sammandrag

mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Andelar i koncernföretag	48 207	47 161	47 342
Andelar i intresseföretag	11 210	12 691	12 693
Fordringar koncernföretag	45 021	49 110	50 209
Derivat	3 321	2 343	2 183
Övriga tillgångar	302	220	252
Likvida medel	66	763	10
Summa tillgångar	108 127	112 288	112 689
Eget kapital	51 389	40 278	40 451
Derivat	185	270	327
Räntebärande skulder	32 938	47 323	47 304
Skulder koncernföretag	22 841	22 489	23 444
Uppskjuten skatteskuld	515	427	321
Övriga skulder	259	1 501	842
Summa eget kapital och skulder	108 127	112 288	112 689

Kommentar till moderföretagets resultat

Moderföretag är Castellum Aktiebolag (publ). Moderföretagets verksamhet är att äga och förvalta aktier i de rörelsedrivande dotterföretagen, ansvara för frågor gentemot aktiemarknaden såsom koncernrapportering och aktiemarknadsinformation samt kreditmarknaden med upplåning och finansiell riskhantering.

Resultat före skatt uppgick till 1 469 mkr (1 080). Det högre resultatet är hänförligt till en utdelning från dotterföretag om 4 075 mkr, men belastas också av 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. Värdeförändringar i finansiella instrument uppgick till 920 mkr (1 643). Moderföretagets tillgångar uppgick till 108 127 mkr (112 689). Soliditeten uppgick till 48 procent (36) och ökningen är främst hänförlig till nyemissionen om cirka 10 mdkr i kvartal två.

Moderföretagets eventualförpliktelser har ökat med 0,1 mdkr under perioden och uppgår per den 30 september 2023 till 31,0 mdkr. Eventualförpliktelserna är hänförliga till borgensförbindelser för dotterföretag.

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 framtåtriktade och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom de faktorer som uttryckligen har kommenterats kan även andra faktorer väsentligt påverka det faktiska utfallet, exempelvis ekonomisk tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut.

Redovisningsprinciper

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

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 driftsöverskott 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 värdedrivande 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.

Närståendetransaktioner

Ersättning har skett till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete. Närståendetransaktioner utöver detta har också skett med Sweco, som bedöms närstående då en av Castellums styrelseledamöter är i ledande befattning inom bolaget. Närståendetransaktioner med Sweco bedöms uppgå till ett värde om netto 2 mkr.

I samband med den riktade företrädesemissionen 2023 uppstod en närståendetransaktion mot Castellums största ägare Akelius Residential Property om 55 mkr då Akelius Residential Property gick in som garant för emissionen. Samtliga närståendetransaktioner har gjorts med armlängdsavstånd. Moderföretagets närståendetransaktioner avser, utöver ovan nämnda transaktion med Akelius Residential Property, endast transaktioner med närstående bolag inom koncernen samt transaktioner med intresseföretag i form av utdelning.

Händelser efter balansdagen

- Castellum avyttrade fem fastigheter för ca 900 mkr i Nyköping, Jönköping, Linköping och Västerås. Försäljningspriset låg i linje med bokförda värden.
- Castellum fick för åttonde året i rad utmärkelsen som global sektorledare av Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) och placerade sig dessutom i topp i världen inom kategorin hållbarhet inom Projektutveckling med 100 av 100 möjliga poäng.
- En icke säkerställd obligation om 400 mkr har emitterats på 2,6 års löptid.

Rapportens undertecknande

Göteborg den 27 oktober 2023

Joacim Sjöberg
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Castellum Aktiebolag är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 oktober 2023 kl. 08:00 CEST.

Revisorns rapport avseende översiktlig granskning av delårsrapport

Till styrelsen och verkställande direktören i Castellum Aktiebolag (publ), org nr 556475–5550

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Castellum Aktiebolag (publ) för perioden 1 januari till 30 september 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 delårsinformation 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.

Signerat enligt dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Definitioner

Alternativa nyckeltal

Castellum tillämpar European Securities and Markets authorities (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativ nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen).

Castellum är också medlemmar i branschorganisationen European Public Real Estate Associations (EPRA) varför de finansiella nyckeltalen EPRA EPS, EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV samt EPRA vakansgrad redovisas.

Aktiens direktavkastning

Utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

Avkastning eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats 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 omräknats 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.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Under perioden redovisade hyresintäkter exkl. rabatter samt förvärvade/färdigställda fastigheter uppräknade såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året. Sålida fastigheter, projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

EPRA EPS – Earnings Per Share

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Aktuell skatt har beräknats med bl.a. hänsyn till skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NRV – Net Reinstatement Value

Redovisat eget kapital med återläggning av hybridobligationer, beslutad ej verkställd utdelning, bokfört värde på derivat, goodwill som avser uppskjuten skatt samt nominell uppskjuten skatt.

EPRA NTA – Net Tangible Assets

Redovisat eget kapital med återläggning av hybridobligationer, beslutad ej verkställd utdelning, bokfört värde på derivat och goodwill, justerat för verkligt värde på uppskjuten skatt i stället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA NDV – Net Disposal Value

Redovisat eget kapital med återläggning av hybridobligationer, beslutad ej verkställd utdelning samt bokfört värde på goodwill.

EPRA Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen exklusive fastigheter klassificerade som projektfastigheter.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av förvärvskostnader, nedskrivning goodwill, värdeförändringar samt Castellums andel av intresseföretags resultat exkl. förvaltningsresultat.

Hyresvärde

Hyres- och serviceintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kontraktsvärde

Hyres- och serviceintäkter på helårsbasis för Castellums hyresavtal.

Nettouthyrning

Hyres- och serviceintäkter för under perioden tecknade hyresavtal för hela fastighetsbeståndet, reducerat med hyresintäkter för under perioden uppsagda avtal. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd.

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.

Överskottsgrad

Driftsöverskott justerat för coworking i procent av hyres- och serviceintäkter.

Övriga definitioner

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.

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.

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.

Alternativa 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 jul-sep		2022 jul-sep		2023 jan-sep		2022 jan-sep		R12, okt 2022 - sep 2023		2022 jan-dec	
Genomsnittligt antal aktier, tusen	555 133		328 401		465 310		331 684		446 716		330 854	
Förvaltningsresultat	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	-1 503	-2,71	-3	-0,01	-6 453	-13,87	8 189	24,69	-12 405	-27,77	2 237	6,76
Återläggning												
Förvärvskostnader	—	—	4	0,01	—	—	4	0,01	3	0,01	7	0,02
Resultat intresseföretag exkl. förv.resultat	844	1,52	1 389	4,23	1 808	3,89	765	2,31	1 965	4,40	922	2,79
Värdeförändring fastighet	1 612	2,90	-44	-0,13	8 230	17,69	-2 857	-8,61	14 624	32,74	3 537	10,69
Värdeförändring finansiellt innehav	—	—	—	—	—	—	58	0,17	-1	0,00	57	0,17
Värdeförändring derivat	221	0,40	-242	-0,74	-532	-1,14	-2 712	-8,18	-510	-1,14	-2 690	-8,13
Värdeförändring goodwill	-77	-0,14	0	0,00	291	0,63	151	0,46	580	1,30	440	1,33
= Förvaltningsresultat	1 097	1,98	1 104	3,36	3 344	7,19	3 598	10,85	4 256	9,53	4 510	13,63
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)												
Förvaltningsresultat	1 097	1,98	1 104	3,36	3 344	7,19	3 598	10,85	4 256	9,53	4 510	13,63
Aktuell skatt på förvaltningsresultat	-143	-0,26	-187	-0,57	-340	-0,73	-290	-0,87	-191	-0,43	-141	-0,43
EPRA Earnings/EPRA EPS	954	1,72	917	2,79	3 004	6,46	3 308	9,97	4 065	9,10	4 369	13,21
Räntetäckningsgrad												
Förvaltningsresultat, mkr	1 250		1 223		3 343		3 598		4 255		4 510	
Återläggning:												
Räntenetto, mkr	480		397		1 623		1 045		2 109		1 531	
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	1 730		1 620		4 966		4 643		6 364		6 041	
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6		4,1		3,1		4,4		3,0		3,9	

	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	R12, okt 2022 - sep 2023	2022 jan-dec
Överskottsgrad						
Driftsöverskott	1 717	1 553	4 939	4 470	6 307	5 838
Återläggning:						
Intäkter coworking	-63	-56	-197	-164	-266	-233
Kostnader coworking	68	67	212	210	282	280
Driftsöverskott exkl. intäkter coworking	1 722	1 564	4 954	4 516	6 323	5 885
Hysesintäkter	2 145	1 990	6 481	5 897	8 387	7 803
Serviceintäkter	227	286	710	671	999	960
Hyses- och serviceintäkter	2 372	2 276	7 191	6 568	9 386	8 763
Överskottsgrad, %	72,6	68,7	68,9	68,8	67,4	67,2

	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	R12, okt 2022 - sep 2023	2022 jan-dec
Avkastning totalt kapital						
Resultat före skatt	-1 503	116	-6 453	8 189	-12 405	2 237
Återläggning:						
Räntenetto	480	397	1 623	1 045	2 109	1 531
Värdeförändringar derivat	221	-242	-532	-2 712	-510	-2 690
Netto, uppräknat till helårsbasis	-3 208	1 084	-7 149	8 696	-10 806	1 078
Genomsnittligt totalt kapital	171 592	185 707	174 861	182 053	178 543	178 682
Avkastning totalt kapital, %	-1,9	0,6	-4,1	4,8	-6,1	0,6

	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	R12, okt 2022 - sep 2023	2022 jan-dec
Avkastning eget kapital						
Resultat efter skatt, uppräknat till helårsbasis	-5 844	-1 120	-7 041	8 871	-10 184	1 750
Genomsnittligt eget kapital	84 476	84 443	81 195	81 539	84 061	78 981
Avkastning eget kapital, %	-6,9	-1,3	-8,7	10,9	-12,1	2,2

	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	R12, okt 2022 - sep 2023	2022 jan-dec
Nettoinvestering, mkr						
Förvärv	327	165	327	312	378	363
Ny-, till- och ombyggnation	752	1 009	2 321	3 687	4 182	5 548
Summa investering	1 079	1 174	2 648	3 999	4 560	5 911
Försäljningspris	-305	-187	-3 711	-2 564	-4 227	-3 080
Nettoinvestering	774	987	-1 063	1 435	333	2 831
Andel av fastighetsvärdet, %	0,5	0,6	-0,7	0,9	0,2	1,8

	30 sep 2023		30 sep 2022		31 dec 2022	
Antal utestående aktier, tusental		492 601		328 401		328 401
	30 sep 2023		30 sep 2022		31 dec 2022	
Substansvärde	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	83 406	169,32	84 096	256,08	78 983	240,51
Återläggning:						
Hybridobligationer	-10 169	-20,64	-10 169	-30,97	-10 169	-30,97
Beslutad ej verkställd utdelning	—	—	624	1,90	624	1,90
Derivat enligt balansräkning	-4 038	-8,20	-2 995	-9,12	-2 747	-8,36
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-4 678	-9,50	-5 054	-15,39	-4 944	-15,05
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	16 461	33,42	18 677	56,87	17 754	54,06
Substansvärde EPRA NRV	80 982	164,40	85 179	259,37	79 501	242,09
Avdrag:						
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	—	—	-193	-0,59	-25	-0,08
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4 %	-3 961	-8,04	-3 967	-12,08	-3 860	-11,75
Substansvärde EPRA NTA	77 021	156,36	81 019	246,71	75 616	230,26
Återläggning:						
Derivat enligt ovan	4 038	8,20	2 995	9,12	2 747	8,36
Uppskjuten skatt i sin helhet	-12 500	-25,38	-14 710	-44,79	-13 870	-42,23
Substansvärde EPRA NDV	68 559	139,18	69 304	211,03	64 493	196,38
	30 sep 2023		30 sep 2022		31 dec 2022	
Belåningsgrad						
Räntebärande skulder, mkr		65 687		76 637		76 849
Likvida medel, mkr		-1 397		-2 101		-858
Räntebärande skulder netto, mkr		64 290		74 536		75 991
Totala tillgångar, mkr		169 991		186 474		179 731
Belåningsgrad, %		37,8		40,0		42,3
	30 sep 2023		30 sep 2022		31 dec 2022	
Belåningsgrad fastighet						
Räntebärande skulder netto, mkr		64 290		74 536		75 991
Förvaltningsfastigheter, mkr		144 709		158 329		153 563
Belåningsgrad fastighet, %		44,4		47,1		49,5
	30 sep 2023		30 sep 2022		31 dec 2022	
Skuldkvot						
Räntebärande skulder netto, mkr		64 290		74 536		75 991
Driftsöverskott, mkr		4 939		4 470		5 838
Centraladministration, mkr		-279		-213		-270
Rörelseresultat, mkr		4 660		4 257		5 568
Skuldkvot, ggr		10,3		13,1		13,6
	30 sep 2023		30 sep 2022		31 dec 2022	
Aktiens direktavkastning						
Beslutad utdelning		—		7,60		7,60
Börskurs vid periodens utgång		111,35		125,15		126,25
Aktiens direktavkastning, %		—		6,1		6,0

Finansiell kalender

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

Kontaktuppgifter

För mer information vänligen kontakta:

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

www.castellum.se

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

Om Castellum

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar. Per den 30 september 2023 uppgick fastighetsvärdet till ca 168 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.

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