20220714202213

Årsredovisning

för

Castellum HMA Holding AB

559149-4504

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Castellum HMA Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-07-01. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg 2022-07-01

Jakob Mörndal

20220714202114

Årsredovisning

för

Castellum HMA Holding AB

559149-4504

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Castellum HMA Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bolaget ingår i Region Finland, vars verksamhet består av förvaltning av egna fastigheter. Regionens fastigheter är belägna i Turku, Tampere och Helsingfors. Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Castellum HMA Upper Holding AB, org nr 559149-4504, med säte i Göteborg och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg, Sverige.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har företagsnamnet ändrats från Kielo Project 2 AB till Castellum HMA Holding AB.

Coronapandemin

Under våren 2020 utbröt en pandemi av coronaviruset covid-19. Pandemin har resulterat i en global kris som drabbat individer, verksamheter och branscher - ingen är opåverkad. Verksamheter har tvingats stänga ner eller behövt anpassa sig till en mer smittsäker vardag, som för många innebär att arbete sköts hemifrån. Vissa branscher har haft svårt att klara sig och behövt hjälp av olika typer av statliga stödpaket. Under pågående pandemi är det inte möjligt att uppskatta hur länge utbrottet kommer påverka samhället och hur djupgående effekter krisen kan få. Castellum har hittills klarat de extrema förändringarna i omvärlden som coronapandemin har medfört på ett bra sätt.

Flerårsöversikt (EUR)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-4 416 183	-13 948	4 437	-81 215
Soliditet (%)	74,46	85,99	95,43	99,79

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	6 500	39 679 632	80 698	**39 766 830**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		80 698	-80 698	**0**
Årets resultat			-4 397 683	**-4 397 683**
Belopp vid årets utgång	**6 500**	**39 760 330**	**-4 397 683**	**35 369 147**

20220714202315

Resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	39 760 330
årets förlust	-4 397 683
	35 362 647
disponeras så att	
i ny räkning överföres	35 362 647
	35 362 647

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Summa rörelsekostnader		**-16 183**	**-13 948**
Rörelseresultat		**-16 183**	**-13 948**
Finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-4 400 000	0
Summa finansiella poster		**-4 400 000**	**0**
Resultat efter finansiella poster		**-4 416 183**	**-13 948**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		132 500	224 159
Lämnade koncernbidrag		-114 000	-129 514
Summa bokslutsdispositioner		**18 500**	**94 645**
Resultat före skatt		**-4 397 683**	**80 698**
Årets resultat		**-4 397 683**	**80 698**

20220714202216

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1	35 337 254	39 737 254
Summa finansiella anläggningstillgångar		**35 337 254**	**39 737 254**
Summa anläggningstillgångar		**35 337 254**	**39 737 254**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		3 222 845	1 965 333
Summa kortfristiga fordringar		**3 222 845**	**1 965 333**
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 942 174	4 543 058
Summa kassa och bank		**8 942 174**	**4 543 058**
Summa omsättningstillgångar		**12 165 019**	**6 508 391**
SUMMA TILLGÅNGAR		**47 502 273**	**46 245 645**

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6 500	6 500
Summa bundet eget kapital		**6 500**	**6 500**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		39 760 330	39 679 632
Årets resultat		-4 397 683	80 698
Summa fritt eget kapital		**35 362 647**	**39 760 330**
Summa eget kapital		**35 369 147**	**39 766 830**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		12 133 126	6 478 815
Summa kortfristiga skulder		**12 133 126**	**6 478 815**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**47 502 273**	**46 245 645**

20220714202317

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 737 254	38 230 754
Inköp	0	1 506 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39 737 254**	**39 737 254**
Årets nedskrivningar	-4 400 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-4 400 000**	**0**
Utgående redovisat värde	**35 337 254**	**39 737 254**

Not 2 Uppgifter om moderföretag
Moderföretag som upprättar koncernredovisning

Namn	Org.nr	Säte
Castellum AB	556475-5550	Göteborg

Not 3 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i dottebolag	0	32 701 251
Pantsatta övriga fordringar mot dotterbolag	0	1 515
Pantsatt koncernkonto	0	4 489 391
Koncerninterna intäkter för koncernkonto		1 739 659
	0	**38 931 816**

Göteborg 2022- 06- 29

Jakob Mörndal
Ordförande

Maria Strandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 06- 30

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

20220714202218

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Castellum HMA Holding AB
organisationsnummer 559149-4504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Castellum HMA Holding AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Castellum HMA Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Castellum HMA Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 maj 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på

upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Castellum HMA Holding AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 30 juni 2022

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Vi skapar framtidens arbetsplatser

År- och hållbarhetsredovisning 2021

CASTELLUM

ÅRSREDOVISNING 2021

Det här är Castellum **1**
Välkommen till Castellum 2
Året i korthet 4
Vd har ordet 6

Omvärld och strategi **8**
Omvärldstrender 9
En värd bortom det förväntade 12
Mål, strategi och resultat 13
Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag 16
Den hållbara staden 20

Investera i Castellum **34**
En lönsam investering 35
Hållbarhetsutmärkelser 36
Aktiens utveckling 37

Verksamhet **43**
Marknad 44
Kunder 51
Erbjudande 55
Fastigheter och projekt 59

Risker och riskhantering **74**
Risker, exponering och riskhantering 75
Klimatscenarier – risker och möjligheter 84

Finansiella rapporter **87**
Ekonomisk utveckling 88
Ekonomisk rapportering 100

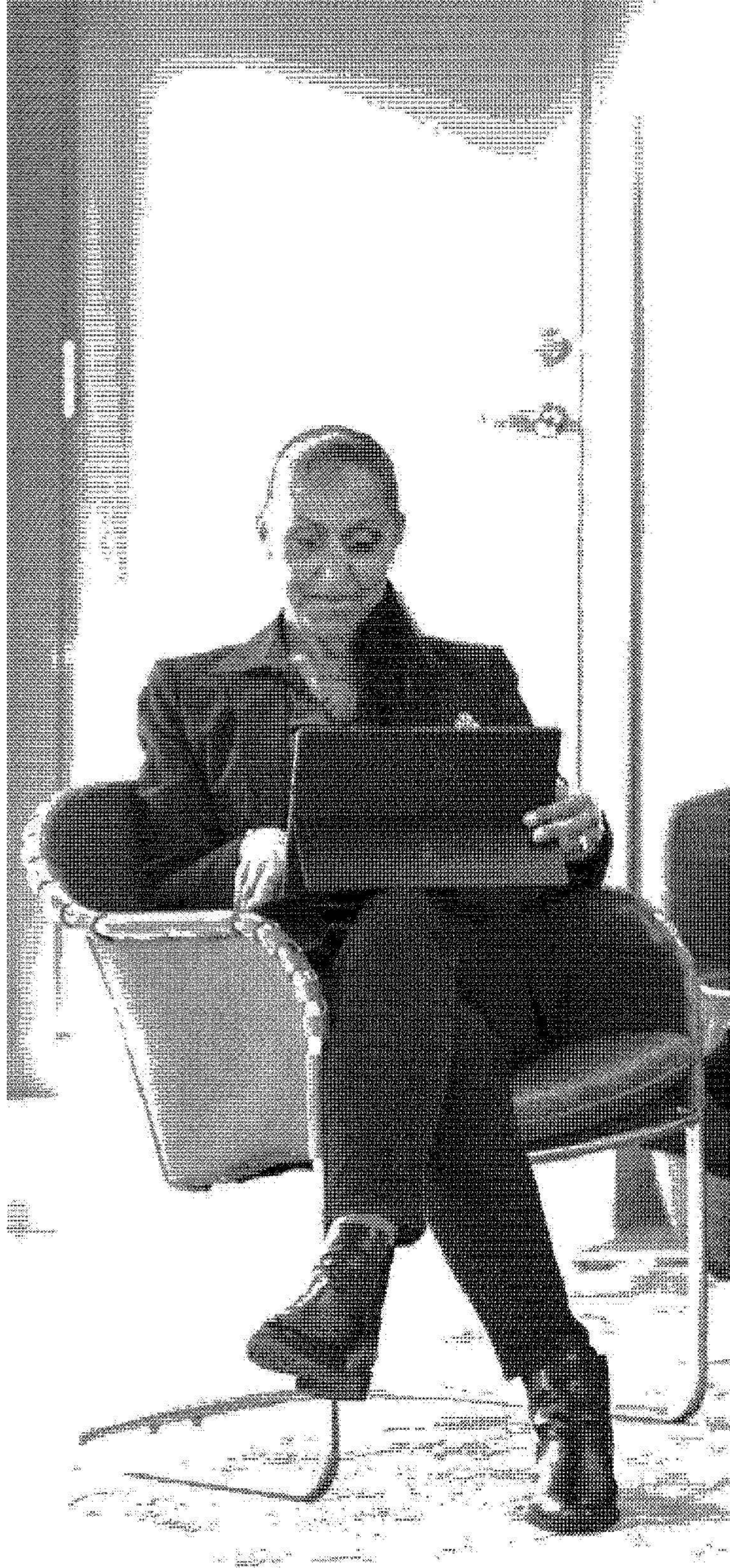
Bolagsstyrning **144**
Styrelseordförande har ordet 145
Bolagsstyrningsrapport 146
Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning 158
Ersättningsrapport 164
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten 166

Hållbarhet **167**
Om hållbarhetsredovisningen 168
Väsentlighetsanalys 169
Långsiktiga mål och åtaganden 171
Hållbarhetsstyrning 172
Hållbarhetsnoter 176
Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning 184
Hållbarhetsindex 194
Revisors rapport 199

Definitioner 200
Finansiell kalender, aktieägarinformation och kontaktuppgifter 201

Castellums års- och hållbarhetsredovisning
Den legala årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sidorna 8–140. Castellums hållbarhetsredovisning finns på sidorna 20–33, 36, 81–82, 84–86 och 167–199. Hållbarhetsredovisningen utgör också Castellums Communication on Progress (CoP) enligt FN Global Compact och Castellums lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen. På sidorna 194–198 återfinns korsreferenser till de olika hållbarhetsredovisningsramverk som Castellum tillämpar.

Kungsleden som förvärvats under slutet av 2021 är inte inkluderade i bolagets hållbarhetsredovisning eller hållbarhetsnyckeltal. Detta kommer att ske under 2022.



Alla är värda en arbetsplats att längta till.

Välkommen till Castellum

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar. Per den 31 december 2021 uppgick fastighetsvärdet till ca 176 miljarder, inklusive ägarandelen i norska Entra. Vi finns i attraktiva svenska tillväxtregioner, i Köpenhamn och Helsingfors-området samt i Norge genom vårt intressebolag Entra. 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.

Nyckeltal 2021

INTÄKTER
6 353 mkr (6 004)

ÅRETS RESULTAT
11 828 mkr (5 615)

UTDELNING
7,60 kr* (6,90)

ENERGIANVÄNDNING SEDAN 2015
11 % minskning

HÅLLBARHETSCERTIFIERADE FASTIGHETER
48 % (39) av kvm

FÖRVALTNINGSRESULTAT
3 522 mkr (3 380)

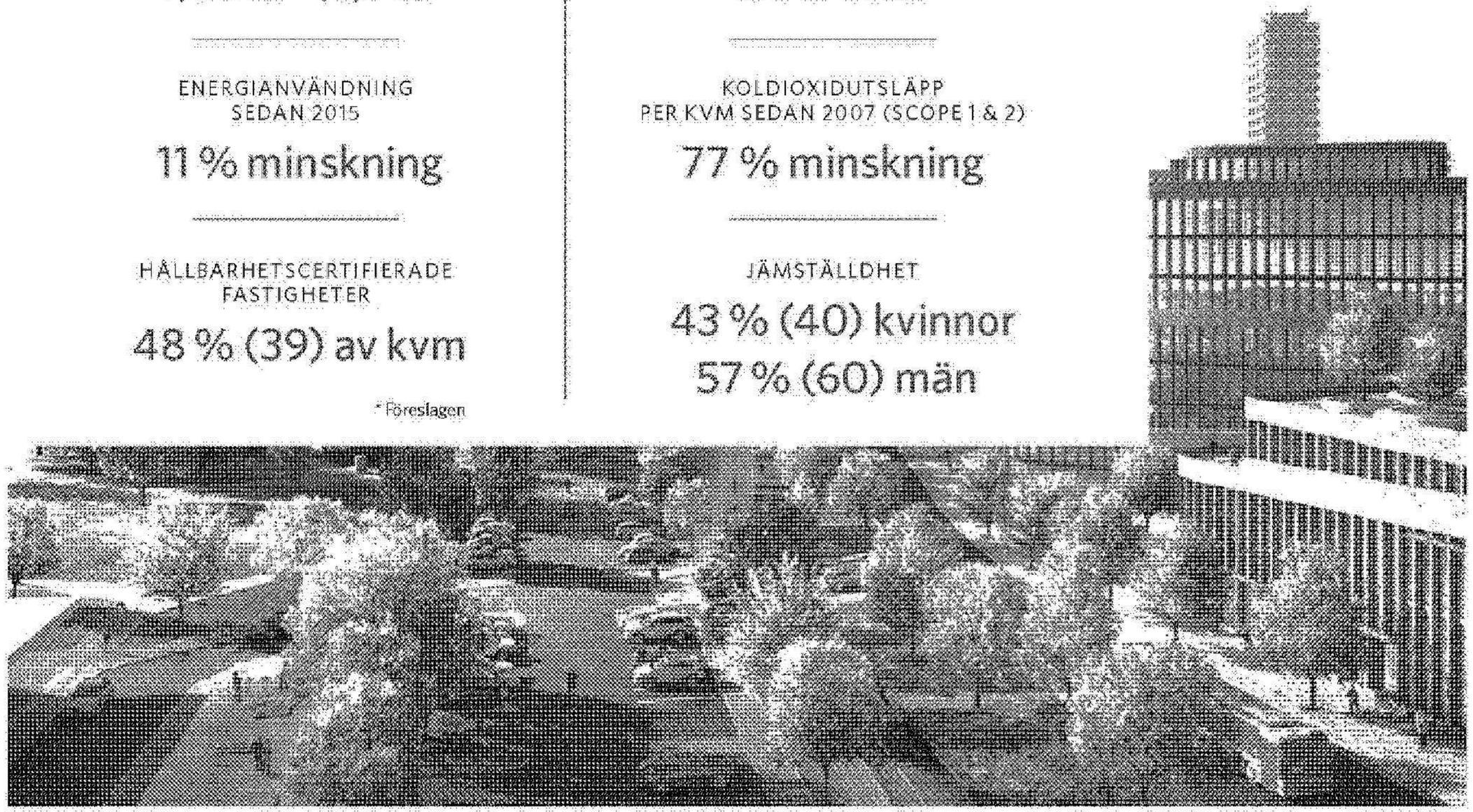
FASTIGHETSVÄRDE
176 mdkr (103)

UTDELNINGSHÖJNING
24 år i rad

KOLDIOXIDUTSLÄPP PER KVM SEDAN 2007 (SCOPE 1 & 2)
77 % minskning

JÄMSTÄLLDHET
43 % (40) kvinnor
57 % (60) män

*Föreslagen



Unga saknar kontoret mest – det visar Castellums undersökning *Framtidens arbetsliv 2021*

Framtidens arbetsplats välkomnar medarbetarna

Synen på arbetslivet har förändrats. Trenden mot ökad flexibilitet har förstärkts samtidigt som medarbetarnas krav på arbetsgivarna ökar visar undersökningen *Framtidens arbetsliv* som Castellum genomför varje år.

I filmklassikern Moderna tider från 1936 med skådespelaren Charlie Chaplin gestaltas framtidens arbetsliv. Det är en mörk framtidsvision som tecknas av arbetsplatsen. Där arbetarna har monotona uppgifter och arbetsmiljön är usel och den psykiska och fysiska hälsan dålig. Men framtidsvisionen har inte slagit in speciellt väl, i alla fall inte i vår del av världen. Många människor upplever lyckligtvis numera att de har meningsfyllda arbetsuppgifter och att de kan utföra dem i en bra miljö och på ett flexibelt sätt. Och det fysiska och psykiska välmåendet och värderingar blir allt viktigare.

Unga saknar kontoret mest

Människor vill kunna fortsätta med ett flexibelt arbetssätt även efter pandemin, menar Lena Lid Falkman, forskare inom aktivitetsbaserade arbetsplatser vid Handelshögskolan i Stockholm. De arbetsgivare som kan erbjuda flexibilitet kommer ha en stor konkurrensfördel när kraven på dem ökar. Samtidigt visar årets undersökning att unga är de som saknar kontoret och kollegorna mest. Trångboddhet och större behov av chefens stöd när man är ny på arbetsmarknaden kan vara orsaker till detta.

Coworking har vuxit kraftigt de senaste åren. Det innebär arbetsplatser som delas av flera företag och kan ses som en slags delningstjänst inom kontor ungefär som Uber eller Airbnb finns på andra områden. Coworking är enkelt, kostnadseffektivt och klimatsmart. Castellum har varit en av pionjärerna inom coworking och är den största aktören i Norden genom dotterbolaget United Spaces.

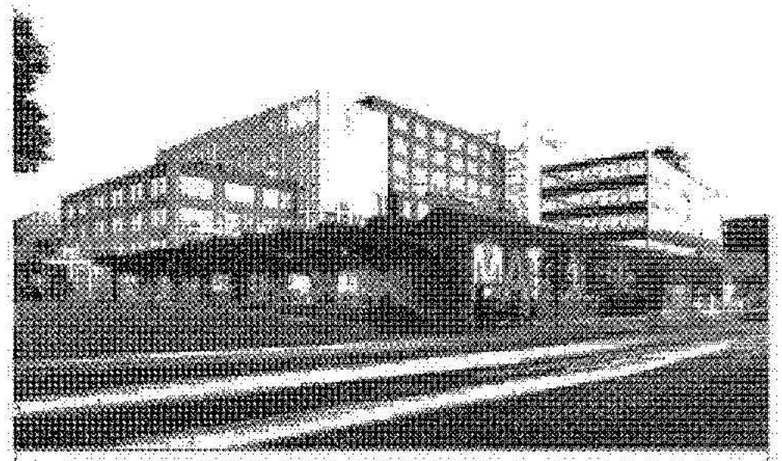
Kollegorna viktigast av allt

Vad är då det viktigaste av allt på en arbetsplats för att den ska vara attraktiv? I undersökningen uppger 87 % att bra kollegor är det allra viktigaste. Arbetsplatsens läge och flexibla arbetstider kommer också högt. Närheten till handel och tjänster kommer långt ner. Det kan vara ett tecken i tiden när man inte längre fysiskt behöver bege sig till butiker för att handla, eller gå på restaurang, utan genom e-handel kan få nästan vad man vill levererat till dörren. Kontrasten till arbetaren Charlie Chaplin i filmen Moderna tider som är så bunden till sin plats i fabriken att han till slut fastnar i ett gigantiskt kugghjul kunde inte var större. ■

Året i korthet

2021 var ännu ett händelserikt år och Castellum fortsatte växa. Aktiviteter som genomförts under året är en del i den långsiktiga strategin för att leverera på tillväxtmålet och bidrar till att befästa Castellums position som ett av Nordens största kommersiella fastighetsbolag.

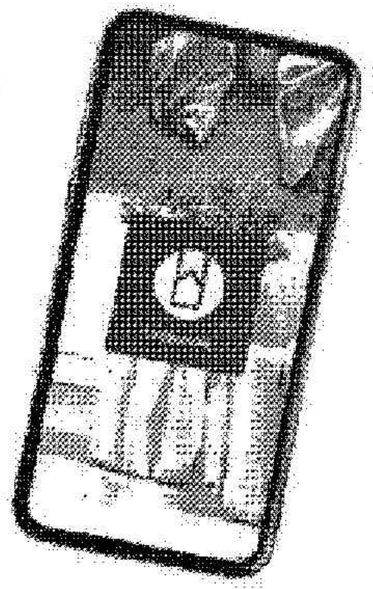
Kvartal 1



Utvecklar kontor i Slakthusområdet

Castellum utvecklar ett helt kvarter med kontor på frisparksavstånd från Tele2 Arena vid Slakthusområdet i Stockholm. 25 000 kvm moderna lokaler för arbetsplatser.

Lanserar Accessy – det nyckellösa kontoret
Med 250 livs levande testpiloter lanseras den digitala plattformen Accessy som är en del av Castellums app Life@Work. Med nyckeln i mobilen slipper man gå runt med nyckelknippa i fickan och plastkort dinglande runt halsen.



Castellum lägger bud på Entra
Castellum offentliggör det frivilliga utbytes- och kontanterbjudandet för att förvärva aktierna i norska Entra. Senare meddelar Castellum att erbjudandet dras tillbaka då man inte uppnått tillräckligt hög acceptgrad.

Logistikförvärv i Öresund
Castellum förvärvar en serie logistikfastigheter i Malmö och Helsingborg som befäster Castellum som proaktiv och ledande aktör inom svensk logistik.

Säljer fastigheter till Blackstone
Castellum avyttrar 53 fastigheter inom logistik för 4,8 mdkr till kapitalförvaltaren Blackstone.

Inleder energisamarbete med elbolag
Castellum inleder samarbete med målet att avlasta landets ansträngda elsystem med fem energibolag: Göteborg Energi, Öresundskraft, Växjö Energi, Jönköping Energi och Tekniska verken i Linköping.

Kvartal 2

Först med WELL-certifiering av hela fastighetsportföljer
2016 blev Castellum först i Norden med WELL-certifiering. Ett pionjärsteg tas 2021 genom att ansluta Castellum till WELL Portfolio, ett nytt program för att certifiera hela portföljer av fastigheter.

Forskningssamarbete med KTH (Kungliga Tekniska Högskolan)
Castellum inleder samarbete med KTH. Syftet är att undersöka hur pandemins lärdomar kring flexibelt arbete kan omvandlas till nyttig "best practice". RISE IVF, Göteborgs universitet och Scania deltar också.

Solenergipriset

Hisingen Logistikpark med sina 30 000 kvm solceller vinner Solenergipriset. Branschens finaste utmärkelse som gör avtryck i klimatomställningsarbetet.

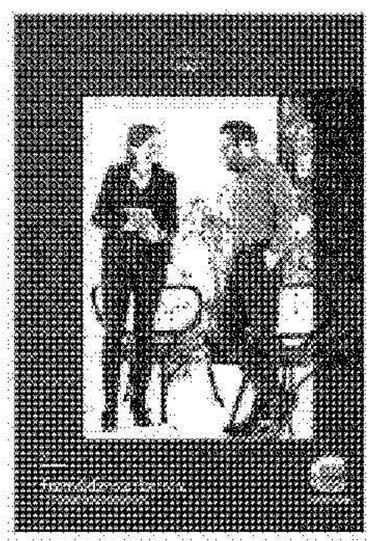
Utvecklar nytt logistiknav i Göteborg

Castellum tecknar en avsiktsförklaring med Göteborgs Hamn om att utveckla området Halvorsäng till ett av Nordens ledande logistiknav. Ett partnerbolag där Castellum och hamnen äger lika delar.

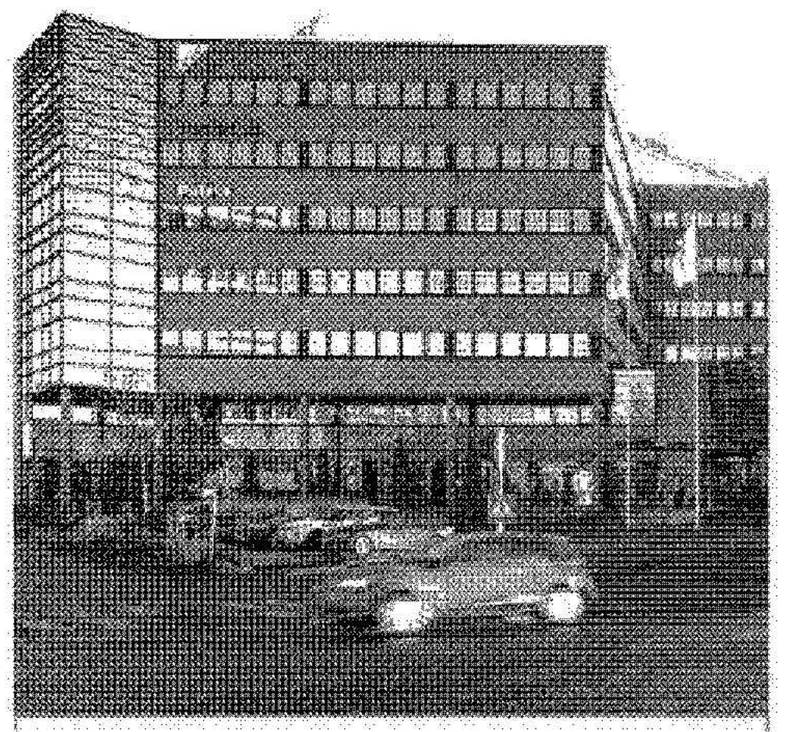
Förändringar i koncernledningen
Henrik Saxborn meddelar styrelsen i Castellum att han beslutat att lämna rollen som vd och koncernchef under 2021. Ulrika Danielsson meddelar att hon beslutat att lämna sin roll som CFO i Castellum.

Lanserar konceptet nyckelfärdigt kontor
Castellum introducerar ett nytt koncept för kunder som vill förena hållbarhet och hälsa med maximal flexibilitet och service – ett nyckelfärdigt kontor att längta till.

Rapporten om framtidens arbetsliv presenteras
Efter ett år med förändrade förutsättningar presenteras undersökningen om framtidens arbetsliv. Tryggheten gör comeback och fler vill ha ett flexibelt arbetsliv även efter pandemin.



Kvartal 3



Förvärvar finska fastigheter

Castellum förvärvar en finsk fastighetsportfölj genom att förvärva Kielo med 22 högkvalitativa kontorsfastigheter i Finlands mest attraktiva tillväxtcentra och snabbast växande universitetsorter. Läs mer på sidan 72.

Förvärvar ytterligare aktier i Entra
Castellum förvärvar ytterligare aktier i norska Entra och ökar sin exponering mot den norska kommersiella fastighetsmarknaden. Genom förvärvet blir Entra ett intressebolag till Castellum.

Castellum lägger bud på Kungsleden
Castellum lämnar ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden att förvärva alla aktier i bolaget i syfte att bolagen ska gå samman.

Emission hybridobligationer
Castellum emitterar hybridobligationer med en löptid till första möjliga inlösen om 5,5 år och en fast kupong om 3,125 %. Emissionslikviden användes bl.a. till förvärv och projektutveckling.

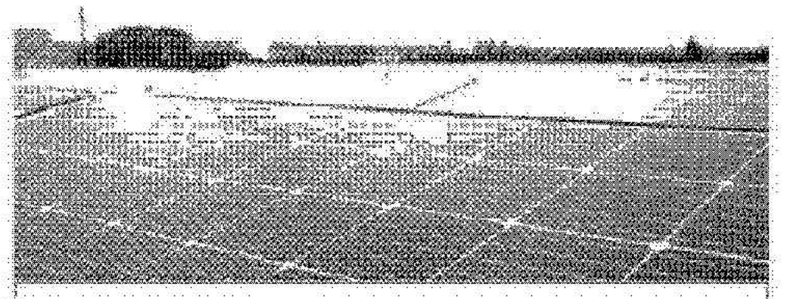
Världens mest hållbara kontorsutvecklare

Utses till världens mest hållbara kontorsutvecklare
Global Real Estate Sustainability Benchmark visar för sjätte året i rad att Castellum är världsledare i hållbarhet inom kategorin kontor/industri med 95 poäng av 100 möjliga.

Kvartal 4

Nordens främsta fastighetsbolag i global hållbarhetsutvärdering
Framgångarna fortsätter för Castellums hållbarhetsarbete när bolaget får högst betyg av alla nordiska fastighetsbolag i den årliga hållbarhetsutvärderingen CDP (Carbon Disclosure Project).

Försäljning av fastigheter i Helsingborg
Under kvartalet avyttrar Castellum fastigheter i Helsingborg. Försäljningspriset uppgick till 2,4 mdkr efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om ca 120 mkr.



Castellum bidrar till att hantera elkrisen

Svenska byggnader ska förvandlas till aktiva effektresurser som avlastar det ansträngda nationella elnätet. Det är visionen bakom ett samverkansprojekt som Castellum ingår i med fem elnätsbolag.

Castellum fullföljer erbjudandet till aktieägarna i Kungsleden

Mer än 90 % av aktieägarna i Kungsleden tackar ja till erbjudandet. Det nya Castellum får ett fastighetsvärde på ca 176 mdkr, inklusive andelen i intressebolaget Entra, och förstärker positionen som den ledande börsnoterade kommersiella fastighetsaktören i Norden. Läs mer på sidan 17.

Förändringar i koncernledningen
Den 8 december tillträder Biljana Persson som ny vd för Castellum och Ylva Sarby Westman tillträder sin post som vice vd och CFO.

Händelser efter periodens slut

Den 10 januari 2022 utser Castellums styrelse dåvarande styrelseordförande Rutger Arnhult till ny vd. Den 1 mars tillträder Maria Strandberg som CFO och ersätter Ylva Sarby Westman på posten.

Castellum avyttrar tolv fastigheter i Gävle till Fastighets AB Regio. Försäljningspriset uppgår till ca 2,3 mdkr efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om sammanlagt ca 130 mkr.

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten.

Stark nordisk plattform för framgångsrik och hållbar tillväxt

Genom framgångsrika förvärv stärker vi Castellums intjäningsförmåga kraftfullt framåt och skapar stora synergier till nytta för våra kunder, medarbetare och aktieägare. 2021 levererade vi vårt högsta resultat någonsin och höjer återigen utdelningen till våra aktieägare, för 24:e året i rad.

Under 2021 befäste vi vår nordiska plattform inom kontor och logistik genom förvärv av det börsnoterade svenska fastighetsbolaget Kungsleden, finska fastighetsbolaget Kielo och ett ökat ägande i norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra. Vi fortsatte även att skapa tillväxt genom projektutveckling. Den egna pågående projektutvecklingsportföljen uppgick vid året slut till rekordvolymen 8,6 mdkr vilket borgar för fortsatt organisk tillväxt under de kommande åren.

Rekordresultat 2021

Resultatet vid utgången av 2021 blev det bästa någonsin för Castellum – med en fastighetsportfölj om 176 mdkr, positiv nettouthyrning om 162 mkr, ett högre förvaltningsresultat på drygt 3,5 mdkr och ett rekordresultat på drygt 11,8 mdkr. Trots vår expansion under året lyckades vi sänka vår belåningsgrad till 39 %. Vi föreslår höjd utdelning för 24:e året i rad till 7,60 kr/aktien.

Högt uppsatta mål

2022 står vi väl rustade att leverera på våra högt uppsatta mål. Som Nordens ledande och världens mest hållbara fastighetsbolag ska vi sträva efter att växa med 10 % per år i förvaltningsresultat. Vi ska vara finansiellt disciplinerade och aldrig ligga på en belåningsgrad som överstiger 50 %. Vi ska fortsatt dela ut 50 % av resultatet till våra aktieägare och ha branschens mest nöjda hyresgäster och medarbetare.

Väldiversifierad och stabil fastighetsportfölj

Fastighetsportföljen har en bred mix av hyresgäster i olika branscher. Närmare en fjärdedel av hyresintäkterna kommer från publika företag och myndigheter. Vi har en bra geografisk allokering på starka delmarknader i stabila ekonomier i Norden. Ur ett globalt perspektiv har Castellum en unikt väldiversifierad och stabil hyresbas.

God avkastning till låg risk

Castellum är den bästa utdelningshöjaren över tid av alla bolag på Stockholmsbörsen. I snitt har vi höjt utdelningen med 10 % per år sedan 1997. Vi har samtidigt en låg belåningsgrad och en finansiellt långsiktigt stabil belåningsstruktur. Vår kreditvärdering ligger på Baa2, med stabila utsikter, enligt kreditvärderingsinstitutet Moody's.

"Resultatet vid utgången av 2021 blev det bästa någonsin med en fastighetsportfölj om 176 mdkr, positiv nettouthyrning om 162 mkr, ett högre förvaltningsresultat på drygt 3,5 mdkr och ett rekordresultat på drygt 11,8 mdkr."

Global ledare inom hållbarhet

Vi arbetar systematiskt mot våra högt uppställda hållbarhetsmål och har redan hunnit halvvägs i satsningen 100 på sol. Hittills har vi byggt 55 solcellsanläggningar på våra fastigheter. För sjätte året i rad utsågs vi till världsledare inom hållbarhet av Global Real Estate Sustainability Benchmark.

Vi är först i Norden med den ambitiösa WELL-certifieringen. Vi ökar också BREEAM-certifieringen i vår portfölj. Vi är på god väg mot vårt hållbarhetsmål att 50 % av hela fastighetsbeståndet ska vara hållbarhetscertifierat år 2025.

Vi har skrivit på FN:s Global Compact och fortsätter stå bakom de tio principerna inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption.

Rutger Arnhult, verkställande direktör

Fortsatt tillväxt i marknaden

Tillväxten i de nordiska ekonomierna är fortsatt god, vilket skapar en stark efterfrågan på kommersiella lokaler i våra nordiska huvudmarknader inom kontor och logistik.

Efter pandemin ser vi ett större fokus från våra hyresgäster på att skapa attraktiva, hållbara och flexibla arbetsplatser.

"Vår nordiska plattform med stark intjänings-förmåga till låg risk ger Castellum goda förutsättningar för framgångsrik tillväxt som Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag."

Arbetsplatser som lockar medarbetare till kontoren. Här är vi en aktiv och god partner genom att vara den främsta experten på framtidens arbetsplatser. Pandemin satte också fart på e-handeln samt bidrog till att företag i allt större utsträckning vill ha lager- och logistikfastigheter nära sin verksamhet. Efterfrågan på moderna och hållbara logistik-fastigheter är därför mycket stark.

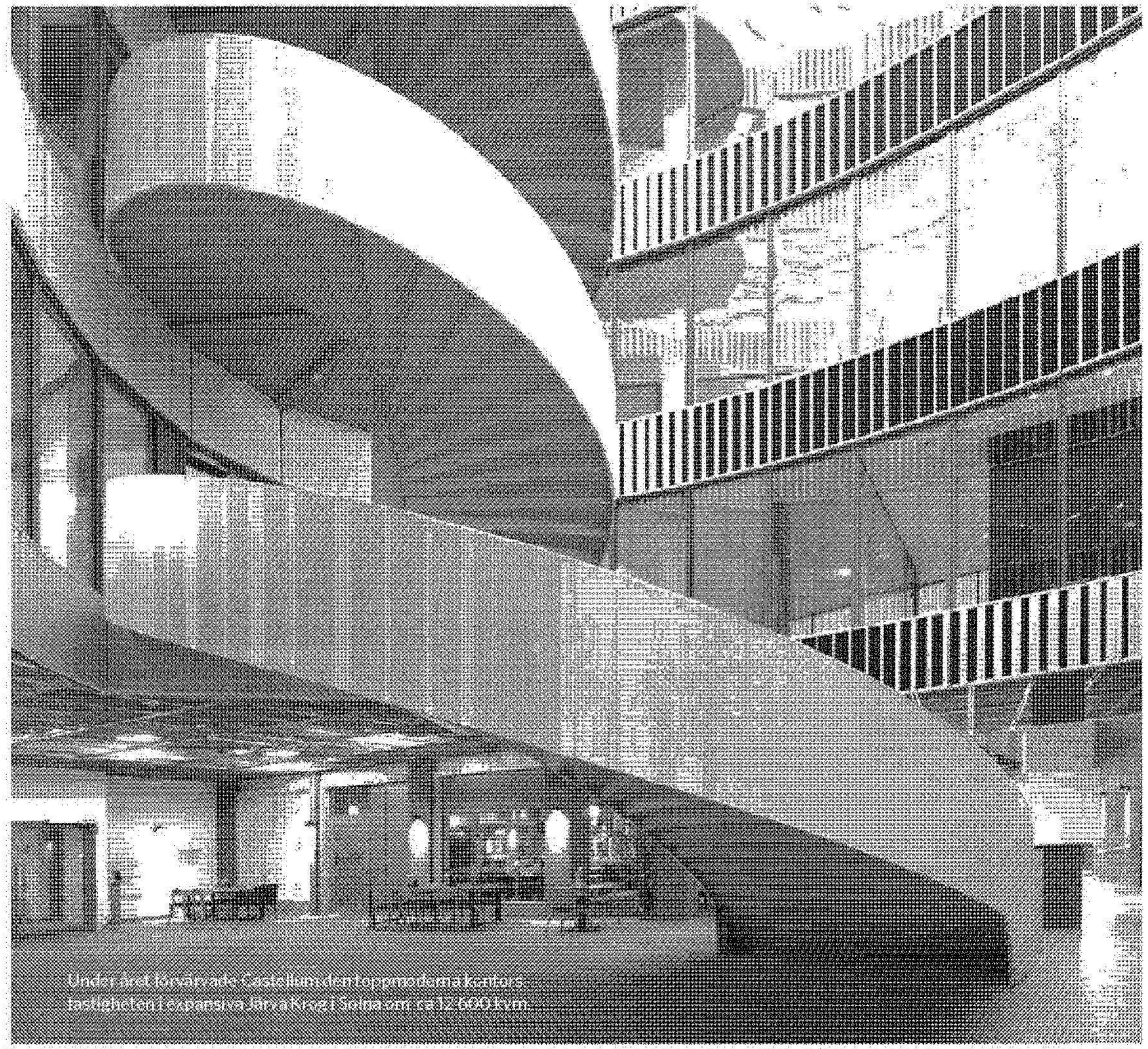
Efter ännu ett rekordår är transaktionsmarknaden fortsatt stark med högre värderingar för både kontor, lager- och logistikfastigheter. Intresset från såväl nationella som internationella investerare är fortsatt stort och det finns gott om kapital för fastighetsinvesteringar.

Konsolideringen i branschen fortsätter. Storlek blir allt viktigare för att nå hållbar tillväxt. Det faktum att inflationen ökar är generellt bra för fastighetsbranschen. Vi får samtidigt högre men alltjämt relativt låga räntor. Lånemarknaden är stabil och vi upplever att Castellum är en väldigt uppskattad kredittagare.

Positionerade för framtiden

Vi har en god finansiell ställning, attraktiva investeringar i rätt lägen med en stark underliggande affär, låg vakansgrad, god kvalitet i port-följen och en effektiv förvaltningsorganisation. Vår nordiska plattform med stark intjäningsförmåga till låg risk ger Castellum goda förutsätt-ningar för en fortsatt framgångsrik tillväxt som Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag.

Rutger Arnhult
Verkställande direktör, Castellum AB



Under året förvärvade Castellum den toppmoderna kontors-fastigheten i expansiva Järva Krog i Solna om ca 12 600 kvm.

Omvärld och strategi

En värld i förändring

Trots coronapandemin blev 2021 ett bra år som utmanade förmågan till flexibilitet, hållbarhet och kreativ affärsnytta för befintliga och blivande hyresgäster när Castellum fortsatte sin nordiska expansion.

Digitalisering

Coronapandemin har förstärkt den megatrend som driver utvecklingen i fastighetsbranschen och som förändrar människors beteenden. När digitala arbetssätt utvecklats och konsumtionsmönster ändrats på mycket kort tid. Den amerikanska ekonomiprofessorn Ed Glaeser är en världens ledande stadsbyggnadsexperter. Han menar att vi kan lära av pandemin precis som människan gjort vid katastrofer tidigare, för att skapa mer flexibilitet och bättre och mer hållbara städer och samhällen.

Ett flexibelt arbetsliv

Under 2021 fortsatte distansarbetet för många människor som fick lära sig att jobba på distans när pandemin bröt ut 2020. Efterfrågan på ett flexibelt arbetsliv är stort och intresset för coworking ökade under 2021. Coworking, som av många ses som framtidens arbetssätt, innebär arbetsplatser med fullservice, delade ytor, möten och nätverk. Kontrakten är korta och ger stor flexibilitet att skala upp och ner lokalytor efter behov med kort varsel. Intresset för coworking är mycket stort visar den undersökning Castellum genomförde bland 2 000 kontorsarbetare under 2021. Det är en resurseffektiv lösning som kommer förändra hela kontorsmarknaden och ersätta dagens fasta kontorslösningar för många företag. Genom dotterbolaget United Spaces, Nordens ledande coworkingbolag, erbjuder Castellum coworking i Göteborg, Uppsala, Stockholm och Malmö.

E-handel

En konsekvens av den snabba digitala transformationen, är att vi handlar mycket mer på nätet. E-handeln har tagit fart under pandemin och förväntas fortsätta växa under kommande år. Under andra kvartalet 2021 uppgav 79 % av svenskarna att de e-handlade minst en gång i månaden. Utvecklingen påverkar våra städer och skapar behov av citynära fastigheter och flexibla lager på strategiska platser. Tidskriften the Economist rapporterar om stora brister i förvaringskapacitet runt om i världen eftersom e-handel kräver tre gånger så mycket lagringskapacitet som vanliga butiker. Castellum, som länge varit Sveriges största aktör inom logistikfastigheter stärkte sig 2021 inom logistikområdet och har god logistiknärvaro i landets tre storstadsområden.

Värderingar och hälsa

Värderingsfrågor påverkar i allt högre utsträckning våra beteenden i takt med att "millennials" tar större plats på arbetsmarknaden. Åldersgruppen, som är födda mellan 1982–2004, har höga krav på sina arbetsgivare. Hälsa är numera den allra viktigaste frågan för ungdomar och värderingsfrågor ligger också högt visar Deloittes Millennial Survey 2021.

Hälsa på arbetsplatser

I Castellums rapport *Framtidens arbetsliv* framgår att hälsa är den starkaste drivkraften för unga i deras karriärval. Rapporten visar att "millennials" hellre går ner i arbetstid och lön än att riskera sin psykiska hälsa. Castellum var 2016 först i Norden med WELL-certifiering. En certifiering som bidragit till att hälsa integreras i bolagets alla fastigheter. WELL utgår från tio koncept som påverkar människans hälsa: luft, vatten, näring, ljus, rörelse, komfort, ljud, material, välbefinnande, samhörighet, (innovation). Under 2021 togs ytterligare steg genom att ansluta Castellum till WELL Portfolio, ett nytt program för att certifiera hela portföljer av fastigheter. Istället för att fokusera på en fastighet i taget, kan Castellum, genom att anslutas till WELL Portfolio, fokusera på hälsa och välmående mer genomgående i vår fastighetsportfölj. Castellum har i ett första skede anslutit samtliga kontorsfastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö, motsvarande en yta på 419 462 kvm, till WELL Portfolio.

Värderingsdrivna medarbetare

När "millennials" blir fler på våra arbetsplatser ändras också arbetsplatsers värderingar. Det är fler som är vegetarianer och tänker extra på hur de reser. Coronapandemin har satt flygresandet på paus, men under 2021 ser vi hur flyget börjat återhämta sig. Men hur kommer flygandet se ut i framtiden? I Castellums rapport *Framtidens arbetsliv* svarar en majoritet att värderingar är avgörande för valet av arbetsgivare och det är värderingar kring klimat, hälsa och socialt ansvar som är starkast. Det är inom dessa områden Castellum har unika erbjudanden och kan ta ett ledarskap för att erbjuda såväl hälsosamma som klimatsmarta arbetsplatser och tjänster. Som coworkingplatser där barnpassning, ekologisk kemtvätt och yoga finns att tillgå.

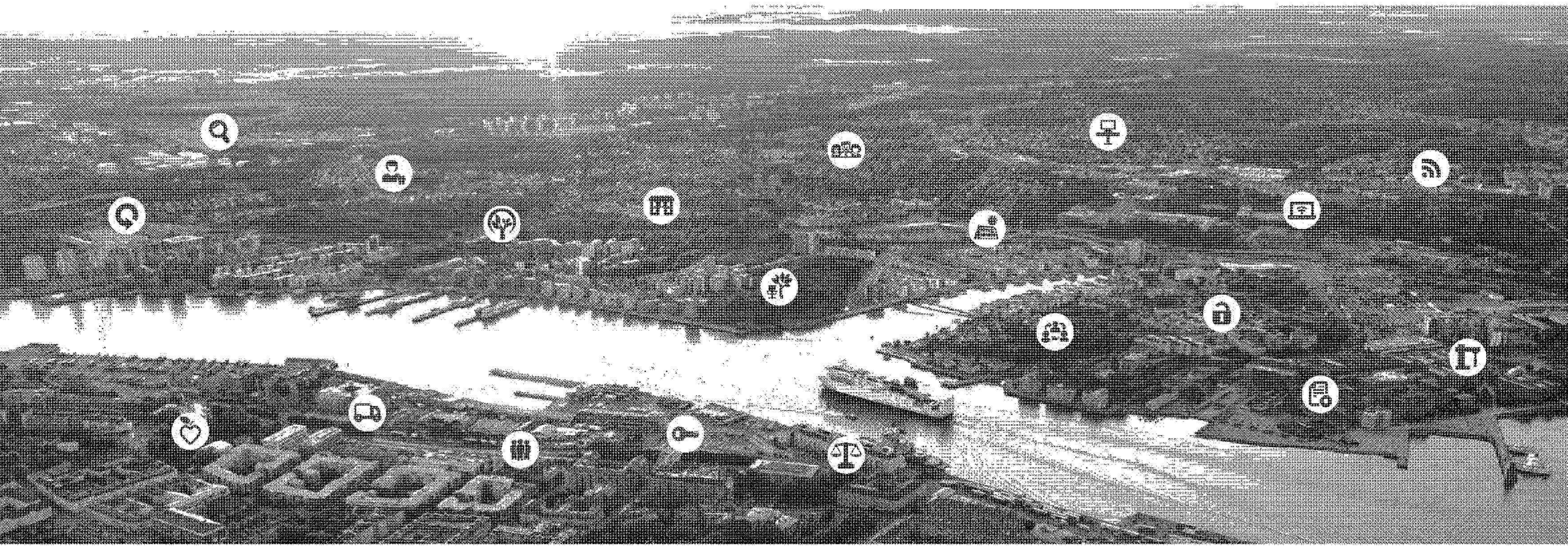
Klimatfrågan

Vid klimattoppmötet i Glasgow 2021 skärpte världens ledare sin syn på att åtgärder måste vidtas för att undvika en klimatkatastrof. Klimatriskerna lyfts fram som de mest allvarliga för ekonomin och mänskligheten. Inte minst syns ökade krav från "millennials". Det är ingen tillfällighet att den svenska klimataktivisten Greta Thunberg blivit en av världens mest inflytelserika tonåringar.

Ambitiösa klimatmål

Bygg- och fastighetsbranschen står för 1/5 av Sveriges utsläpp och genererar 1/3 av allt avfall i Sverige. Castellum är branschledande inom hållbarhet enligt externa hållbarhetsutvärderingar såsom Dow Jones Sustainability Index och CDP och för sjätte året i rad utsågs Castellum 2021 till världens mest hållbara bolag inom kontor- och industrisektorn enligt Global Real Estate Sustainability Benchmark. Castellum har sedan länge ambitiösa mål om att bli klimatneutrala senast år 2030. Bolagets koldioxidutsläpp kommer främst från materialframställan som köps in vid ny- och ombyggnation.

En värd bortom det förväntade



Castellum arbetar systematiskt för att anpassa erbjudandet så att det möter de snabba förändringarna i vår omvärld. Vårt erbjudande sträcker sig långt utanför väggarna och taken i våra fastigheter. Vi skapar möjligheter för verksamheter att blomstra, för människor att utvecklas och städer att växa. Det uppnås genom att vi i dialog med våra hyresgäster utvecklar innovativa och hälsosamma arbetsmiljöer och lyssnar på forskningen om flexibla arbetssätt. Castellum är med och bygger framtidens sätt att handla genom att erbjuda logistiktjänster som tar vardagsinköpen hem till ytterdörren. Vi utvecklar byggnader och nya stadsdelar med netto-noll klimatpåverkan och skapar framtidens flexibla arbetsplatser.

Vår strategi tar avstamp i en snabbt förändrad omvärld där målet är att hela tiden möta hyresgästernas behov och skapa framtidens samhälle. Det gör vi genom att ytterligare utveckla serviceerbjudandet och fastighets- och projektportföljen.

- Familjevänligt arbetsliv med flexmöjligheter
- Hälsosamma arbetsplatser med gym och omklädningsrum
- Med konceptet Nyckelfärdiga kontor är det bara att flytta in
- Moderna last mile-lösningar för e-handeln
- Utveckling av klimatsmarta fastigheter
- Vi skapar mötesplatser
- Instabox förenklar för hyresgästerna
- Vi gör arbetsplatsen enkel att ta med sig
- Gröna hyresavtal gynnar människa och miljö
- Vi erbjuder uppkopplade fastigheter
- Vi bedriver forskning kring framtidens arbetsliv
- Vi hjälper våra hyresgäster att bli mer hållbara
- Smidigt med digitala lås
- Vår fastighetsutveckling bygger nya stadsdelar
- Vi erbjuder coworking och delade kontor
- Vi designar unika kontor för varje hyresgäst
- Solpaneler på taket ger hyresgästen förnybar energi
- Vi använder återbruk och cirkularitet av byggmaterial
- WorkOUT®, konceptet för utomhuskontor
- Våra tjänster skapar balans i vardagen

En strategi som skapar värde

Castellums strategi utgår från tre perspektiv: bolaget, kunderna och samhället. Fokus är att stärka relationerna ytterligare mot prioriterade kundsegment, utveckla serviceerbjudandet och fastighets- och projektportföljen.

Castellums strategiplan
I Castellums strategiplan beskrivs den strategi som är det centrala styrdokument för bolagets strategiska riktning, prioriteringar och mål. Strategiplanen revideras årligen av koncernledningen för att därefter antas av styrelsen. Syftet med planen är att optimera förutsättningarna för Castellum att leverera på bolagets övergripande tillväxtmål samt förväntan om att skapa aktieägarvärde. Den ska också säkerställa att Castellum är det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa och en viktig aktör i arbetet med att bygga ett hållbart samhälle.

Castellums hållbarhetsarbete
Hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i verksamheten och ge konkreta resultat. Med utgångspunkt från hyresgästerna och deras medarbetares behov ska Castellum fortsätta utveckla attraktiva, flexibla och lättillgängliga erbjudanden inom fyra områden: service, kontor, samhällsfastigheter och logistik.

Vision

En värd bortom det förväntade.

Mission

Skapa arbetsplatser där människor och organisationer utvecklas.

Castellumandan

- Personliga
- Passionerade
- Proaktiva
- Pålitliga

Affärsidé

Genom verklig närhet till kund, innovation och kompetens skapar vi framgångsrika och hållbara arbetsplatser i nordiska tillväxtregioner.

Affärsmodell

Investering, utveckling och förvaltning av kommersiella lokaler samt erbjudande av servicetjänster i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Castellum fokuserar på kassaflöde och bedriver all verksamhet till låg finansiell risk.

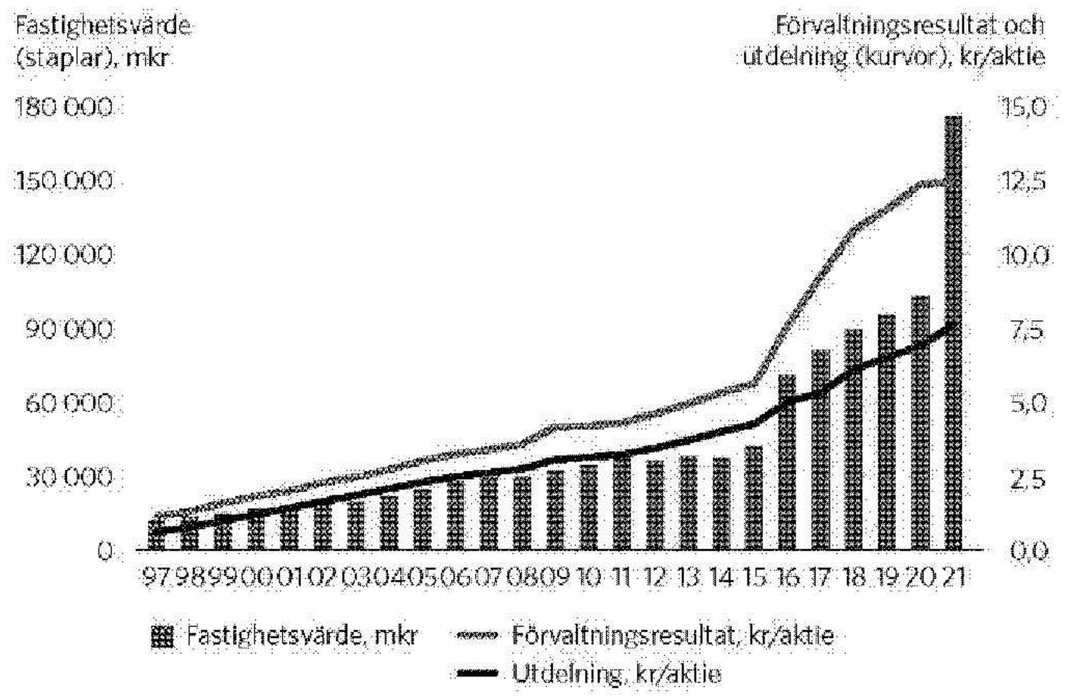
Övergripande mål

10 %

Övergripande mål: 10 % årlig tillväxt i förvaltningsresultat i kr/aktie.

1 %

Måluppfyllelse 2021: 1 % tillväxt i förvaltningsresultat i kr/aktie.



Castellums affärsverksamhet

Castellum fokuserar på kassaflöde och bedriver all verksamhet med låg finansiell risk – allt för att optimera förutsättningarna för att leverera på bolagets övergripande tillväxtmål och skapa aktieägarvärde.

Affärsverksamheten handlar om att investera, utveckla, förvalta samt förvärva och avyttra kommersiella lokaler, och erbjuda servicetjänster i en decentraliserad och kundfokuserad organisation.

Investera och utveckla

Castellum ska kontinuerligt investera i sitt fastighetsbestånd samt utveckla nytt. Det skapar ett hållbart och värdebeständigt bestånd vilket ökar intjäningsförmågan. Bolaget ska vara en aktiv aktör och bidrar till städers utveckling och hållbara tillväxt.

Förvalta

Genom kundnära förvaltning som bygger på affärsmässighet, hållbarhet och innovation bidrar Castellum till att hyresgästerna når sina affärsmål.

Förvärva och avyttra

Castellum utvecklar kontinuerligt fastighetsbeståndet genom att förvärva och avyttra fastigheter för att stärka bolagets position som den ledande aktören i nordiska tillväxtregioner.

Bolaget

Fastighets- och projektportfölj

- Castellum ska utveckla och förvalta en fastighetsportfölj som stödjer uppsatt mål om tillväxt i förvaltningsresultat och därmed skapa aktieägarvärde över tid.
- Castellums portföljförflyttning sker kontinuerligt mot högre kvalitet och densitet genom ny-, till- och ombyggnation, förvärv och försäljning på tillväxtmarknader i Norden.
- Portföljen ska utgöra ett fastighetsexponeringsalternativ för Castellums aktieägare. Omsättningen i portföljen ska vara aktiv med en nettoinvesteringsvolym på ca 5 % per år.
- Castellum ska vara en ledande aktör inom stadsutveckling och såväl kommunernas som hyresgästernas val när de söker en partner för utveckling av nya projekt.

Mål och resultat

Strategiskt mål

Minst 5 % av fastighetsvärdet i nettoinvesteringar per år motsvarande ca 7,5 mdkr.

Resultat 2021

12 718 mkr (4 267) i nettoinvesteringar, motsvarande 41 % av fastighetsvärdet, där 47 258 mkr (—) avsåg förvärv via rörelse, 8 889 mkr (2 646) avsåg förvärv av fastigheter, 3 799 mkr (2 512) ny-, till- och ombyggnationer och 17 228 mkr (891) försäljningar.

Finansiering

- Castellum ska ha låg finansiell risk, de valda riskmåtten är belåningsgrad och räntetäckningsgrad.
- Castellums strategi för finansiering ska stödja verksamheten och hantera koncernens finansiella risker, samtidigt som den ska verka för ett öppet och transparent klimat. Strategin ska återspeglas i finanspolicyn för att säkerställa riskhantering genom god kontroll.
- Castellums finansiella strategi kan sammanfattas i fem hörnstenar: diversifiering, likviditet, styrka, transparens och flexibilitet.
- Castellums mål är att bolagets aktie långsiktigt skall ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk samt ha hög likviditet.

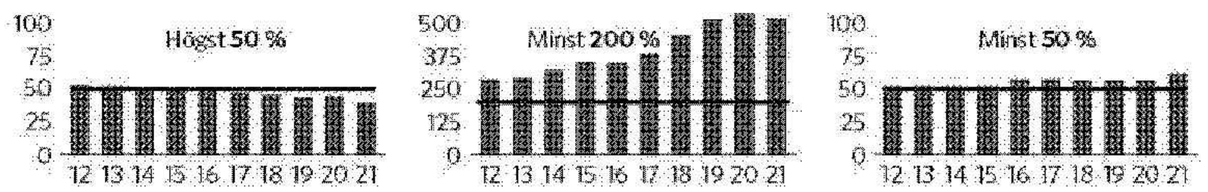
Mål och resultat

Strategiskt mål

- Belåningsgrad – ej varaktigt över 50 %.
- Räntetäckningsgrad – minst 200 %.
- Utdelning – minst 50 % av förvaltningsresultatet före skatt i utdelning.

Resultat 2021

- Belåningsgraden per den 31 december 2021 uppgick till 39 % (41).
- Räntetäckningsgraden 2021 uppgick till 517 % (530).
- 7,60 kr per aktie (6,90) i föreslagen utdelning för 2021, motsvarande en utdelningsandel om 61 % (56).



Medarbetare

- Castellum ska vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade och motiverade medarbetare och ledare, som alla arbetar mot samma mål och därigenom uppfyller högt ställda förväntningar.
- Bolaget arbetar aktivt för att attrahera, rekrytera, utveckla och behålla rätt medarbetare och ledare.
- Castellum bygger en målorienterad organisation där medarbetarna hela tiden utmanar sig själva och sina kollegor för att stärka såväl organisationen som individer.
- Organisationen strävar hela tiden efter att bli bättre, tydligare och öppnare vad gäller förväntningar och ser konstruktiv uppföljning som en naturlig del i ledarskap och medarbetarskap.

Mål och resultat

Strategiskt mål

- Högt förtroendeindex, eNPS (employee net promotor score) och andel "promotors".

Resultat 2021

- 43 (34) i eNPS (Employee Net Promoter Score) och 56 % av medarbetarna är "promotors" av Castellum som arbetsgivare.

Kunderna

Befintliga och potentiella hyresgäster

- Castellum ska erbjuda befintliga och potentiella hyresgäster de ändamålsmässigt bästa lokalerna, mötesplatserna och tjänsterna.
- Castellum ska profilera sig som en innovativ aktör inom valda produkt- och kundsegment, genom att driva tydliga satsningar på projektutveckling, systemstöd, techutveckling och hållbarhet som stärker affären.
- Tjänster, plattformar och betalningssätt ska utvecklas för att möta hyresgästernas behov och möjliggöra för dem att ta del av tjänsterna på ett enkelt sätt.
- Castellum arbetar för långsiktiga och nära kundrelationer, lokal närvaro och en service som överträffar kundernas förväntningar.
- Castellums hyresgäster återfinns inom alla branscher i både det privata näringslivet och bland olika former av samhällsfastigheter.
- Bolaget ska ha en väldiversifierad kundstock med god riskspridning avseende geografi, lokaltyp, kontraktsstorlek och löptider.

Mål och resultat

Strategiskt mål

- Högt nöjd kundindex (NKI).
- Första till tredje största fastighetsbolaget i respektive ort.

Resultat 2021

- 74 av 100 i den senaste NKI-undersökningen som genomfördes under 2021 (jämfört med 74 i föregående års kvartalsvisa pulsmätning).
- Castellum var det största, näst största eller det tredje största fastighetsbolaget i 13 av de 25 städer där bolaget var etablerat under 2021.

Samhället

Den hållbara staden 2030

- Castellum ska över tid vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa och aktivt bidra till en hållbar utveckling.
- Castellum är en ansvarsfull samhällsutvecklare som driver utvecklingen framåt.
- Castellums hållbarhetsmål ska vara integrerade i verksamheten och ge konkreta resultat.
- Utifrån hållbarhetsstrategin, Den hållbara staden 2030, driver Castellum verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapar långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska, ekologiska som sociala perspektiv. Läs mer om hållbarhetsstrategin på sidorna 20–32.

Mål och resultat

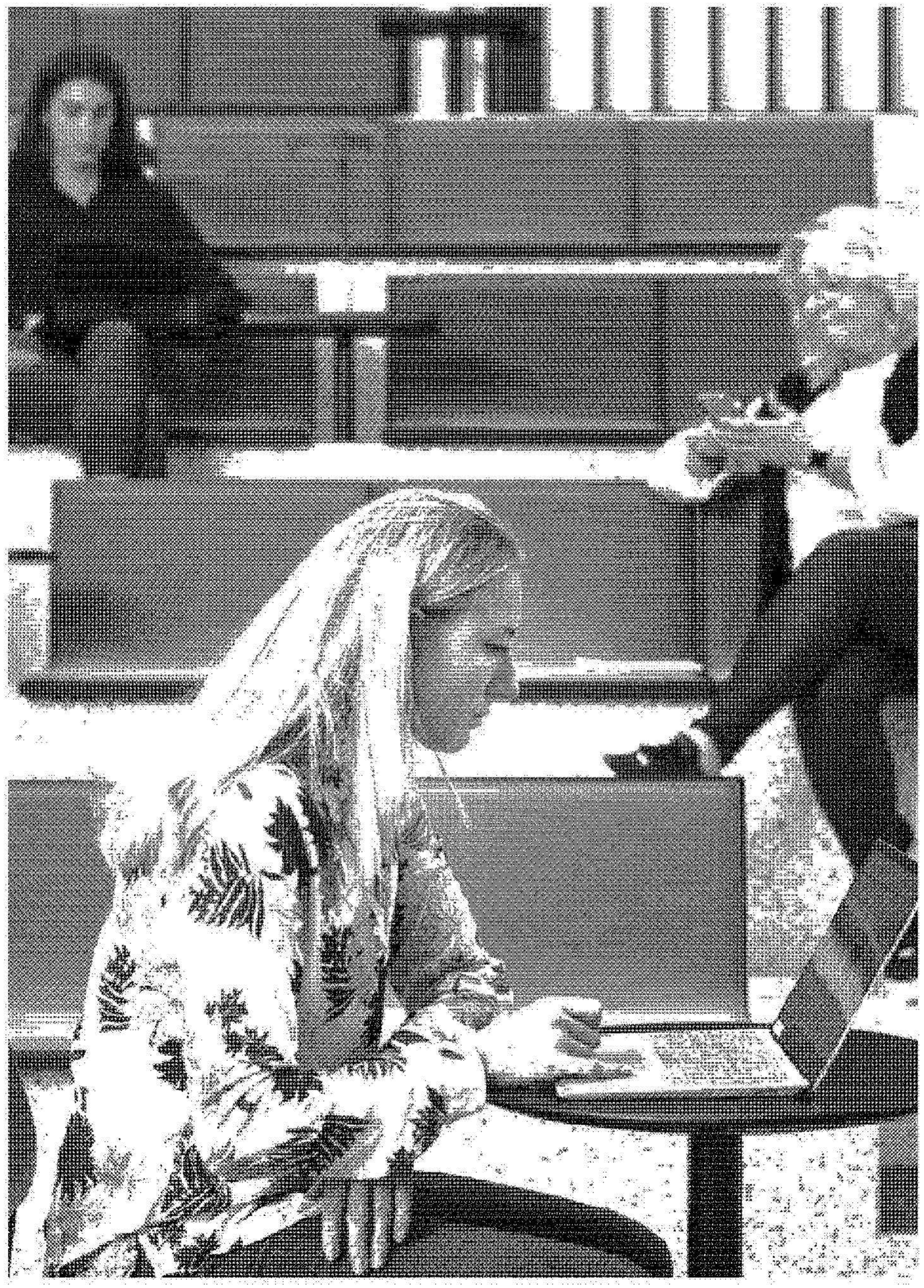
Strategiska mål i urval

- Netto-noll koldioxidutsläpp 2030.
- 100 % icke-fossil energi senast 2030.
- 22 % minskad energianvändning 2025 jämfört med 2015.
- 50 % av fastighetsportföljen (kvm) ska vara hållbarhetscertifierad 2025.
- Jämställt i alla yrkeskategorier 2025.

Resultat 2021

- 77 % (85) lägre koldioxidutsläpp i Scope 1 och 2 jämfört med 2007.
- 95 % (95) icke-fossil energi.
- 11 % (15) minskad energianvändning per kvm jämfört med 2015.
- 48 % (39) av fastighetsportföljen hållbarhetscertifierad.
- 43/57 % (40/60) kvinnor/män i hela koncernen.

Se sidan 21 för samtliga hållbarhetsmål och utfallet av dessa avseende 2021.



Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag

Vår kraftiga expansion i Norden under 2021 gör Castellum till Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag med ett fastighetsvärde på 176 mdkr och en total uthyrningsbar yta på 6 333 tkvm, inklusive vårt innehav i Entra.

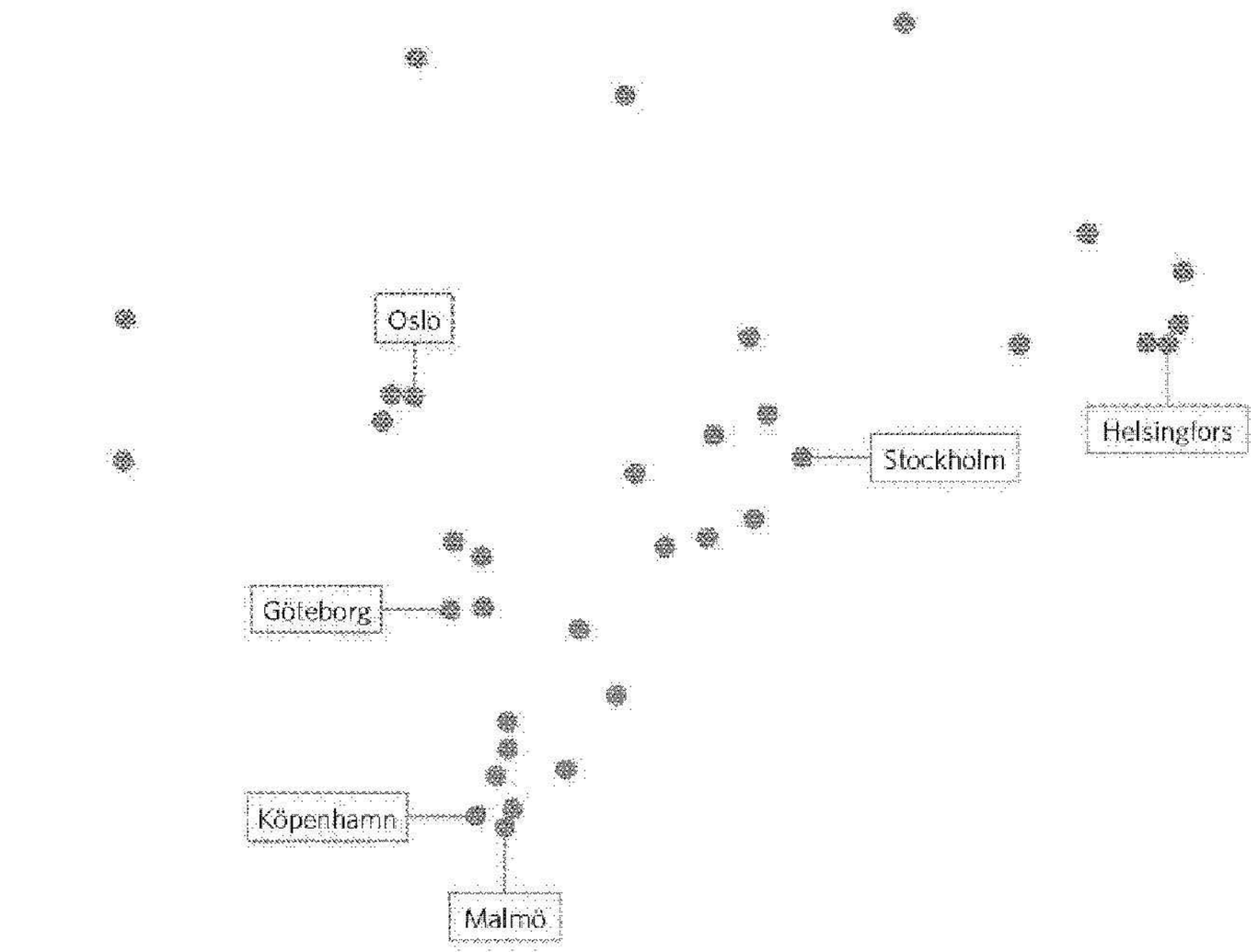
Totalt fastighetsvärde
176 mdkr
inkl. innehav i Entra

Integrationen av Kungsleden och Castellum pågår och förväntas vara genomförd till sommaren 2022. Bolagens respektive fastighetsbestånd kompletterar varandra väl och stärker positionen på respektive prioriterad marknad. Samtidigt åstadkommer sammanslagningen ökad riskspridning till följd av bredare kundbas. I syfte att möjliggöra fokus på prioriterade tillväxtorter planeras för avyttringar av fastigheter i områden med lägre prioritet. Den gemensamma fastighetsportföljen utgörs främst av kontor samt lager/logistik där förstnämnda segment har ett stort inslag av statliga myndigheter och verk.

Fastighetsbranschen är inne i en förändringsfas där storlek tillsammans med hållbar och innovativ serviceutveckling spelar en allt större roll. Nu skapas en aktör med ett fastighetsvärde om 176 mdkr inkluderat Castellums andel av Entras fastighetsportfölj kombinerat med en stark balansräkning, vilket tillsammans med en bibehållen rating möjliggör attraktiva finansieringsvillkor och därmed förstärkt konkurrenskraft. Fokus för det sammanslagna bolaget är att fortsätta skapa aktieägarvärde och nå Castellums långsiktiga mål att växa förvaltningsresultat per aktie årligen med 10 % med en bibehållen utdelning om minst 50 % av förvaltningsresultatet.

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

De finansiella synergierna kan uppnås genom att Kungsledens utestående lån successivt refinansieras till attraktivare villkor.



FASTIGHETSVÄRDE PER LAND

UTHYRNINGSBAR YTA PER LAND

Samgåendet mellan Castellum och Kungsleden

Castellum lämnade den 2 augusti 2021 ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden att förvärva samtliga aktier i Kungsleden i syfte att bolagen skulle gå samman. Samgåendet mellan Castellum och Kungsleden kommer att skapa betydande värde för samtliga intressenter där bolagets storlek, starka balansräkning och bibehållna finansiella styrka kommer att resultera i en förstärkt konkurrenskraft.

Castellum förvärvade efter offentliggörandet Kungsleden-aktier i marknaden motsvarande 9,9 % av utestående aktier och röster under tredje kvartalet 2021.

Den initiala acceptperioden löpte mellan 30 september och 29 oktober 2021. Utfallet av den första acceptperioden visade att Castellum kontrollerade 88,7 % av kapitalet och rösterna i Kungsleden, varför Castellum meddelade den 1 november 2021 att acceptperioden förlängdes till 9 november 2021. Den 10 november 2021, efter att den förlängda acceptperioden löpt ut, kontrollerade Castellum 91,9 % av kapitalet och rösterna i Kungsleden och Erbjudandet förklarades ovillkorat. Samtidigt som Erbjudandet förklarades ovillkorat förlängdes Erbjudandet ytterligare en gång i tio dagar så att de aktieägarna som fanns kvar hade en chans att acceptera erbjudandet.

Vederlaget i Erbjudandet bestod av en kombination av aktier i Castellum och kontanter där varje aktieägare i Kungsleden erbjöds 70 % i aktier i Castellum (0,525 aktier i Castellum per aktie i Kungsleden) samt 30 % kontant (121 kronor per aktie i Kungsleden). Styrelsen för Kungsleden rekommenderade enhälligt Kungsledens aktieägare att acceptera Erbjudandet. Rekommendationen stöddes av en s.k. fairness opinion från Handelsbanken Capital Markets. Vidare ingick de tre största ägarna, motsvarande 26 % av utestående kapital och röster i Kungsleden, bindande åtaganden att acceptera Erbjudandet.

Kungsleden konsolideras från den 10 november 2021 in i Castellumkoncernen till ett anskaffningsvärde om 23 868 mkr motsvarande 91,9 % fördelat på 8 975 mkr i kontanter och 65 miljoner nyemitterade aktier motsvarande ett värde om 14 893 mkr. Värdering av dessa aktier har skett till marknadsvärde på transaktionsdagen uppgående till 229,70 kr/aktie (noterad kurs på Nasdaq).

Den 19 november meddelade Castellum att Erbjudandet accepterats i sådan utsträckning att Castellum kontrollerar totalt ca 96,5 % av det utestående aktiekapitalet och rösterna i Kungsleden. Ytterligare 0,3 % förvärvades under fjärde kvartalet 2021 och per bokslutsdagen uppgick ägandet till 96,8 % av kapitalet och rösterna varvid 3,2 % avser innehav utan bestämmande inflytande.

Castellum har i enlighet med aktiebolagslagen påkallat tvångsinlösen avseende de återstående aktierna i Kungsleden. På Castellums begäran avnoterades Kungsledens aktier från Nasdaq Stockholm den 3 december.

Förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Samtliga förvärvade poster har ett redovisat värde motsvarande verkligt värde, förutom uppskjuten skatteskuld som har omvärderats i samband med förvärvet.

En goodwillpost om 4 064 mkr uppstår, posten består dels av uppskjuten skatt, dels av förväntade synergier från samgåendet.

Upparbetade förvärvskostnader per 31 december 2021 uppgick till 76 mkr och har redovisats i resultaträkningen.

Kungsledens och Castellums respektive fastighetsbestånd kompletterar varandra väl och stärker positionen på respektive prioriterad marknad. Samtidigt åstadkommer sammanslagningen ökad riskspridning till följd av bredare kundbas. I syfte att möjliggöra fokus på prioriterade tillväxtorter planeras för avyttringar av fastigheter i områden med lägre prioritet. Den gemensamma fastighetsportföljen utgörs främst av kontor samt lager/logistik där förstnämnda segment har ett stort inslag av statliga myndigheter och verk. Fastighetsbranschen är inne i en förändringsfas där storlek tillsammans med hållbar och innovativ serviceutveckling spelar en allt större roll. Nu skapas en aktör med ett fastighetsvärde om 176 mdkr inkluderat Castellums andel av Entras fastighetsportfölj kombinerat med en stark balansräkning, vilket tillsammans med en bibehållen rating möjliggör attraktiva finansieringsvillkor och därmed förstärkt konkurrenskraft. Fokus för det sammanslagna bolaget är att fortsätta skapa aktieägarvärde och nå Castellums långsiktiga mål att växa förvaltningsresultat per aktie årligen med 10 % med en bibehållen utdelning om minst 50 % av förvaltningsresultatet.

Ett nytt större bolag bedöms möjliggöra synergier om ca 285 mkr på årsbasis fördelat på 185 mkr i operativa och administrativa synergier samt 100 mkr i finansiella synergier. De operativa och administrativa synergierna återfinns inom drift, förvaltning och utveckling. Både Kungsleden och Castellum är ledande inom hållbar energianvändning och effektiv fastighetsdrift, varför samgåendet skapar förutsättningar att genomföra ytterligare kostnadsreducering av operativa fastighetskostnader. Inom fastighetsförvaltning, transaktioner, projektutveckling och administration stärks verksamheten samtidigt som det också uppstår möjlighet att öka effektiviteten genom kunskapsutbyte, effektiviseringar och stordriftsfördelar. Dessa synergier förväntas realiseras inom 2–3 år. De finansiella synergierna kan uppnås genom att Kungsledens utestående lån successivt refinansieras baserat på Castellums högre rating.

RESULTATRÄKNING FÖR KUNGSLEDEN

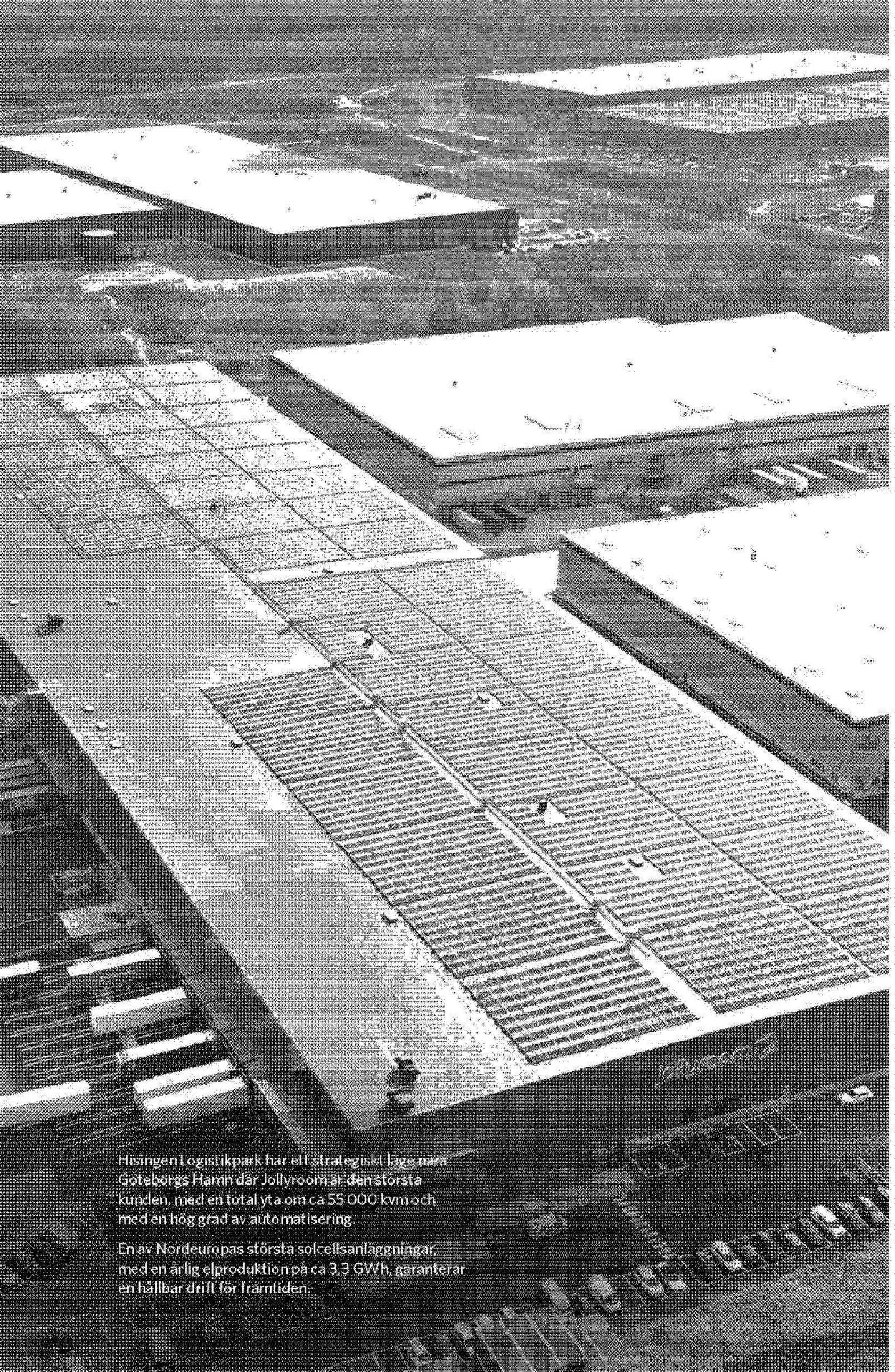
mkr	2021	10 nov–31 dec 2021
Intäkter	2 593	370
Fastighetskostnader	–803	–126
Centrala administrationskostnader	–95	–20
Finansnetto	–373	–48
Förvaltningsresultat	**1 322**	**176**
Värdeförändringar fastighet	5 458	–275
Värdeförändringar derivat	239	32
Skatt	–1 389	85
Resultat	**5 630**	**18**

BALANSRÄKNING FÖR KUNGSLEDEN

mkr	31 dec 2021	10 nov 2021
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	47 258	47 258
Övriga anläggningstillgångar	750	712
Kortfristiga fordringar	373	382
Likvida medel	473	392
Summa tillgångar	**48 854**	**48 744**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	23 286	23 268
Uppskjuten skatteskuld	4 288	4 374
Räntebärande skulder	19 641	19 449
Ej räntebärande skulder	1 639	1 653
Summa eget kapital och skulder	**48 854**	**48 744**

FÖRVÄRVSANALYS

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten, mkr	
Förvaltningsfastigheter	47 258
Övriga tillgångar	1 486
Uppskjuten skatteskuld	–6 104
Räntebärande skulder	–19 449
Övriga skulder	–1 653
Förvärvade nettotillgångar	**21 539**
Goodwill	4 064
Innehav utan bestämmande inflytande	–1 735
Total köpeskilling	**23 868**
Aktier	14 893
Kontant	8 975
Total köpeskilling	**23 868**



Hisingen Logistikpark har ett strategiskt läge nära Göteborgs Hamn där Jollyroom är den största kunden, med en total yta om ca 55 000 kvm och med en hög grad av automatisering.

En av Nordeuropas största solcellsanläggningar, med en årlig elproduktion på ca 3,3 GWh, garanterar en hållbar drift för framtiden.

Framtidens logistikfastigheter finns redan idag

Hans Sahlin,
chef logistik Castellum

Digitaliseringen har tagit ett språng under pandemin när allt fler vill e-handla. Men pandemin visar också hur sårbart vårt samhälle är. Fler företag vill ha sina lager nära sin verksamhet. Efterfrågan på moderna och hållbara logistikfastigheter ökar i snabb takt.

Den legendariska hockeyspelaren Wayne Gretzky brukade svara, när han fick frågan varför han var så bra, att "jag åker dit pucken ska hamna, inte där den redan har varit". På samma sätt försöker Castellum navigera i det framväxande logistiklandskapet. Att tänka ett steg framåt. Försäljningen av 54 logistikfastigheter till den internationella kapitalförvaltaren Blackstone möjliggör exempelvis för Castellum att investera i nästa generations klimatsmarta logistikfastigheter. Enheter som Hisingen Logistikpark i Göteborg och distributionsanläggningar i Brunna i Stockholmsområdet och Sunnanå utanför centrala Malmö.

Alla vill handla på nätet men någonstans måste varorna lagras

Att korta leveranstiderna, att kunna leverera den där sista biten snabbt till kunderna, last mile, har blivit en av de viktigaste frågorna för logistikbranschen. Det menar i alla fall Hans Sahlin, som är chef för logistiksegmentet på Castellum. En verksamhet som förfogar över 800 000 kvm logistikyta fördelade på 112 fastigheter i Sverige och Danmark.

Sahlin ser en logistikmarknad som nästan verkar vara omättlig. Oro i världen är en viktig drivkraft. I pandemins spår vill fler människor slippa att gå i affärer och i stället få varor hemlevererade. Och många företag, inom både industri- och handel, vågar inte lita på att handelskedjor ska fungera utan väljer att bygga ut sina lager på hemmaplan.

Hållbart är gångbart i den moderna logistikbranschen

Vad är då viktiga faktorer för Castellums kunder när de väljer logistikfastigheter? De vill ha ändamålsenliga lagringsytor. Både stora och små ytor efterfrågas, i strategiska lägen i Norden och i centrala delar av storstadsområdena, där kommunikationerna är goda, säger Sahlin. Att logistikanläggningarna byggs hållbart och att de är energisnåla är andra viktiga faktorer för kunderna. Men att det går snabbt att leverera den där "last mile" tycks vara det allra viktigaste för kunderna just nu. ■

Castellums agenda för den hållbara staden

Castellum har alltid arbetat hållbart. Vi har minskat vår miljöpåverkan, arbetat med energieffektivitet och hållbarhetscertifierat våra fastigheter. Vi är långsiktiga samhällsbyggare. Hållbarhet är integrerat i allt vi gör. Och i alla våra investeringar.

Hållbar affärsverksamhet

- 77 % minskade koldioxidutsläpp (Scope 1 & 2) sen 2007
- 34 % minskad energianvändning per kvm sen 2007
- 48 % av ytan är hållbarhetscertifierad
- 55 solcellsanläggningar installerade på Castellums fastigheter

Det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa

Castellums vision för hållbarhetsarbetet är att över tid vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa och aktivt bidra till en hållbar utveckling. Vi ser samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav och strävar efter ständiga förbättringar. Castellum är en ansvarsfull samhällsutvecklare och vi driver utvecklingen framåt.

Hållbarhetsmål och strategi

2030 ska Castellum ha netto-noll koldioxidutsläpp. 2017 fastställde styrelsen en konkret hållbarhetsstrategi – Den hållbara staden 2030 – med 23 mätbara delmål och åtgärder för att nå det långsiktiga målet, vilken revideras och uppdateras varje år. Delmålen följs upp och rapporteras kvartalsvis. De klimatrelaterade målen som Castellum fastställt är godkända av Science Based Targets initative (SBTi).

Den hållbara staden 2030 består av fyra fokusområden: planeten, framtidssäkring, välbefinnande och uppförande. Utifrån fokusområdena driver Castellum verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapar långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska, ekologiska som sociala perspektiv.

Hållbarhetsarbetet är integrerat i allt vi gör

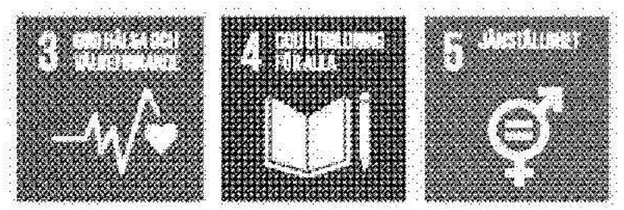
Castellum ska bidra till en hållbar utveckling och hållbarhetsmålen ska vara integrerade i verksamheten och ge konkreta resultat. Arbetet präglar hela verksamheten, såväl ägande, förvaltning och utveckling av fastighetsportföljen som relationer med kunder, medarbetare och finansiärer. Att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för bolagets framgång och driver lönsamhet samt utvecklingen av ett långsiktigt aktieägarvärde. Castellums agerande kännetecknas alltid av hög kompetens, god affärsmoral och ansvarskännande.

Andra viktiga utgångspunkter för vårt hållbarhetsarbete är de tio principerna i FN:s Global Compact som vi står bakom och har anslutit oss till, Parisavtalet och att vi aktivt bidrar i arbetet med att realisera FN:s globala hållbarhetsmål.

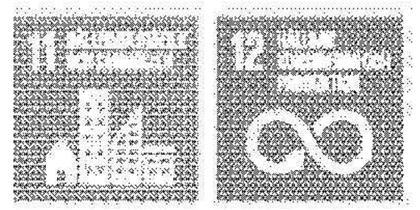
FN:s globala hållbarhetsmål

De nio globala hållbarhetsmål som har starkast beröringspunkter med Castellums verksamhet har integrerats i hållbarhetsstrategin. Dessa har valts ut genom en särskild analys inom bolaget där vi sett över samtliga av de globala målen och deras tillhörande delmål och där vi valt att prioritera de mål där vi har starkast beröringspunkter.

Välbefinnande



Framtidssäkring



Planeten

Uppförande

Den hållbara staden 2030

Åtaganden i Den hållbara staden 2030

Planeten
Vi ska på ett ansvarsfullt och effektivt sätt minska resursanvändningen och koldioxidutsläppen som ger upphov till den globala uppvärmningen.

Framtidssäkring
Vi ska skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld under förändring.

Välbefinnande
Vi ska främja hälsa, välbefinnande och produktivitetsökning.

Uppförande
Vi ska bedriva vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt gentemot samhället och våra intressenter.

MÅL ÅR 2025	UTFALL 2021
22 % lägre energiförbrukning jämfört med 2015	-11 %
100 solcellsanläggningar inom solcellsprogrammet 100 på sol	55 st
75 % av Castellums fastigheter ska ha en energiprestanda lägre än 100 kWh/m², år	67 %
50 % av beståndet hållbarhetscertifierat	48 %
40–60 % jämställt i samtliga yrkeskategorier	kvinnor 43 %[4] män 57 %[4]
20 % av Castellums medarbetare ska år 2025 ha internationell bakgrund	9 %

MÅL ÅR 2030	UTFALL 2021
Netto-noll koldioxidutsläpp, godkänt enligt Science Based Target. Uppnås genom följande färdplaner:	
• Netto-noll inom Fastighetsförvaltning (Scope 1 & 2)	1,5 kg/kvm[1]
• Netto-noll inom Projektutveckling (Scope 3)	-15 %[2]
100 % icke-fossil energi	95 %
100 % av Castellums fastigheter ska ha en energiprestanda lägre än 50 kWh/m², år	31 %
Återbruk och förnybart material ska vara betydande inslag i samtliga projekt	—[5]

LÖPANDE MÅL	UTFALL 2021		UTFALL 2021		UTFALL 2021		UTFALL 2021
1 % vattenbesparing per år[3]	-6 %	All nyproduktion och större ombyggnationer ska hållbarhetscertifieras	100 %	<2 % korttidssjukfrånvaro	1,1 %	4 % av medarbetarna ska vara lärlingar	4 %
2,5 % energieffektivisering per år[3]	0 %	Tillföra ekosystemtjänster i större projekt	100 %	<3 % långtidssjukfrånvaro	1,8 %	Skapa arbetstillfällen för ungdomar och långtidsarbetslösa i projekt	100 %
100 % fossiloberoende fordon	100 %	Återbruk i alla projekt	—[5]			100 % av medarbetarna ska utbildas i upplörandekoden	93 %
						Noll arbetsskador och arbetsrelaterade sjukdomar hos medarbetare och leverantörer	—[5]

1. Mål 2021 var 1,2 kg/kvm.
2. Mål perioden 2021-2024 är 15 % minskade utsläpp.
3. I jämförbar portfölj (like-for-like).
4. Se fullständig redogörelse på sidan 29.
5. Implementering 2022.

Planeten

Det långsiktiga målet med Castellums miljö- och klimatarbete är att nå netto-noll koldioxidutsläpp senast 2030. Att utifrån den egna verksamheten förhindra den globala uppvärmningen är en av bolagets viktigaste frågor.

Castellums åtagande

Castellum ska på ett ansvarsfullt och effektivt sätt minska resursanvändningen och koldioxidutsläppen som ger upphov till den globala uppvärmningen.

Effektiv energianvändning

Castellum arbetar hela tiden med att minska energianvändningen. Fokus i arbetet är på såväl driftsoptimering som investeringar i energieffektiv och förnybar teknik. Under året genomfördes 94 energieffektiviseringsprojekt med en total investering om 86 mkr.

Energianvändningen följs upp och analyseras kontinuerligt. Åtgärder vidtas och prioriteras utifrån störst potential för effektiviseringar. Utbyggnad pågår av en egen portal för webbaserad fastighetsövervakning, där mätvärden avseende drift, larm, hissar och inpassering kan övervakas. Arbetet resulterar i besparingar av energi och tid och skapar kundnytta i form av bättre service genom förebyggande arbete. Idag är 361 (385) fastigheter motsvarande 2 559 tkvm (2 851) uppkopplade till portalen. Att antalet uppkopplade fastigheter har minskat under året beror på försäljning av fastigheter.

Under 2021 har den normaliserade energianvändningen i jämförbart bestånd (like-for-like) inte rört sig, d.v.s. en förändring om 0 % (–12). Den stora besparingen som sågs föregående år om 12 % var delvis drivet av pandemin. Trots en viss återgång till arbetsplatserna under 2021 har Castellum dock fortsatt kunnat hålla nere energianvändningen vilket är en följd av ett aktivt löpande arbete och fortsatt fokus på energieffektiviseringsåtgärder. Under 2021 har den absoluta normaliserade energianvändningen i den totala fastighetsportföljen ökat med 6 % (–8) per kvm. Ökningen beror främst på portföljförflyttning och förvärv i Finland under året, samt ett kallare år jämfört med 2020 vilket resulterar i högre värmeförbrukning. Sett i ett längre perspektiv så har den totala energianvändningen dock minskat med totalt 34 % (37) per kvm sedan 2007.

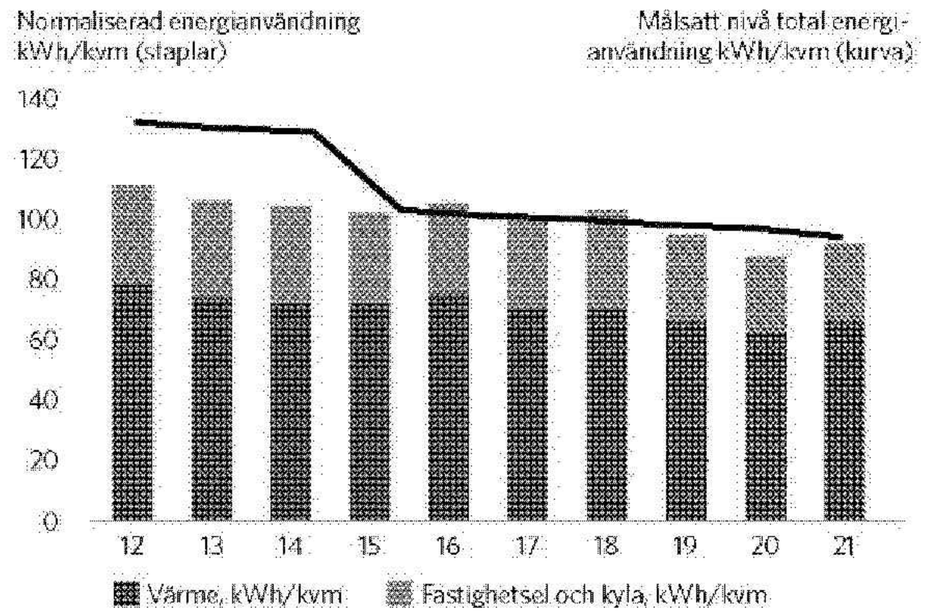
Castellums faktiska användning av värme ej korrigerat för graddagar motsvarade 65 kWh (50) per kvm och kan jämföras med branschgenomsnittet på 112 kWh (117) per kvm (Energimyndighetens referensvärde för uppvärmning av lokaler). Detta innebär att Castellums byggnader är 42 % (57) mer energieffektiva än det svenska genomsnittet för lokaler. Sammantaget ökade den normalårskorrigerade värmeanvändningen i den jämförbara portföljen med 2 % (–13) under 2021 medan användningen av fastighetsel och kyla minskade med 4 % (7).

95 % (95) av den totala energianvändning är fossilfri. Sedan 2001 köper vi enbart förnybar el i koncernen och på många orter köper vi också förnybar fjärrvärme, där det är möjligt.

Av Castellums hyresgäster står ca 15 % (13) själva för värme och 23 % (23) för fastighetsel.

Sedan 2020 är alla våra fordon fossiloberoende. Det innebär att samtliga servicebilar, poolbilar och tjänstebilar som Castellum använder är eldrivna eller drivs med biodrivmedel.

MÅL OCH UTFALL ENERGIANVÄNDNING PER KVM



Den faktiska förändringen i den jämförbara portföljen är 0 %, graddagsjusterat. Castellum började systematiskt mäta energi och uppvärmning år 2007, vilket därför används som jämförelseår.

FÖRDELNING AV TOTAL ENERGIANVÄNDNING 2021

Minskade koldioxidutsläpp

Av Castellums koldioxidutsläpp är 6 % indirekta och direkta utsläpp som genereras inom Scope 1 och 2 i form av användning av olja, naturgas och bränslen till verksamhetens fordon, köldmedialäckage, samt den el och energianvändning Castellum ansvarar för. Resterande 94 % av Castellums koldioxidutsläpp är indirekta utsläpp som genereras inom Scope 3 i form av material, byggprocess, tjänsteresor, arbetspendling, transporter, avfall, kunders elanvändning samt andra energirelaterade utsläpp som inte omfattas av Scope 1 och 2. För att minska utsläppen pågår ett arbete med att fasa ut fossila bränslen. I dagsläget finns 3 (4) oljepannor kvar.

Ser vi till hela Castellums utsläpp av växthusgaser (Scope 1, 2 och 3), vilket kan återses på sidan 179, framgår det tydligt att 94 %, d.v.s. majoriteten, av Castellums totala utsläpp avser indirekta utsläpp (Scope 3), d.v.s. utsläpp som sker hos någon annan men på grund av vår verksamhet. Den största delen av Scope 3-utsläppen härrör från materialanvändning och byggprocess när vi bygger nytt och bygger om. För att angripa dessa utsläpp har Castellum antagit en färdplan för projektutveckling med mål kring hur utsläppen inom projektutveckling ska minska varje år för att år 2030 ha netto-noll koldioxidutsläpp. Andra stora poster inom Scope 3 är övriga energirelaterade utsläpp som inte innefattas i Scope 1 och 2, våra kunders avfall i våra fastigheter och kunders elanvändning. Castellum ser över möjligheterna framåt att kunna erbjuda våra kunder fler verktyg och samarbetsformer för att kunna minska de indirekta utsläppen inom Scope 3 och nå vårt mål om en klimatneutral verksamhet i hela värdekedjan till 2030. Att ta fram konkreta åtgärder för att minska de indirekta utsläppen är bygg- och fastighetsbranschens största utmaning och något vi framåt planerar öka vårt fokus på för att uppnå klimatneutralitet.

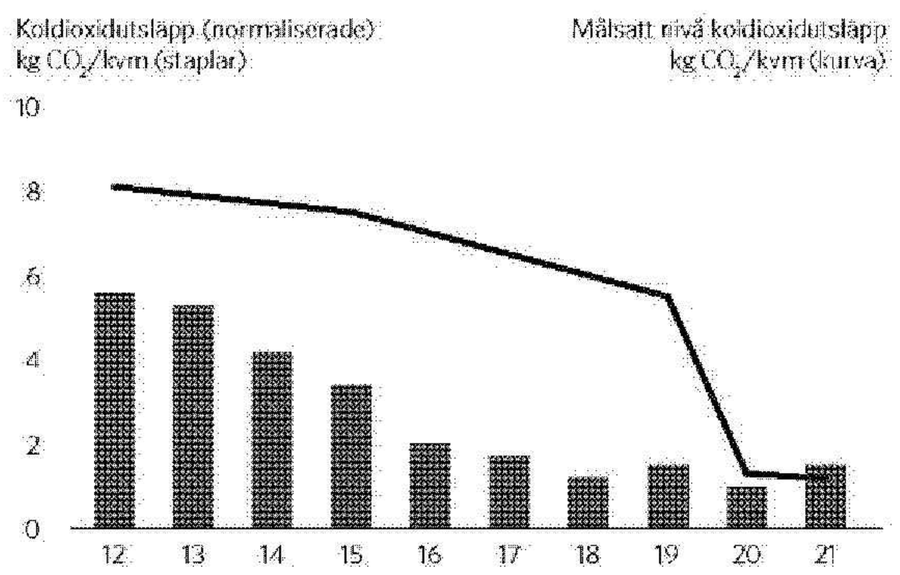
Ökad andel av förnybara energikällor

Under 2021 har 15 (13) större solcellsanläggningar byggts. Totalt är 7 310 kW (6 181) solceller installerade på Castellums fastigheter, motsvarande 51 170 kvm (43 267) solceller, en ökning med 18 % jämfört med 2020. Castellums solcellsanläggningar har under 2021 genererat 4 637 MWh , motsvarande ca 7 % av Castellums totala årliga elbehov 2021. Uppvärmning med fjärrvärme medför att Castellums koldioxidutsläpp är beroende av fjärrvärmeverkens bränslemix. Idag anlitas 32 (29) fjärrvärmeverk, vilka står för 94 % (93) av koncernens samlade utsläpp inom Scope 1 och 2. Castellum för en dialog med de fjärrvärmeverk som har högst utsläpp av koldioxid per kWh, för att påverka dem att minska utsläppen. Övergång till grön fjärrvärme med förnybara bränslen pågår och motsvarar idag 47 % (48) av fjärrvärmeleverantörerna.

55 solcellsanläggningar installerade på Castellums fastigheteter.

Under 2021 har de direkta och indirekta energirelaterade koldioxidutsläppen i Scope 1 och 2 ökat med 54 % (34) per kvm och sedan 2007 har de minskat 77 % (85) per kvm. Årets ökning beror främst på förvärv i Finland under året där energimixen innehåller mer fossil energi vilket påverkar hela koncernens utsläpp per kvm. Räknar vi bort Finland är utsläppen i nivå med målet för 2021, d.v.s. under 1,2 kg/kvm. Det pågår ett arbete med att se över möjligheter att köpa mer förnybar energi Finland.

KOLDIOXIDUTSLÄPP FASTIGHETSFÖRVALTNING (SCOPE 1 & 2, MARKNADSBASERAD)



FÖRDELNING KOLDIOXIDUTSLÄPP (SCOPE 1 &2)

Minskade avfallsmängder
Castellum arbetar systematiskt med att minska mängden avfall som går till deponi och förbränning och att öka andelen återvunnet avfall. Kopplat till Castellums verksamhet genereras avfall från verksamhetens hyresgäster, men även i samband med till-, om- och nybyggnation. I alla fastigheter som förvaltas av Castellum erbjuds källsortering och krav på avfallshantering ställs på alla entreprenörer i samband med projekt. Uppföljningen av arbetet försvåras av att flera olika avfallsentreprenörer anlitas och att endast ett fåtal kan redovisa en komplett uppföljning. Vidare skiljer sig hyresgästernas verksamhet åt och därmed deras behov av avfallshantering. Data erhålls idag från 53 % (41) av avfallsentreprenörerna och Castellum arbetar aktivt för att öka mängden tillgängliga data. Uppföljningen omfattar avfallsmängder från byggnader som förvaltas av Castellum och inte avfall från byggnation. Tillgänglig data visar att de totala avfallsmängderna har ökat under året. Detta beror sannolikt främst på att större mängd data blivit tillgänglig, samt att verksamheten i våra kunders lokaler ökat under 2021 jämfört med pandemiåret 2020, vilket därmed genererat mer avfall.

2019 tecknade Castellum avtal med en avfallsentreprenör som kan leverera mer komplett avfallsdata. Arbete pågår med att knyta entreprenören till alla våra fastigheter. Detta kommer hjälpa oss att få mer data på avfallsmängder. Avfallsdata (från ovan entreprenör) registreras numera i Castellums energihanteringssystem, vilket ger oss bättre tillgång till avfallsdata som möjliggör bättre uppföljning av flödena och fokus på ökad sortering.

Vad det gäller avfall från byggnation ställs krav på exempelvis avfallsplaner i projekt, det sätts också projektspecifika mål på avfall såsom maximal andel avfall som får utgöra farligt avfall. Det ska finnas tydliga riktlinjer om hur avfall ska sorteras så att arbetskraften på bygget enkelt informeras om detta. Sorteringsmöjligheter i varje projekt och krav på användande av återbruk och cirkulärt materialval, vilket följs upp i respektive projekt, är också krav som Castellum ställer.

Vattenanvändning
Castellum använder enbart vatten ur det kommunala systemet och arbetar med uppföljning och åtgärder för att minska användningen i samband med förvaltning, ny- och ombyggnation. Castellum antog under 2017 en målsättning om att vattenanvändningen per kvm ska minska med 1 % per år i den jämförbara portföljen (like-for-like). I den jämförbara portföljen är besparingen 6 % (13) jämfört med 2020. Den totala vattenanvändningen i hela beståndet minskade under året med 6 % (12) per kvm. Åtgärder som genomförs för att minska vattenanvändningen är till exempel installation av snålspolande toaletter, läckagedeteteringssensorer och montering av perlatorer. Andra åtgärder som sker i mindre skala är exempelvis insamling av regnvatten för toalettspolning.

Framtidssäkring

Det långsiktiga målet för Castellum är en framtidssäkrad fastighetsportfölj vars värden består över tid och som tillhandahåller hälsosamma och säkra arbetsplatser för hyresgäster och anställda. Det är så vi säkerställer att bolaget står rustat för att hantera framtidens förändringar och utmaningar. I år har 15 solcellsanläggningar installerats och 36 hållbarhetscertifieringar genomförts.

Castellums åtagande

Vi ska skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld i förändring.

Höga ambitioner för hållbarhetscertifieringar
För Castellum är det viktigt att erbjuda hyresgäster och medarbetare hälsosamma och säkra arbetsmiljöer. För att uppnå det arbetar Castellum bl.a. med miljöinventeringar och att hållbarhetscertifiera fastigheterna.

Målsättningen är att samtliga fastigheter ska vara miljöinventerade och att inventeringen inte ska vara mer än tio år. 93 % av fastigheterna var miljöinventerade vid utgången av 2021. Castellum hållbarhetscertifierar alla nybyggnationer och större ombyggnationer. Om dessa projekt avser kontor i Sverige så ska de certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Guld. Lägre betyg får endast väljas då det föreligger särskilda skäl till varför Guld inte kan uppnås. För nya kontor utanför Sverige gäller certifieringssystemet BREEAM, betyg Excellent. Genom att fokusera på långsiktig hållbarhet i fastighetsbeståndet säkerställer Castellum att värden består över tid och att bolaget står rustat för framtida förändringar och utmaningar. För nyproduktion av logistikbyggnader gäller Miljöbyggnad, betyg Silver. Vid nyproduktion utreds alltid möjligheten att certifiera fastigheten enligt WELL. WELL är ett certifieringssystem som bygger på att främja på hälsa och välmående bland de som befinner sig i byggnaden. Certifieringssystemet bygger på forskning och genom att arbeta med detta system kan vi uppnå positiva hälsoeffekter som hjälper våra hyresgäster att prestera och vara sitt bästa jag. Genom att WELL-certifiera fastigheter bidrar Castellum även konkret till att uppnå FN:s globala hållbarhetsmål, däribland t.ex. Mål 3: God hälsa och välbefinnande. På sidan 186 finns en sammanställning över Castellums hållbarhetscertifierade byggnader.

Hållbarhetsprogram vid ny- och ombyggnation
Obligatoriska krav för alla byggprojekt inom Castellum

Generellt ställs krav på uppförandekod, hållbarhetspolicy, miljöledningssystem, avfallsplan, miljöplan, miljöansvarig i projektet, energieffektiva produktval såsom hållbar träråvara certifierad enligt PEFC eller FSC, LED-belysning och A-märkta varor samt val av hållbara byggmaterial ur såväl miljö- som hälsoperspektiv enligt Byggvarubedömningen.

Omfattande hållbarhetsprogram vid ny- och ombyggnation
Tillämpas utöver de obligatoriska kraven vid alla större byggprojekt

- Miljöbyggnad Guld[1].
- Val av förnybar energi.
- 15 % reducerad klimatpåverkan per kvm i A1–A5[2].
- Bra inomhusklimat och genomtänkt fuktarbete.
- Hållbart byggmaterial.
- Nära-noll energibyggnad[2].
- Utred hälsocertifieringen WELL[3].
- Skapa en mer attraktiv byggnad genom konstnärlig utsmyckning.
- Engagera lokala konstnärer i projekt[2].
- Installera solceller[3].
- Utreda möjlighet till utomhuskontor enligt Castellums koncept WorkOUT®[3].
- Skapa inbjudande trapphus[3].
- Energieffektiv och miljöriktig byggarbetsplats.
- Fossiloberoende fordon på byggarbetsplats.
- Återskapande och ökad mängd ekosystemtjänster.
- Hantering av klimatrisker.
- Krav att entreprenör ska skapa arbetsplatser för personer långt ifrån arbetsmarknaden i projektet.
- Återbrukat material ska användas i varje projekt och nytt material ska väljas och planeras så det senare kan återbrukas.

1. För nyproduktion av kontor gäller Miljöbyggnad Guld i Sverige och i Danmark och Finland gäller BREEAM Excellent. Logistikbyggnader certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.
2. Gäller för nyproducerade kontor över 50 mkr.
3. Gäller endast vid byggnation av kontorslokaler.

Ny teknik
Projektet 100 på sol innebär att Castellum bygger 100 solcellsanläggningar på befintliga byggnader fram till 2025. Under 2020 inleddes bygget av en av Nordeuropas största solcellsanläggningar på Hisingen Logistikpark utanför Göteborg. Investeringen är på 27 mkr och omfattar ca 30 000 kvm solceller med en årsproduktion på 3,3 GWh. Sammanlagt har 55 solcellsanläggningar byggts inom ramen för 100 på sol. Att siffran är högre än antalet ägda solcellsanläggningar beror på försäljningar. Under 2021 uppgår investeringen i projektet 100 på sol till totalt ca 21 mkr.

På Castellums fastigheter finns idag 674 laddplatser för elbilar i drift. Det ställs också krav i alla större kontorsprojekt om att minst 25 % av alla p-platser ska vara laddplatser för elbilar och att det ska vara förberett för att snabbt kunna skala upp till 50 %–75 % av alla p-platser. För nya logistikfastigheter är kravet minst en laddplats för elbilsladdning och förberett på 25 % av alla p-platser.

EU:s taxonomiförordning
Hela Castellums verksamhet omfattas av EU:s taxonomiförordning. Vad det gäller befintliga byggnader ska byggnaden kunna uppvisa en energideklaration med betyg A eller vara bland de topp 15 % mest energieffektiva byggnaderna i landet för att vara i linje med de krav på vad som klassificeras som en grön ekonomisk aktivitet i taxonomin enligt det första miljömålet: begränsning av klimatförändringar. Detta givet att de uppfyller minimiskyddsåtgärder och inte orsakar betydande skada på övriga miljömål inom taxonomin (eng: Do no significant harm, DNSH). Vad det gäller nyproduktion avseende det första miljömålet är Castellums bedömning att den absoluta majoriteten av Castellums nyproduktion kommer möta EU:s taxonomiförordnings tröskelvärde för att vara en grön ekonomisk aktivitet. En fullständig analys har ännu inte kunnat genomföras utan en preliminär analys av hur Castellums fastighetsportfölj ser ut finns på sidan 185.

Vad det gäller övriga miljömål inom EU:s taxonomiförordning har ingen bedömning ännu kunnat göras utan ett arbete pågår för att utreda detta internt och ihop med branschen. Castellum arbetar aktivt tillsammans med branschorganisationerna Fastighetsägarna och EPRA och är bland annat med och leder arbetet inom Fastighetsägarnas Task Force för EU:s taxonomiförordning. Syftet är att utreda och ta fram guidning och nationella tröskelvärden för att mäta upp gröna aktiviteter enligt taxonomin.

100 % av Castellums verksamhet omfattas av EU:s taxonomiförordning.

Castellum antar att samtliga hyresintäkter, investerings- och driftskostnader exklusive fastighetsskatt och energikostnader som är förknippande med en viss ekonomisk aktivitet har samma klassning som den ekonomiska aktiviteten. Om t.ex. en fastighet klassas som grön enligt EU:s taxonomiförordning, kommer även alla hyresintäkter, investerings- och driftkostnader exklusive fastighetsskatt och energikostnader att klassificeras som gröna. Alla Castellums ekonomiska aktiviteter bedöms i dagsläget omfattas av taxonomin. Se vidare information om EU:s taxonomiförordning på sidan 184–185.

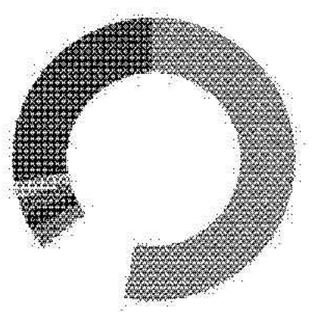
Tydliga krav på leverantörerna
Bygg- och fastighetsbranschen involverar stora inköp, och där finns det därför alltid risk för korruption. Risken för korruption i Castellums verksamhet har identifierats som störst framför allt

Riktlinjer för mänskliga rättigheter

Castellum har nolltolerans när det gäller kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter. Genom arbetet med utvärderingar som innehåller riskanalyser, genomlysningar och en väl utvecklad uppförandekod för leverantörer säkerställer Castellum att kontroller finns på plats för att förhindra kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter. Bolaget tillåter inte barn- och tvångsarbete varken i den egna verksamheten eller i den verksamhet som leverantörer bedriver på uppdrag av Castellum. Castellum följer de internationella standarder som finns såsom FN:s Global Compact, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Risken för kränkningar av mänskliga rättigheter ingår som en komponent i bolagets årliga riskanalys. Under de kommande åren kommer Castellum utveckla sättet som bolaget genomlyser verksamheten för att säkra att inga kränkningar av mänskliga rättigheter sker i den egna värdekedjan.

LEVERANTÖRER 2021 (ANDEL AV TOTAL INKÖPSVOLYM)



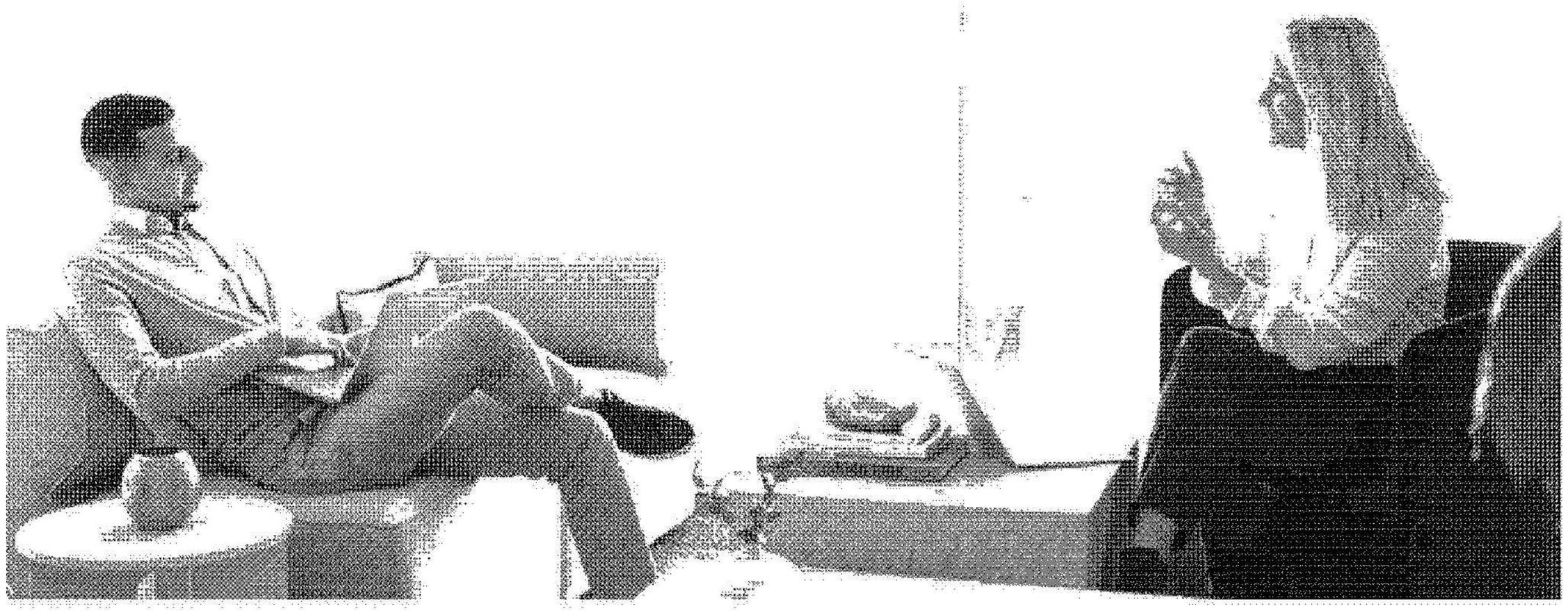
- Entreprenörer för bostadshus och andra byggnader **53 %**
- Firmor för byggnadssnickeriarbeten **5 %**
- El, nätägare och distribution **3 %**
- Tekniska konsultbyråer inom bygg- och anläggning **3 %**
- Värmeverk m.m. **2 %**
- Ventilationsfirmor **2 %**
- Kommuner **2 %**
- Elinstallationsfirmor **2 %**
- Rörfirmor **1 %**
- Övriga **27 %**

i samband med stora upphandlingar. Som en del av utvärderingen i valet av leverantör är hållbarhet alltid ett bedömningskriterium som viktas in i valet av leverantör. Bolaget har också en uppförandekod för leverantörer som tillämpas i samtliga upphandlingar och i alla samarbeten med leverantörer. Kraven på leverantörer gäller miljö, arbetsmiljö och säkerhet, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter samt affärsetik och antikorruption. Som ett resultat omfattas alla projekt av höga krav med avseende på frågor som mänskliga rättigheter, klimatarbete och hållbarhetsprestanda.

Castellum genomför systematiska riskanalyser av alla leverantörer. Syftet är att identifiera leverantörer med hög risk för avvikelser mot uppförandekoden och att vid behov implementera åtgärder i form av nödvändiga kontroller. Hittills har inga högriskleverantörer identifieras. Detta beror troligen på att bolaget har ett nära och väl utvecklat samarbete med sina leverantörer och att Castellum nästan alltid använder lokala svenska, finska eller danska leverantörer med ett väl utvecklat hållbarhetsarbete. Under de kommande åren kommer den systematiska riskanalysen av leverantörer fortsätta att utvecklas.

Vid större inköp och upphandlingar har Castellum ambitionen att granska leverantörer och entreprenörer enligt koncerngemensamma krav. Beroende på hur leverantören klassificeras utifrån ett riskperspektiv så sker granskningen på olika sätt, exempelvis genom revisioner, besiktningar, enkäter och platsbesök. Inga större avvikelser har identifierats under året.

Castellum har inte möjlighet att rapportera kvantitativ data för antalet leverantörsgranskningar med specifika hållbarhetskriterier utan rapporterar endast kvalitativt för arbetet med att påverka våra leverantörers hållbarhetsarbete.



Under 2021 har Castellum köpt in tjänster eller produkter för totalt 5 593 mkr (3 495) från totalt 5 396 (4 105) leverantörer, varav de största leverantörerna med en inköpsvolym större än 10 mkr stod för 62 % av inköpsvolymen. Inga betydande förändringar har skett i Castellums arbete med leverantörskedjan under året. Som en del i att effektivisera leverantörskedjan och ställa tydliga krav tecknar Castellum ramavtal med leverantörer. I samtliga upphandlingar behöver leverantören även intyga att de har ett systematiskt arbete kring hållbarhet och arbetsmiljöledning. Om en leverantör bryter mot uppförandekoden eller hållbarhets- och arbetsmiljökraven, kan avtalet sägas upp.

Under 2021 har inga avtal med leverantörer sagts upp till följd av avvikelser (miljörelaterade, sociala eller mänskliga rättigheter) som kan kopplas till uppförandekoden för leverantörer eller hållbarhets- och arbetsmiljökraven. Under året har Castellum tecknat 1 (7) nya ramavtal och totalt finns 30 (29) ramavtal i koncernen för varor och tjänster inom fastighetsförvaltning. Merparten av Castellums leverantörer finns i Sverige, Danmark och Finland.

Välbefinnande

Målet är att alla medarbetare alltid ska må bra. För Castellum handlar det om att främja hälsa, välbefinnande och förbättrad produktivitet. Och att verksamheten ska kännetecknas av jämställdhet och mångfald.

Castellums åtagande

Vi ska främja hälsa, välbefinnande och produktivitetsökning.

Värdegrunden ger vägledning i vardagen
Castellums värdegrund, Castellumandan, ger vägledning i vardagen och i olika arbetssituationer kring vad man kan förvänta sig av en medarbetare på företaget och hur man ska agera internt mot varandra.

En flexibel arbetsplats
Hela arbetslivet står inför en omdaning som Castellum anser sig möta bäst genom att också praktisera förändringen i den egna verksamheten. Frågor om distansarbete, flexibilitet och balans mellan jobb och fritid har länge funnits på agendan. När pandemin bröt ut införde bolaget distansarbete för många medarbetare och ser att distansarbete är ett viktigt komplement till kontoret även framöver, inte minst för att minska arbetsresor.

Castellum ingår i ett forskningssamarbete tillsammans med Kungliga Tekniska Högskolan, RISE IVF, Göteborgs universitet och Scania. Syftet är att undersöka hur pandemins lärdomar kring flexibelt arbete kan omvandlas till nyttig "best practice" då pandemin är över.

En arbetsplats där alla mår bra
Hälsa och säkerhet samt en god arbetsmiljö är prioriterat inom Castellum. Målsättningen är en hälsosam arbetsplats utan olyckor. Genom ett strukturerat arbetssätt arbetar bolaget proaktivt för att stärka medarbetarnas hälsa, förebygga risker och undvika arbetsrelaterade olyckor.

Castellum värnar om medarbetarna. Bolaget genomför kontinuerligt olika friskvårdsrelaterade aktiviteter i form av gemensam träning och interaktiva aktiviteter och uppmaningar för att uppmuntra till rörelse. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag om 5 000 kronor årligen och regelbundna hälsoundersökningar samt förmånlig sjukvårdsförsäkring för både medarbetare och deras respektive familjer. Friskvård sker både förebyggande och rehabiliterande med syfte att främja fortsatt välmående.

Korttidssjukfrånvaron är fortsatt låg och motsvarar 1,1 % (0,9) varav 1,1 % (0,8) för kvinnor och 1,1 % (1,0) för män. Den totala sjukfrånvaron var fortsatt låg, 2,9 % (2,0). Castellum värnar om medarbetare, leverantörer och entreprenörer och har ett ansvar för att ingen blir fysiskt eller psykiskt sjuk eller skadas p.g.a. sitt arbete. Bolaget arbetar fortlöpande med att utveckla och förbättra arbetsmiljön i hela koncernen. Förekomsten av arbetsskador är mycket låg och motsvarar 1,7 % (1,2) skador per 200 000 arbetade timmar. Även för Castellums leverantörer och entreprenörer är siffran låg och under året har 11 (6) arbetsskador rapporterats.

Exempel på arbetsskador hos medarbetare:
- Klämskador
- Stukning och benskador
- Skador vid transport från och till arbetet

Exempel på arbetsskador hos leverantörer och entreprenörer:
- Fallolyckor
- Skärsår
- Benbrott
- Klämskador
- Brännskador

Castellums värdeord
- Personliga
- Passionerade
- Proaktiva
- Pålitliga

Jämställdhet och mångfald
För Castellum är det viktigt att verksamheten präglas av jämställdhet, mångfald och lika rättigheter för alla. 2025 ska bolaget ha uppnått en långsiktig jämn könsfördelning på alla positioner och andelen medarbetare med internationell bakgrund ska ha ökat till 20 % för att på sikt spegla samhällets sammansättning.

Andelen kvinnor i bolaget var vid årsskiftet 43 % (40). Jämställdheten uppfattas som god på styrelsenivå och i koncernledningen. Inom vissa yrkesgrupper råder fortfarande en relativt stor obalans mellan kvinnor och män, medan andra yrkesgrupper uppnår jämställdhetsmålet med god marginal.

Ett mer jämställt bolag förutsätter att bolaget arbetar systematiskt med riktlinjer och konkreta handlingsplaner. Exempel på projekt och initiativ som drivits under 2021 är att erbjuda medarbetare inom Castellum i andra länder än Sverige samma förmånliga villkor för föräldraledighet som finns i Sverige. Förutom de lagstadgade rättigheterna till föräldraledighet och föräldrapenning i Sverige erbjuder Castellum medarbetare en löneutfyllnad under max 180 dagar av föräldraledigheten som ger ca 90 % av den ordinarie lönen. Castellums mål är att vara en attraktiv arbetsgivare och underlätta för föräldrar att förena yrkesliv med föräldraskap. Under 2021 har 11 medarbetare varit föräldralediga.

Jämställd och konkurrenskraftig ersättning

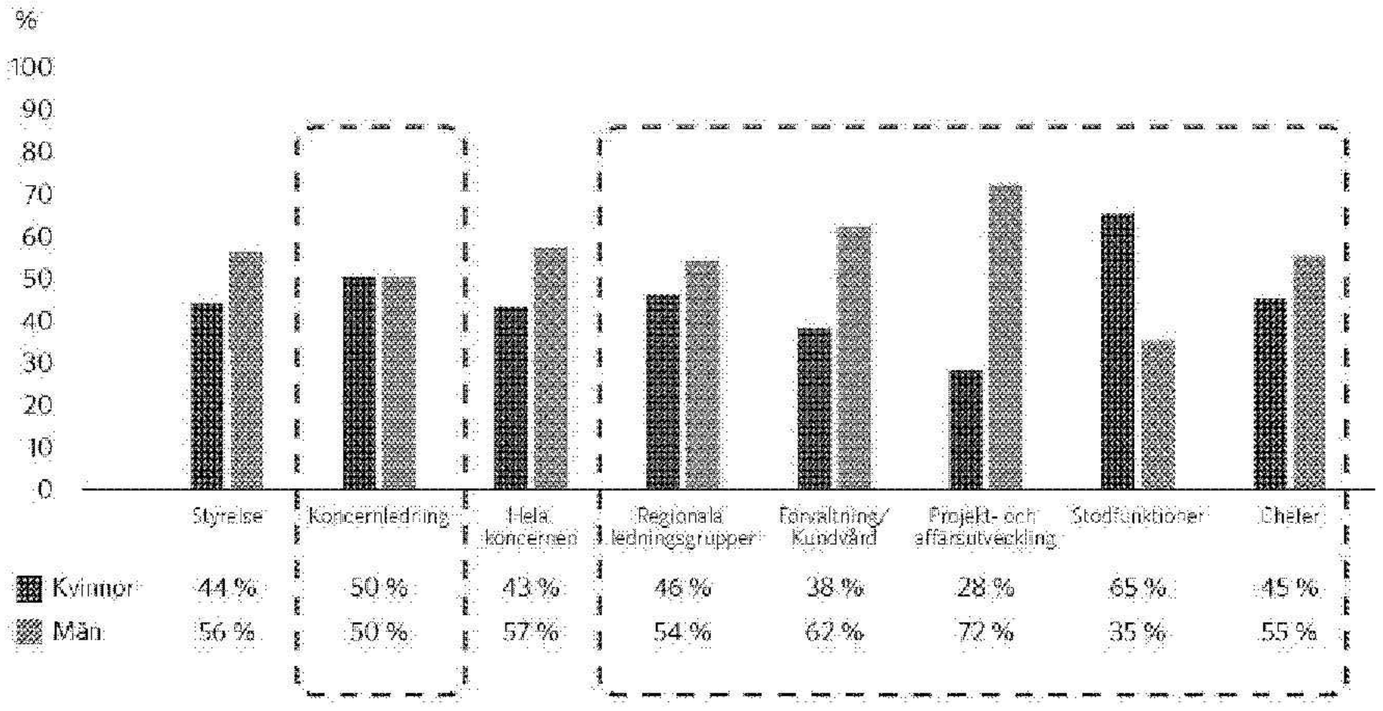
En del i arbetet med jämställdhet och mångfald handlar också om att säkerställa jämställda och konkurrenskraftiga löner. Under 2021 har lönerna varit inom ramen för vad som är jämställda löner. Uppföljning sker kontinuerligt och när löneskillnader beroende på kön identifieras vidtas omgående åtgärder. Ambitionen är att likvärdiga arbetsuppgifter ska generera likvärdig ersättning.

Castellum erbjuder alla medarbetare en konkurrenskraftig och marknadsmässig ersättning. Lönesättningen baseras på kollektiva förhandlingar, arbetsuppgifter samt den individuella medarbetarens prestationer. Kontinuerlig utvärdering av prestation i relation till tydligt fastställda och individuella mål är ett viktigt verktyg i arbetet med jämställda och konkurrenskraftiga löner.

Engagerade medarbetare

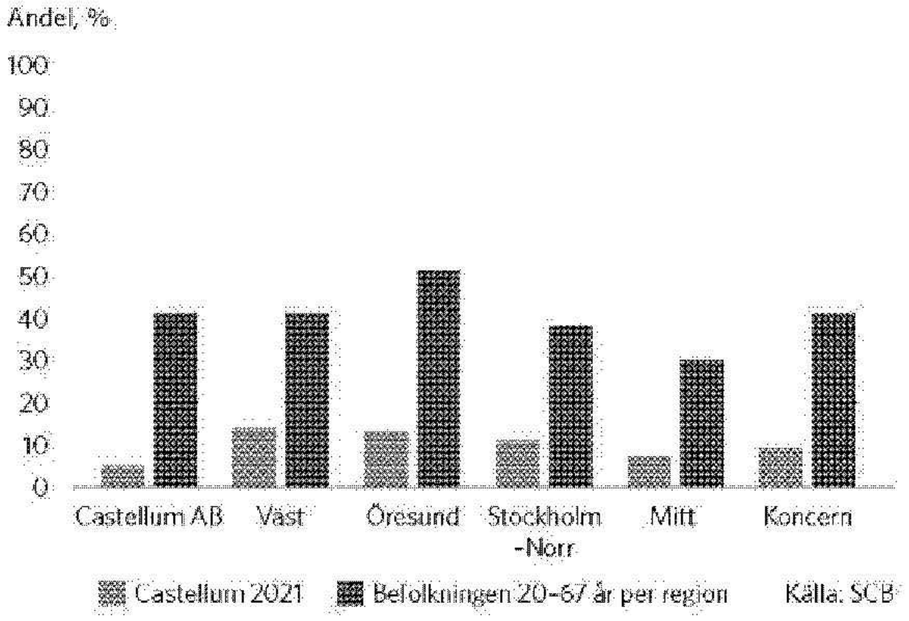
Sedan slutet av 2020 genomför Castellum månadsvis medarbetarundersökningen Castellum Experience. Pulsmätningen består av ett fåtal frågor där medarbetarnas engagemang följs upp. Engagerade medarbetare vet vad de ska göra för att

JÄMSTÄLLDHET 2021



Jämställt innebär en fördelning i intervallet 40–60 %. Gröna markeringar är föremål för måluppföljning enligt Castellums hållbarhetsstrategi. Handlingsplaner planeras årsvis av HR-avdelningen och fokus är de minst jämställda och större yrkesgrupperna, vilket följs upp på detaljerad nivå exempelvis inom förvaltning/kundvård.

MÅNGFALD PER REGION 2021



Andel anställda med utländsk bakgrund i Castellum 2021 jämfört med utländsk bakgrund i befolkningen 20–67 år på samma ort som respektive regionhuvudkontor.

bidra till företagets mål (tydlighet) och har ork, kraft och lust (energi) att göra det. Syftet med pulsmätningen är att snabbt identifiera behov av korrigerande insatser och att kunna följa trender kopplat till medarbetarnas engagemang. Det genomsnittliga utfallet under 2021 visar på ett engagemangsindex som ligger strax över genomsnittet bland jämförbara företag. Castellum arbetar med såväl kompetensutveckling som en motiverande arbetssituation för att skapa engagemang och trivsel.

EMPLOYEE NET PROMOTER SCORE (ENPS)

	2021	2020
Kvinnor	37 %	33 %
Män	48 %	34 %
Under 30 år	50 %	18 %
30–50 år	41 %	32 %
Över 50 år	40 %	31 %
Total	**43 %**	**34 %**

Medarbetarsamtal genomförs årligen för att sätta och följa upp mål samt fastställa behov av kompetensutveckling. Under 2021 har 91 % (93) av alla medarbetare, exklusive Kungsleden, haft medarbetarsamtal, varav 93 % (89) kvinnor och 89 % (95) män. Anledningen till att alla medarbetare inte har haft medarbetarsamtal under 2021 beror främst på nyanställda, vilka ännu inte haft sitt första medarbetarsamtal.

Attraktiv arbetsgivare

På Castellum bedrivs kompetensutveckling såväl internt som externt. Kompetensutveckling har en bred definition inom Castellum. Det kan vara utbildning som är anpassad till respektive medarbetares arbetsuppgifter, men även utbildning inom områden som koncernen fokuserar på. Totalt under året har 6 099 (7 913) utbildningstimmar genomförts på Castellum, vilket motsvarar ca 14 (19) timmar per medarbetare.

Castellum har som ambition att skapa en motiverande arbetssituation som främjar lojalitet och arbetsglädje. Den decentraliserade organisationen innebär att varje medarbetare har tydliga ansvarsområden med en hög grad av befogenhet, vilket leder till såväl professionell som personlig utveckling.

Förmågan att attrahera kvalificerade och begåvade medarbetare, samt behålla och vårda talanger är avgörande för Castellums utveckling. Under 2021 tillsattes 24 % (31) av alla nyanställningar av interna kandidater.

Samarbeten

Castellum deltar i praktikprogrammet Jobbsprånget som drivs av IVA (Kungliga Ingenjörs- och Vetenskapsakademien), där nyanlända akademiker med uppehållstillstånd får möjlighet att under fyra månader praktisera i näringslivet. Castellum inledde under 2020 ett samarbete med My Dream Now. Samarbetet ger till exempel bolagets medarbetare möjlighet att engagera sig som mentorer och klasscoacher för elever i grundskola och gymnasium. Majoriteten av Castellums medarbetare har genomgått en webbaserad utbildning som bland annat omfattar jämställdhet och mångfald. Utbildningen är framtagen internt och är obligatorisk för alla medarbetare.

Castellum Experience

Engagemangsindexet delas in i tre kategorier, "promotors", "passiva" och "detractors". Den senaste mätningen visade att 56 % var "promotors", mätningen baserades på en svarsfrekvens om 80 % av bolagets medarbetare. Castellum bryter ner denna statistik för subgrupperna, kön och ålder. För kvinnor var "promotors" 52 % och för män 59 %. För åldersgruppen, 20–29 var 60 % "promotors", för åldersgruppen 30–49 var 55 % "promotors" och för gruppen 50 och över var 53 % "promotors".

Viktiga arbetsområden

- Stötta organisationens ledare med att utveckla organisation och medarbetare.
- Säkra rätt kompetens nu och för framtiden.
- Utveckla ledarskapet och kulturen.
- Verka för att Castellum är en modern och attraktiv arbetsgivare.

Anställda i slutet av 2021

- 182 kvinnor och 245 män.
- 416 heltids- och 11 deltidsanställda.
- 420 tillsvidareanställda och 7 visstidsanställda.
- Andelen anställda med kollektivavtal var 96 %[1].

1. Medarbetare i Finland och Danmark har i dagsläget inte kollektivavtal utan anställningsvillkor följer respektive lands arbetsmiljölagstiftning och försäkringssystem.

Uppförande

Det långsiktiga målet är att Castellum ska driva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt gentemot samhälle och intressenter. Att vara en värd bortom det förväntade. Värd att lita på. Uppförandekoden beskriver hur medarbetarna ska bemöta hyresgäster, leverantörer, samarbetspartners och andra aktörer i den dagliga verksamheten.

Castellums åtagande

Vi ska bedriva vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt gentemot samhället och våra intressenter.

Uppförandekod

Castellums uppförandekod, som gäller för Castellums samtliga medarbetare, reglerar hur man ska uppträda mot varandra, mot Castellums hyresgäster, leverantörer, samarbetspartners och andra aktörer som medarbetare möter i den dagliga verksamheten. Den baseras på Castellums värderingar – personliga, passionerade, proaktiva, pålitliga – och de tio principerna i FN Global Compact, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Uppförandekoden tydliggör Castellums ställningstagande gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, affärsetik och information. Castellum ska ge god service, följa lagar och förordningar, inte diskriminera någon samt säkra en god arbetsmiljö och säkerhet på arbetsplatsen. Dessutom finns ett fokus på jämställdhetsfrågor, vilka beskrivs i bolagets mångfaldsplan.

Verksamheten i Castellum lyder under respektive lands lagstiftning och regelverk gällande t.ex. arbetsvillkor, arbetsmiljö och organisationsfrihet. Castellums personalhandbok behandlar frågor som arbetsmiljö, jämställdhet, löner, pensioner och tjänstebilar. Varje nyanställd medarbetare genomgår en obligatorisk utbildning som bl.a. omfattar bolagets uppförandekod, hållbarhetsarbete och mångfald. I koncernen pågår ett förebyggande arbete avseende korruptionsfrågor, där agerandet i olika situationer som kan uppkomma i vardagen kontinuerligt diskuteras.

Det är viktigt att alla medarbetare förstår och följer uppförandekoden. Alla medarbetare ska genomföra Castellums obligatoriska utbildning kring innehållet i uppförandekoden. Avvikelser från uppförandekoden ska rapporteras och diskuteras med närmaste chef och om det inte går med annan företrädare för bolaget. Castellum har en från företaget oberoende whistleblower-funktion som nås via koncernens webbplats och intranät. Funktionen syftar till att hjälpa såväl medarbetare som externa parter att rapportera händelser och ageranden som inte är i linje med Castellums värderingar, uppförandekoden, eller som på annat sätt har en negativ påverkan på bolaget eller människors hälsa och säkerhet. Alla whistleblower-ärenden hanteras enligt fastställda rutiner. Den som anmäler ett whistleblower-ärende får snabb återkoppling och därefter är ambitionen att upprätthålla en dialog med anmälaren. Alla ärenden hanteras konfidentiellt och rapportören får alltid någon form av återkoppling inom tio dagar. Castellum har under 2021 erhållit ett tiotal ärenden via whistleblower-funktionen. En del av ärendena har inneburit att rutiner förändrats eller att riktade kommunikationsinsatser genomförts. Under 2021 har bolaget och ledningen inte erhållit någon information om att händelser inträffat och som påverkat hyresgästernas hälsa och säkerhet negativt. Varken Castellum eller någon företrädare för bolaget har under de senaste fem åren dömts för något brott som kan kopplas till avvikelse mot bolagets uppförandekod, korruption eller konkurrenshämmande verksamhet. Företaget har under 2021 inte heller dömts att betala skadestånd eller någon form av böter, varken kopplat till brott mot miljölagstiftning eller annan lagstiftning. Castellum har inte heller lämnat finansiella bidrag eller på annat sätt kompenserat lobbyorganisationer eller andra ideella verksamheter vars syfte är att påverka politiska kampanjer eller olika former av lagstiftning.

Samhällsengagemang

För Castellum handlar samhällsengagemang om att erbjuda hälsosamma och produktiva stadsmiljöer där människor mår bra. Det handlar även om att bidra till en stadsutveckling som uppmuntrar till integration mellan olika samhällsgrupper. En annan viktig aspekt för Castellum är att bidra till att fler ungdomar och personer med utländsk bakgrund kommer in på arbetsmarknaden. Castellum för dialog med intressenter och ingår i gemensamma projekt med andra fastighetsägare och aktörer för att tillsammans skapa bättre livsmiljöer. Under 2021 har totalt 62 (47) ungdomar arbetat inom Castellum som feriearbetare, praktikanter, lärlingar, trainees eller med examensarbeten. Av ungdomarna var 19 (9) lärlingar (lärlingar är enligt Castellums personer som står långt ifrån arbetsmarknaden), vilket motsvarar ca 4 % av Castellums medarbetare. Castellum har också fastställt ett mål om att entreprenörer ska anlita lärlingar i alla större projekt. Utöver detta har Castellum samarbeten med exempelvis Jobbsprånget, ett initiativ som matchar företag med nyanlända akademiker och under året har Castellum erbjudit praktik till personer med utländsk bakgrund som nyligen kommit till Sverige.

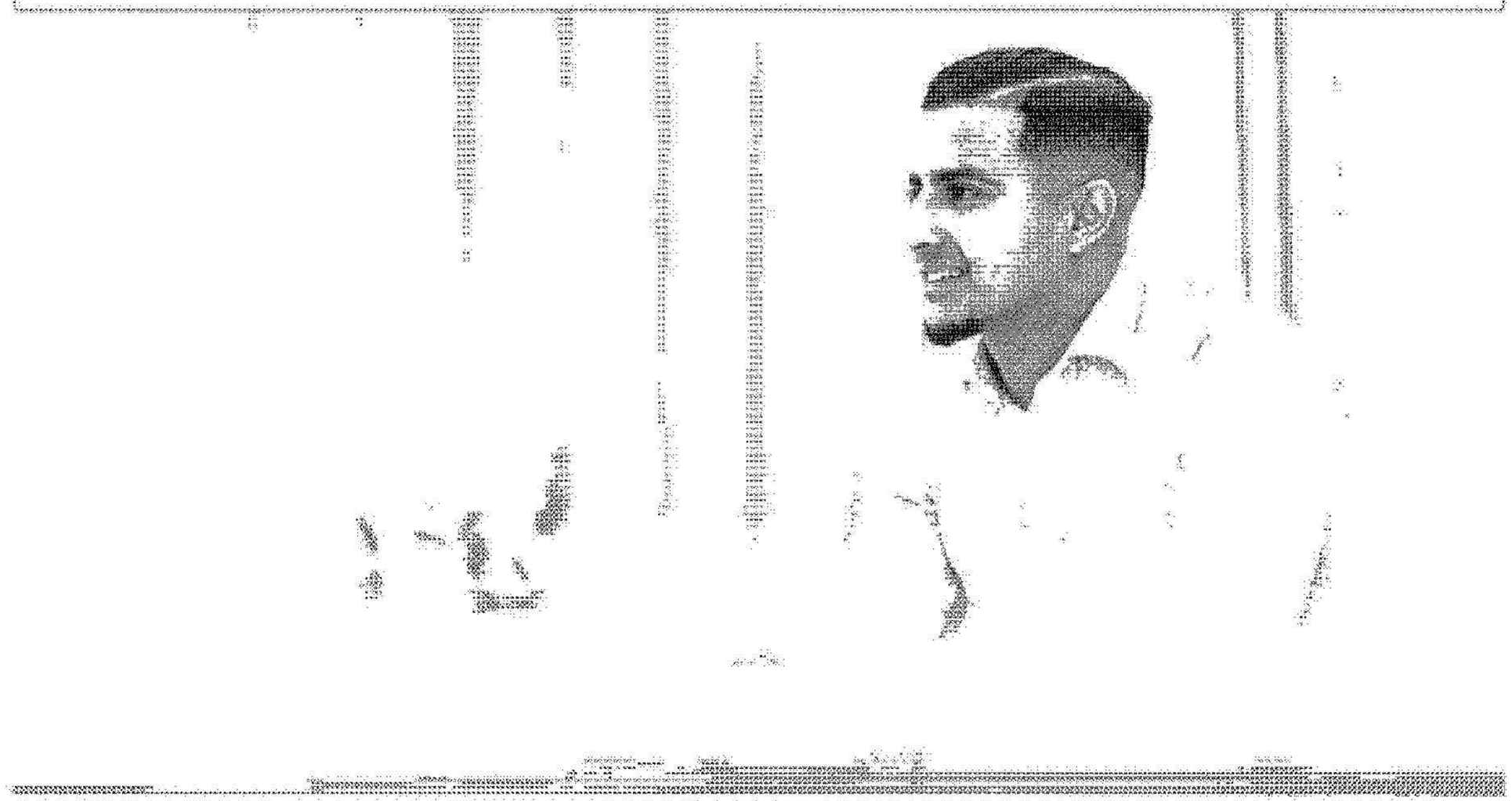
Utveckling av lokalsamhällen

Castellum utvecklar sociala program i alla städer där bolaget är verksamt och i dag omfattas alla fastigheter av sådana program. Castellums engagemang i de sociala programmen varierar baserat på de lokala behoven och de specifika fastigheterna. De sociala programmen utgår från intressentanalyser där de aktuella behoven identifieras och analyseras. Baserat på resultatet fattas lokala beslut om hur Castellum ska engagera sig. Insatserna handlar oftast om hur Castellum kan påverka miljön i en positiv riktning, förbättra det lokala samhället samt miljöerna i och runt fastigheterna.

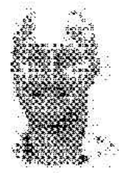
De sociala programmen omfattar idag ca 120 olika insatser, exempelvis citynätverk, hållbarhetsnätverk och företagarföreningar där Castellum samverkar med hyresgäster, kommuner och andra samarbetspartners för att utveckla städerna eller närområdet. Castellum arbetar även aktivt tillsammans med föreningslivet och skolor samt universitet för att erbjuda ungdomar lärlingsplatser och sommarjobb. Castellums sponsring och stöd till det lokala föreningslivet är främst fokuserat på att främja utbildning och hälsa hos ungdomar. Under året har bolaget lämnat stöd till bland andra Bris, Ung Företagsamhet och lokala idrottsföreningar. Sammantaget har Castellum under 2021 lämnat 7,3 mkr (6,8) i direkt stöd genom sponsring och andra initiativ, varav 4,7 mkr (4,4) avsåg medlemsavgifter till branschorganisationer. Utöver det har Castellum också bidrag med ca 0,5 mkr i omkostnader (overhead) och 0,5 mkr i volontärarbete.

Urval av branschorganisationer där Castellum är medlemmar

- Almega
- Centrum för Management i Byggsektorn (CMB) del av Chalmers tekniska högskola
- Chamber of Commerce (Handelskammaren)
- EPRA
- European Think Tank
- Fastighetsägarna
- Fossilfritt Sverige
- Green Building Council Denmark
- Green Building Council Finland
- Citysamverkan
- Näringslivsgruppen
- SNS
- Sweden Green Building Council
- Energimyndighetens grupp för effektiv energianvändning i lokaler (BELOK)
- Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30)



Satsningen 100 på sol har redan nått halvvägs



Christofer Björkman, butikschef City Gross Jönköping

Max Börling, projektledare Castellum

Magnus Svensson, facility manager Bergendahlskoncernen

City Gross butik i Jönköping är en av Castellums många fastigheter som fått en solcellsanläggning installerad på taket.

– Det betyder mycket för oss och ligger helt i linje med vårt arbete att skapa en så hållbar verksamhet som möjligt, säger Christofer Björkman, butikschef.

Castellums satsning 100 på sol innebär att 100 solcellsanläggningar ska stå klara till 2025. Målet sattes i januari 2020 och redan 2021 var den 50:de anläggningen på plats, vilket innebär att man redan har nått halvvägs.

– Det känns roligt att den 50:de anläggningen hamnade på vår butik i Jönköping, säger Christofer Björkman. City Gross använder enbart energi från förnybara källor, en egen solcellsanläggning på taket känns därför både som ett viktigt ställningstagande och en klok investering.

Anläggningen hos City Gross i Jönköping ska producera 220 000 kilowattimmar per år, vilket ungefär motsvarar elförbrukningen i 11 svenska normalvillor.

– Produktionen är högst under dagtid och på sommarhalvåret då vi behöver som mest el till våra kylanläggningar. Att Castellum producerar hållbar el som vi kan köpa till ett lägre pris blir win-win för oss båda, säger Christofer Björkman.

Castellum har som mål att till år 2030 bli 100 % klimatneutrala i den egna verksamheten och därmed stötta FN:s klimatavtal och målen om ett fossilfritt Sverige.

– Satsningen 100 på sol är en viktig del i det arbetet. Jag ser en fortsatt enorm potential för solenergi och det är också något som våra hyresgäster ser positivt på, säger Max Börling, projektledare för solcellssatsningen på Castellum.

City Gross ställer höga krav på fastigheten vid expansion av nya butiker.

– Det är viktigt för oss att våra hyresvärdar arbetar aktivt med hållbara energilösningar. Där har vi mycket gemensamt med Castellum eftersom vi båda arbetar för att hitta långsiktiga hållbara lösningar för att driva verksamheten framåt, det betyder mycket för oss som familjeföretag, säger Magnus Svensson, facility manager Bergendahlskoncernen där City Gross ingår. ■

Rapporten *Hyresvärd och hyresgäst – tillsammans för hållbarhet*, som Castellum tagit fram tillsammans med sex andra europeiska fastighetsbolag, visar tydligt att fastighetsägarens hållbarhetsarbete får en allt större betydelse för hyresgästen och är en fråga man gärna samarbetar kring. Läs mer på: www.castellum.se/om-castellum/hallbarhet/hallbar-hyresvard

Se videon om satsningen på solcellsanläggningar

Invest
i Castellu

Varför Castellum är intressant för investeraren

Castellum är ett av Nordens största kommersiella börsnoterade fastighetsbolag och har en långsiktighet i strategi, fastighetsvärdetillväxt, förvaltningsresultat och utdelning.

Stabil tillväxt sedan börsintroduktionen 1997

Castellum har sedan 1997 uppvisat en tillväxt i förvaltningsresultatet kr/aktie om 11 % per år och en utdelningstillväxt om 10 % per år motsvarande en utdelningsandel om 53 %. Bolaget har höjt aktieutdelningen 24 år i rad.

Väldiversifierad portfölj

Fokus är kommersiella lokaler med fastigheter i olika branscher som speglar svenskt, danskt och finskt näringsliv. Bland kunderna finns både privata och offentliga aktörer och exponeringen mot enskilda hyresgäster är låg och hyreskontraktens längd mycket varierade.

Lokala affärer

Castellum är närvarande i attraktiva svenska tillväxtregioner samt i Köpenhamn och Helsingfors-området med egna lokala organisationer. Den lokala närvaron gör att Castellum får god kännedom om marknaden och kan erbjuda lokaler som är anpassade efter hyresgästernas behov.

En hållbar fastighetsägare

Castellum vill vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa. Bolaget har vunnit flera utmärkelser som validerar de höga ambitionerna inom hållbarhetsområdet, se Castellums hållbarhetsutmärkelser på nästa sida.

En modern fastighetsägare

Castellum vill vara en modern fastighetsägare som ger sina medarbetare mandat att växa och utveckla tjänster med ny teknik/digitalisering som ledstjärna för att skapa flexibla och attraktiva arbetsmiljöer för hyresgästerna.

Trovärdighet genom transparens

Castellums ambition är att ge en så aktuell och korrekt information om bolagets utveckling som möjligt till aktieägarna för att ska de ska ha ett gott beslutsunderlag för sina investeringsbeslut i bolagets aktier.

Hållbarhetsutmärkelser och ratings

Castellums mål att vara ett av Europas mest hållbara fastighetsbolag bekräftas av den internationella uppmärksamhet som bolaget får för sitt hållbarhetsarbete. De externa utmärkelserna bekräftar bolagets starka hållbarhetsposition och visar att ägare och investerare premierar det väl utvecklade hållbarhetsarbetet.

Dow Jones Sustainability Index
För sjätte året i rad behåller Castellum platsen som det enda nordiska bolaget i fastighets- och byggsektorn i Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Indexet inkluderar de bolag inom alla branscher i världen som presterar bäst inom hållbarhetsområdet. År 2021 bjöd S&P Global, som står bakom Dow Jones Sustainability Index, in 10 000 noterade bolag i alla branscher att delta i utvärderingen. De som presterar i topp globalt kvalificerar sig till detta prestigefulla index som funnits sedan 1999. Syftet med DJSI är att styra investerare mot mer hållbara investeringar. Castellum är ett av endast sex svenska bolag som kvalificerat sig till indexet.

MSCI ESG Ratings
2021 fick Castellum betyget AAA på en skala mellan AAA och CCC av MSCI ESG Ratings assessment.

Sektorledande enligt Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)
Castellum har rankats som världsledande i hållbarhet inom sin sektor av Global Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Det innebär att Castellum rankas som etta i världen inom sektorn kontor och industri. Castellum rankas enligt GRESB även som världens mest hållbara projektutvecklare av kontor. GRESB är ett internationellt benchmarkverktyg som mäter och utvärderas fastighetsbolags och fastighetsfonders hållbarhetsarbete. Årets studie omfattade 1 540 fastighetsbolag och fonder i 64 länder.

EPRA Gold
European Public Real Estate Association (EPRA) arbetar för att förbättra standarden och transparensen inom fastighetsbranschen för att skapa ökad trovärdighet och trygghet för investerare. Castellum får i år utmärkelsen Gold av EPRA som har en vinstskala mellan guld och brons. EPRA Gold, priset för bästa hållbarhetsrapportering i Europa, är ett bevis på att Castellum gör det som utlovas inom hållbarhetsområden men också att Castellum är tydliga och transparenta i sin hållbarhetskommunikation.

CDP
Castellum rapporterar till CDP och har betyget A- på skalan A till D-. Högst betyg av alla nordiska fastighetsbolag. CDP är en oberoende, icke vinstdrivande organisation med världens största insamling av information kring företags klimatpåverkan.

Sustainalytics
Castellum har rankats som Industry Top-Rated i Sustainalytics hållbarhetsbenchmark, vilket täcker över 4 000 bolag över hela världen.

Klimatmål godkända av SBT
Castellum har som mål att till 2030 uppnå 100 % klimatneutralitet från verksamheten och därmed bidra till FN:s klimatavtal och Sveriges nationella ambitioner om ett fossilfritt land. Castellum är det första fastighetsbolaget i Norden som fått sitt klimatmål godkänt av initiativet Science Based Targets (SBT).

Castellum belönas med Solenergipriset
Hisingen Logistikpark, en logistikanläggning uppförd av Castellum, blev under 2021 utsedd till årets solcells anläggning och vann Solenergipriset för sina 30 000 kvadratmeter solceller på taket. Totalt är det ca 8 500 solcellspaneler som årligen producerar ca 3,3 GWh, något som motsvarar en årlig elkonsumtion för 660 standardvillor.

Topprankade för jämställdhet på europanivå
Återigen rankas Castellum som ett av Europas mest jämställda börsnoterade bolag enligt European Women on Boards. I jämställdhetsundersökningen jämförs de största bolagen i 17 europeiska länder. Och i rapporten European Women on Boards Gender Equality Index 2021 når Castellum en topplacering och behåller positionen som Best Practice Leader.

Ratings

Member of Dow Jones Sustainability Indices Powered by the S&P Global CSA	Castellums rating: 80/100 (enda nordiska fastighetsbolag som blivit inkluderat)
MSCI ESG RATINGS AAA [1]	Castellums rating: AAA
GRESB Real Estate sector leader 2021	Castellums rating: 95/100 (global sektorledare)
EPRA sBPR Gold	Castellums rating: Gold
CDP Disclosure Insight Action	Castellums rating: A- (högst av alla nordiska fastighetsbolag)
SUSTAINALYTICS a Morningstar company	Castellums rating: Industry Top-Rated
EWOB European Women on Boards	Castellums rating: Best Practice Leader

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.

SCIENCE BASED TARGETS Driving Ambitious Corporate Climate Action	Castellum arbetar med vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Parisavtalet.

Castellumaktien

Castellum är ett av Nordens största kommersiella börsnoterade fastighetsbolag. Sedan 1997 är bolagets aktie noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och handlas under namnet CAST. Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 7,60 kr per aktie, vilket innebär en höjning för 24:e året i rad.

Castellums börsvärde, d.v.s. värdet av samtliga utestående aktier i Castellum, uppgick per den 31 december 2021 till 83,0 mdkr (57,9), vilket motsvarar ca 11 % av det totala börsvärdet för renodlade svenska fastighetsbolag om ca 767 mdkr och ca 1 % av det samlade börsvärdet för svenska noterade bolag om ca 13 174 mdkr.

Antal utestående Castellumaktier uppgår till 340 544 001 (277 092 708). Under 2021 har totalt 204 miljoner (286) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 805 000 aktier per handelsdag (1 137 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 71 % (104). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm, Cboe CXE EU, Turquoise och Cboe BXE EU.

Föreslagen utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 7,60 kr per aktie, vilket innebär en höjning med 10 % mot föregående år. Utbetalningen föreslås delas upp på fyra utbetalningstillfällen med 1,90 kr/aktie vid vardera tillfälle. Utdelningsandelen uppgår till 61 % utifrån förvaltningsresultat före skatt.

Avstämningsdagar för utdelningen föreslås vara måndagen den 4 april 2022, torsdagen den 30 juni 2022, fredagen den 30 september 2022 och fredagen den 30 december 2022.

Den föreslagna utdelningen som motsvarar 61 % av förvaltningsresultatet och 3 % av substansvärdet är högre än Castellums målsättning att dela ut minst 50 % av förvaltningsresultat, med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Orealiserade värdeförändringar, positiva eller negativa, ingår således ej i det utdelningsgrundande resultatet.

Substansvärde

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa stabil avkastning och tillväxt under lågt finansiellt risktagande. Då tillgångar och skulder är värderade till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Dock bör hänsyn tas till att den effektiva skatten är lägre än den redovisade nominella skatten på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) kan beräknas till 251 kr/aktie (214). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således 97 % (98) av långsiktigt substansvärde.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 11,58 kr (11,25) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 4,7 % (5,4), motsvarande en multipel om 21 (19). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för värdetillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick för 2021 till 41,81 kr (20,52), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 17,1 % (9,8), motsvarande ett P/E om 6 (10).

SUBSTANSVÄRDE

	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	83 637	246
Återläggning		
Hybridobligationer	-10 164	-30
Innehav utan bestämmande inflytande	-693	-2
Derivat enligt balansräkning	563	2
Goodwill enligt balansräkningen	-5 351	-15
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	17 351	50
Substansvärde EPRA NRV	**85 343**	**251**
Avdrag		
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	-193	-1
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 3 %[1]	-3 160	-9
Substansvärde EPRA NTA	**81 990**	**241**
Avdrag		
Derivat enligt ovan	-563	-2
Uppskjuten skatt i sin helhet	-14 191	-41
Substansvärde EPRA NDV	**67 236**	**197**

1. Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 3 % baserat på en diskonteringsränta om 3 %. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras med en nominell skatt om 20,6 %, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där hela portföljen säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7 %.

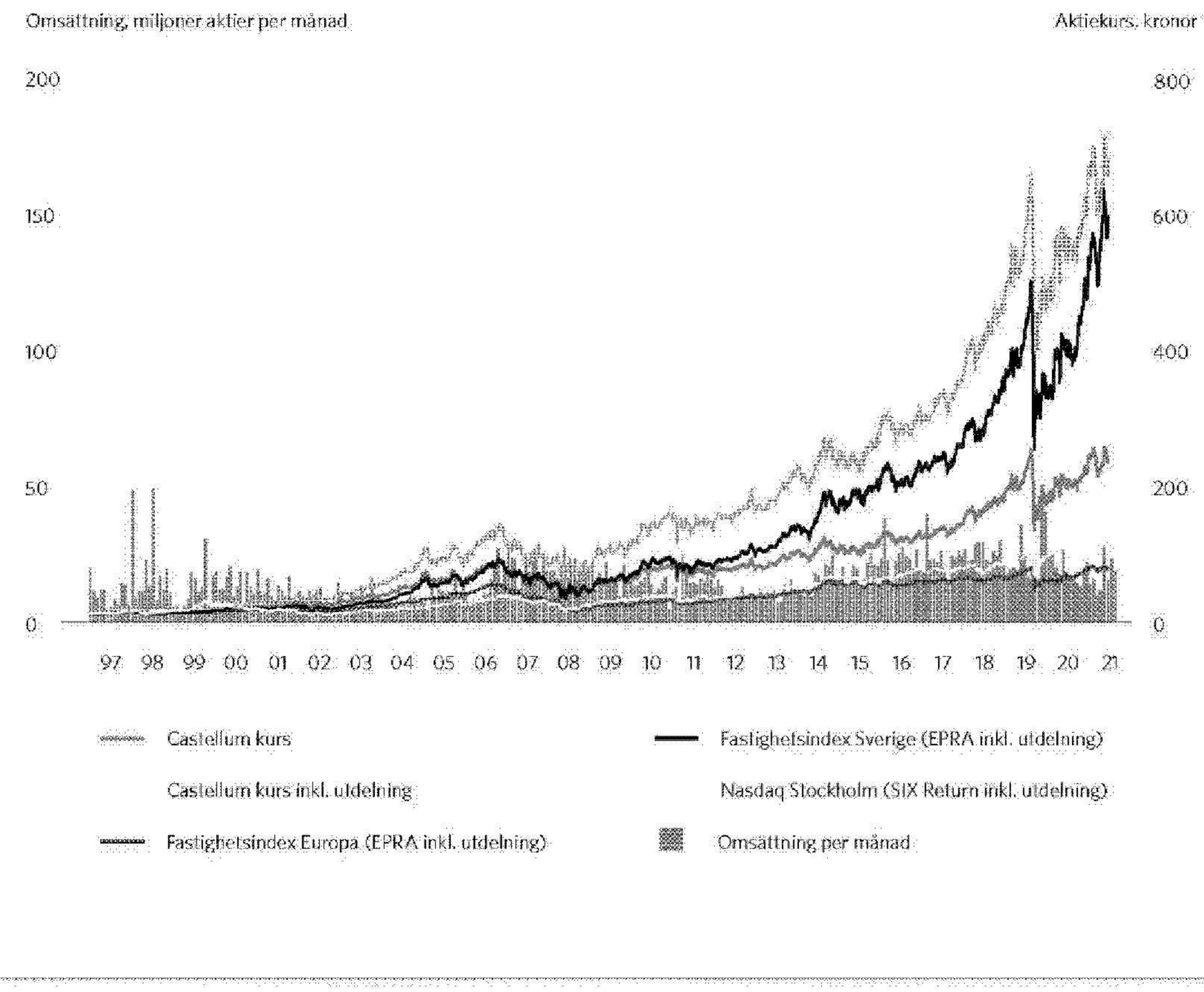
Totalavkastning
Totalavkastningen speglar aktiekursens utveckling med tillägg för lämnade utdelningar under perioden.

Kursen på Castellumaktien vid årets slut var 243,80 kr (208,70) motsvarande ett börsvärde om 83,0 mdkr (57,9), beräknat på antalet utestående aktier. Under 2021 har aktiens totalavkastning inklusive utdelning om 6,90 kr, varit 20,7 % (-1,6).

TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

	2021	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hyresintäkt kr/aktie	3 %	3 %	4 %
Förvaltningsresultat kr/aktie	1 %	5 %	7 %
Årets resultat efter skatt kr/aktie	104 %	15 %	27 %
Utdelning kr/aktie	10 %	8 %	9 %
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	17 %	13 %	12 %
Fastighetsbestånd kr/aktie	21 %	11 %	10 %
Värdeförändring fastigheter	7 %	5 %	4 %
Avkastning			
Avkastning långsiktigt substansvärde	18,4 %	15,4 %	19,8 %
Avkastning eget kapital	22,7 %	18,2 %	16,9 %
Avkastning totalt kapital	8,6 %	8,8 %	8,0 %
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	20,7 %	18,2 %	17,0 %
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	39,3 %	29,2 %	16,8 %
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	45,1 %	28,7 %	22,1 %
Fastighetsindex Europa (EPRA)	18,3 %	11,4 %	11,4 %
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	3,8 %	5,2 %	10,1 %
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	28,9 %	12,3 %	10,7 %
Finansiell risk			
Belåningsgrad	39 %	41 %	47 %
Räntetäckningsgrad	517 %	515 %	397 %

CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 31 DECEMBER 2021



Direktavkastning
Direktavkastning är företagets utdelning dividerat med aktuell aktiekurs och utgör den avkastning man som aktieägare får kontant varje år efter årsstämmans beslut. Nyckeltalet uttrycker således en relation mellan två olika "sfärer" – Castellums prestation i form av utdelning och aktiemarknadens prissättning av företaget. Värderingen speglar sålunda marknadens åsikt om vilken direktavkastning som krävs för att ge en totalavkastning som möter marknadens avkastningskrav på Castellumaktien.

Den föreslagna utdelningen om 7,60 kr (6,90) motsvarar en direktavkastning om 3,1 % (3,3) beräknat på kursen vid årets utgång.

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

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

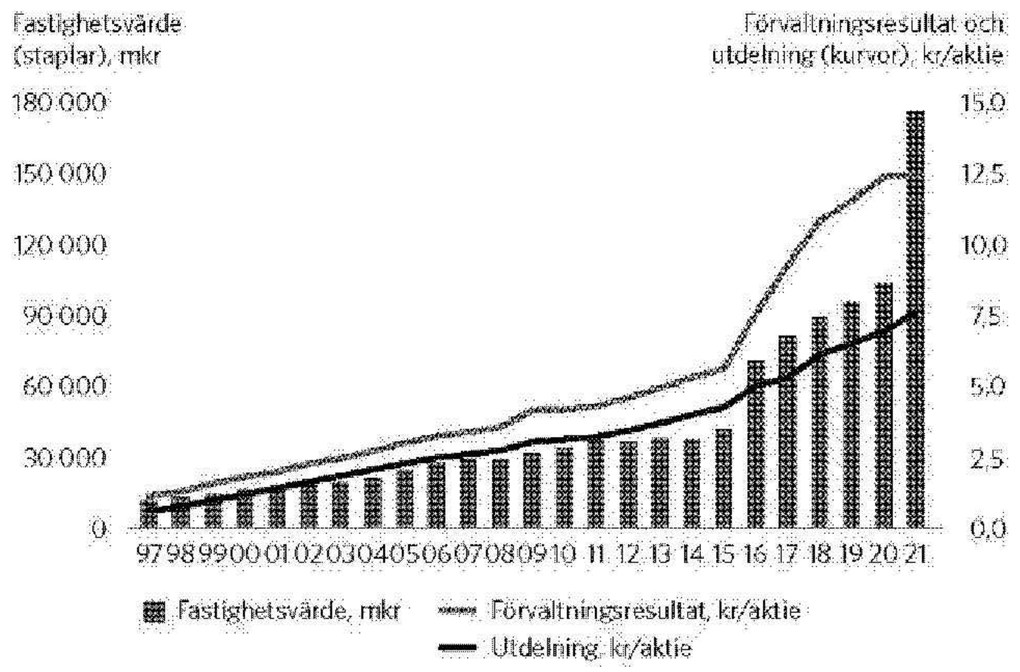
Ett problem är att värdeförändringar kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat. För en långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl sammansatt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas för att justera täljaren i ekvationen.

AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKLUSIVE LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING

		Känslighetsanalys	
		-1 %-enhet	+1 %-enhet
Förvaltningsresultat 2021	3 522	3 522	3 522
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	*3,4 %*	*2,4 %*	*4,4 %*
D:o, mkr	5 207	3 676	6 738
Aktuell skatt, 10 %	-165	-165	-165
Resultat efter skatt	**8 564**	**7 033**	**10 096**
Resultat kr/aktie	31,48	25,85	37,11
Avkastning långsiktig substans	14,4 %	11,9 %	17,0 %
Resultat /aktiekurs	12,9 %	10,6 %	15,2 %
P/E	8	9	7

Skapat aktieägarvärde
Vid börsintroduktionen i maj 1997 uppgick Castellums fastighetsportfölj till ca 10 mdkr, förvaltningsresultatet till ca 300 mkr och ägarnas kapital till ca 4 mdkr. Sedan dess har Castellums skapat aktieägarvärde genom att öka ägarnas kapital till 85 mdkr samtidigt som en utdelning lämnats om ca 16,8 mdkr per den 31 december 2021. Fastighetsportföljen har växt under samma period och uppgick vid utgången av 2021 till 153 146 mdkr medan förvaltningsresultatet ökat till 3 522 mdkr.

FASTIGHETSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT SEDAN BÖRSNOTERINGEN 1997



Värdering

Placerarens avkastningskrav för en viss aktie är utgångspunkten för en värdering på lång sikt. Avkastningskravet baseras på avkastningskravet för säkra placeringar samt en riskpremie för aktier. Riskpremien och därmed avkastningskravet varierar såväl från aktie till aktie som över tid, vilket bland annat beror på den risk placeraren upplever finns för det aktuella företaget och som denne vill kompenseras för – ju högre risk desto högre avkastningskrav. Beroende på placerarens – eller snarare kollektivet av placerares – bedömning av aktiens framtida totalavkastning (direktavkastning plus kurstillväxt) och risknivå framkommer en motiverad kurs.

På kort sikt är det i hög grad utbud och efterfrågan på aktien i fråga som styr kursrörelserna och sätter dagskursen. Faktorer som påverkar på kort sikt (förutom placerarens aktuella bedömning av aktiens långsiktiga avkastning) är t.ex. branschutsikter, makrobedömningar, omvärldshändelser, allokeringsaspekter, avkastning på alternativa placeringar och regelverk. På lång sikt blir bolagets faktiska prestation i form av totalavkastning och tillväxt avgörande för kursutvecklingen. Castellum har de senaste 10 åren presterat en totalavkastning på i genomsnitt 17 % per år, varav direktavkastningen står för ca 4 % och kursutvecklingen för ca 13 %, med ett för den svenska fastighetsbranschen måttligt risktagande. Den genomsnittliga utdelningstillväxten har under samma period uppgått till 9 % per år.

Aktieägare

Vid årsskiftet hade Castellum ca 103 000 aktieägare (85 000), vilket är en ökning med ca 21 % jämfört med årsskiftet 2020. Andelen registrerade aktier i utlandet uppgick vid årets slut till 43 % (48). De största ägarsfärerna bekräftade per den 31 december 2021 framgår av tabellen till höger.

Aktiemarknadskontakter

Aktiemarknadskontakter bygger framförallt på kvartalsvis ekonomisk rapportering, pressmeddelanden vid större affärshändelser och presentationer av Castellum. Presentationer sker dels i samband med kvartalsrapporter, dels vid besök från investerare och analytiker samt vid investerarträffar i såväl Sverige som utlandet. Den stora andelen utländska ägare gör att kontakten med utländska investerare är omfattande. Därutöver lämnas kompletterande marknads- och finansiell information på koncernens webbplats, www.castellum.se.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2021 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 % av totalt utestående aktier. Under 2021 återköptes 5 017 765 aktier till en snittkurs om 207 kr. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per den 31 december 2021 till 5 187 967 aktier motsvarande 2 % av antalet registrerade aktier.

Under fjärde kvartalet genomfördes en apportemission av 68 469 057 aktier i samband med förvärvet av Kungsleden.

AKTIEÄGARE PER 2021-12-31

Aktieägare	Antal tusental aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	58 649	17,2 %
APG Asset Management	17 173	5,0 %
BlackRock	15 676	4,6 %
Gösta Welandson med bolag	11 668	3,4 %
Vanguard	10 377	3,1 %
Handelsbanken Fonder & Liv	10 231	3,0 %
Länsförsäkringar Fonder	9 913	2,9 %
Corem Property Group AB	8 880	2,6 %
PGG Pensionenfonds	6 334	1,9 %
Norges Bank	5 411	1,6 %
Styrelse och ledning i Castellum[1]	99	0,0 %
Övriga svenska ägare	92 845	27,3 %
Övriga utländska ägare	93 287	27,4 %
Totalt utestående aktier	**340 544**	**100,0 %**
Återköpta egna aktier	5 188	
Totalt registrerade aktier	**345 732**	

1. Rutger Arnhults innehav exkluderas under Styrelse och ledning i Castellum.
Några potentiella aktier (t.ex. konvertibler) förekommer inte.
Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

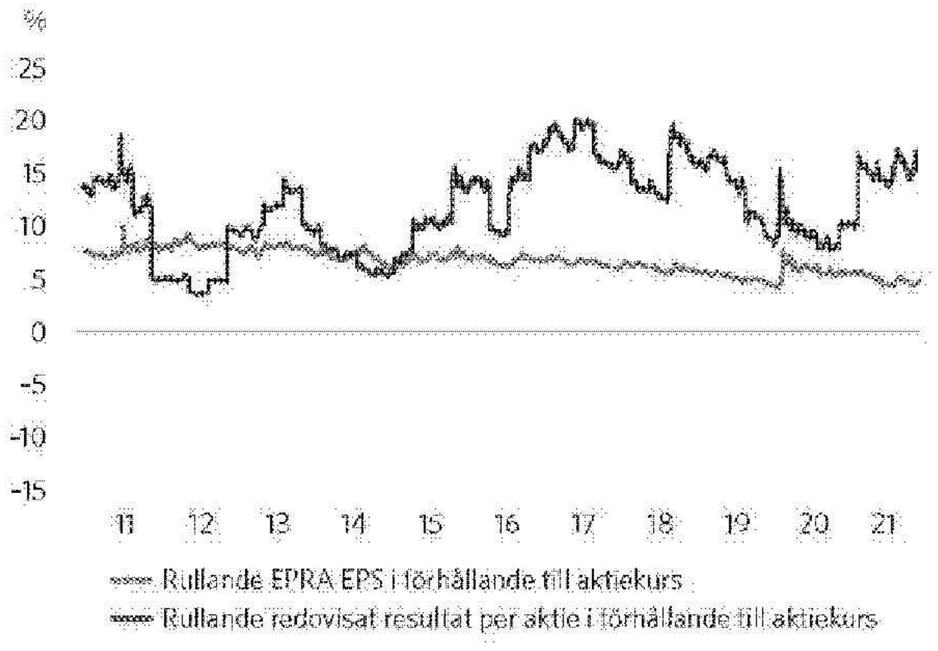
AKTIEÄGARE PER LAND 2021-12-31

TIOÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Nyckeltal, kr/aktie										
Intäkt	22,46	21,94	21,31	20,41	18,97	19,33	20,12	20,23	19,81	18,74
Förvaltningsresultat	12,45	12,35	11,52	10,81	9,26	8,80	8,11	7,67	7,12	6,64
Årets resultat	41,81	20,52	20,68	27,28	21,51	21,20	15,24	6,41	9,03	7,79
Utdelning (för 2021 föreslagen)	7,60	6,90	6,50	6,10	5,30	5,00	4,25	3,99	3,69	3,43
Fastighetsvärde	450	372	348	326	297	259	221	199	200	192
Värdering										
Förvaltningsresultat per aktie/Kurs	5,1 %	5,9 %	5,2 %	6,6 %	6,7 %	7,0 %	7,7 %	7,2 %	8,2 %	8,3 %
Kurs/Förvaltningsresultat per aktie	20	17	19	15	15	14	13	14	12	12
Förvaltningsresultat efter skatt per aktie (EPRA EPS)/Kurs	4,7 %	5,4 %	4,7 %	5,9 %	6,1 %	6,6 %	7,5 %	6,8 %	8,0 %	7,9 %
Utdelning/Kurs (direktavkastning)	3,1 %	3,3 %	2,9 %	3,7 %	3,8 %	4,0 %	4,1 %	3,8 %	4,2 %	4,3 %
Kurs/Substansvärde per aktie EPRA NRV	97 %	98 %	114 %	93 %	90 %	94 %	94 %	107 %	94 %	92 %
Aktien										
Börsvärde, mkr	83 025	57 865	60 651	44 627	37 811	34 123	19 795	20 024	16 416	15 137
Totalavkastning, Castellumaktien	20,7 %	-1,6 %	38,9	22,3 %	15,4 %	23,8 %	2,3 %	26,9 %	13,1 %	13,0 %
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	39,3 %	14,8 %	35 %	-4,4 %	9,5 %	9,6 %	10,4 %	15,8 %	28,0 %	16,5 %
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	45,1 %	-4,3 %	53,7 %	15,3 %	15,9 %	7,2 %	25,4 %	37,1 %	20,6 %	16,2 %
Fastighetsindex Europa (EPRA)	18,3 %	-10,0 %	29,7 %	-7,7 %	13,4 %	-4,5 %	18,8 %	26,5 %	10,1 %	28,7 %
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	3,8 %	-7,4 %	21,0 %	-8,2 %	17,7 %	4,7 %	17,4 %	24,1 %	5,6 %	29,2 %
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	28,9 %	-15,9 %	30,6 %	-13,0 %	12,7 %	-8,5 %	12,1 %	22,5 %	22,6 %	29,9 %
Utdelningsandel förvaltningsresultat	61 %	56 %	56 %	56 %	57 %	57 %	52 %	52 %	52 %	52 %
Utdelningsandel långsiktigt substansvärde	3,1 %	3,2 %	3,3 %	3,5 %	3,4 %	3,8 %	3,8 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %

AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE

AVKASTNING VINST PER AKTIE



AKTIENS DIREKTAVKASTNING

FORTS. TIOÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Aktiekurs, kr										
Stängningskurs årets sista handelsdag	243,80	208,70	220,00	163,35	138,40	124,90	104,73	105,94	86,85	80,08
Högsta kurs under året	272,78	257	223,00	170,25	140,00	133,50	125,38	108,02	93,27	81,99
Lägsta kurs under året	191,65	124,20	160,65	121,20	114,80	97,87	97,96	85,94	76,14	66,20
Genomsnitt (högst/lägst per dag)	223,74	195,44	188,32	148,05	126,59	117,62	109,18	97,49	82,82	75,73
Antal aktier, tusental										
Genomsnitt	282 917	273 628	273 201	273 201	273 201	234 540	164 000	164 000	164 000	164 000
Utestående	340 544	277 093	273 201	273 201	273 201	273 201	172 008	172 008	172 008	172 008
Antal aktieägare	103 000	85 000	57 000	44 400	38 000	30 000	19 100	16 300	12 200	9 900
Utländsk ägarandel	43 %	48 %	55 %	55 %	50 %	51 %	50 %	52 %	62 %	60 %
Antal omsatta aktier per år, tusental	203 708	286 500	269 900	300 200	272 600	285 000	188 379	133 083	106 266	129 276
Omsättningshastighet per år	71 %	104 %	99 %	110 %	99 %	103 %	114 %	81 %	65 %	79 %
EPRA nyckeltal										
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter betald skatt), mkr	3 276	3 078	2 853	2 636	2 291	1 937	1 481	1 355	1 318	1 192
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	11,58	11,25	10,44	9,65	8,39	8,26	7,84	7,17	6,97	6,31
EPRA NRV (Långsiktigt substansvärde), mkr	85 343	59 271	53 165	48 009	41 834	36 222	21 184	18 618	17 510	16 480
EPRA NRV, kr/aktie	251	214	195	176	153	133	112	99	93	87
EPRA NTA, mkr	81 990	56 793	51 029	46 118	39 811	35 666	20 668	18 295	17 128	16 267
EPRA NTA, kr/aktie	241	205	187	169	146	131	109	97	91	86
EPRA NDV, mkr	67 236	46 570	42 086	38 090	32 077	27 575	15 768	13 649	13 127	12 065
EPRA NDV, kr/aktie	197	168	154	139	117	101	83	72	69	64
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	8 %	7 %	7 %	7 %	9 %	9 %	10 %	11 %	12 %	11 %
EPRA Yield	4,5 %	4,8 %	5,0 %	5,1 %	5,3 %	5,5 %	6,1 %	6,4 %	6,6 %	6,7 %
EPRA "Topped-up" Yield	4,6 %	4,9 %	5,1 %	5,2 %	5,4 %	5,6 %	6,3 %	6,6 %	6,7 %	6,9 %
EPRA Cost Ratio (incl direct vacancy costs)	28 %	24 %	26 %	26 %	28 %	33 %	29 %	29 %	30 %	30 %
EPRA Cost Ratio (excl. direct vacancy costs)	27 %	23 %	24 %	24 %	26 %	30 %	26 %	26 %	26 %	27 %

EPRA, European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bl.a. sätter standard avseende den finansiella rapporteringen.
En del i detta är nyckeltalen EPRA EPS (Earnings Per Share), EPRA NAV (Net Asset Value), EPRA NNNAV (Triple Net Asset Value), EPRA Vacancy Rate, EPRA Yield och EPRA "Topped-up" Yield.

Verksamhet

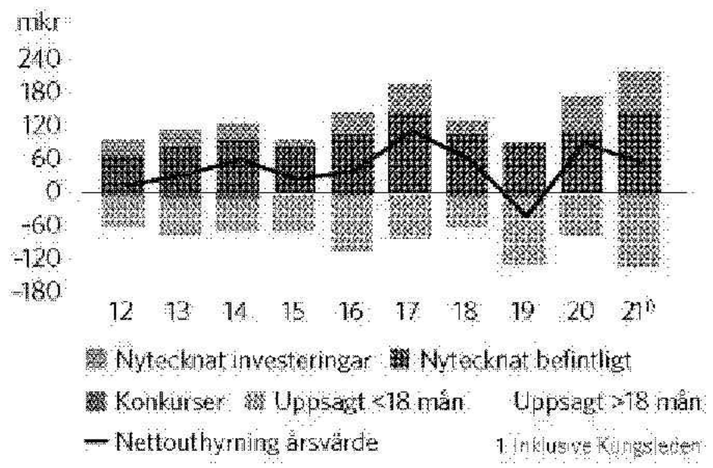
Lokal närvaro

Castellums organisation med lokal närvaro i de flesta större tillväxtstäderna i södra och mellersta Sverige samt i Köpenhamn och Helsingfors-området skapar närhet till hyresgästerna. Via intressebolaget Entra får Castellum dessutom exponering mot den norska marknaden. Den lokala närvaron gör att Castellum har god kännedom om marknaden och kan erbjuda lokaler som är anpassade efter hyresgästernas behov, god personlig service och snabba besked.

REGION MITT

	2021	2020
Andel av fastighetsvärdet, %	24 %	24
Antal fastigheter	193	183
Yta, tkvm	1 635	1 214
Fastigheternas värde, mkr	33 855	24 317
Hyresvärde, mkr	2 415	1 750
Driftsöverskott, mkr	1 676	1 254
Nettoinvesteringar, mkr	11 764	703
Nettouthyrning, mkr	53	88
Medarbetare	96	95

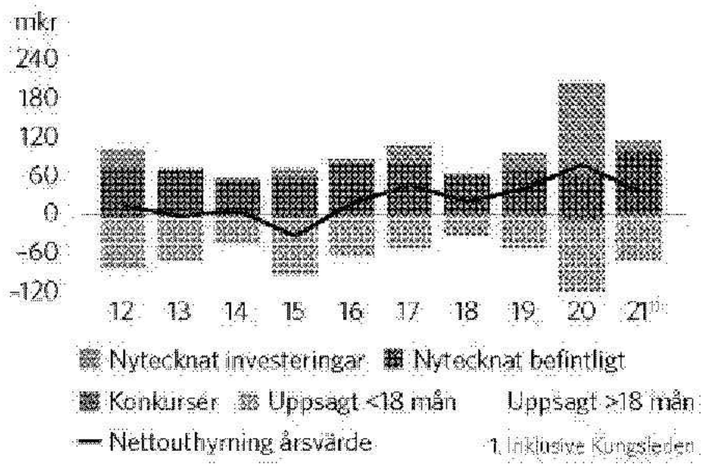
NETTOUTHYRNING



REGION ÖRESUND

	2021	2020
Andel av fastighetsvärdet, %	14 %	20
Antal fastigheter	115	118
Yta, tkvm	772	964
Fastigheternas värde, mkr	19 842	20 403
Hyresvärde, mkr	1 283	1 395
Driftsöverskott, mkr	890	990
Nettoinvesteringar, mkr	441	1 265
Nettouthyrning, mkr	35	77
Medarbetare	58	61

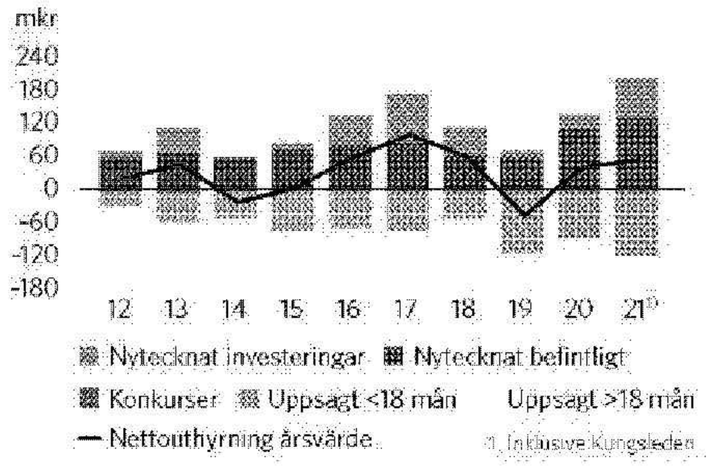
NETTOUTHYRNING



REGION VÄST

	2021	2020
Andel av fastighetsvärdet, %	19 %	22
Antal fastigheter	200	195
Yta, tkvm	1 311	1 240
Fastigheternas värde, mkr	27 052	23 159
Hyresvärde, mkr	1 671	1 463
Driftsöverskott, mkr	1 199	1 070
Nettoinvesteringar, mkr	3 730	-199
Nettouthyrning, mkr	53	39
Medarbetare	71	82

NETTOUTHYRNING

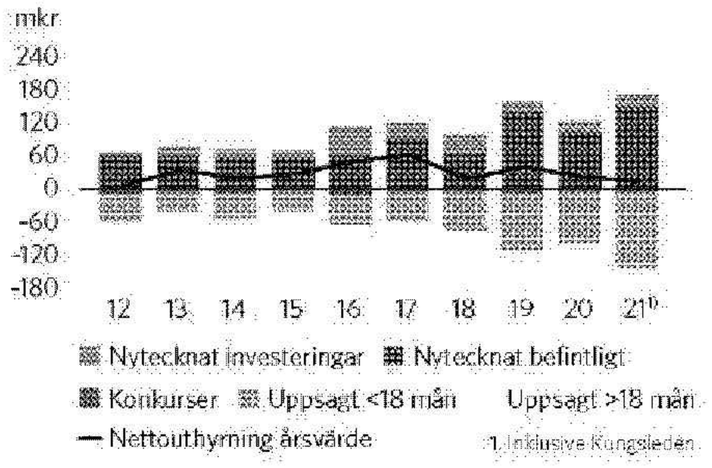


REGION STOCKHOLM[1]

	2021	2020
Andel av fastighetsvärdet, %	35 %	29
Antal fastigheter	140	127
Yta, tkvm	1 178	866
Fastigheternas värde, mkr	49 443	30 281
Hyresvärde, mkr	2 561	1 639
Driftsöverskott, mkr	1 871	1 243
Nettoinvesteringar, mkr	22 359	819
Nettouthyrning, mkr	14	22
Medarbetare	52	64

1. Region Stockholm-Norr redovisas uppdelat då marknadsförhållandena väsentligt skiljer sig åt.

NETTOUTHYRNING

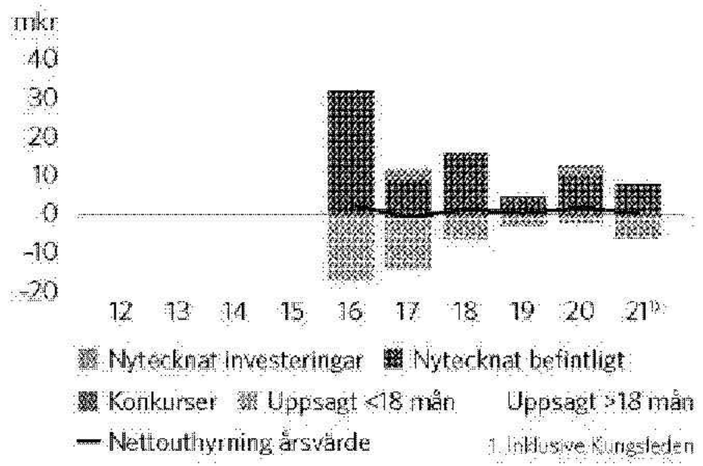


REGION NORR[1] GÄVLE, UMEÅ OCH ÖSTERSUND

	2021	2020
Andel av fastighetsvärdet, %	3 %	2
Antal fastigheter	19	12
Yta, tkvm	194	105
Fastigheternas värde, mkr	4 082	2 170
Hyresvärde, mkr	274	157
Driftsöverskott, mkr	213	121
Nettoinvesteringar, mkr	—	21
Nettouthyrning, mkr	1	10
Medarbetare	6	6

1. Region Stockholm-Norr redovisas uppdelat då marknads-förhållandena väsentligt skiljer sig åt.

NETTOUTHYRNING



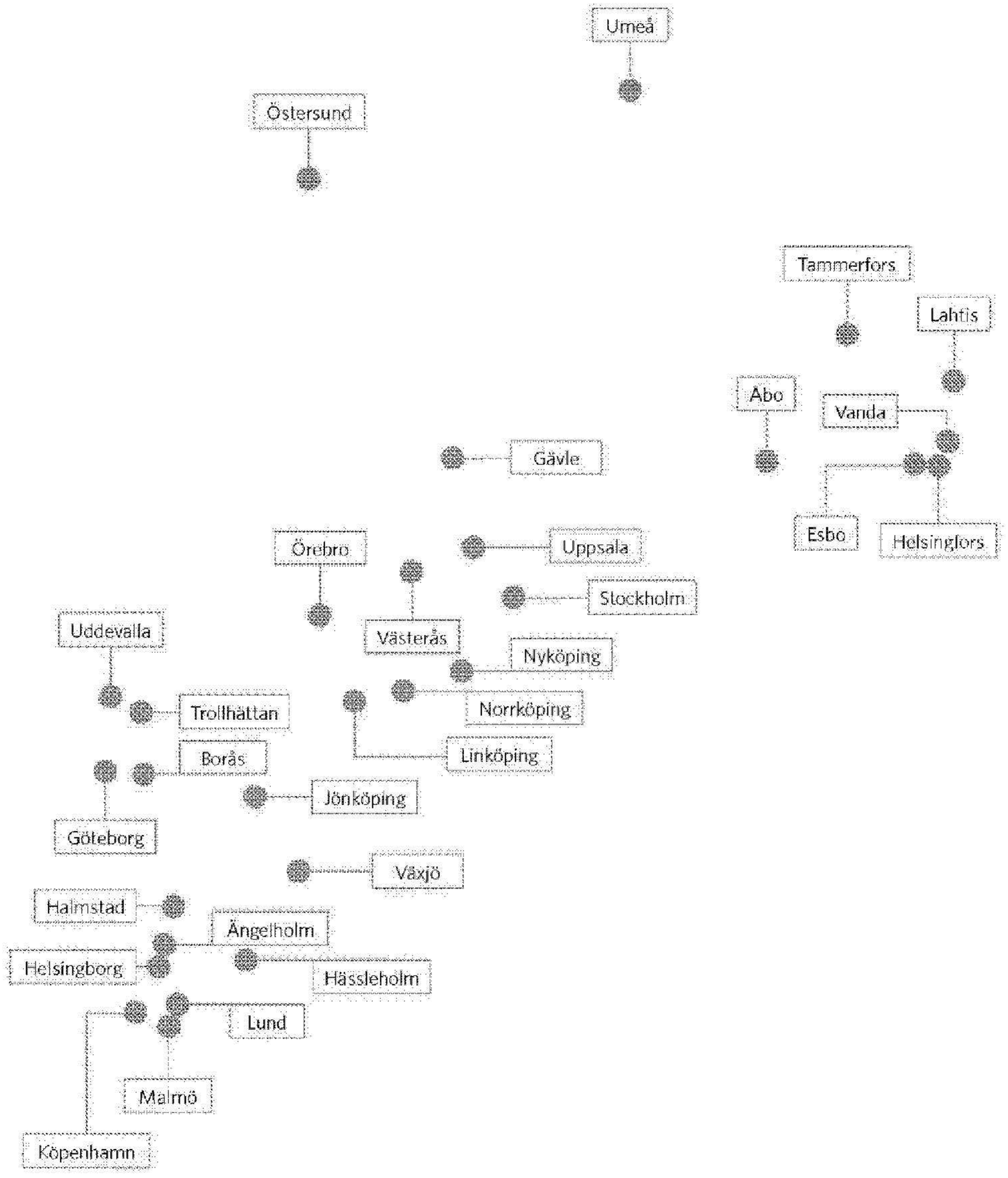
FINLAND

	2021	2020
Andel av fastighetsvärdet, %	5 %	3
Antal fastigheter	18	7
Yta, tkvm	208	58
Fastigheternas värde, mkr	7 006	2 712
Hyresvärde, mkr	529	181
Driftsöverskott, mkr	332	113
Nettoinvesteringar, mkr	4 424	1 658
Nettouthyrning, mkr	6	3
Medarbetare	10	8

NETTOUTHYRNING

mkr	2021[1]	2020	2019
Nytecknat befintligt	16	3	0
Nytecknat investeringar	0	0	0
Konkurser	0	0	0
Uppsagt <18 mån	-10	0	-12
Uppsagt ≥18 mån	0	0	0
Nettouthyrning årsvärde	6	3	-12

1. Inklusive Kungsleden



Rekordstark fastighetsmarknad 2021

Transaktionsvolymen i Sverige dubblerades under 2021 till omkring 400 mdkr fördelat på 789 (469) transaktioner. Investerarsentimentet fortsätter att vara mycket starkt och det finns ett stort intresse och gott om kapital för fastighetsinvesteringar. Andelen utländska investerare uppgick till ca 17 % (25) under 2021. Den nordiska fastighetsmarknaden är fortsatt attraktiv för internationella investerare, procentsatsen är låg ur ett historiskt perspektiv till stor del på grund av strukturaffärer i Sverige.

I Castellums marknader har avkastningskraven för kontorsfastigheter varit stabila till sjunkande under perioden. Ett antal jämförelsetransaktioner har skett under året till väldigt starka nivåer som indikerar en stor efterfrågan på de bästa produkterna inom samtliga fastighetssegment. För kontor i Stockholm CBD bedöms yielden sjunkit under året och uppgå till rekordlåga 3,0 %.

Lager- och logistikfastigheter fortsätter attrahera både inhemska och internationella investerare, drivet av e-handelns tillväxt. Lågt utbud av attraktiva logistikfastigheter i kombination med hög efterfrågan har resulterat i fortsatt sjunkande och rekordlåga avkastningskrav.

I Danmark uppgick transaktionsvolymen till 104 mdr DKK (65) under 2021. Sentimentet bland investerare fortsätter att vara starkt. Avkastningskravet för kontor i CBD bedöms nått nya rekordnivåer om 3,25 %.

I Finland uppgick transaktionsvolymen till 7,4 mdr EUR (5,0) under 2021. Bland investerare råder stor efterfrågan på de mest attraktiva objekten och avkastningskravet för kontor i CBD i Helsingfors bedöms uppgå till 3,4 %.

Sammantaget visar detta på en stark fastighetsmarknad.

DATA PER REGION

	Befolkning	Befolknings-utveckling 2011–2021/år	Befolknings-utveckling 2011–2021 snitt personer/år	Befolknings-utveckling 2021	Studerande vid universitet/ högskola	Tillväxt sysselsättning 2011–2021/år	Arbetslöshet 2021	Tillväxt total lönesumma 2011–2021/år	Tillväxt total lönesumma prognos 2021–2030/år
Riket	10 514 000	1,0 %	103 700	1,3 %	454 000	1,0 %	7,2 %	3,1 %	1,9 %
Region Väst									
Göteborg	1 430 000	1,2 %	15 800	1,5 %	76 000	1,2 %	7,8 %	3,4 %	2,2 %
Borås kommun	114 000	1,0 %	1 000	0,6 %	16 000	1,0 %	6,6 %	2,9 %	1,6 %
Region Öresund									
Malmö	1 226 000	1,3 %	15 000	2,0 %	59 000	1,3 %	13,2 %	3,5 %	2,1 %
varav Lund kommun	129 000	1,4 %	1 700	2,1 %	40 000	1,0 %	6,4 %	2,9 %	2,1 %
varav Helsingborg kommun	151 000	1,5 %	2 100	1,3 %	—[2]	1,5 %	10,7 %	3,6 %	2,2 %
Köpenhamn (huvudstadsregionen)	1 866 000	0,9 %	15 200	0,6 %	120 000	1,2 %	2,9 %	2,2 %	1,5 %
Region Stockholm–Norr									
Stockholm	2 890 000	1,6 %	41 900	2,0 %	85 000	1,4 %	6,7 %	3,8 %	2,4 %
Uppsala kommun	241 000	1,9 %	4 100	3,1 %	49 000	1,6 %	6,6 %	3,6 %	2,2 %
Gävle kommun	104 000	0,8 %	800	0,7 %	12 000	0,9 %	9,5 %	2,6 %	1,6 %
Östersund kommun	65 000	0,9 %	500	1,1 %	—[3]	0,8 %	5,4 %	2,4 %	1,4 %
Region Mitt									
Örebro kommun	157 000	1,4 %	2 100	0,6 %	15 000	1,5 %	7,6 %	3,5 %	2,0 %
Västerås kommun	158 000	1,3 %	1 900	1,5 %	18 000	1,3 %	9,4 %	3,1 %	1,9 %
Jönköping kommun	145 000	1,2 %	1 600	1,5 %	11 000	1,1 %	5,3 %	3,2 %	2,1 %
Linköping kommun	166 000	1,2 %	1 900	1,0 %	29 000	1,6 %	6,2 %	3,5 %	2,1 %
Norrköping kommun	145 000	1,1 %	1 500	1,2 %	—[2]	1,3 %	10,2 %	3,2 %	1,7 %
Växjö kommun	97 000	1,5 %	1 300	2,3 %	37 000	1,1 %	7,6 %	3,1 %	2,0 %
Region Finland									
Helsingfors (huvudstadsregionen)	1 205 000	1,3 %	14 400	0,6 %	54 000	1,1 %	7,1 %	1,4 %	2,4 %

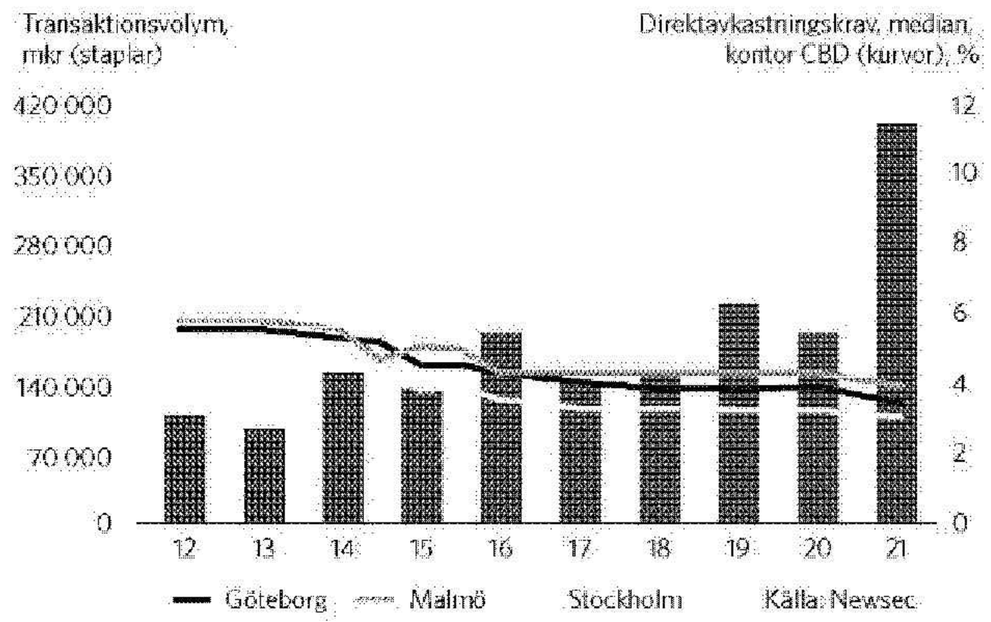
Castellums marknadsandel

Castellum äger en total uthyrbar area om ca 6 333 tkvm med ett samlat fastighetsvärde om ca 176 mdkr, inklusive ägarandelen i norska Entra. Vid årsskiftet uppgick Castellums börsvärde till 85 mdkr. De 200 största fastighetsägarna i Sverige äger sammanlagt en taxerad yta om ca 102 miljoner kvm uppdelat på kontor, samhällsfastigheter, handel samt lager-, logistik- och industrifastigheter, varav Castellums marknadsandel uppgår till ca 5–6 %. De största fastighetsägarna i Sverige är, utöver de börsnoterade bolagen, offentligt ägda bolag samt svenska och utländska institutionella investerare. Därutöver finns en mängd mindre fastighetsägare såsom fastighets- och byggbolag, brukare och privatpersoner.

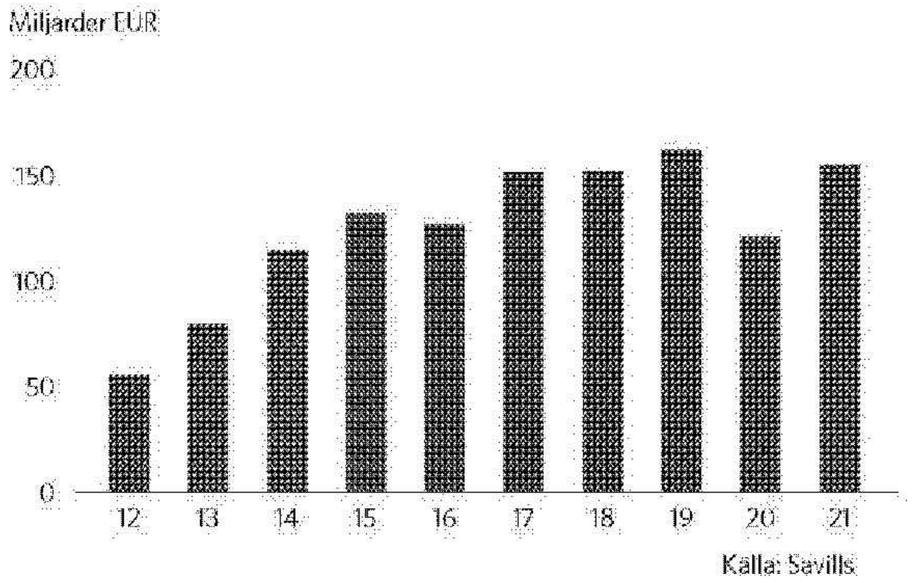
Källa: Evidens, SCB, Arbetsförmedlingen, Statistics Finland, Statistics Denmark.

1. Campus Helsingborg ingår i Lunds Universitet.
2. Campus Norrköping ingår i Linköpings Universitet.
3. Mittuniversitet i Östersund inkluderas i Mittuniversitetet i Sundsvall.

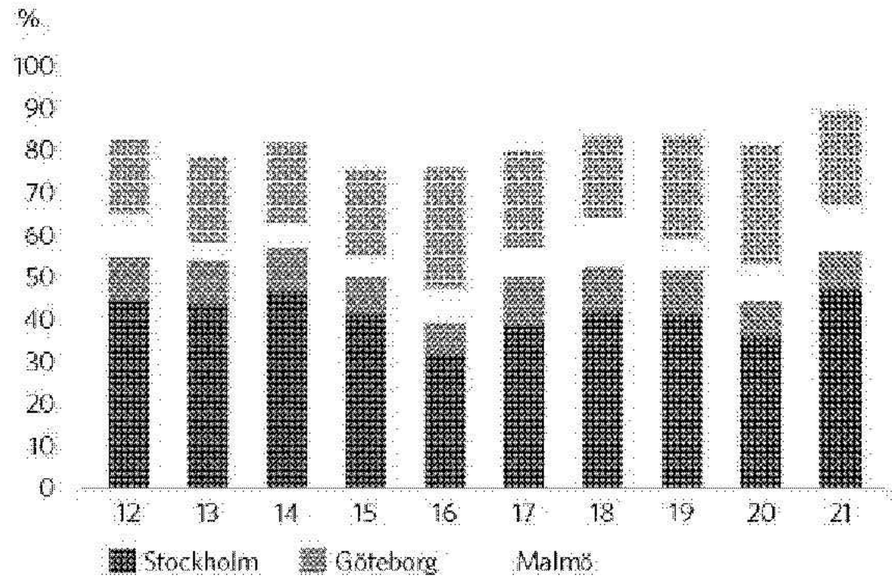
ÅRLIG TRANSAKTIONSVOLYM SVERIGE OCH DIREKTAVKASTNING STORSTÄDERNA



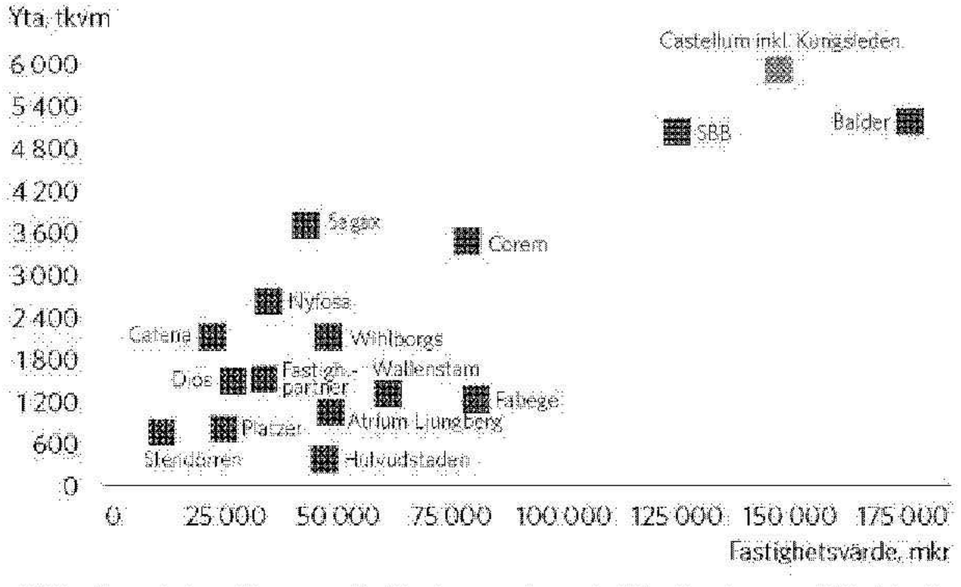
TRANSAKTIONSVOLYM/ÅR EUROPEISK FASTIGHETSMARKNAD



TRANSAKTIONSVOLYM – GEOGRAFISK FÖRDELNING

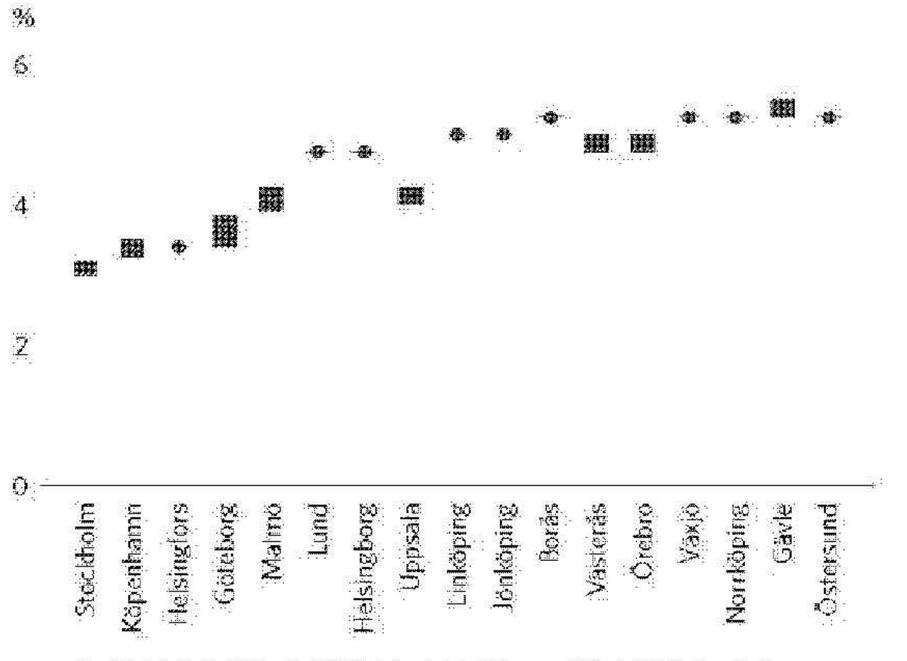


FASTIGHETSINNEHAV BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG



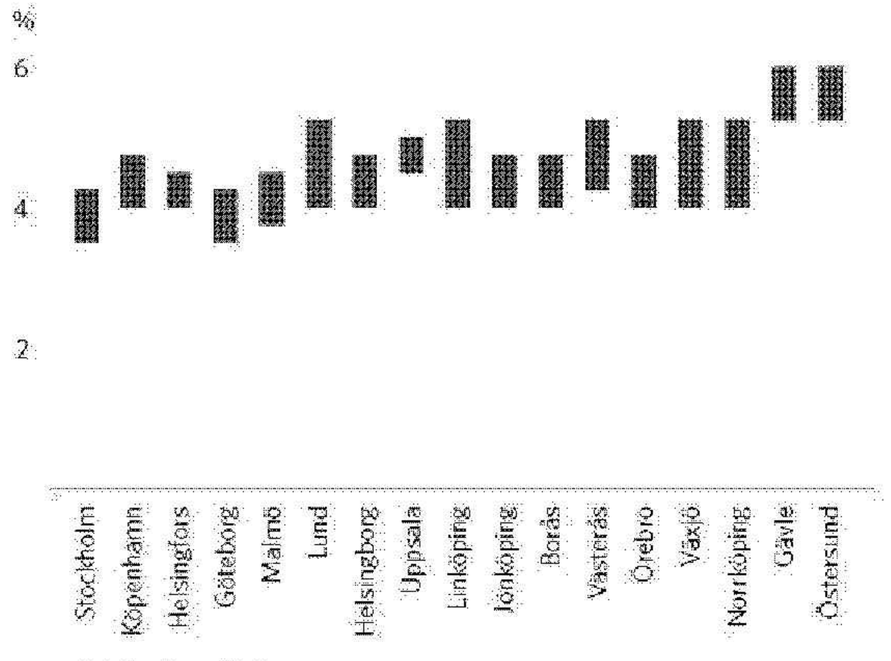
Källa: Resp. bolags-Q3 rapport 2021. Avser bolag med ett fastighetsvärde >3 000 mkr.

MARKNADENS DIREKTAVKASTNING – KONTOR



Källa: Newsec kontorsrapport dec 2021 (Stockholm, Malmö och Göteborg). Intern kunskap med stöd från Datscha (Regionstäder).

MARKNADENS DIREKTAVKASTNING – LAGER/LOGISTIK



Direktavkastning 2021 (staplar) enligt Castellums bedömning med stöd från Datscha och utförda marknadstransaktioner.

Hyresmarknad – kontor

På de orter där Castellum bedriver verksamhet har marknaden varit motståndskraftig mot coronakrisen och uppvisat stabila marknadshyror. Coronakrisen har inneburit viss påverkan på vakansnivåer i storstäderna. De ökade vakansnivåerna prognostiseras vara övergående och återgå till låga nivåer under den kommande 12-månadersperioden. Det kan även konstateras att Castellum gick in i coronakrisen med historiskt låga vakanser och rekordhöga hyresnivåer i samtliga marknader, samtidigt som bolaget fortsätter att offerera kontorsytor på goda nivåer.

Marknadshyrorna i storstäderna bedöms ha återhämtat sig under andra delen av 2021 efter en initial nedgång under pandemin enligt JLL, Jones Lang LaSalles, höstanalys *Nordic Outlook* över fastighetsmarknaden. Enligt samma analys förväntas Castellums huvudstadsmarknader ha en positiv hyresutveckling under 2021–2024 med en ökningstakt på i snitt 2–3 % per år i både Stockholm, Köpenhamn och Helsingfors.

Stockholm-Norr
Hyrorna i Stockholm CBD har haft bland den starkaste utvecklingen i Europa under 5-årsperioden innan pandemin till följd av historiskt låga vakansnivåer. JLL menar att kontorsmarknaden i Stockholm nu visar tecken på en stabilisering. I och med coronapandemin har osäkerheten ökat och visst tryck på vakansnivåer har noterats, dock från en historiskt låg nivå. I CBD är vakansgraden ca 3,5 % och snitthyran bedöms till ca 7 300 kr/kvm, medan topphyran i enstaka kontrakt i de bästa lägena uppgår till närmare 9 500 kr/kvm. Hyresmarknaden i Uppsala och Gävle har varit stabil under 2021.

Väst
I Göteborg har hyresnivåerna varit stabila. I CBD är vakansgraden ca 6,5 %, vilket är något högre än de senaste åren, men snitthyran bedöms vara stabil och uppgå till ca 3 000 kr/kvm, medan topphyran uppgår till ca 3 900 kr/kvm. I Borås har hyrorna för kontor varit oförändrade under året.

Öresund
I Malmö har hyrorna varit stabila under 2021. I CBD är vakansgraden ca 5,5 % och snitthyran bedöms till ca 2 600 kr/kvm, medan topphyran uppgår till ca 3 300 kr/kvm. I Lund och Helsingborg har hyresnivåerna varit stabila under året.

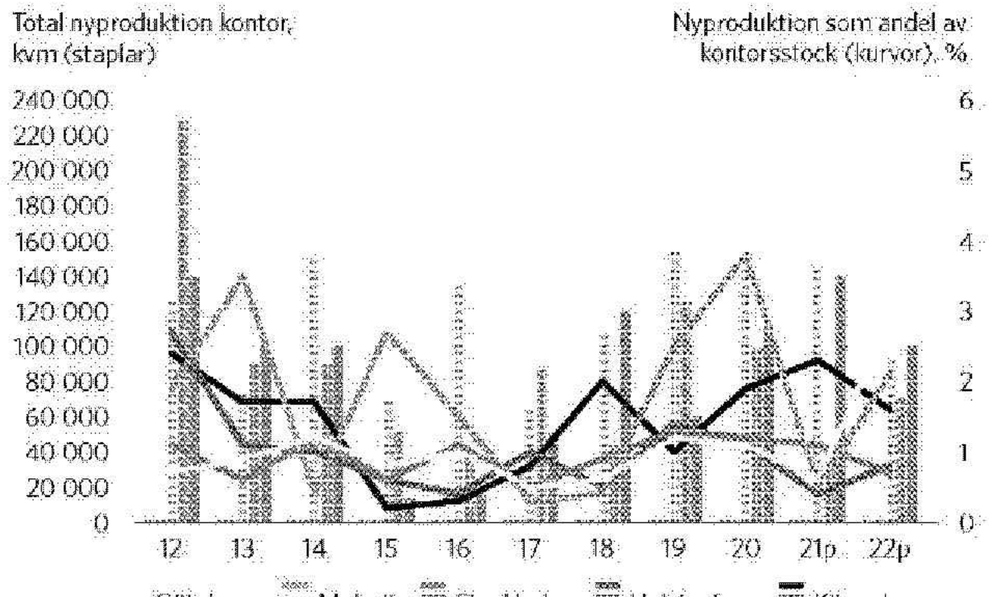
Mitt
Hyresnivåerna i regionstäderna i region Mitt har under 2021 generellt varit stabila. Volatiliteten i hyresnivåerna i regionstäderna är normalt väsentligt lägre än motsvarande i storstäder.

Köpenhamn
I Köpenhamn har kontorsmarknaden hittills klarat coronapandemin bra vilket visat sig i en viss hyresökning under året. I CBD bedöms snitthyran till ca 2 150 DKK/kvm.

Helsingfors
I Helsingfors har också kontorsmarknaden klarat coronapandemin bra. I CBD bedöms snitthyran till ca 450 EUR/kvm. Efterfrågan börjar återhämta sig och hyresgäster söker framför allt flexibla fastigheter i de bästa lägena. Hyresnivåerna i regionstäderna i region Finland har under 2021 generellt varit stabila.

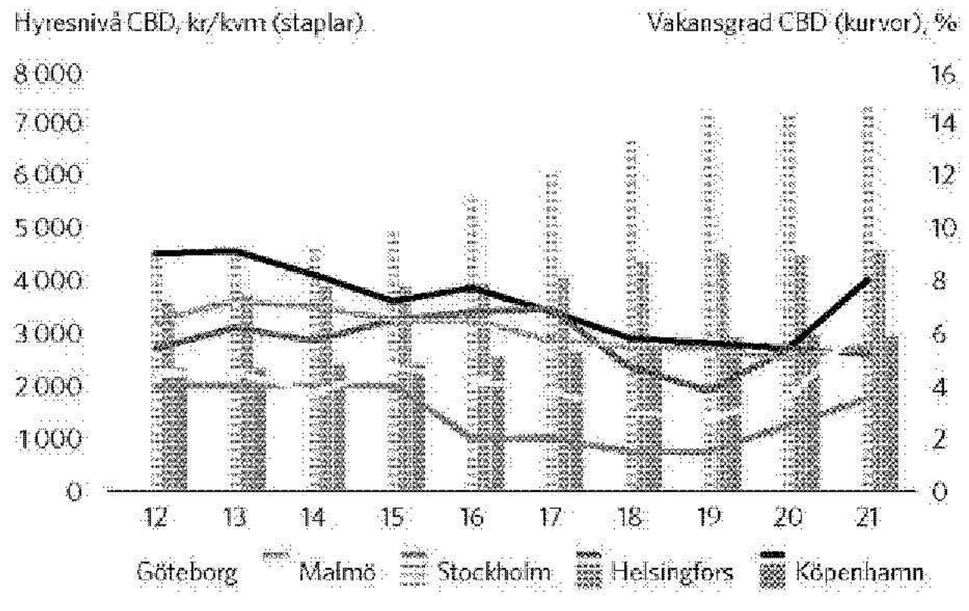
Oslo
Castellum är exponerad mot den norska fastighetsmarknaden, främst i Oslo, via intressebolaget Entra. Även i Oslo har kontorsmarknaden visat stark motståndskraft mot den pågående pandemin och det har skett viss hyresutveckling under året. I Oslo CBD bedöms snitthyran uppgå till ca 4 850 NOK/kvm.

NYPRODUKTION KONTOR



Källa: Newsec

HYRESNIVÅER OCH VAKANSGRAD STORSTÄDERNA



Källa: Newsec, JLL

Hyresmarknad – logistik

Logistikmarknaden utvecklas snabbt som en följd av stora förändringar i köpmönster drivet av digitaliseringen. Castellum, som länge varit en av Sveriges största aktör inom logistikfastigheter har god logistiknärvaro i samtliga strategiska orter. Fastighetsrådgivaren Colliers pekar i sin *Logistikrapport 2021* på att logistikhyrorna över tid uppvisar en stabil utveckling. De förutspår att detta kommer fortsätta, trots mycket nyproduktion, då efterfrågan på logistikytor är så stor.

Förändrade lagringsmönster
Under flera år är det konsumtionen av varor som varit en viktig drivkraft för den ökade efterfrågan på logistikfastigheter. E-handeln fortsätter att öka och förutspås att fortsätta växa. Inte minst last mile-segmentet där transportörer ser till att slutkunden får varor hemkörda. En drivkraft som har kunnat noteras under pandemin, som fått allt större betydelse, är att svenska industriföretag, som Scania och Volvo, i större utsträckning "tar hem" sina lager. Pandemin har visat hur sårbara de globala handelssystemen är när störningar inträffat i samband med nedstängningar och handelsbegränsningar. Det har fått många industriföretag att ha större lager av insatsvaror på hemmaplan för att minska risken för produktionsstörningar, vilket ökar efterfrågan på lagerytor. Det gäller inte bara producerande företag utan även handelsföretag som ser fördelar med att ha större lager närmare sin marknad. Sammantaget har dessa tre drivkrafter bidragit till att ge Castellum utökade affärsmöjligheter. Inte minst i form av uthyrning av terminaler och lager i citynära lägen. Castellum har stark närvaro i alla tre storstadsregioner där tillväxten för bolaget primärt skett i Stockholm och Öresund.

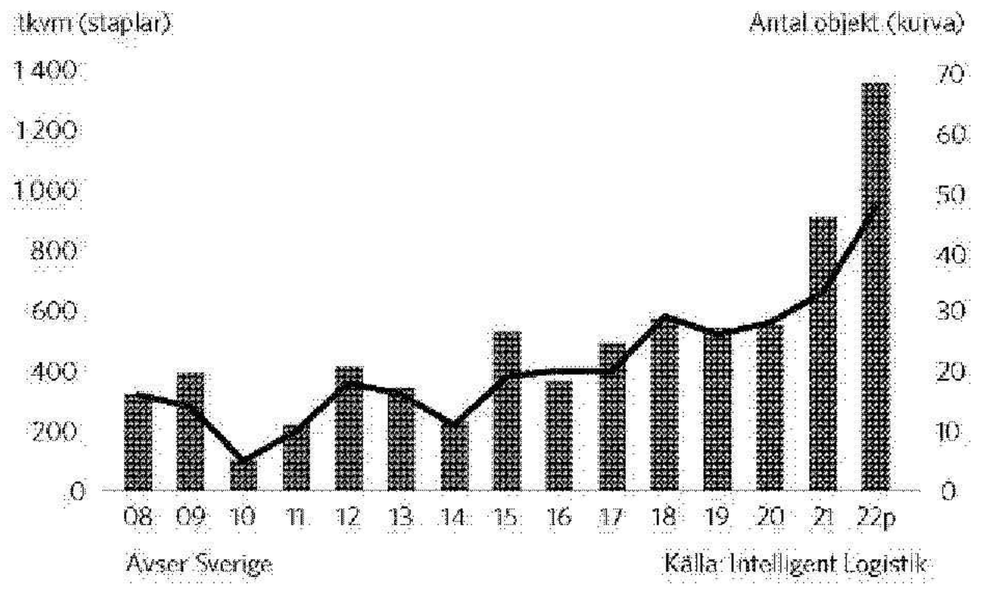
Både större och mindre logistiklager efterfrågas
Efterfrågan är hög på större volymlager, 20 000–50 000 kvm, för exempelvis livsmedelsföretagen. Men även för mindre last-mile-lager, för exempelvis distributörer som ser till att konsumenter i städerna får varor levererade hem till dörren, är efterfrågan stor. Liksom i mellansegmentet där ytorna typiskt maximalt är 15 000 kvm. Kluster i storstadsregionerna växer fram där olika storlekar på lagringsytor finns. Ett exempel på detta är i Brunna utanför Stockholm där det både finns större volymlager, med stora företag som Zalando och ICA. I Brunna finns också ett mellansegment, där Castellum återfinns genom att äga och hyra ut logistikfastigheter till olika e-handelsföretag. Slutligen finns även små lager för terminaloperatörer som exempelvis Budbee, som är beroende av närheten till tätbebyggda områden där slutkunderna som de levererar till bor. Lägesfaktorn, att lagringsytorna ligger nära städerna, och att kommunikationerna är goda är en avgörande framgångsfaktor.

E-handlare behöver större lagringsytor
En konsekvens av den ökade e-handeln är att större lagringsytor behövs. Det är flera skäl till detta. Ett är att e-handlare ofta med små insatser kan bredda sitt sortiment. Exempelvis kan handlaren som säljer herrkläder lätt bredda sitt sortiment till att även sälja damkläder, men det kräver större lagringsytor. Den stora returhanteringen, ofta mellan 25–35 % av alla varor som köps över internet returneras, vilket också ökar behovet att ytor för returhantering. Slutligen innebär e-handel ofta mycket manuell hantering. Tvärtom vad man kan tro i automatiseringens tidevarv. Manuell plockning av varor kräver stora utrymmen. Sammantaget driver e-handel lagringsyta. Det uppskattas att e-handel kräver ungefär tre gånger så mycket lagringsyta som traditionell butikshandel.

Avyttringar skapar utrymme för hållbar nyproduktion
Colliers pekar i sin logistikrapport på att transaktionsmarknaden varit stark för logistikfastigheter. Till skillnad från den globala finanskrisen 2007–2008 har pandemin inte satt sina spår i vare sig transaktionsvolymer eller priser. Starka fundament på logistikmarknaden har lett till ökad efterfrågan på moderna logistikfastigheter i Sverige. Castellum har här en mycket stark position. Ett exempel på detta är att det andra steget i Castellums försäljning av mestadels färdigutvecklade logistikfastigheter till Blackstone genomfördes under 2021. Det är en av de största logistikaffärerna någonsin i Sverige och omfattar en portfölj om totalt 54 fastigheter. En avyttring som realiserar värden och som gör att Castellum har möjlighet att investera i nyproduktion av logistikfastigheter. I nyproduktionen fäster Castellum stor vikt vid hållbarhet i hela processen från materialval, att t.ex. använda trä i stället för betong/cement där det går, till att svinnet under byggprocessen ska vara så litet som möjligt. I ett pilotprojekt arbetar Castellum med lagring av energi i batterier och vätgas. Castellums Hisingen Logistikpark har under året vunnit Solenergipriset, som delas ut av branschföreningen Svensk Solenergi, för solenergianläggningen på taket av logistikfastigheten.

Ljusa framtidsutsikter för logistikfastigheter
Det är fortsatt omställningen från traditionell handel till e-handel som driver utvecklingen av logistikmarknaden. Efterfrågan på lagerytor fortsätter att öka och ingen inbromsning förutses i närtid. Tvärtom förutspås den öka under 2022 och passera 1 miljon kvm från årets 850 000 kvm i nyproduktion. Castellum står väl rustade för att möta en fortsatt stark efterfrågan på logistikfastigheter. Fokus är att förstärka och befästa positionen som ett ledande fastighetsbolag inom logistikfastigheter i Norden.

FÄRDIGSTÄLLD NYBYGGNATION LOGISTIK >10 000 KVM



Hamn med gamla anor blir nytt nordiskt logistiknav

Göteborgs Hamn och Castellum ska tillsammans utveckla området Halvorsäng till att bli ett ledande logistiknav i Norden. Där ska lager byggas som på ett hållbart sätt kan hantera gods från hela världen för vidare transport över hela Skandinavien med lastbil eller tåg.

Göteborgs hamn är Skandinaviens största. Den har varit en port mot världen sedan 1600-talet. Det var härifrån på 1700-talet porslin från Asien nådde den svenska marknaden och på 1800-talet under utvandringen till USA var det här som 100 000-tals svenskar lämnade landet. Göteborgs hamn var också mottagaren av de första bananerna som nådde Sverige under tidigt 1900-tal. Nästan 30 % av Sveriges utrikeshandel passerar idag Göteborgs hamn och över 50 % av all containerhantering sker här.

Göteborgs Hamn och Castellum bildar gemensamt utvecklingsbolag

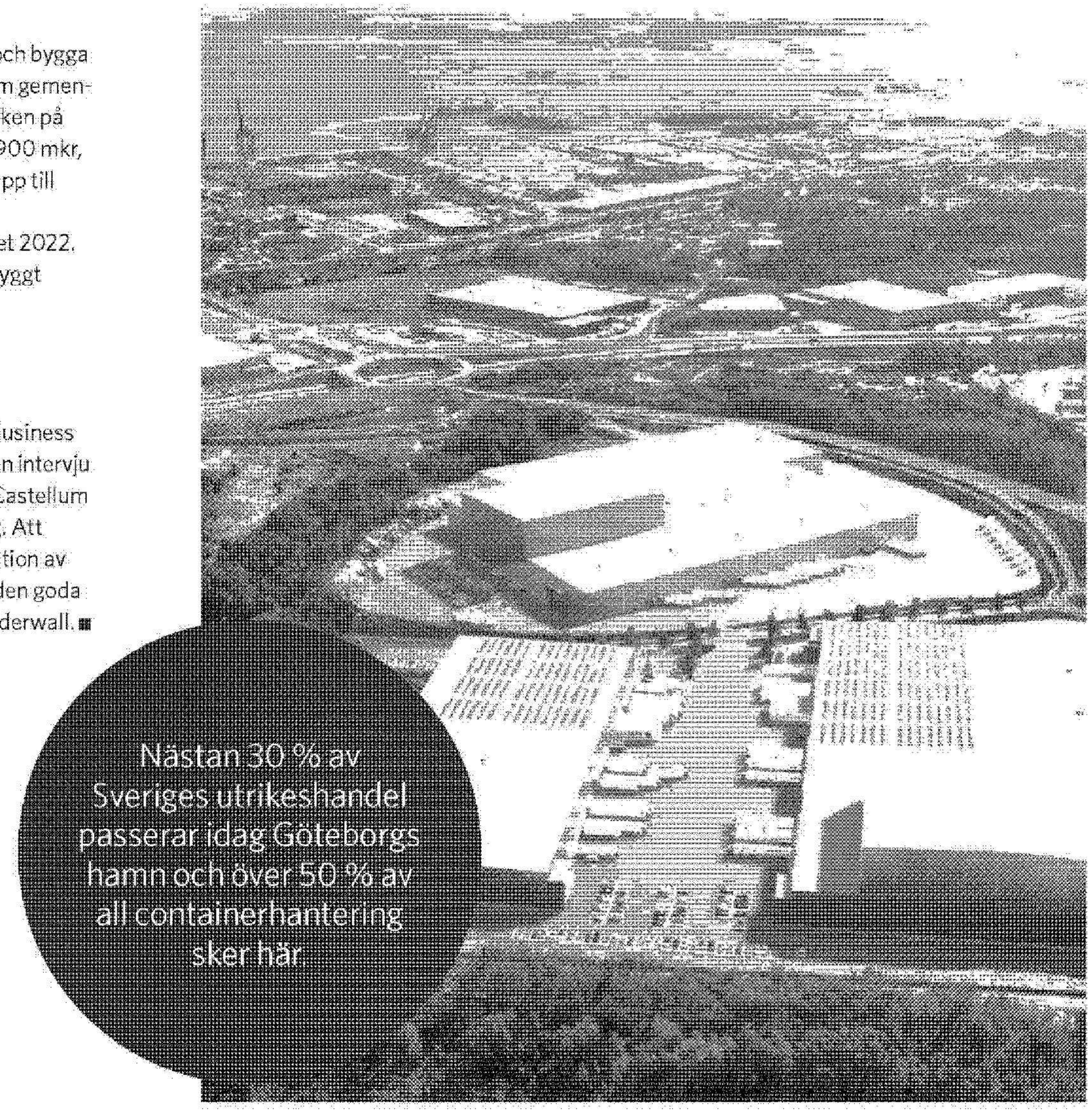
För att förbättra Göteborgs attraktivitet i en alltmer globaliserad värld har Göteborgs kommun låtit det helägda Göteborgs Hamn att ta fram planer på att utveckla en logistikpark för att stärka godsnavet Göteborg. I juni 2021 tecknade Göteborgs Hamn ett avtal med Castellum om att starta ett gemensamt utvecklingsbolag för logistikfastigheter i Halvorsäng i anslutning till hamnen.

Det samägda bolaget ska utveckla och bygga logistikfastigheter och därefter äga dem gemensamt. Göteborgs Hamns insats är marken på 270 000 kvm, som värderas till 800–900 mkr, medan Castellum kommer investera upp till 1 mdkr under kommande år.

Beräknad byggstart är andra kvartalet 2022. Planen är att området ska vara färdigbyggt inom fyra år.

Castellum klimatsmart och affärsmässigt bäst

Jill Söderwall, affärsområdeschef för Business Areas på Göteborgs Hamn, berättar i en intervju i affärstidningen Dagens Industri, att Castellum valts ut som partner i en öppen tävling. Att Castellum vunnit beror på en kombination av bolagets högst ställda klimatmål och den goda affärsmässigheten i bolaget menar Söderwall. ■



Castellum – en modern och lyhörd värd

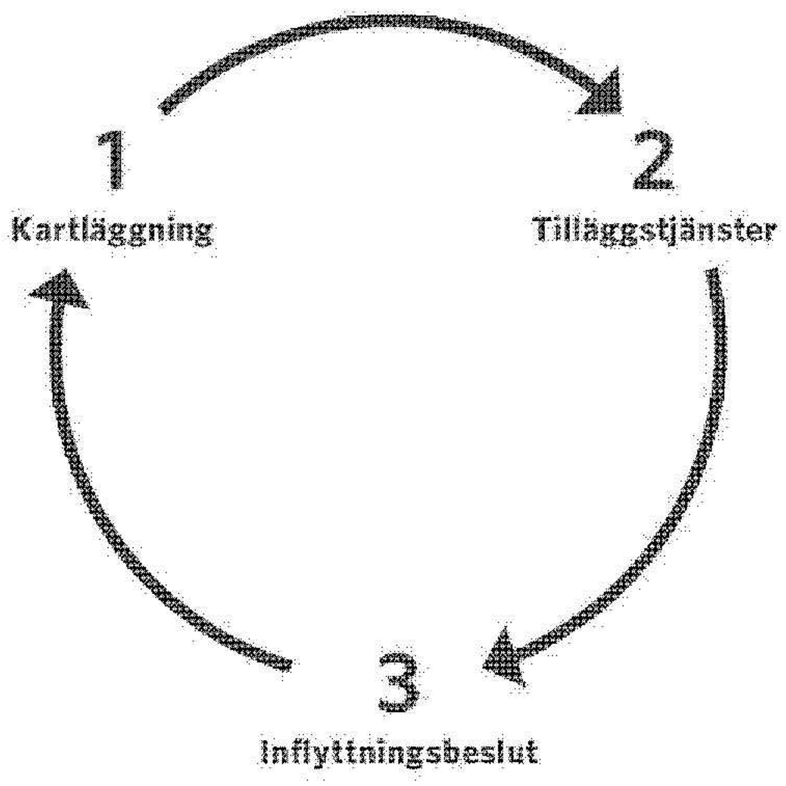
Hyresgästerna har unika behov och önskemål. Kundresan hos Castellum är cirkulär, den utvecklas ständigt. Det handlar om att få hyresgästerna att fortsätta vilja välja Castellum även när behoven ändras. I varje stad bolaget har fastigheter i finns kundnära lokala team av uthyrare, kommersiella förvaltare, tekniska förvaltare och fastighetsansvariga. De följer hyresgästerna i deras vardag och för en dialog med dem för att tillfredsställa deras behov. Castellum har även egna experter inom exempelvis brandskydd, energieffektivisering, hållbarhet och digitalisering.

Kundresan i tre steg

1. Kartläggningsfasen
När ett behov av ny lokal uppstår kartlägger Castellums uthyrare den potentiella hyresgästens behov. Det kan vara en befintlig hyresgäst som växt ur sina lokaler eller en ny som ska etablera sig på ny ort eller söker något nytt. I Castellums utbud finns kontor, logistik- och lagerlokaler i olika storlekar och lägen. Castellum matchar hyresgästens önskemål mot sitt utbud och presenterar lediga objekt. Befintliga lokaler kan behöva anpassas och vid nyproduktion inleds ett samarbete med hyresgästen tidigt, långt innan inflyttning. För coworkinglösningar guidar Castellums dotterbolag United Spaces hyresgäster till rätt typ av abonnemang, där flexibilitet och tillgång till olika servicetjänster ägnas extra uppmärksamhet. Coworkingavtal kan också kombineras med vanliga hyresavtal.

2. Tilläggstjänster
Till många av Castellums fastigheter finns även ett stort tjänsteutbud. Tjänsterna ser lite olika ut, med många möjligheter för hyresgäster som hyr nyproduktion. Till exempel rådgivningstjänster som ser till att kontoret optimeras ytmässigt efter hyresgästen specifika behov. Det handlar även om serviceтjänster som förenklar både hyresgästens vardag i Castellums lokaler. Allt från smarta skåp för e-handelsleveranser till laddstolpar i källaren för elbilar. Castellum erbjuder även innovativa lösningar som utomhuskontor för en mer aktiv livsstil.

3. Inflyttningsbeslut
När hyresgästen har beslutat sig för att välja Castellum tecknas ett avtal. De ser olika ut beroende på fastighetsslag och kan skilja sig åt både i längd och i åtagande från hyresgästens sida. Hyresavtalen för coworking via United Spaces erbjuds i abonnemangsformat och skiljer sig därför från vanliga hyresavtal, både vad gäller avtalsstruktur, flexibilitet och kontraktslängd. Hyresavtalstiderna varierar beroende på förutsättningarna. Ett avtal i en befintlig fastighet löper oftast på 3–5 år medan avtal i nyproduktion är längre. Coworkingavtal via United Spaces har en avtalslängd på 3 månader.



Att vara hyresgäst hos Castellum
Att vara hyresgäst hos Castellum ska vara enkelt. Castellum vill erbjuda hyresgästerna en hög servicenivå och vare en lyhörd fastighetsägare där det personliga mötet är viktigt. Castellums kundteam prioriterar att finnas nära hyresgästerna och har därför egna fastighetsansvariga. Det finns även Key Account Managers för de största kunderna som är hyresgäster i flera städer och även expertis inom segmentet samhällsfastigheter. Castellum arbetar ständigt med att utveckla kundresan genom att mäta, utvärdera och följa upp för att kunna bli ännu bättre. Det finns centrala affärssystem, kundundersökningar och en löpande dialog med hyresgästerna.

Hyresgästernas medarbetare
Hyresgästerna har i sin tur många medarbetare som varje dag går till jobbet i Castellums lokaler. Detta skapar unika möjligheter att tillsammans driva utvecklingen av lokaler oavsett om det är kontor mitt i staden, strategiskt placerad logistikyta vid någon av landets större vägar eller på annan plats. För hyresgästernas medarbetare erbjuds en rad olika tjänster som förenklar vardagen. Castellum har på senare år fokuserat på hälsofrämjande aktiviteter som syftar till en mer aktiv livsstil på jobbet. Exempel på detta är konceptet för utomhuskontor WorkOUT®, liksom WELL-certifiering av en del av nyproduktionen. WELL-standarden utgår från tio koncept som påverkar hälsan: luft, vatten, näring, ljus, rörelse, komfort, ljud, material, välbefinnande, samhörighet, (innovation). I det att Castellum 2021 anslöts till WELL Portfolio, har vi möjlighet att påverka över 18 000 av våra hyresgästers medarbetare positivt gällande hälsa och välmående.

Nya behov
Kundresan är cirkulär och Castellum vill utvecklas tillsammans med sina hyresgäster. Castellums storlek med ett omfattande, modernt och hållbart fastighetsbestånd innebär att hyresgästen kan vara kvar hos Castellum även när verksamheten ändras. Oavsett om företaget växer, krymper eller flyttar eller expanderar till en annan plats. För större kunder finns möjligheter att skräddarsy lösningar som är anpassade efter deras behov. Med United Spaces erbjuds hyresgästerna flexibla övergångslösningar för de som snabbt behöver tillgång till kontorsyta.

Castellums kunder

Castellum har en stor kontraktsportfölj som består av ca 7 700 kommersiella kontrakt. Spridningen av kunder, typer av lokaler och var fastigheterna finns är stor. Exponeringen mot enskilda hyresgäster är låg och andelen stabila kunder som offentlig sektor ökar liksom kunder som tecknar gröna hyresavtal.

Hyresgästerna återfinns inom alla branscher och Castellum är representerade inom många olika segment. Som man kan se i diagrammen på nästa sida är riskspridningen god. Ett exempel på detta är att hyreskontraktens längd och storlek är mycket varierade. Det gör Castellum mindre beroende av konjunktursvängningar.

Samhällsfastigheter allt viktigare

En stor och växande kundgrupp hos Castellum är myndigheter och statliga verk. De utgör nästan en fjärdedel av kunderna vilket framgår av diagrammet över kontraktsfördelning. De ger en stabil och trygg bas i intjäningen och har genomsnittligt längre löptider på hyresavtal. Den värdemässiga exponeringen mot det handelssegment som upplever stora strukturella förändringar är låg, 7 %. Men då ingår områden som livsmedel och bilförsäljning i bra lägen som är attraktiva ur logistikperspektiv när e-handeln tar fart. De har inte påverkats lika mycket av de omstruktureringar som pågår i branschen negativt. Sammantaget ger Castellums bredd av fastighetstyper möjligheter till tillväxt inom det befintliga fastighetsbeståndet för hyresgästerna och bidrar till en stark hyrestillväxt.

Castellum lyssnar på kundernas behov

Castellum har lokal närvaro med egna medarbetare i attraktiva tillväxtregioner i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors-området. Det ger närhet till hyresgästerna och korta beslutsvägar. Som en av de största fastighetsägarna i den lokala marknaden samarbetar Castellum med kommuner och engagerar sig i lokala nätverk, som företagarföreningar, för att som en aktiv samhällsbyggare kunna skapa attraktiva arbetsmiljöer för hyresgästerna.

Castellums ambition är att aktivt lyssna på hyresgästerna och genomför regelbundet kundundersökningar. Varje år genomförs en mer omfattande kundmätning, Nöjd Kund Index (NKI), med hjälp av extern expertis. Under 2020 byttes den årliga NKI-undersökningen ut mot kvartalsvisa pulsmätningar (korta enkäter via sms) för att snabbare fånga upp hyresgästernas behov i den osäkra tillvaro som coronapandemin fört med sig. Castellum har under 2021 återgått till den vanliga NKI-undersökningen.

Resultatet för 2021 var 74, vilket var en viss nedgång jämfört med 2019 då undersökningen senast genomfördes på samma sätt.

En förklaring till det något svagare resultatet under den pågående pandemin är att många hyresgäster drabbats hårt, direkt eller indirekt, av gällande restriktioner. Det har medfört en del komplexa ekonomiska diskussioner om hur Castellum och hyresgästen på bästa sätt kan hjälpas åt för att hantera den uppkomna situationen. Utgångspunkten har varit att försöka hjälpa så många hyresgäster som möjligt och samtidigt skydda den egna affären från t.ex. hyres- och kreditrisker.

Gröna hyresavtal ger ökad hållbarhet

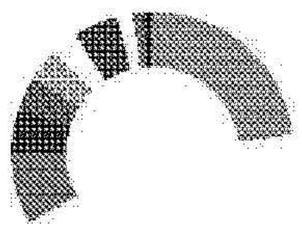
Hyresavtal tecknas vanligtvis på 3–5 år med en uppsägningstid om nio månader och har kvartalsvis förskottsbetalning. Till följd av pandemin har Castellum infört större flexibilitet i avtalen när det gäller t.ex. kontraktens löptid och optioner på framtida uthyrning. Hyresnivån kan förändras i samband med att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. Hyresavtalen innehåller normalt en bashyra, alltså en överenskommen hyra vid avtalets tecknande, samt en indexklausul som innebär en årlig förändring av hyran motsvarande en viss andel av inflationen under föregående år. Vanligtvis innehåller hyresavtalen ett tillägg för lokalens andel av fastighetens kostnad för värme, kyla samt fastighetsskatt. I linje med bolagets hållbarhetsprofil kan både nya och befintliga hyresgäster teckna gröna hyresavtal. Det är ett samverkansavtal som syftar till att minska lokalernas totala miljöbelastning.

En grön bilaga, som tagits fram av Fastighetsägarna, läggs till det ordinarie hyresavtalet för att minska på miljöbelastningen. Det innehåller saker som energianvändning, materialval och avfallshantering. Castellum har idag 134 gröna hyresavtal som omfattar 294 099 kvm.

För att öka takten i kundernas klimatomställning och för att vara klimatneutrala senast år 2030 pågår ett arbete med att ta fram ett klimatneutralt lokalhyresavtal.

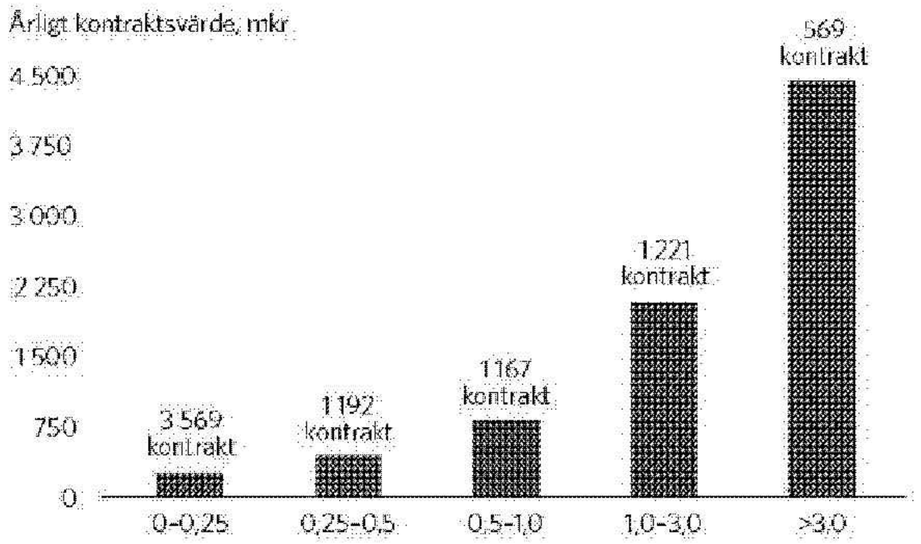
Kontraktsportföljen består av ca 7 700 kommersiella kontrakt till ett värde av 8 034 mkr.

KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI

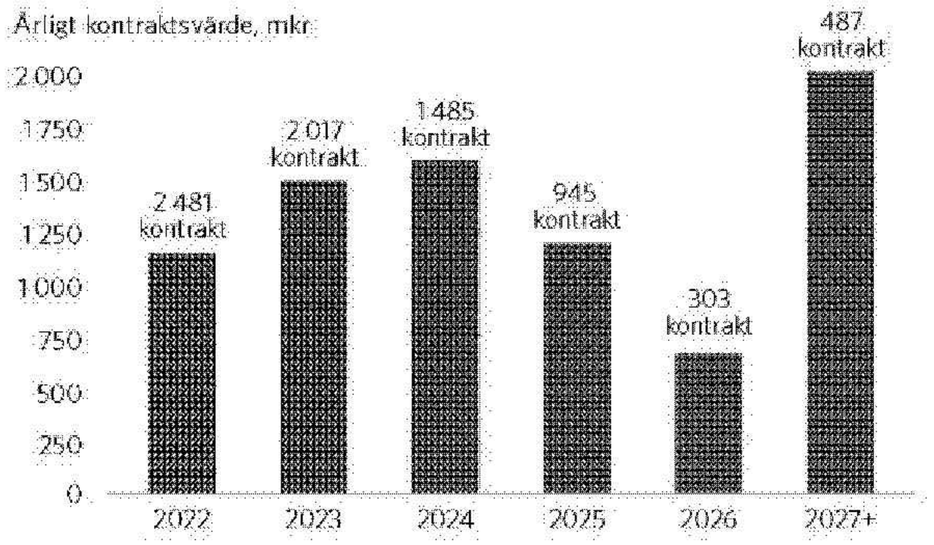


- Statlig och kommunal verksamhet **23 %**
- Kommersiella tjänster, konsulter **22 %**
- Industrivaror och tjänster **11 %**
- Detaljhandel inkl. grossister **11 %**
- IT: mjukvara, hårdvara och tjänster **8 %**
- Hotell, restaurang och fritid **5 %**
- Fordon: försäljning, tillverkning, service **4 %**
- Hälsovård **4 %**
- Bank/Finansbolag/Försäkringsbolag **3 %**
- Livsmedel: handel och producenter **3 %**
- Transport **2 %**
- El, gas, vatten och olja **2 %**
- Emballage/papper och skogsprodukter **1 %**
- Fastigheter **1 %**

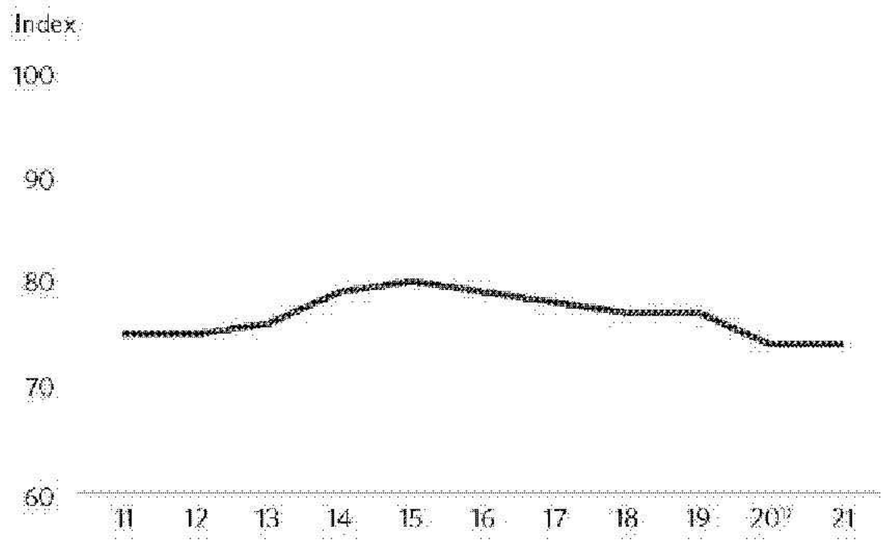
FÖRDELNING KONTRAKTSSTORLEK



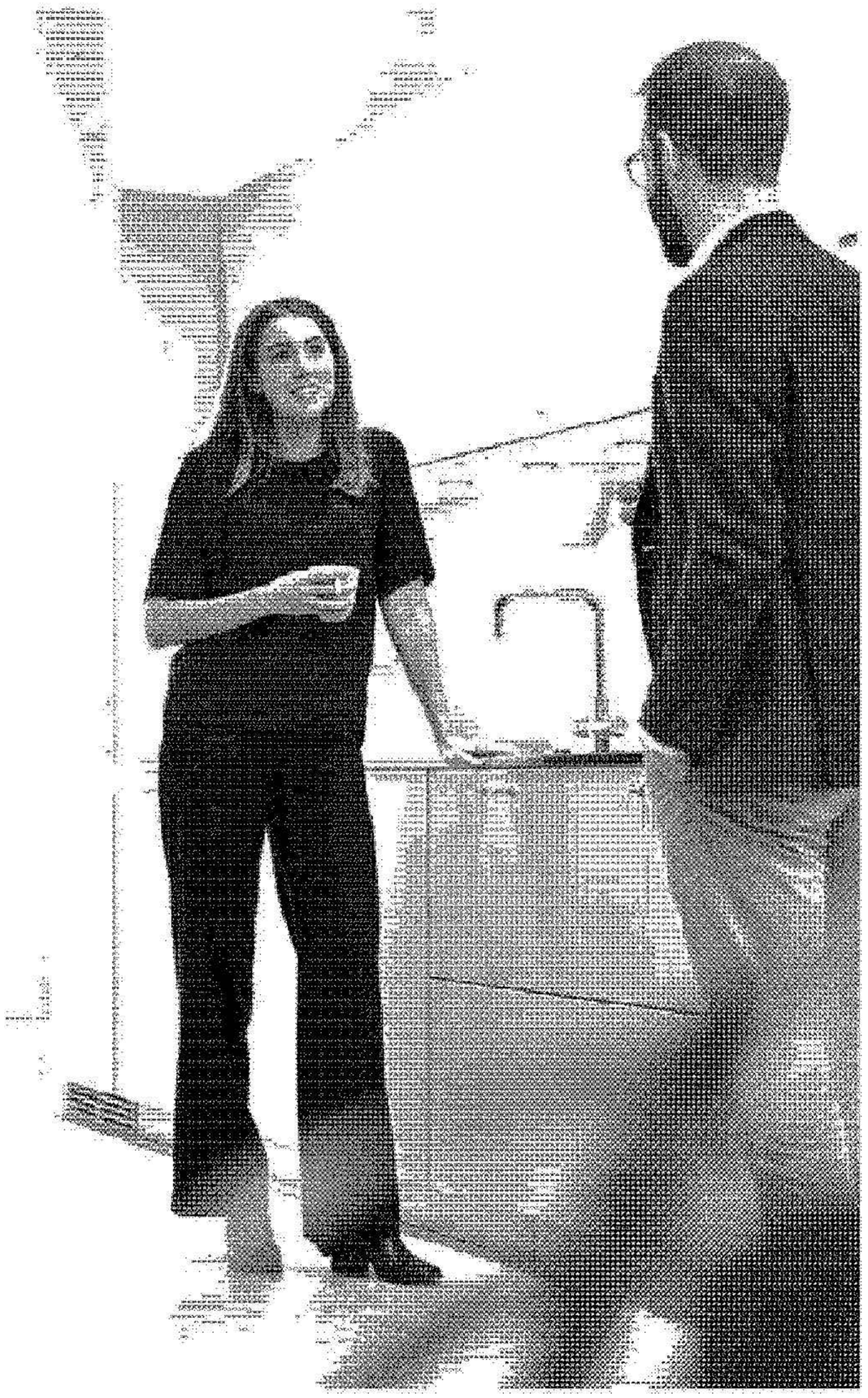
KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



NÖJD KUND INDEX



1. Siffran för 2020 är beräknad på de kvartalsvisa pulsmätningar som gjorts under årets tre första kvartal.



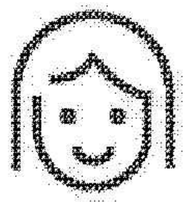
Erbjudanden som utvecklas i takt med omvärlden

Sedan coronapandemin bröt ut för två år sedan har arbetslivet förändrats. Digitaliseringen har tagit stormsteg framåt och kraven på flexibla arbetsplatser har ökat. Castellum ligger i framkant och arbetar ständigt med att utveckla kunderbjudandet.

När nya generationer medarbetare gör entré på arbetsmarknaden höjs kraven på arbetsgivaren. Det är tydligt när man ser resultaten av årets undersökning *Framtidens arbetsliv* som Castellum har låtit göra. Pandemin har visat att det går att arbeta både hemifrån och på jobbet. Medarbetarna har ett större behov av flexibilitet. De vill kunna fortsätta att växelvis kunna arbeta hemifrån, på jobbet eller någon helt annanstans. Det ställer nya krav på arbetsplatsen och digitala verktyg. Pandemin, tillsammans med digitaliseringen, har förskjutit styrkeförhållandet mellan arbetsgivare och arbetstagare till arbetstagarnas fördel.

Framtidens arbetsliv är en årlig rapport från Castellum om svenskarnas förväntningar på arbetsplatsen. Läs mer på: www.castellum.se/om-castellum/framtidens-arbetsliv

Kollegor



Nio av tio medarbetare säger i rapporten *Framtidens arbetsliv* att de saknat sina kollegor när de arbetat hemifrån.

En attraktiv arbetsplats med bra kollegor

En slutsats av undersökningen är att medarbetare nu mer än tidigare värdesätter trygghet i anställningen. De företag som lyckas tillgodose sina medarbetares behov av flexibilitet och trygghet kommer förhoppningsvis kunna behålla dem längre i företaget. Men det viktigaste av allt för medarbetarna är kollegorna. Nio av tio medarbetare säger i undersökningen att de saknat sina kollegor under pandemin när de arbetat hemifrån. Mycket tyder på att kontoret har fått en ännu viktigare funktion som mötesplats och yta för samarbete. Forskningen visar att kreativitet stimuleras av samarbete med andra människor och att nya influenser leder till innovation och utveckling. Dessutom har social samvaro en positiv inverkan på både fysisk och psykisk hälsa.

Castellum lever som man lär

För många företag var distansarbete något som kom som en blixt från klar himmel medan andra hade börjat med det redan innan pandemin. Utvecklingen understödjs av starka drivkrafter i form av flexibla, digitala verktyg och att fler jobbar i nätverk i stället för traditionella organisationer. Rent tekniskt är det fullt möjligt att arbeta i princip var som helst, och därmed har behovet av resor minimerats. Castellum har uppmanat många medarbetare att arbeta på distans under pandemin och ser det som ett självklart komplement till kontoret även när pandemin är över. Kontoret spelar dock en fortsatt viktig roll. Men på ett annat sätt än tidigare.

"Förväntningarna på kontoret förändras. Hela begreppet arbetsplats kommer att förändras, fördjupas och förbättras. Det har vi vetat sedan långt innan pandemin ställde spelplanen på ända."

– Malin Engelbrecht, projektchef strategiska initiativ

Kontor – från produkt till tjänst

Castellums mission är att skapa arbetsplatser där människor och organisationer utvecklas. Nyckeln till att skapa attraktiva erbjudanden ligger i kombinationen av att förstå kundens och deras medarbetares behov och hur det påverkas av trender i vår omvärld. Castellums innovationsarbete bygger på insikten om hur viktigt medarbetarnas välmående och trivsel är för en framgångsrik verksamhet och är inriktat på att öka servicenivån genom att utveckla tjänster som underlättar livet för de människor som arbetar i Castellums fastigheter. Ett kritiskt område är gränslandet mellan arbete och fritid och möjlighet att uppnå en hälsosam balans i tillvaron. Moderna arbetsgivare vet att det ofta är här som dragkampen står om den mest attraktiva kompetensen, men även i bolagens förmåga att behålla och utveckla sina medarbetare.

Som fastighetsägare blir Castellum alltmer en rådgivare som hjälper sina kunder att utforma arbetsplatsen efter deras önskemål. Tjänsterna som efterfrågas är dels de som företagskunderna vill ha, dels de tjänster som kundernas medarbetare vill ha. En del tjänster som tillgodoser kunders enskilda behov som man kanske traditionellt mer förknippar med kontorsuthyrning som internet, wifi och städtjänster. Det som brukar gå under benämningen facility management. Men även mer av skräddarsydda lösningar som redogörs för på nästa sida.

Med örat mot rälsen

Långsiktig framgång avgörs främst av hur Castellum lever upp till befintliga och potentiella hyresgästers förväntningar. Det görs bäst i nära samarbete med hyresgästerna – deras behov och önskemål är den bästa barometern. Genom att vara lyhörda gentemot hyresgästerna kan Castellum ta fram nya attraktiva tjänster. De viktigaste frågorna är: Vilka behov av tjänster och service kommer ni att ha i framtiden? Hur fångar vi upp dem och skapar ömsesidiga affärsmöjligheter? Dialogen med ca 7 700 hyresgäster är den viktigaste kunskapsbanken. Andra källor är resultat från undersökningar, enkäter, seminarier och andra sammanhang som stimulerar idéutvecklingen.

Castellum bevakar aktivt utvecklingen i andra branscher och driver bransch-relaterade debatter och forum som kan tillföra nya perspektiv. Ett exempel är den europeiska expertgrupp kring hållbarhet och innovation där bolaget valts in som enda nordiska fastighetsbolag. Syftet är att skapa en gemensam kunskapsplattform för att dela erfarenheter inom hållbarhet och innovation. Den typen av samarbeten ger värdefull input till innovation och forskning för att utveckla morgondagens fastighetsbransch.

Digitalisering driver efterfrågan på logistikfastigheter

Med den digitalisering som pågår i samhället, har nya köpbeteenden skapats där allt fler handlar på nätet. Det har lett till en explosion inom logistikområdet där efterfrågan på centralt belägna logistikfastigheter där varor kan fraktas den sista biten fram till slutkunden, last mile, ökat kraftigt. Läs mer om Castellums logistiksatsningar i t.ex. marknadsavsnittet om logistik på sidan 49 och caset om Göteborgs Hamn på sidan 50.

Coworking – ett nytt sätt att arbeta

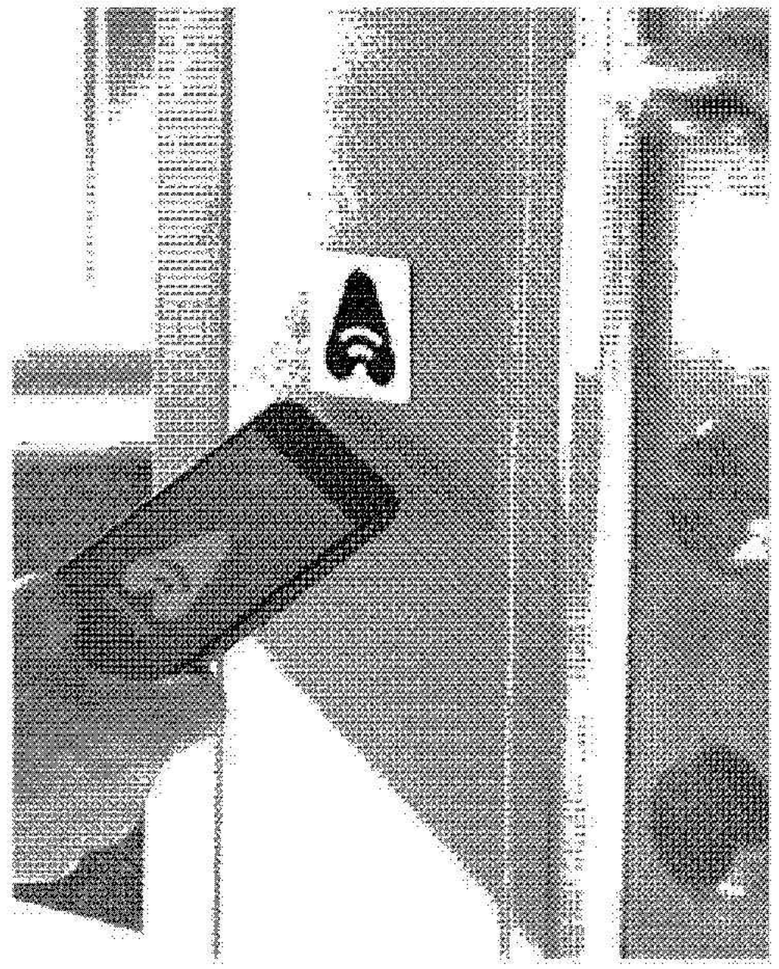
Castellum har varit en av pionjärerna inom fastighetsbranschen gällande coworking och förvärvade den branschledande coworking-aktören United Spaces år 2019. Coworking är ett kontor som gemensamt nyttjas av flera företag och kan ses som en slags delnings-tjänst. Erbjudandet är enkelt, kostnadseffektivt och klimatsmart för medlemskunden. Coworking erbjuder en attraktiv arbetsplats med hög servicegrad genom mervärden som olika typer av tjänster som träning, frukost, seminarier etc. En viktig del inom coworking är möjligheten till nätverk som skapas mellan medlemmarna. Det ger möjlighet till värdefulla kontakter som kan utveckla den egna verksamheten. Medlemmarna erbjuds flexibilitet både vad gäller arbetsplatser och kontraktslängd och fastighetsägaren kan utnyttja sina ytor effektivare. Sedan Castellum förvärvade United Spaces 2019 har antalet arenor ökat från 4 till 10.

Nyckelfärdiga kontor – en inflyttningsklar arbetsplats

En annan tjänst Castellum erbjuder är konceptet Nyckelfärdiga kontor som gör det enkelt att kombinera hög flexibilitet med hög servicenivå. En fullt utrustad arbetsplats, toppmodern och med fokus på hälsa, hållbarhet och välmående – allt samlat i ett enda enkelt kontrakt som gör det bekymmersfritt att både ha ett eget komplett kontor och slippa allt krångel. Enkelt att flytta in omgående. Enkelt att börja jobba, allt från möbler, köks- och konferensutrustning, el, nätverk till kaffe ingår. Och enkelt att flytta ut med kort uppsägningstid.

Accessy – nyckeln i mobilen

Accessy, som är en del av Castellums app Life@Work, är en tjänst som möjliggör digital access via en plattform där fastighetsägare enkelt kan fördela access, rättigheter och behörigheter till låsta utrymmen som kontor, mötesrum och lokaler. Plattformen kan även användas för att ge tillgång till olika tjänster som leveranser, larm och annan service. Förutom förbättrad funktionalitet ökar också säkerheten jämfört med traditionella kodlås och taggar.

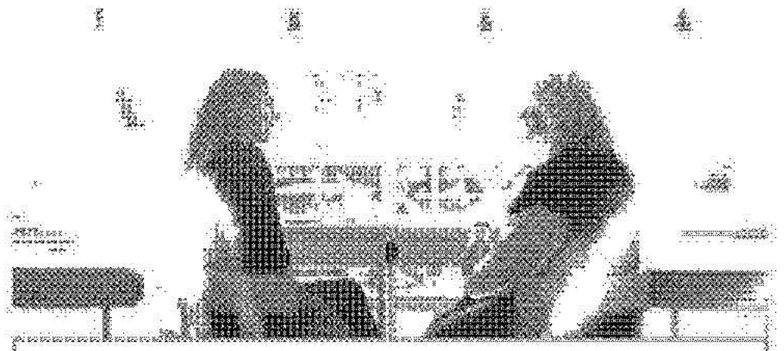


Analysverktyget Matilda håller koll

I en tid då datadrivna beslut väger allt tyngre har Castellum utvecklat tjänsten Matilda. Med hjälp av trådlösa sensorer som placeras ut på ett kontor mäter Matilda beläggning, temperatur och luftkvalitet i en lokal. Matilda ger värdefull, datadriven information som utgör underlag till beslut om egentliga lokalbehov då företag är på väg att flytta eller bygga om. Matilda tar reda på fakta om inomhusklimatet och hur skrivbord och mötesrum faktiskt används.

WorkOUT® – utomhuskontor för välbefinnande

Forskarna är överens. Att flytta en del av arbetet utomhus är ett enkelt sätt att stärka medarbetarnas välbefinnande. Castellums utomhuskontor WorkOUT® erbjuder kompletta arbetsplatser utomhus, på taket eller på innergården. Ett hälsosamt komplement till det vanliga kontoret, med ergonomiskt utformade och aktivitetsbaserade arbetsplatser där man kan sitta eller stå, jobba ensam eller i grupp, i sol eller skugga. Utomhuskontoren är fullt utrustade med tillgång till el och wifi.



Framtidens kontor på Torsgatan 26 i Stockholm

På Torsgatan 26 i Stockholm äger Castellum fastigheten Sabbatsberg 24. En fastighet som utvecklas till en mötesplats. Här finns både vanliga kontor och utomhuskontor (WorkOUT®). Men även en coworking arena, padelbana, utomhusgym och cykelrum.

Castellums tjänster för kundernas medarbetare

Castellum fokuserar inte bara på tjänster till företagen (hyresgäster) utan också till hyresgästernas medarbetare, alla de människor som går till jobbet i Castellums fastigheter varje dag. Castellum har flera tjänster som riktar sig till dem. Instabox är en tjänst som underlättar vardagspusslet för de som arbetar i Castellums fastigheter. Genom Instabox kan all e-handel levereras direkt till ett smart skåp på arbetsplatsen. Man slipper åka runt till utlämningsställen och hämta varor – ett modernt digitalt sätt att slippa vardagens tidstjuvar. I drygt 45 fastigheter i Castellums bestånd erbjuds tjänsten för närvarande.

En annan tjänst är Life@Work – en app som Castellum utvecklat för att underlätta arbetslivet. Med appen kan man öppna dörrar, boka resurser- och mötesrum, ta del av relevanta tjänster och service som underlättar vardagen, få support och hålla koll på vad som händer i byggnaden och närområdet. Castellum erbjuder också en rad hälsotjänster i och i anslutning till sina fastigheter. Som olika typer av träning, yoga, möjlighet att gå på utomhusgym och spela padel. Många fastigheter är utrustade med cykelrum och goda omklädningsmöjligheter.

"Äntligen kan vi göra livet enklare på riktigt för både kunder och oss själva. Med Castellums app Life@Work i mobilen slipper man gå runt med nyckelknippa i fickan och plastkort dinglande runt halsen."

– Niclas Ingeström, Chief Digital Officer

Framtiden är här – med Casandra: Castellums andra värld

Castellums vision är att arbeta mer datadrivet och nyttja den data som finns tillgänglig för att bättre kunna möta kundernas behov. Med hjälp av datadriven kunskap kan fastigheterna både bli självlärande och driftas mer effektivt. Och människorna som arbetar i fastigheterna kan få stöd i vardagen. Castellum har därför utvecklat ett AI – Casandra – där all data samlas och kan analyseras för få nya insikter. Casandra arbetar redan med dynamisk prissättning av konferensrum hos United Spaces och algoritmer för effektivare drift av fastigheterna. Med hjälp av datadriven kunskap kan Castellum uppnå effektivare drift och nyttjande av lokaler, vilket är en nödvändigt för att nå de högt uppsatta hållbarhetsmål Castellum har.

Digital plattform för flexibel lagerhållning

Säsongsvariationer, kampanjer, störningar i varuförsörjning eller förändringar i sortiment skapar ett ökat behov av tillfälliga logistikytor. För att möta detta behov utvecklar Castellum en digital plattform för flexibel lagerhållning, ett slags Airbnb för lagertjänster som är helt unikt på den nordiska marknaden.

Interna och externa hyresgäster kan få tillgång till tillfälliga lagringsmöjligheter eller kan skapa intäkter av vakanta ytor i sina egna logistikfastigheter. En högre nyttjandegrad av befintliga logistikfastigheter bidrar till att minska både Castellums egna och hyresgästernas klimatavtryck.

Vi uppfann kontoret på nytt för att skapa friska och kreativa arbetsplatser

Intervju med Jenny Rungegård, affärsområdeschef Castellum

Budgetmöte på taket? Eller måndagsmöte med fågelsång? Castellums populära utomhuskontor bjuder på vinster för både kropp och knopp och finns i snart tio städer.

WorkOUT® är ett hälsosamt komplement till det vanliga kontoret, med ergonomiskt utformade och aktivitetsbaserade arbetsplatser där man kan sitta eller stå, jobba ensam eller i grupp, i sol eller skugga. Självklart med full tillgång till el och wifi.

Varför ska man välja konceptet för utomhuskontor, Jenny?
Att flytta en del av arbetet utomhus är ett enkelt sätt att stärka medarbetarnas välbefinnande. Du blir mindre stressad, blir pigg och glad, stärker immunförsvaret, rör dig mer och blir mer kreativ. Detta vet vi från färsk forskning vid Mälardalens högskola[1] som syftar till att utveckla koncept för framtidens hållbara kontor.

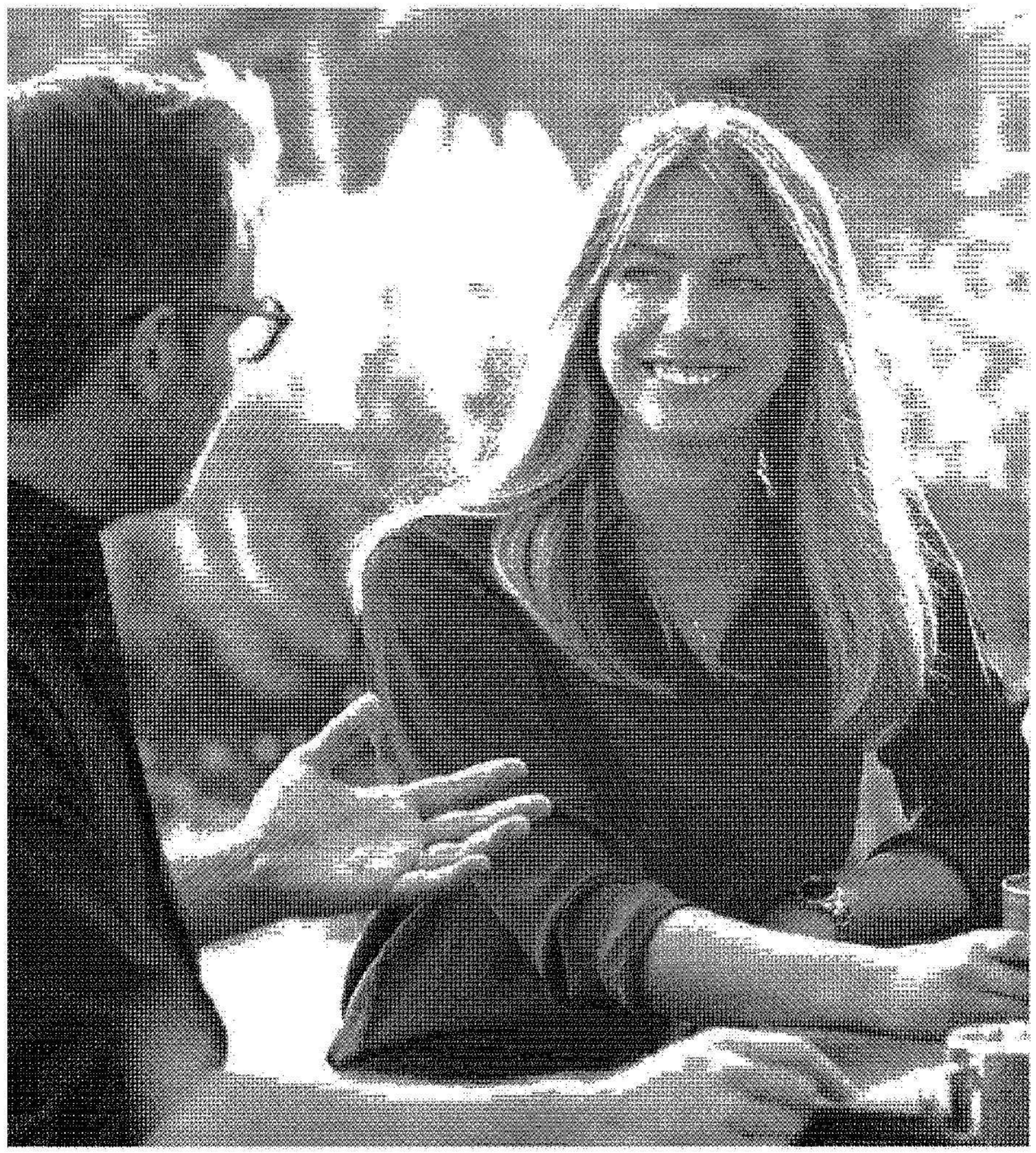
Hur föddes idén om utomhuskontoret?
Vårt uppdrag är att skapa framgångsrika arbetsplatser där man trivs och utvecklas. Bra ventilation och stort ljusinsläpp är viktigt i kontorsdesign och vi hämtar gärna inspiration från naturen i form av grönska och materialval. Men allt det finns ju naturligt utomhus, tänkte jag, och så öppnade vi vårt första utomhuskontor 2016 i Växjö.

Med pandemin blev utomhuskontorens fördelar ännu tydligare – ett enkelt och friskt sätt att jobba på plats och träffa kollegor, utan de risker som kan finnas i inomhusmiljöer.

Vilka positiva effekter kan utomhusarbete ge hela arbetsplatsen?
Utveckling och innovation är högt rankat av många företag, så ut med oss allihop! Vi ställer höga krav på att medarbetare ska vara produktiva och kreativa. Se utomhuskontoret som en hjälp på traven. Genom att gå ut på nästa medarbetarsamtal eller måndagsmöte kan vi öppna för helt nya processer.

Hur kommer man igång och skapar nya vanor?
Alla vill ha välmående medarbetare, eller hur? Är du chef eller arbetsledare kan du uppmuntra – eller varför inte ordinera – din personal att arbeta utomhus. Gör det ännu mer trivsamt att arbeta ute. Se till att det finns filtar, solskydd för datorskärmen och vem vet, kanske värmeslingor i möblerna så småningom? ■

1. Forskningsprojektet SOFCO vid Mälardalens högskola har bland annat Castellum som samarbetspartner.



"Du blir mindre stressad, blir pigg och glad, stärker immunförsvaret, rör dig mer och blir mer kreativ."

– Jenny Rungegård, affärsområdeschef

Se videon om konceptet för utomhuskontor WorkOUT®

Fastighetsbestånd 2021

Castellum är närvarande i tre av Nordens huvudstäder och tillväxtmarknader. Vi äger flest fastigheter bland de nordiska fastighetsföretagen och det direktägda fastighetsbeståndet är koncentrerat till utvalda tillväxtregioner i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors. Castellum har även exponering mot starka delmarknader i Norge via intressebolaget Entra.

Castellums geografiska marknader kan betraktas som stabila med goda förutsättningar för långsiktig positiv utveckling. Det kommersiella beståndet består av 58 % kontor 14 % samhällsfastigheter, 9 % lager/logistik, 6 % handel och 5% industri. Fastigheterna är belägna i citylägen och välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 8 % består av projekt och mark. Castellum har möjliga projekt med bedömd projektstart inom 5 år på 1 300 tkvm och större pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 4,8 mdkr. Castellums fastighetsbestånd per den 31 december 2021 omfattade 762 fastigheter (642) med ett sammanlagt hyresvärde om 9 177 mkr (6 585) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 5 853 tkvm (4 477). För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick driftsöverskottet efter fastighetsadministration på årsbasis till 5 899 mkr (4 412).

Investeringar 2021

Under perioden har investeringar i fastigheter skett för totalt 59 946 mkr (5 158), varav 47 258 mkr (—) avser förvärv via rörelse, 8 889 (2 646) avser förvärv av fastigheter och 3 799 mkr (2 512) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljning och likviderregleringar om 17 228 mkr (891) uppgick nettoinvesteringen till 42 718 mkr (4 267).

Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabellen till höger.

Hållbart fastighetsbestånd

Miljöinventering ska genomföras i samtliga fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker och är idag utfört till 93 %. Inventering är planerad för resterande 7 %, vilka kommer genomföras inom de närmsta åren. Miljöinventeringarna uppdateras vart tionde år.

Vid förvärv analyseras fastigheterna med tanke på såväl energianvändning som miljörisker och alla nybyggnationer och större ombyggnationer hållbarhetscertifieras. Castellum äger flest antal fastigheter bland svenska noterade fastighetsbolag och totalt är 48 % av den totala ytan, vilket motsvarar 206 certifieringar (1 853 tkvm), hållbarhetscertifierade. Dessutom pågår certifiering av ytterligare 138 tkvm, motsvarande 4 %. Syftet med certifieringen är att minska klimatpåverkan och riskerna i fastighetsbeståndet, sänka kostnaderna, skapa lokaler som är attraktiva för hyresgästerna och deras verksamhet samt förbättra säkerheten och arbetsmiljön för dem.

Miljöriskerna i Castellums fastighetsbestånd bedöms som små och inga böter till följd av miljöbrott har betalats ut.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

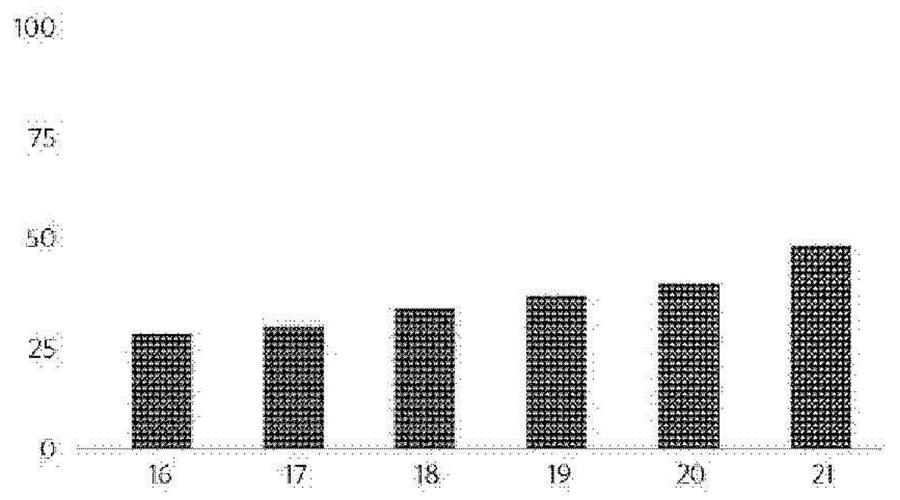
mkr	Verkligt värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2021	103 042	642
+ Förvärv	56 147	245
+ Ny-, till- och ombyggnation	3 799	1
- Försäljningar	-16 350	-126
+/- Orealiserade värdeförändringar	6 307	—
+/- Valutakursomräkning	201	—
Fastighetsbestånd 31 december 2021	**153 146**	**762**

CASTELLUMS HÅLLBARHETSCERTIFIERADE FASTIGHETER[1]

	Färdigställda fastigheter		Pågående projekt	
mkr	Antal	tkvm	Antal	tkvm
Green Building	36	279	0	0
Miljöbyggnad	48	398	11	98
BREEAM	113	1 080	9	39
LEED	8	96	0	0
WELL	1	0	1	0
Hållbarhetscertifierade fastigheter	**206**	**1 853**	**21**	**137**

1. Certifieringar kan avse fastighet, mark eller del av fastighet.

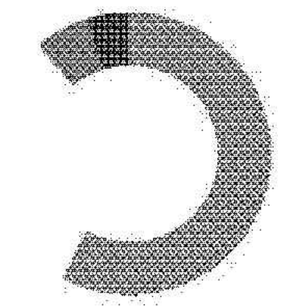
ANDEL HÅLLBARHETSCERTIFIERADE FASTIGHETER



FASTIGHETSBESTÅND 31 DECEMBER 2021

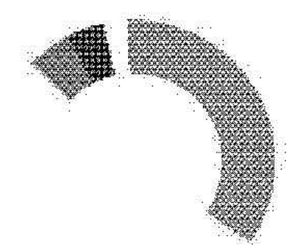
	2021-12-31				januari–december 2021						
Kategori	Antal	Yta tkvm	Fastighets-värde, mkr	*D:o kr/kvm*	Hyres-värde, mkr	*D:o kr/kvm*	*Ekonomisk uthyrn.grad*	Intäkter, mkr	Fastighets-kostnader, mkr	*D:o kr/kvm*	Drift-överskott, mkr
Kontor											
Stockholm	65	742	37 083	*49 977*	1 882	*2 536*	*91,0 %*	1 666	337	*454*	1 329
Väst	77	448	13 774	*30 746*	803	*1 792*	*93,0 %*	744	168	*375*	576
Mitt	91	798	17 440	*21 855*	1 289	*1 615*	*92,5 %*	1 182	313	*392*	869
Öresund	40	275	8 727	*31 735*	562	*2 044*	*93,3 %*	512	117	*425*	395
Norr	7	26	417	*16 038*	31	*1 192*	*87,9 %*	28	7	*269*	21
Danmark	15	148	5 132	*34 676*	311	*2 101*	*93,4 %*	285	81	*547*	204
Finland	14	181	6 571	*36 304*	485	*2 680*	*91,8 %*	443	137	*757*	306
Summa Kontor	**309**	**2 618**	**89 144**	***34 050***	**5 363**	***2 049***	***92,1 %***	**4 860**	**1 160**	***443***	**3 700**
Samhällsfastigheter											
Stockholm	9	81	4 249	*52 457*	196	*2 420*	*97,9 %*	187	31	*383*	156
Väst	18	135	2 547	*18 867*	170	*1 259*	*94,7 %*	158	37	*274*	121
Mitt	31	303	9 211	*30 399*	545	*1 799*	*96,3 %*	521	109	*360*	412
Öresund	6	43	1 227	*28 535*	78	*1 814*	*97,7 %*	75	14	*326*	61
Norr	11	163	3 562	*21 853*	237	*1 454*	*96,9 %*	232	44	*270*	188
Danmark	1	12	629	*52 417*	29	*2 417*	*98,5 %*	29	5	*417*	24
Finland	4	27	435	*16 111*	44	*1 630*	*89,2 %*	39	13	*481*	26
Summa Samhällsfastigheter	**80**	**764**	**21 860**	***28 613***	**1 299**	***1 769***	***96,3 %***	**1 241**	**253**	***331***	**988**
Lager/Logistik											
Stockholm	20	130	3 053	*23 485*	166	*1 277*	*94,4 %*	151	25	*192*	126
Väst	60	499	7 170	*14 369*	444	*890*	*91,2 %*	394	83	*166*	311
Mitt	27	128	1 431	*11 180*	107	*836*	*88,8 %*	99	23	*180*	76
Öresund	29	171	2 148	*12 561*	155	*906*	*91,4 %*	137	28	*164*	109
Danmark	1	18	174	*9 667*	15	*833*	*76,7 %*	12	6	*333*	6
Summa Lager/Logistik	**137**	**946**	**13 976**	***14 774***	**887**	***938***	***91,3 %***	**793**	**165**	***174***	**628**
Handel											
Stockholm	24	132	3 385	*25 644*	211	*1 598*	*98,6 %*	204	26	*197*	178
Väst	18	78	1 547	*19 833*	109	*1 397*	*94,2 %*	100	20	*256*	80
Mitt	28	160	2 811	*17 569*	215	*1 344*	*96,0 %*	202	47	*294*	155
Öresund	17	78	1 544	*19 795*	111	*1 423*	*92,2 %*	98	21	*269*	77
Norr	1	5	103	*20 600*	6	*1 200*	*100,0 %*	5	1	*200*	4
Summa Handel	**88**	**453**	**9 390**	***20 728***	**652**	***1 439***	***96,0 %***	**609**	**115**	***254***	**494**
Lätt industri											
Stockholm	22	93	1 673	*17 989*	106	*1 140*	*97,2 %*	101	19	*204*	82
Väst	27	151	2 014	*13 338*	145	*960*	*97,0 %*	139	28	*185*	111
Mitt	16	246	2 962	*12 041*	259	*1 053*	*97,5 %*	252	88	*358*	164
Öresund	6	27	261	*9 667*	22	*815*	*88,1 %*	19	5	*185*	14
Summa Lätt industri	**71**	**517**	**6 910**	***13 366***	**532**	***1 029***	***96,9 %***	**511**	**140**	***271***	**371**
Summa förvaltningsfastigheter	**685**	**5 298**	**141 280**	***26 667***	**8 733**	***1 648***	***93,2 %***	**8 014**	**1 833**	***346***	**6 181**
Uthyrning och fastighetsadministration									417	*79*	–417
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									**2 250**	***425***	**5 764**
Projekt	54	555	10 906	—	426	—	—	227	106	—	121
Obebyggd mark	23		960	—	18	—	—	18	4	—	14
Totalt	**762**	**5 853**	**153 146**	—	**9 177**	—	—	**8 259**	**2 360**	—	**5 899**

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



- Kontor **58 %**
- Samhällsfastigheter **14 %**
- Lager/Logistik **9 %**
- Projekt och mark **8 %**
- Handel **6 %**
- Lätt industri **5 %**

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



- Stockholm **35 %**
- Mitt **24 %**
- Väst **19 %**
- Öresund **10 %**
- Finland **5 %**
- Danmark **4 %**
- Norr **3 %**

Denna sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid 2021 års utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftsöverskott om 5 899 mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 4 346 mkr förklaras av dels att driftsöverskottet om 294 mkr i under perioden sålda fastigheter inräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 1 872 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden samt 25 mkr härlörligt till att coworkingbolaget inte ingår i tabellen.

Hållbarhetscertifieringssystem

Miljöbyggnad
Miljöbyggnad är ett svenskt system för att certifiera byggnader inom energi, inomhusmiljö och byggmaterial. I Miljöbyggnad ingår även hälso- och säkerhetsaspekter. Systemet ger utmärkelserna Guld, Silver eller Brons och används både för bostäder och lokaler.

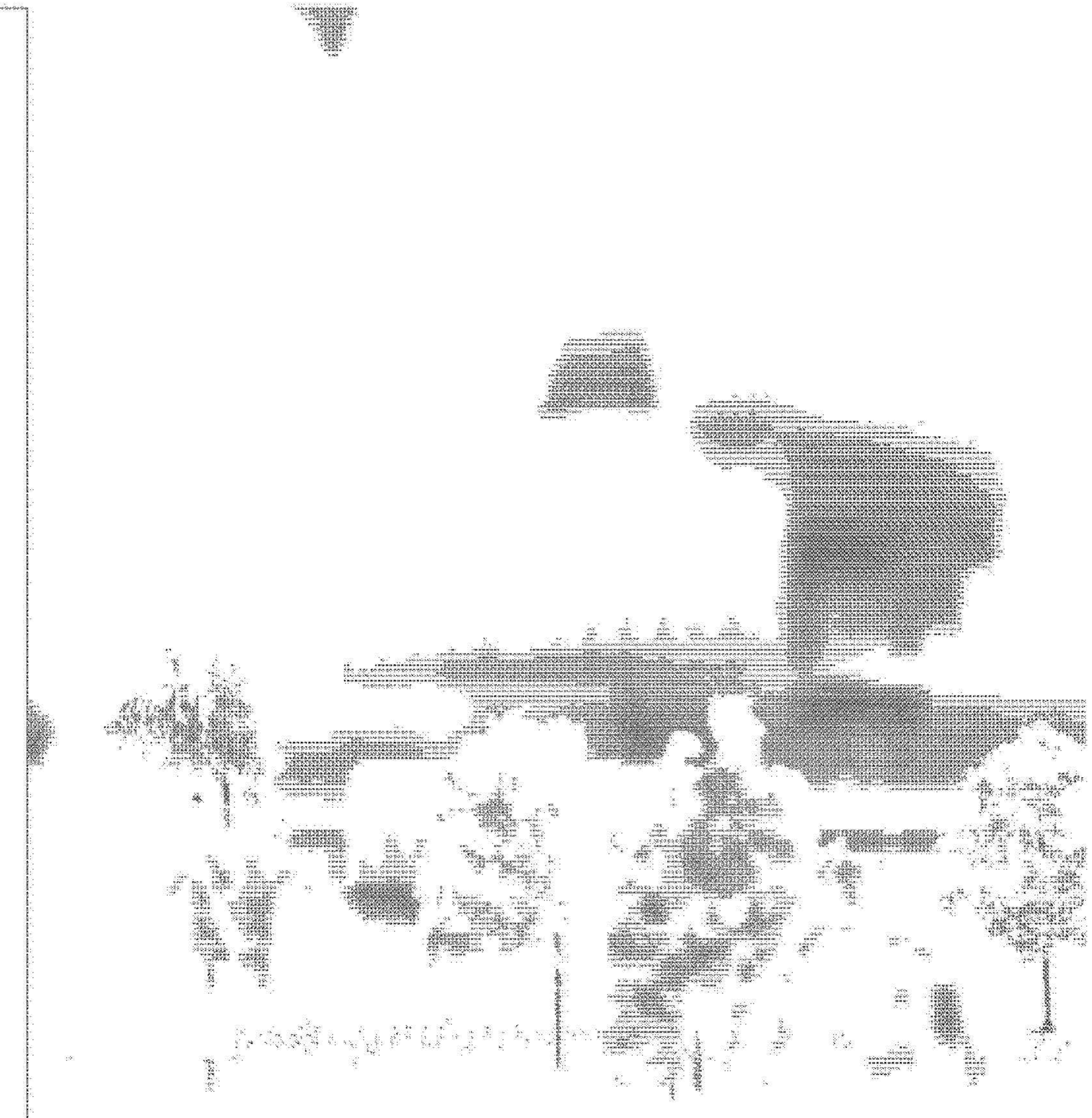
NollCO$_2$
För att bidra till en klimatneutral samhällsbyggnadssektor i Sverige har Sweden Green Building Council (SGBC) tagit fram certifieringen NollCO$_2$. NollCO$_2$ är en påbyggnadscertifiering till Miljöbyggnad, BREEAM-SE, LEED och Svanen och syftar till att uppnå netto-noll klimatpåverkan av en ny byggnad.

EU GreenBuilding
EU GreenBuilding fokuserar på att effektivisera energianvändningen. Kravet är att effektivisera energianvändningen 25 %, alternativt använda 25 % mindre energi jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler.

LEED
LEED från USA är tillsammans med BREEAM det mest använda miljöcertifieringssystemet i världen. Systemet utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.

BREEAM
BREEAM från Storbritannien är tillsammans med LEED det mest använda miljöcertifieringssystemet i världen. Systemet utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan. Breeam In-Use används för att certifiera befintliga fastigheter.

WELL
WELL-certifiering bygger på vetenskapliga studier och har utvecklats av WELL Building Institute (IWBI) med säte i New York. WELL är en certifiering för social hållbarhet i en byggnad, med fokus på hälsa och välbefinnande. WELL-standarden utgår från tio koncept som påverkar hälsa. Utöver att certifiera enskilda fastigheter, kan bolag ansluta sig till WELL Portfolio och ta ett samlat grepp kring hälsa och välmående i ett större antal fastigheter samtidigt.



Projektportfölj

Att utveckla den egna projektportföljen och att skapa nya projektmöjligheter genom markanvisningar och förvärv av byggrätter är en av strategierna för att nå Castellums övergripande tillväxtmål om 10 %. Investering genom ny-, till- och ombyggnation genererar oftast en högre avkastning än investering via förvärv. Under de senaste tio åren har Castellum investerat för totalt 125 mdkr, vilket innebär 12,5 mdkr i genomsnitt per år.

Under perioden har investeringar i fastigheter skett för totalt 59 946 mkr (5 158), varav 47 258 mkr (—) avser förvärv via rörelse, 8 889 (2 646) avser förvärv av fastigheter och 3 799 mkr (2 512) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljning och likvidregleringar om 17 228 mkr (891) uppgick nettoinvesteringen till 42 718 mkr (4 267).

Stora projekt med stabila hyresgäster

För Castellums projektutveckling var 2021 ett år som, trots en osäker omvärld, innehållit ett stort antal projektstarter. I det expansiva och snabbt växande Hagastaden i Stockholm startade Castellums sitt största enskilda kontorsprojekt någonsin då spaden sattes i backen för projekt Infinity (Kv. Sorbonne). Ett antal större ombyggnadsprojekt i befintliga fastigheter påbörjades med bl.a. Hornsberg 10 i Stockholm, Götaland 5 i Jönköping, Gamlestaden 22:14 och Annedal 22:10 i Göteborg som större investeringar. Att investera i och uppdatera befintliga fastigheter för framtidens behov är en viktig del i Castellums hållbarhetsarbete och långsiktiga strategi. Inom logistiksegmentet påbörjades byggnation av lager och terminaler i olika delar av landet bl.a. i Brunna, Helsingborg och Malmö. Trots onormala prishöjningar och leveransproblem för vissa material går pågående projekt i stort enligt plan med mindre påverkan i dagsläget.

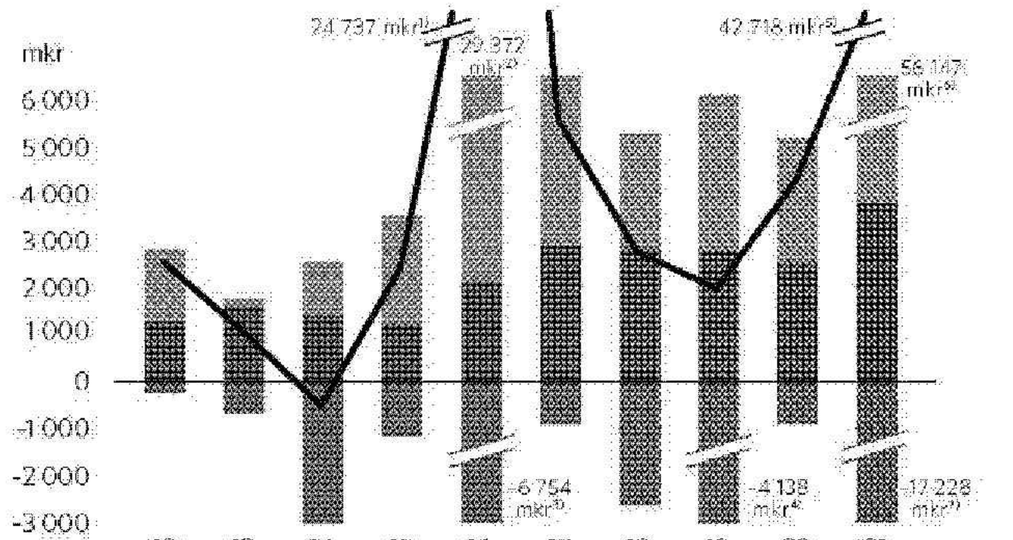
Hållbarhet naturlig del i alla utvecklingsprojekt

Castellum arbetar för att alla nybyggnadsprojekt ska hållbarhetscertifieras. Den vanligaste certifieringen är Miljöbyggnad, där nybyggnadsprojekt för kontor ska uppnå nivå Guld och logistik ska uppnå nivå Silver. Andra certifieringar förekommer där exempelvis E.ON-projektet kommer certifieras enligt högsta nivån för BREEAM. Castellum arbetar också med att skapa lokaler med fokus på hälsa och välmående för hyresgästerna där vissa projekt, exempelvis GreenHaus i Helsingborg och Sjustjärnan 1 i Malmö kommer certifieras enligt WELL.

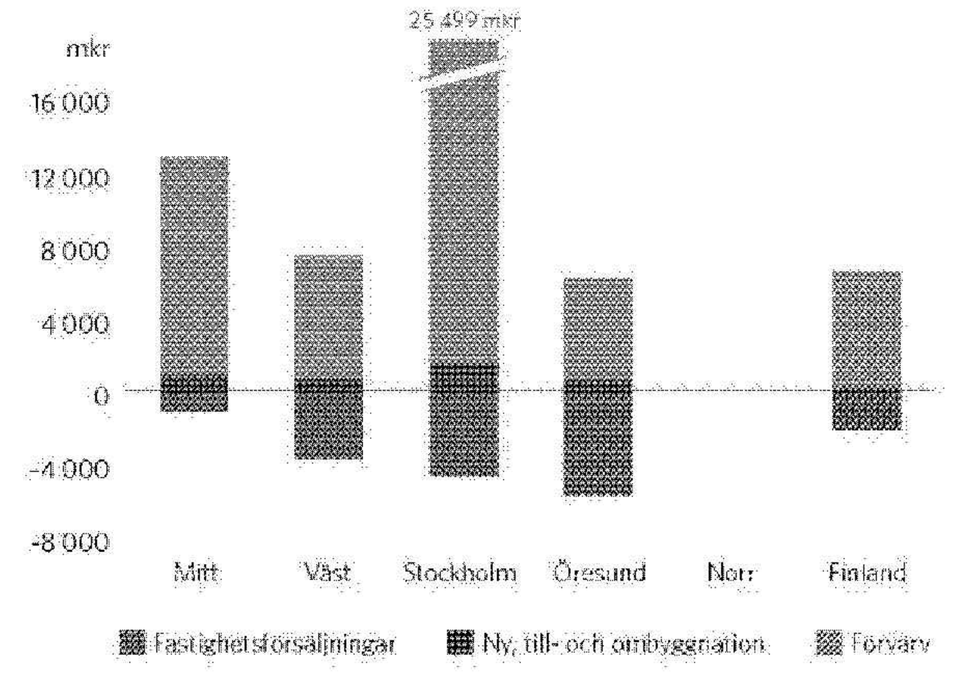
Castellum har antagit tydliga färdplaner för att nå målet om noll koldioxidutsläpp senast år 2030. Som ett första steg ska utsläppen inom projektutveckling vara 15 % lägre än motsvarande referensbyggnader över hela projektlinjen för nya kontor med investering över 50 mkr för projekt startade 2021 till 2023. Läs mer om Castellums färdplan i hållbarhetspolicy och måldokument.

Castellums första klimatneutrala projekt är Korsningen i Örebro som även kommer pilotcertifieras enligt den nya standarden NollCO$_2$. Projektet är bolagets första kontorsprojekt med trästomme och träbjälklag. Preliminära beräkningar visar att Korsningen reducerar klimatpåverkan med ca 40 % jämfört med en referensbyggnad. Samtliga certifieringar med fokus på miljö, hälsa och klimat är en viktig del av projekten och inkluderas i arbetet från första stund. Förutom att certifieringarna ger Castellum en framtidssäkring av fastigheterna och ett hållbart värde, får hyresgästerna verka i lokaler med mindre klimatpåverkan och som även ökar välbefinnandet hos deras medarbetare.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR PER ÅR

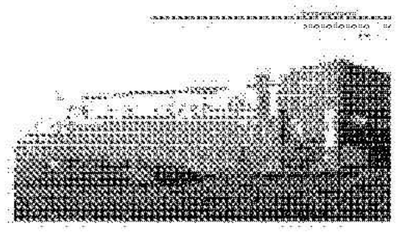


INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR PER REGION

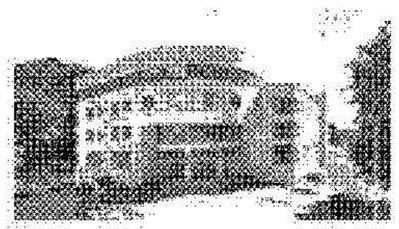


Projektportfölj 31 december 2021

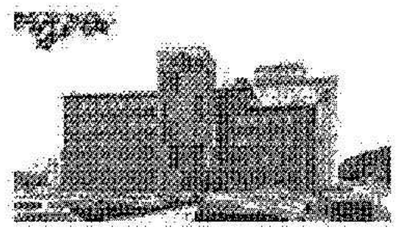
1. Åseby 1:5
Göteborg
• PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: 301 mkr



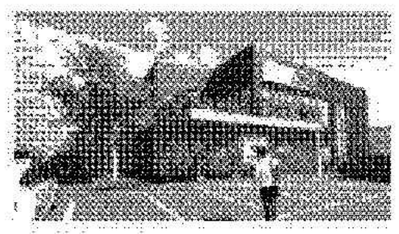
2. Sörred 7:23
Göteborg
• PÅGÅENDE
Nybyggnation logistik
Investering: 78 mkr



3. Annedal 21:10
Göteborg
• PÅGÅENDE
Ombyggnation samhällsfast.
Investering: 55 mkr

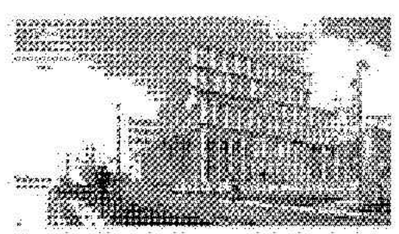


4. Gamlestaden 22:14
Göteborg
• PÅGÅENDE
Ombyggnation kontor
Investering: 73 mkr



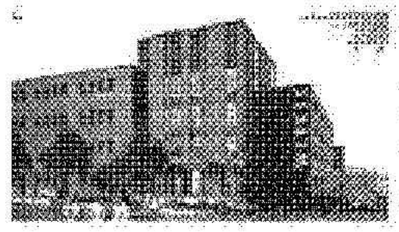
5. Heliumgasen 11
Göteborg
• PÅGÅENDE
Nybyggnation industri
Investering: 69 mkr

6. Sesamfröet 2
Göteborg
• PÅGÅENDE
Ombyggnation samhällsfast.
Investering: 260 mkr

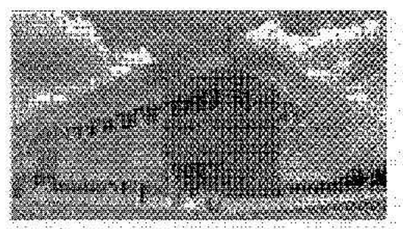


7. Götaland 9
Jönköping
• PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: 323 mkr

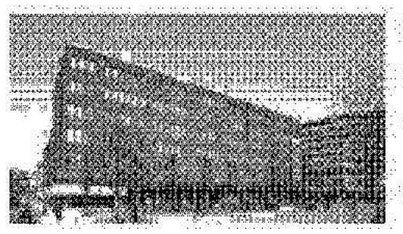
7. Götaland 5
Jönköping
• PÅGÅENDE
Ombyggnation samhällsfast.
Investering: 114 mkr



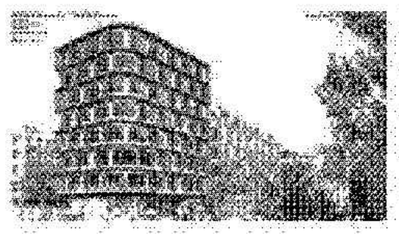
7. Götaland 5/Werket
Jönköping
• PÅGÅENDE
Ombyggnation kontor
Investering: 281 mkr



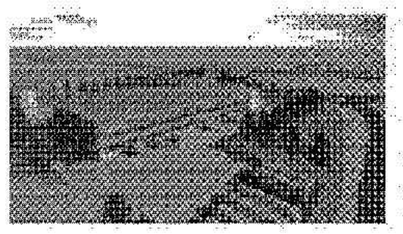
8. Drevet 1/Långeberga
Helsingborg
• PÅGÅENDE
Nybyggnation logistik
Investering: 261 mkr



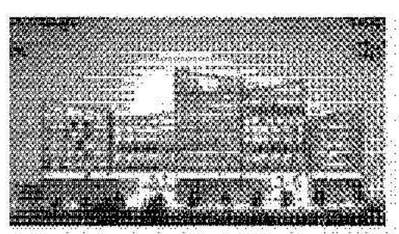
9. Bollbro 15
Helsingborg
• PÅGÅENDE
Ombyggnation samhällsfast.
Investering: 125 mkr



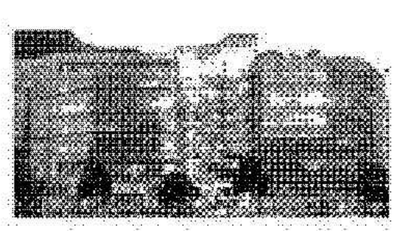
10. Jeppe 1/GreenHaus
Helsingborg
• PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: 320 mkr



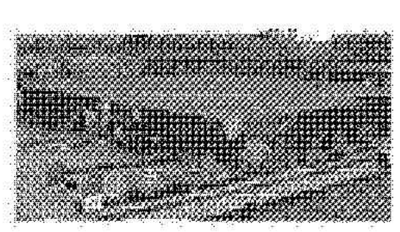
11. Bolaget 1/Lockarp
Malmö
• PÅGÅENDE
Nybyggnation logistik
Investering: 94 mkr



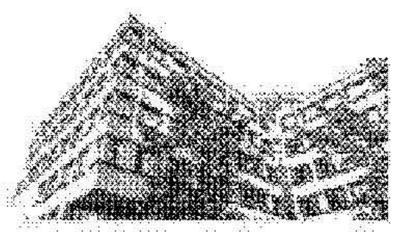
12. Godsfinkan 1
Malmö
• PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: ca 1,3 mdkr



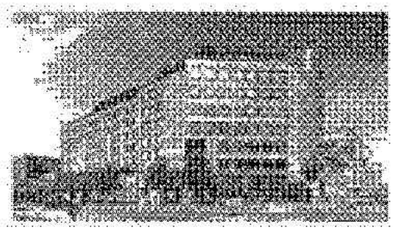
13. Sjustjärnan/E.ON
Malmö
• PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: ca 1,3 mdkr



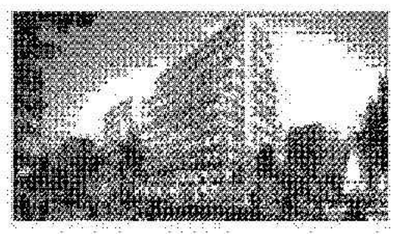
14. Örnäs 1:17
Stockholm
• PÅGÅENDE
Nybyggnation logistik
Investering: 218 mkr



15. Borgarfjord 5
Stockholm
• PÅGÅENDE
Ombyggnation kontor
Investering: 162 mkr

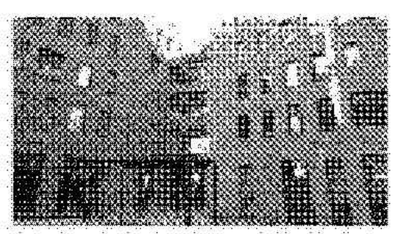


16. Hornberg 10
Stockholm
• PÅGÅENDE
Ombyggnation kontor
Investering: 238 mkr

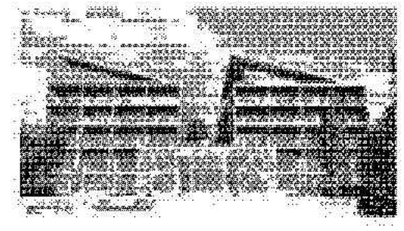


17. Kv. Sorbonne/Infinity
Stockholm
• PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: ca 1,7 mdkr

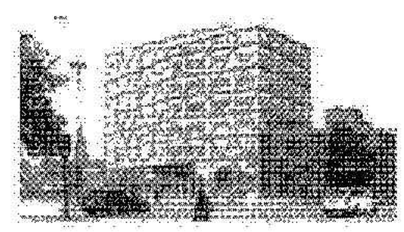
18. Finnslätten 1
Västerås
• PÅGÅENDE
Ombyggnation kontor/industri
Investering: 250 mkr



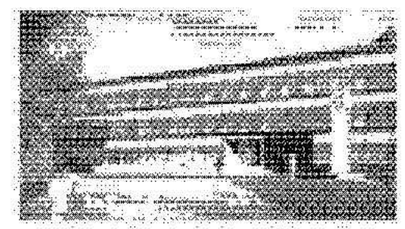
19. Verkstaden 14
Västerås
• PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: 198 mkr



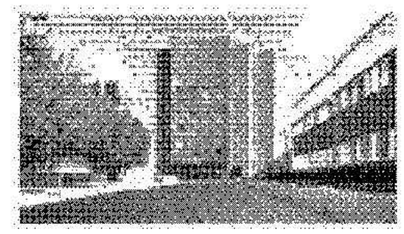
20. Effekten 13
Västerås
• PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: 445 mkr



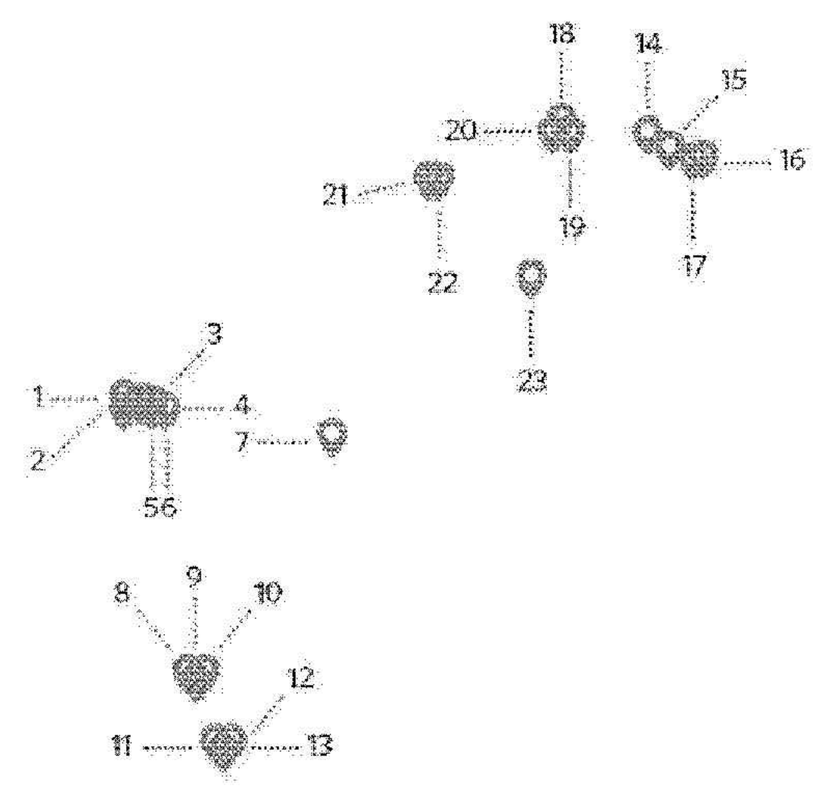
21. Korsningen 1
Örebro
• PÅGÅENDE
Nybyggnation samhällsfast.
Investering: 227 mkr



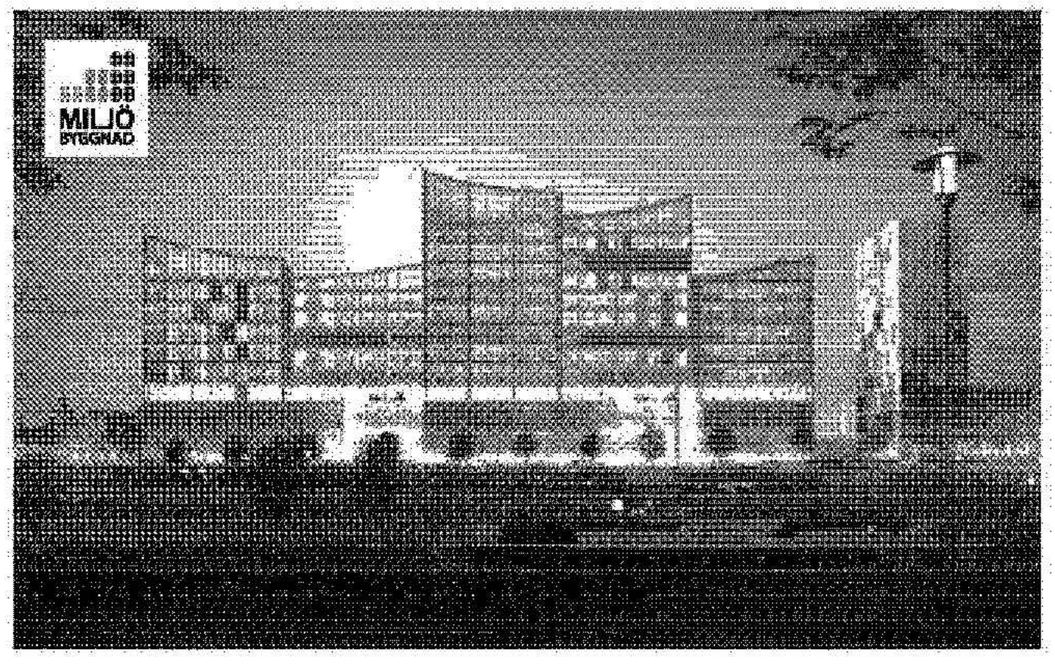
22. Hissmontören 4
Örebro
• PÅGÅENDE
Nybyggnation kontor
Investering: 118 mkr



23. Oxelbergen 1:2
Norrköping
• PÅGÅENDE
Ombyggnation kontor
Investering: 91 mkr



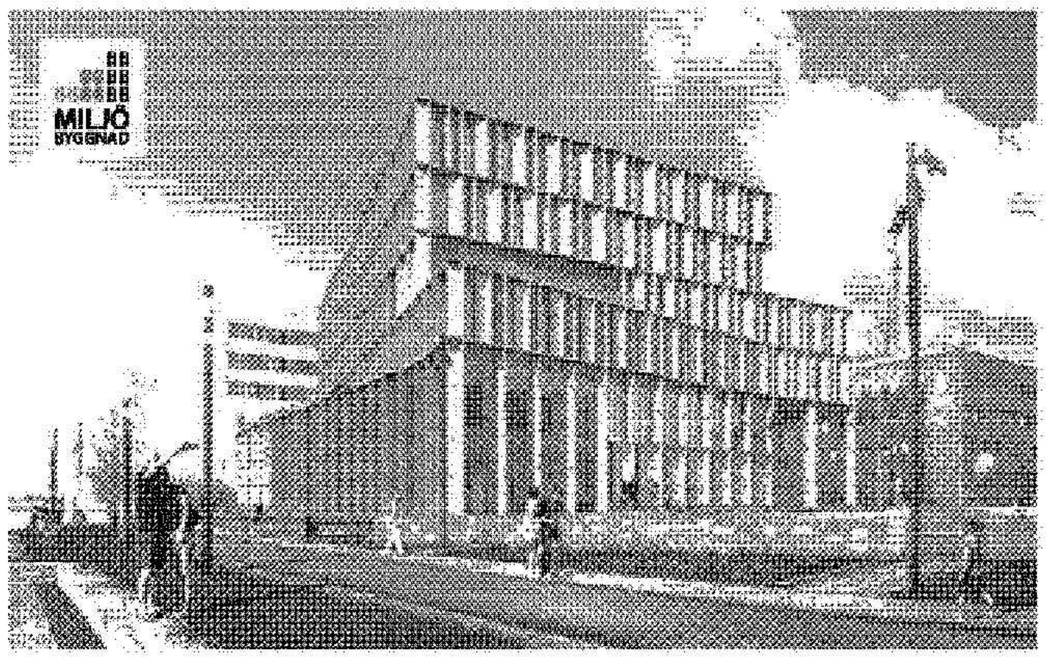
Större pågående projekt



GODSFINKAN 1, DOMSTOLSBYGGNAD, MALMÖ

Läge:	Nyhamnen, Malmö
Yta:	ca 26 500 kvm
Tillträde:	kvartal 1 2023
Investering:	1 270 mkr

Castellum uppför nya domstolslokaler för Tingsrätten, Förvaltningsrätten och Hyres- och arrendenämnden i Malmö. Domstolsbyggnaden kommer ligga i den nya stadsdelen Nyhamnen i Malmö där Castellum även uppför ett nytt huvudkontor åt E.ON. Byggnaden kommer innehålla ca 40 förhandlingssalar och blir därmed en av norra Europas största domstolsbyggnader.



GÖTALAND 5, DOMSTOLSBYGGNAD, JÖNKÖPING

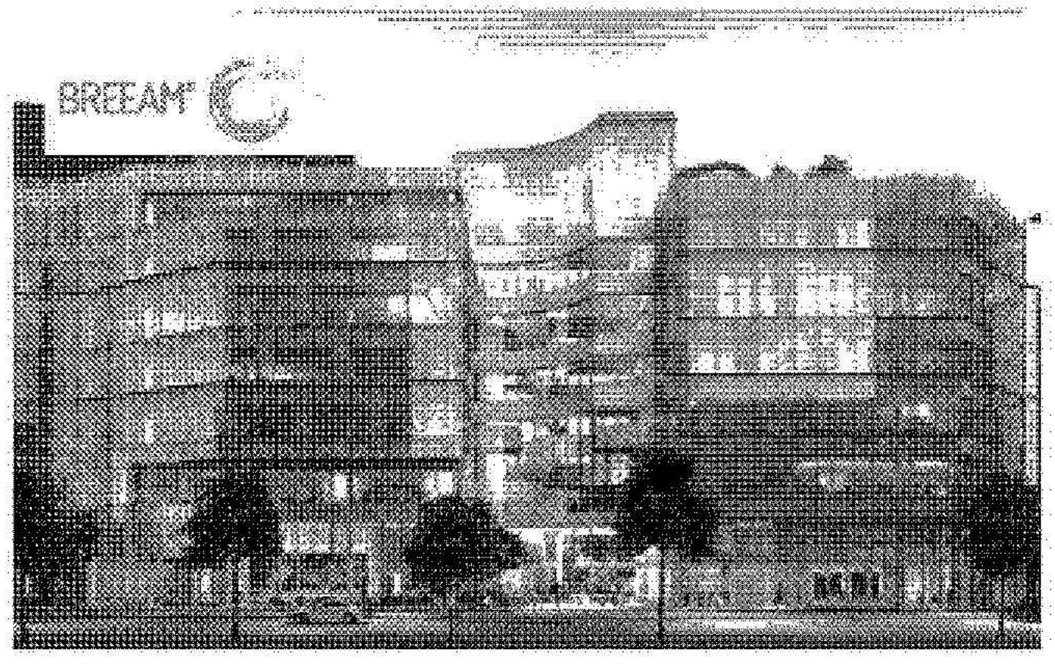
Läge	Jönköping
Yta	ca 9 200 kvm
Tillträde	kvartal 3 2022
Investering	323 mkr

Ett uppdrag som omfattar nya lokaler för Göta hovrätt och Kammarrätten i Jönköping. Kommer certifieras enligt Miljöbyggnad Guld. En modern och hållbar byggnad som samtidigt andas anrik historia. Belägen intill vackra Munksjön, ljussatt av genomgående atrier och utrustad med framtidens energilösning.

JEPPE 1 (GREENHAUS), HELSINGBORG

Läge:	Helsingborg
Yta:	ca 7 000 kvm
Tillträde:	kvartal 2 2022
Investering:	320 mkr

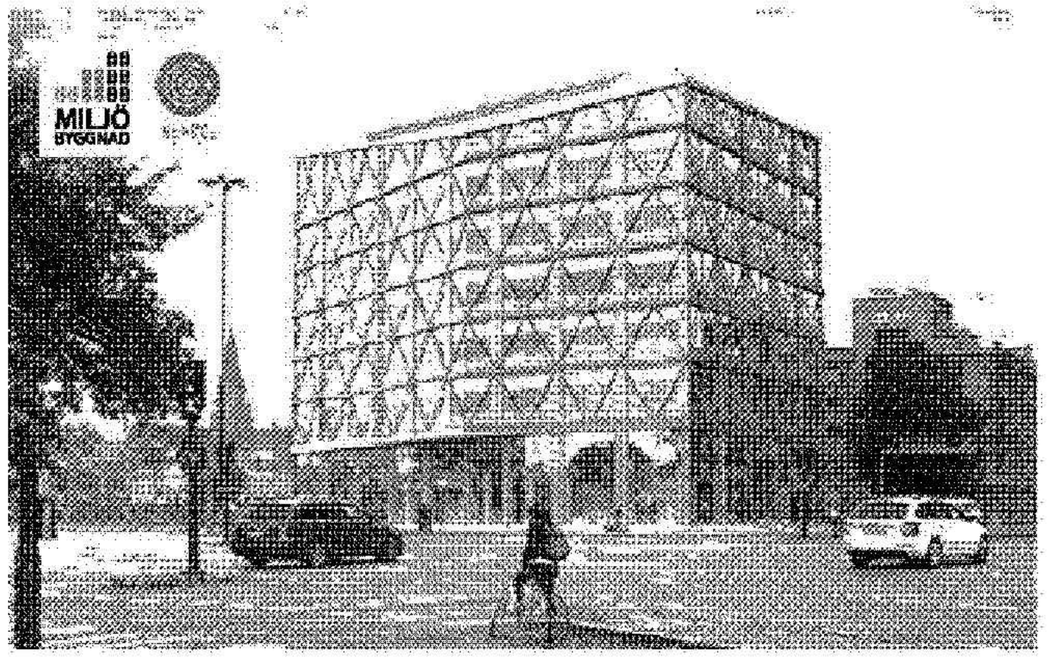
Under senhösten 2019 påbörjade Castellum byggnationen av GreenHaus, ett modernt kontorshus om ca 7 000 kvm i den nya stadsdelen Oceanhamnen i centrala Helsingborg. Byggnaden förväntas vara färdigställd under våren 2022 och certifieras enligt WELL, den enda byggstandarden som tar hänsyn till människors välbefinnande i arbetslivet. Flera olika verksamheter kommer att flytta in och byggnaden kommer även innefatta coworking-verksamhet genom Castellumägda coworkingbolaget United Spaces.



SJUSTJÄRNAN 1 (E.ON), MALMÖ

Läge:	Nyhamnen, Malmö
Yta:	31 460 kvm
Tillträde:	kvartal 1 2023
Investering:	1 296 mkr

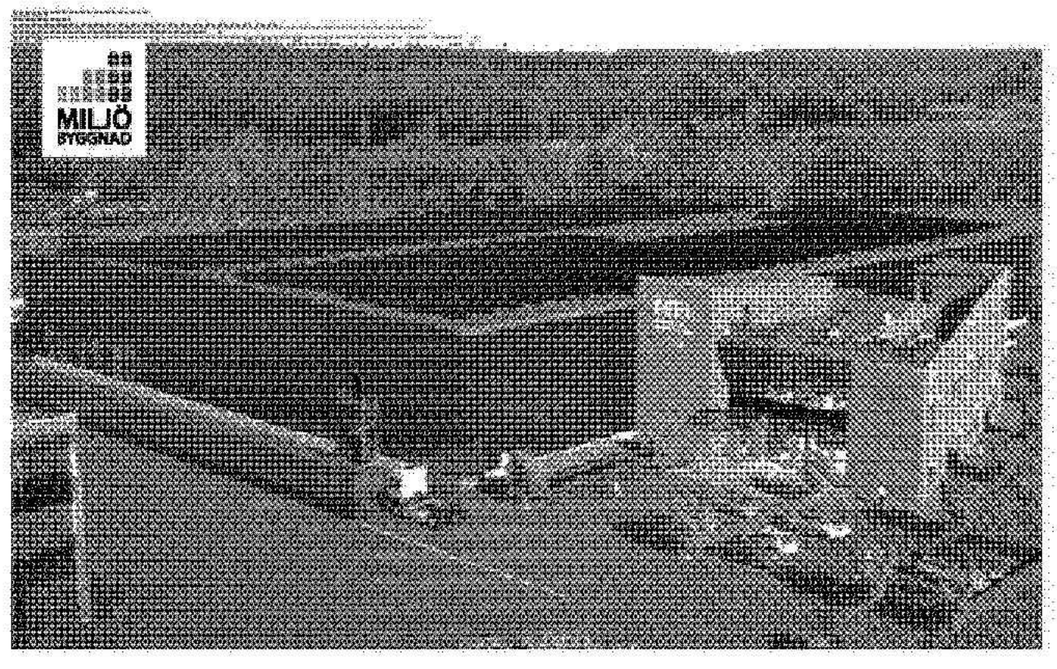
Castellum uppför ett nytt nordiskt huvudkontor för ca 1 500 medarbetare i Nyhamnen nära Malmös centralstation. Byggnaden kommer bli ett nytt riktmärke i Malmö, och kontoret är utformat för att tillfredsställa en mängd olika krav och behov som finns på en stilbildande byggnad med hållbara arbetsplatser och tilltalande arkitektur. Nybyggnationen kommer att certifieras enligt BREEAM:s högsta miljöcertifieringsnivå och enligt The Well Building Standards högsta nivå Platinum. Den senare med unika krav på människors hälsa och välbefinnande på arbetet.



KORSNINGEN 1, ÖREBRO

Läge	Örebro
Yta	5 650 kvm
Tillträde	kvartal 2 2022
Investering	227 mkr

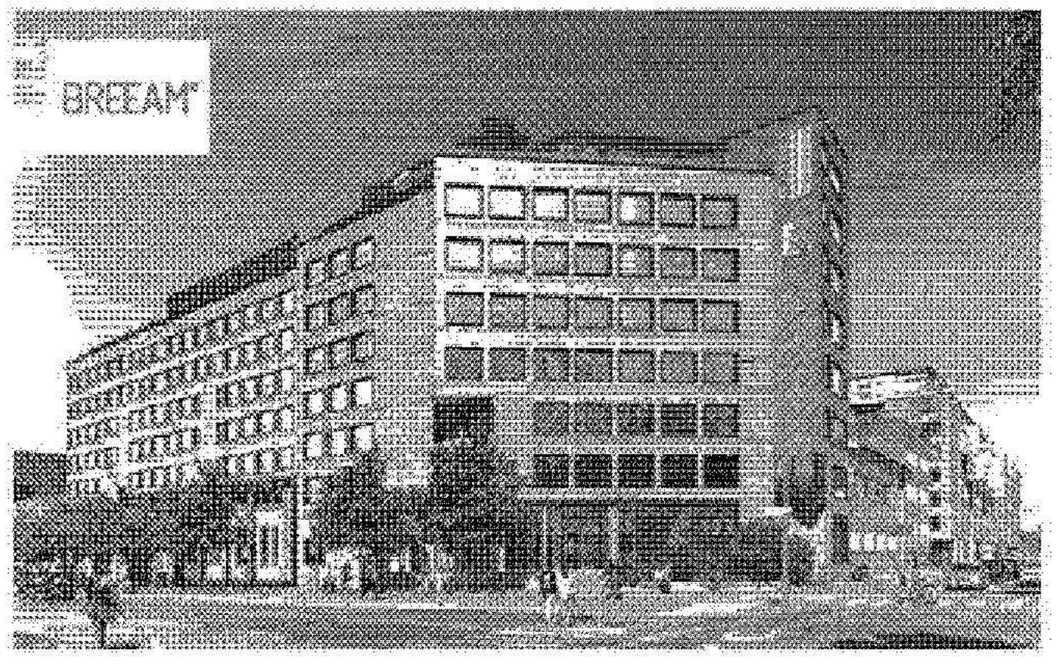
I centrala Örebro kommer Castellum att uppföra en kontorsbyggnad med Polisen som hyresgäst. Huset byggs helt i trä och certifieras enligt Sweden Green Building Councils (SGBC) nya certifiering NollCO_2. Målsättningen är att byggnaden ska ha netto-noll koldioxidutsläpp under sin livstid.



ÅSEBY 1:5, GÖTEBORG

Läge:	Gateway Säve, Göteborg
Yta:	ca 14 800 kvm
Tillträde:	kvartal 2 2023
Investering:	301 mkr

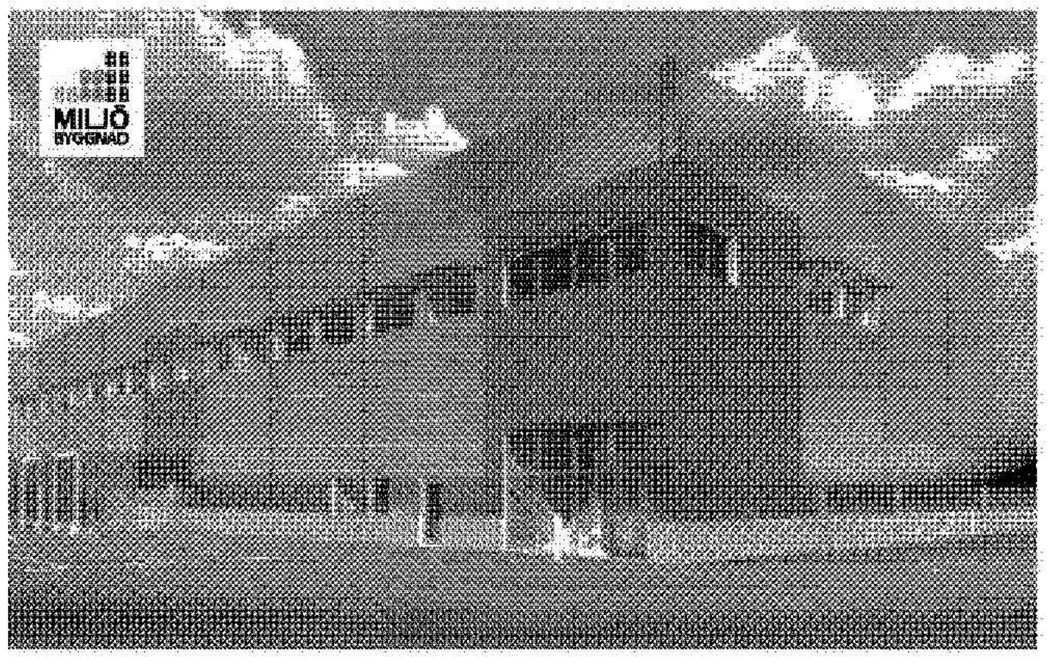
På Gateway Säve i Göteborg uppför Castellum Sveriges största forskningsanläggning för el- och laddfordon åt SEEL (Swedish Electric Transport Laboratory) som ägs av RISE och Chalmers tekniska högskola. Etablering är helt i linje med Castellums vision om att skapa ett center för elektrifierade och autonoma fordon.



HORNSBERG 10, STOCKHOLM

Läge:	Västra Kungsholmen, Stockholm
Yta:	ca 8 700 kvm
Tillträde:	kvartal 2 2023
Investering:	238 mkr

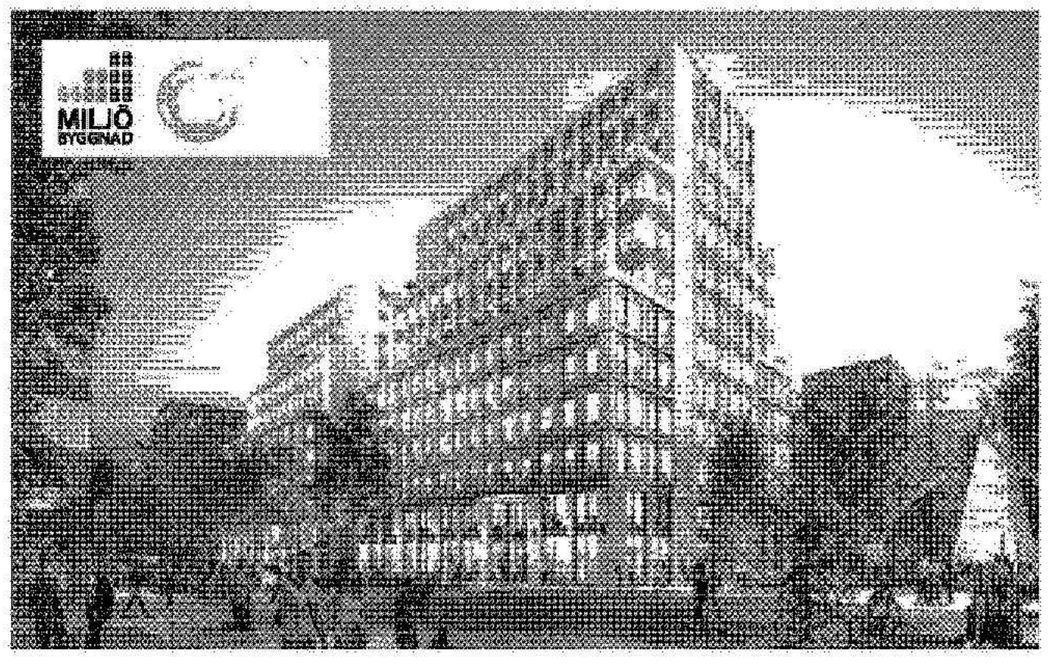
På Västra Kungsholmen i Stockholm genomför Castellum en renovering av fastigheten Hornsberg 10. De nyrenoverade lokalerna kommer att innehålla nya generösa glaspartier som låter dagsljuset strömma in i luftiga lokaler med högt i tak. Byggnaden kommer miljöcertifieras och ombyggnationen genomförs med fokus på återbruk och hållbarhet.



DREVET 1 (LÅNGEBERGA), HELSINGBORG

Läge:	Långeberga, Helsingborg
Yta:	ca 22 000 kvm
Tillträde:	kvartal 4 2022
Investering:	261 mkr

Helsingborg brukar rankas som Sveriges näst bästa logistikstad (efter Göteborg), mycket tack vare sina geografiska förutsättningar i skärningspunkten mellan E6 och E4 samt med landets näst största hamn. Långeberga är ett väl etablerat logistikområde som samtidigt står inför en omfattande expansion, där Castellums nysatsning är en viktig del. Två byggnader på 9 000 respektive 11 500 kvadratmeter anläggs på tomten Drevet 1.



KV. SORBONNE (INFINITY), STOCKHOLM

Läge:	Hagastaden, Stockholm
Yta:	ca 19 800 kvm
Tillträde:	kvartal 3 2025
Investering:	1 713 mkr

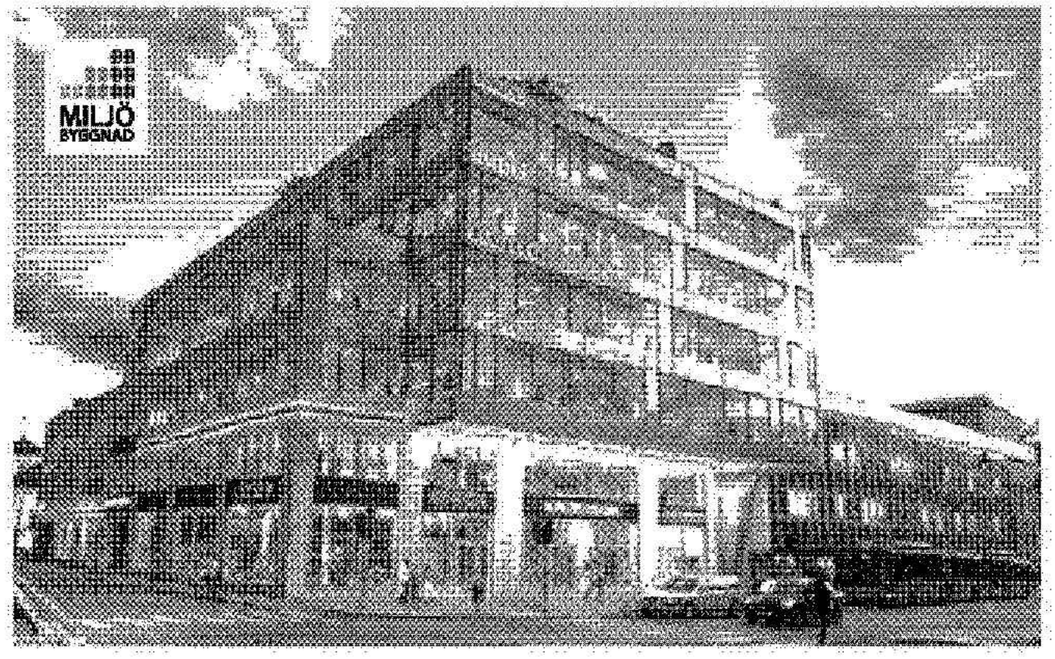
I hjärtat av Hagastaden har Castellum startat projektet Infinity, ett kontorshus som kommer att ligga i framkant när det gäller nya arbetssätt, innovation och hållbarhet. Byggnaden kommer certifieras enligt Miljöbyggnad och WELL och projektet har stort fokus på att reducera klimatpåverkan med bl.a. återvunnet stål och grön betong i grundläggningen.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT 2021

		Hyresvärde							
Fastighet	Yta, kvm	mkr	kr/kvm	Uthyrningsgrad jan 2022	Total inv. inkl. mark, mkr	Varav upparbetat 2021, mkr	Varav kvar att inv., mkr	Färdigställt	Kategori
Gamlestaden 22:14, Göteborg	4 610	5,7	1 236	100 %	73	69	4	kv 1 2022	Ombyggnation kontor
Verkstaden 14, Västerås[2]	5 800	14,3	2 466	95 %	198	98	23	kv 1 2022	Nybyggnation samhällsfast.
Hissmontören 4, Örebro[2]	3 400	8,7	2 559	88 %	118	70	37	kv 1 2022	Nybyggnation kontor
Sörred 7:23, Göteborg	6 220	6,9	1 109	100 %	78	63	15	kv 1 2022	Nybyggnation lager
Heliumgasen 11, Göteborg	4 440	5,9	1 329	100 %	69	57	12	kv 1 2022	Nybyggnation lager
Jeppe 1/GreenHaus, Helsingborg[2,3]	7 000	21,4	3 057	75 %	320	93	32	kv 2 2022	Nybyggnation kontor
Korsningen 1, Örebro[3,4]	5 650	15,4	2 726	100 %	227	110	62	kv 2 2022	Nybyggnation samhällsfast.
Örnäs 1:17, Stockholm	16 870	15,2	901	0 %	218	120	98	kv 2 2022	Nybyggnation logistik
Annedal 21:10, Göteborg	4 984	19,0	3 812	100 %	55	13	42	kv 2 2022	Ombyggnation samhällsfast.
Götaland 9, Jönköping[2]	9 200	22,9	2 489	100 %	323	105	178	kv 3 2022	Nybyggnation samhällsfast.
Sesamfröet 2, Göteborg	5 600	24,0	4 286	100 %	260	150	93	kv 3 2022	Ombyggnation samhällsfast.
Götaland 5, Jönköping	7 968	18,3	2 297	100 %	114	18	88	kv 3 2022	Ombyggnation samhällsfast.
Drevet 1/Långeberga, Helsingborg[2]	21 784	15,2	698	17 %	261	70	191	kv 4 2022	Nybyggnation logistik
Bolaget 1/Lockarp, Malmö	5 135	5,1	993	100 %	94	31	63	kv 4 2022	Nybyggnation logistik
Sjustjärnan/E.ON, Malmö[1,3]	31 460	78,0	2 479	91 %	1 296	402	546	kv 1 2023	Nybyggnation kontor
Godsfinkan 1, Malmö[2]	26 500	81,0	3 057	91 %	1 270	576	252	kv 1 2023	Nybyggnation samhällsfast.
Bollbro 15, Helsingborg	3 810	6,8	1 785	92 %	125	57	63	kv 1 2023	Ombyggnation samhällsfast.
Hornsberg 10, Stockholm[1]	8 680	33,1	3 813	20 %	238	11	223	kv 2 2023	Ombyggnation kontor
Åseby 1:5, Göteborg[2]	14 780	21,0	1 421	100 %	301	39	234	kv 3 2023	Nybyggnation samhällsfast.
Effekten 13, Västerås	15 400	31,2	2 026	100 %	445	32	413	kv 3 2023	Nybyggnation kontor
Oxelbergen 1:2, Norrköping	6 000	12,0	2 000	71 %	91	4	32	kv 4 2023	Ombyggnation kontor
Borgarfjord 5, Stockholm	9 300	27,5	2 957	40 %	162	20	135	kv 4 2024	Ombyggnation kontor
Finnslätten 1, Västerås	21 000	27,5	1 310	18 %	250	52	130	kv 4 2024	Ombyggnation kontor, industri
Kv. Sorbonne/Infinity, Stockholm[1,3]	19 800	99,6	5 030	0 %	1 713	75	1 638	kv 2 2025	Nybyggnation kontor
Götaland 5/Werket, Jönköping	20 718	46,9	2 264	23 %	281	17	264	kv 1 2026	Ombyggnation kontor

1. *BREEAM* utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.
2. *Miljöbyggnad* är ett certifieringssystem som syftar till att skapa miljömässigt hållbara byggnader och tar hänsyn till energi, inomhusmiljö och byggmaterial.
3. *WELL* är den första byggstandarden som tar hänsyn till människans välbefinnande i arbetslivet.
4. *NollCO$_2$* är en påbyggnadscertifiering till Miljöbyggnad, BREEAM-SE, LEED och Svanen och syftar till att uppnå netto-noll klimatpåverkan av en ny byggnad.

Större färdigställda projekt



DRAGARBRUNN 21:1 (KUNGSPASSAGEN), UPPSALA

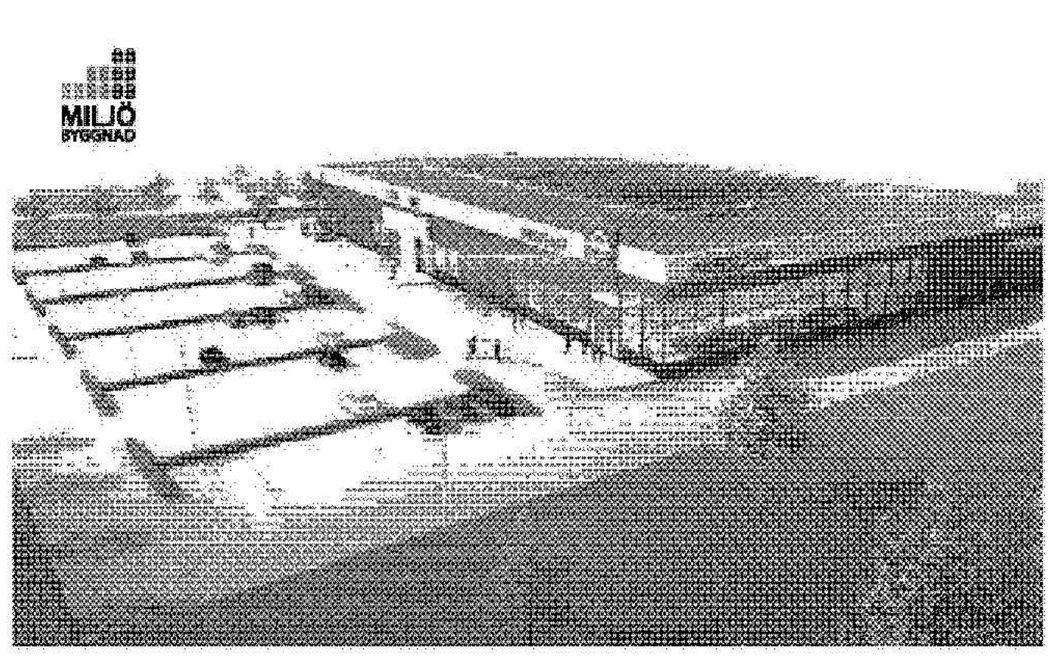
Läge	Uppsala
Yta	ca 14 130 kvm
Tillträde	kvartal 4 2021
Investering	493 mkr

Mitt i centrala Uppsala har Castellum under slutet av året påbörjat en nybyggnation samt en ombyggnation av Kungspassagen. Totalt sett kommer projektet omfatta 14 000 kvm och vara färdigställt sista kvartalet 2021. Fastigheten är uthyrt till ca 80 % och kommer ha en tydlig hållbarhetsprägel med solceller, grön el samt koldioxidneutral fjärrvärme.

BACKA 20:5, GÖTEBORG

Läge:	Göteborg
Yta:	4 600 kvm
Tillträde:	kvartal 1 2021
Investering:	71 mkr

Efter att 2019 ha uppfört nytt regionkontor och butik åt Ahlsell i Mölndal uppförde färdigställde Castellum under 2021 ytterligare en butik åt Ahlsell i Hisings Backa, Göteborg. Byggnaden är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Silver vilket innebär att byggnaden optimeras för låg energiförbrukning och god inomhusmiljö samt att material med låg klimatpåverkan premierats.



SELLERIN 3, LUND

Läge:	Lund
Yta:	5 190 kvm
Tillträde:	kvartal 1 2021
Investering:	94 mkr

Fastigheten Sellerin 3 är geografiskt belägen på det nya exploateringsområdet Hasslanda, ett stenkast från Lunds äldsta industriområde Gastelyckan. Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver och har Nissan som större hyresgäst.

FÄRDIGSTÄLLDA ELLER HELT/DELVIS INFLYTTADE PROJEKT UNDER 2021

		Hyresvärde							
Fastighet	**Yta, kvm**	**mkr**	**kr/kvm**	**Uthyrningsgrad jan 2022**	**Total inv. inkl. mark, mkr**	**Varav upparbetat 2021, mkr**	**Varav kvar att inv., mkr**	**Färdigställt**	**Kommentar**
Sellerin 3, Lund[2]	5 800	7	1 207	100 %	94	5	5	kv 1 2021	Nybyggnation lager/bilhall
Backa 20:5, Göteborg[2]	4 600	7	1 522	100 %	71	5	—	kv 1 2021	Nybyggnation lager/kontor
Dragarbrunn 21:1, Uppsala[2]	14 130	45	3 185	79 %	493	171	53	kv 4 2021	Om- och tillbyggnation kontor
Löpöglan 2, Malmö	7 700	25	3 247	85 %	406	169	9	kv 4 2021	Nybyggnation kontor
Stettin 6, Stockholm	25 000	69,8	2 792	93 %	285	79	65	kv 4 2021	Ombyggnation kontor
Taktpinnen 1, Norrköping	16 300	28,7	1 761	100 %	136	32	39	kv 3 2022	Ombyggnation kontor
Rotterdam 1, Stockholm	21 300	68,9	3 235	71 %	236	43	55	kv 4 2022	Ombyggnation kontor

2. *Miljöbyggnad* är ett certifieringssystem som syftar till att skapa miljömässigt hållbara byggnader och tar hänsyn till energi, inomhusmiljö och byggmaterial.

Byggrätter och planerade projekt

Som en del av Castellums strategi utvecklas projektportföljen genom nyproduktion. I detta sammanhang är det en konkurrensfördel att äga byggrätter i attraktiva lägen med antagna detaljplaner, då det innebär kortast möjliga tid till inflyttning för hyresgästerna. Castellum har en stor byggrättsvolym i vilken ca 1 300 000 kvm bedöms kunna startas under de kommande fem åren. Dessa projekt motsvarar en investeringsvolym om ca 30 mdkr. Av volymen utgör ca 560 000 kvm logistik och resterande främst kontor. Fördelning geografiskt samt de ytmässigt 20 största framgår av efterföljande tabell.

Under året har Castellum offentliggjort ett flertal större potentiella projekt som översiktligt presenteras på följande sidor. Kännetecknande är att de är belägna i attraktiva utvecklingsområden samt att de har tydligt hållbarhetsfokus. Castellum erhöll i slutet av året en markanvisning i centrala Göteborg, i anslutning till Västlänkens blivande Station Centralen. Bolaget kommer på så sätt bidra till den fortsatta stadsutvecklingen.

MÖJLIGA BYGGSTARTER 2022–2026, STÖRSTA

Projekt	Ort	Typ	Kategori	Detaljplan	Uthyrningsbar yta, kvm
Säve etapp 2	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Pågående	221 000
Säve etapp 1	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Pågående	88 800
Vision Finnslätten 2	Västerås	Nybyggnation	Övrigt	Ej påbörjad	50 000
Vallonsmidet etapp 2 & 3	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	38 000
Verkstaden 7	Västerås	Nybyggnation	Övrigt	Gällande	36 000
Halvorsäng Etapp I[1]	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Gällande	32 500
Halvorsäng Etapp II[1]	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Gällande	32 500
Halvorsäng Etapp III[1]	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Gällande	32 500
Halvorsäng Etapp IV[1]	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Gällande	32 500
Västerås 3:69[2]	Västerås	Nybyggnation	Logistik	Pågående	32 000
Mimer 6	Västerås	Nybyggnation	Kontor	Gällande	26 000
Vision Finnslätten	Västerås	Nybyggnation	Kontor	Gällande	26 000
Charkuteristerna 1-8	Stockholm	Ombyggnad	Kontor	Pågående	25 000
Norr om Nordstaden[2]	Göteborg	Nybyggnation	kontor	Pågående	25 000
Hälsingland 19	Malmö	Nybyggnation	Kontor	Ej påbörjad	25 000
K3	Helsingfors	Ombyggnad	Kontor	Gällande	17 200
Forskaren	Lund	Nybyggnation	Kontor	Gällande	17 200
Vallonsmidet etapp 1	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	16 000
Brunna Tibble 1:648	Stockholm	Nybyggnation	Logistik	Gällande	15 100
Hornsberg 10	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	13 000
Totalt					**801 300**

1. 130 000 kvm avser projekt som drivs i JV där Castellums andel är 50 %.
2. Markanvisning.

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT 2022–2026

		Uthyrningsbar yta, kvm	
Ort	Kategori	Detaljplan finns	Detaljplane-ändring krävs
Borås	Övrigt	6 100	6 000
Gävle	Övrigt	6 500	—
Göteborg	Logistik	135 000[1]	310 000
Göteborg	Kontor	4 300	25 000
Göteborg	Övrigt	21 100	18 000
Helsingfors	Kontor	26 800	—
Jönköping	Kontor	—	5 600
Köpenhamn	Logistik	7 300	—
Linköping	Kontor	4 000	8 400
Linköping	Övrigt	8 500	10 000
Lund	Kontor	17 200	—
Lund	Övrigt	6 000	6 000
Malmö	Kontor	6 200	35 000
Malmö	Logistik	13 000	—
Malmö	Övrigt	4 500	—
Norköping	Kontor	17 500	—
Nyköping	Övrigt	—	10 000
Stockholm	Kontor	—	197 000
Stockholm	Logistik	48 300	—
Stockholm	Övrigt	—	30 600
Uppsala	Kontor	—	12 300
Uppsala	Logistik	9 000	—
Västerås	Kontor	56 000	13 900
Västerås	Logistik	—	32 000
Västerås	Övrigt	35 000	118 000
Örebro	Kontor	14 700	1 700
Örebro	Övrigt	8 200	—
Totalt		**455 200**	**839 500**

1. 130 000 kvm avser projekt som drivs i JV där Castellums andel är 50 %.

1. SLAKTHUSOMRÅDET, STOCKHOLM

Efter ytterligare förvärv i Slakthusområdet har nu Castellum flera projektmöjligheter i aktivt planskede. Castellum arbetar tillsammans med Stockholm Stad och de andra fastighetsaktörerna med att utveckla området till en hel stadsdel med boende, service och arbetsplatser. Castellums fastigheter är mycket väl placerade med framtida tunnelbaneuppgång i absolut närområde. Castellum kommer utveckla 30–40 000 kvm i Slakthusområdet.

2. EDISON PARK, LUND

Edison Park ligger inom Ideon Science Park i Lund. Här planerar Castellum för en förtätning av befintligt område med två nya kontorsbyggnader, ett mobilitetshus och en ny park där befintliga hus knyts ihop med det nya. Totalt kommer Castellum tillföra ca 20 000 kvm kontor och ca 16 000 kvm mobilitetshus. Projektet har ett stort hållbarhetstänk och planeras för plusenergi och med en större solenergianläggning för att minimera klimatpåverkan.

3. GATEWAY SÄVE, GÖTEBORG

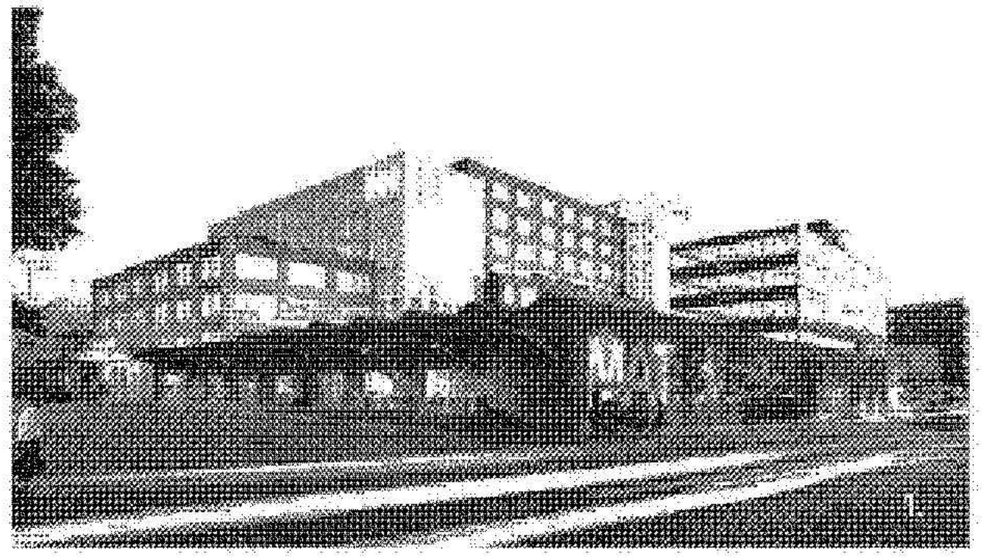
Castellum förvärvade Säve flygplats i december 2018 med ett utvecklingsområde om närmare 3 miljoner kvadratmeter mark. Gateway Säve är framtidens flexibla logistiknav och ett område för innovation och utveckling med fokus på hållbara transporter och mobilitet. Inom en 10-årsperiod planeras en etappvis utveckling av området med totalt ca 800 000 kvm moderna logistik och verksamhetslokaler, samt testytor för självkörande fordon. Castellum startade under 2021 byggnation av Sveriges största forskningsanläggning för el- och laddfordon åt SEEL (Swedish Electric Transport Laboratory) som ägs av RISE och Chalmers tekniska högskola.

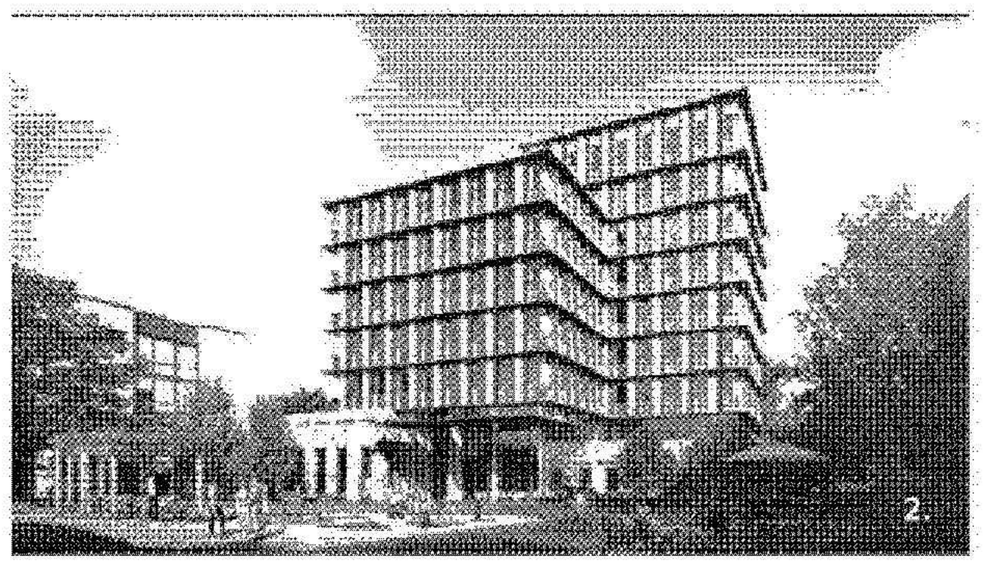
4. HALVORSÄNG LOGISTIKPARK, GÖTEBORG

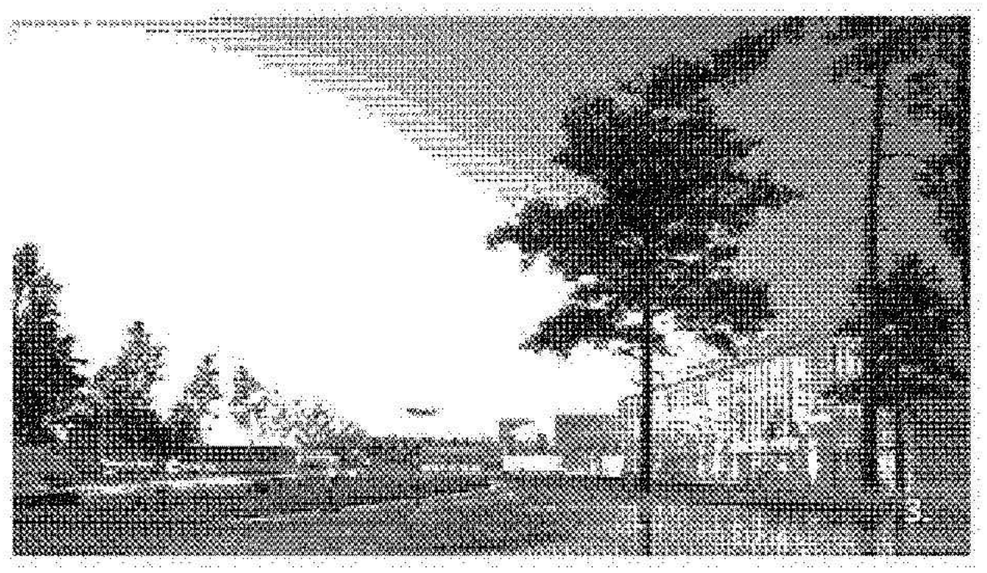
Castellum skapar i samarbete med Göteborgs Hamn AB en ny, modern logistikpark med hållbarhetstänk och bra tillfartsvägar helt nära Nordens största hamn, kombiterminal, industrier och de stora trafikflödena till och från Göteborg. Totalt kommer ca 145 000 kvm lokaler att kunna byggas i logistikparken och planerad projektstart är 2022.

5. NOON GARDEN, GÖTEBORG

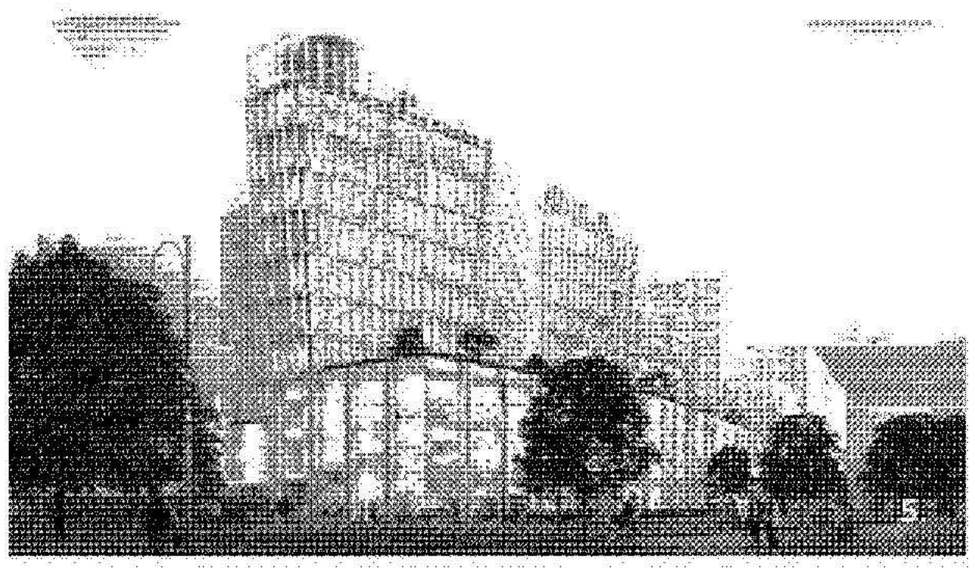
Mellan Nordstan och Lilla Bommen i centrala Göteborg har Castellum en markanvisning och förbereder för byggnation av ca 25 000 kvm lokaler. I byggnadens bottenvåning kommer en uppgång från Västlänken att finnas och på taket planeras för en grönskande och vindskyddad terrass. Projektet planeras startas under 2024 och kommer ha stort hållbarhetsfokus med miljöcertifiering och solceller.


1.


2.


3.

4.


5.

Transaktioner

I Castellums strategi för tillväxt ingår att ständigt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom investeringar i såväl ny-, till- och ombyggnation som förvärv. Investeringarna görs i syfte att förbättra kassaflödet och därigenom öka fastigheternas värde. Nya projekt tillförs successivt genom förvärv av både utvecklingsbara fastigheter som outnyttjade byggrätter.

Det har varit ett intensivt transaktionsår både på marknaden i stort och på Castellum. Året inleddes med att slutföra den sedan tidigare annonserade försäljningen av 39 fastigheter till Blackstone med ett nettopris om ca 5 mdkr och en värdering vid årsskiftet om ca 4,8 mdkr. Eftersom affären var villkorad av Konkurrensverkets godkännande, vilket erhölls i januari 2021, redovisades den som såld under första kvartalet 2021. Försäljningen medförde också en redovisad uppskjuten skatteintäkt om ca 600 mkr.

Därefter annonserades ytterligare en försäljning till Blackstone om 53 fastigheter till en nettolikvid om 4,8 mdkr efter avdrag för upplupen skatt och omkostnader om 0,2 mdkr. Det överenskomna fastighetsvärdet innebar en premie om 27 % över värderingen Q3 2020 och 15 % över värderingen Q4 2020. Frånträde skedde den 3 maj 2021.

Under våren 2021 avyttrades det s.k. Ferring-huset, Kay Fiskers Plas 9–11 i Köpenhamn, till Genesta för ca 1,1 mdkr.

Den 1 juli undertecknades två miljardaffärer i Region Stockholm-Norr. Dels förvärvet av Aprikosen 3 i Solna Strand från Humlegården och dels Herrjärva 2, en nybyggd kontorsfastighet i utvecklingsområdet vid Järva Krog uppförd av NCC.

I början av juli förvärvades det finska fastighetsbolaget Kielo, med en fastighetsportfölj med 22 kontorsfastigheter på fem orter. För att fokusera geografiskt såldes kort därefter delportföljen i Jyväskylä. Affärerna tillsammans medförde ett nettotillskott om ca 4,4 mdkr i fastighetsvärde på fyra orter i Finland; Helsingfors, Tammerfors, Åbo och Lahtis. Affärerna kompletterade Castellums finska portfölj med 13 moderna och hållbara fastigheter med moderna flexibla kontorslokaler. Portföljen har en stabil, attraktiv och diversifierad sammansättning av hyresgäster. Av idag drygt 150 enskilda hyresgäster svarar offentlig sektor, blue-chip och stora företag för ca 60 % av bruttohyresintäkterna. Största hyresgäster är offentliga institutioner och välkända blue chip-företag som AFRY, Nokia och Siemens. Helsingfors står för 50 % av hyresintäkterna.

Castellum lämnade den 2 augusti 2021 ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden att förvärva samtliga aktier i Kungsleden i syfte att bolagen skulle gå samman. Kungsleden konsolideras från den 10 november 2021 in i Castellumkoncernen till ett anskaffningsvärde om 23 868 mkr motsvarande 91,9 % fördelat på 8 975 mkr i kontanter och 65 miljoner nyemitterade aktier motsvarande ett värde om 14 893 mkr. Läs mer på sidan 17.

I slutet av september avyttrades ett bestånd omfattande 16 fastigheter i Stockholm, Öresund, Norrköping och Västerås till Oscar Properties, där Castellum även som delikvid erhöll motsvarande 200 mkr i aktier.

I slutet av december genomfördes försäljningen av två samhällsfastigheter i Helsingborg. Försäljningspriset uppgick till ca 2,4 mdkr och översteg den senaste värderingen med 23 %. Affären påvisar den rådande starka fastighetsmarknaden liksom den värdeutveckling som portföljen haft. Avyttringen av samhällsfastigheterna gjordes för att stärka Castellums finansiella ställning efter samgåendet med Kungsleden, men bolaget har för avsikt att fortsätta investera inom segmentet för att tillgodose de högt prioriterade statliga hyresgästernas behov.

Dessutom har ett antal kompletteringsförvärv gjorts som t.ex. kontor för projektutveckling i Slakthusområdet i Stockholm och Främre Boländerna i Uppsala.

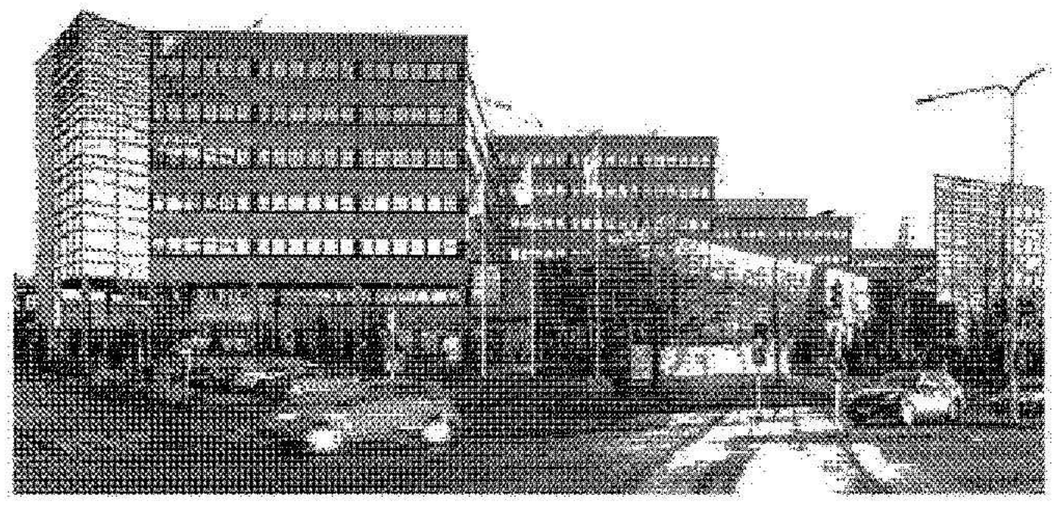
Via förvärvet av intressebolaget Entra får Castellum exponering mot den norska marknaden. Entra äger fastigheter för 68 mdNOK framförallt i Oslo med omnejd, Bergen, Stavanger och Trondheim (Q4 2021) omfattande 1,5 miljoner kvm i bra lägen och med en andel statliga hyresgäster om 58 %.

Under perioden har investeringar i fastigheter skett för totalt 59 946 mkr (5 158), varav 47 258 mkr (—) avser förvärv via rörelse, 8 889 (2 646) avser förvärv av fastigheter och 3 799 mkr (2 512) ny-, till-och ombyggnation. Efter försäljning och likvidregleringar om 17 228 mkr (891) uppgick nettoinvesteringen till 42 718 mkr (4 267).

Informationen ovan gäller Castellums transaktioner. Kungsleden, som förvärvades i november 2021, har inte genomfört några större transaktioner under perioden.

2021 var ett intensivt transaktionsår med investeringar om 59 946 mkr.

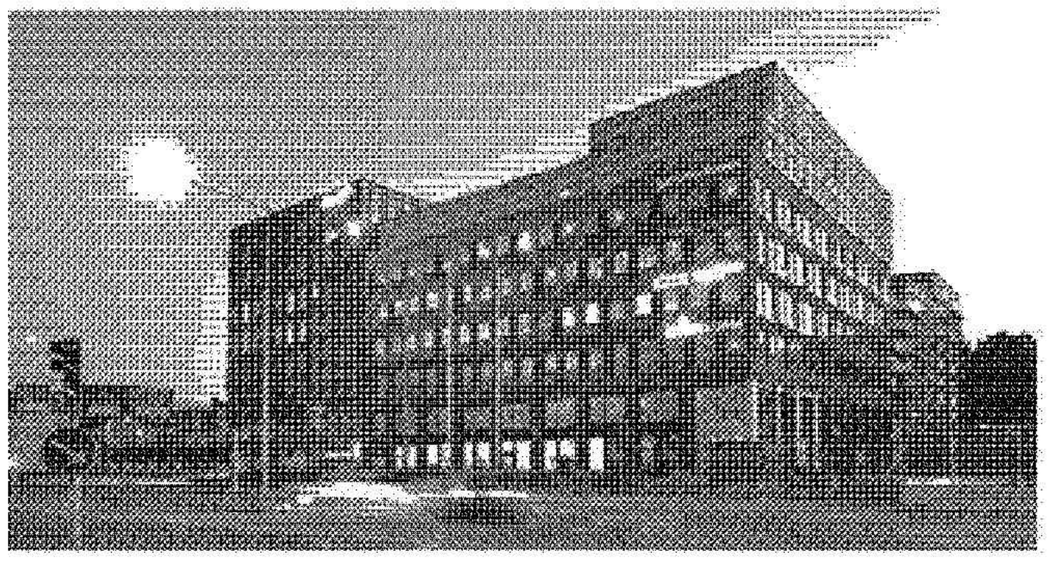
Större förvärv under 2021



KIELO FINLAND

Läge:	Helsingfors, Tammerfors, Åbo, Lahtis
Yta:	170 000 kvm
Tillträde:	juli 2021
Investering:	4,4 mdkr

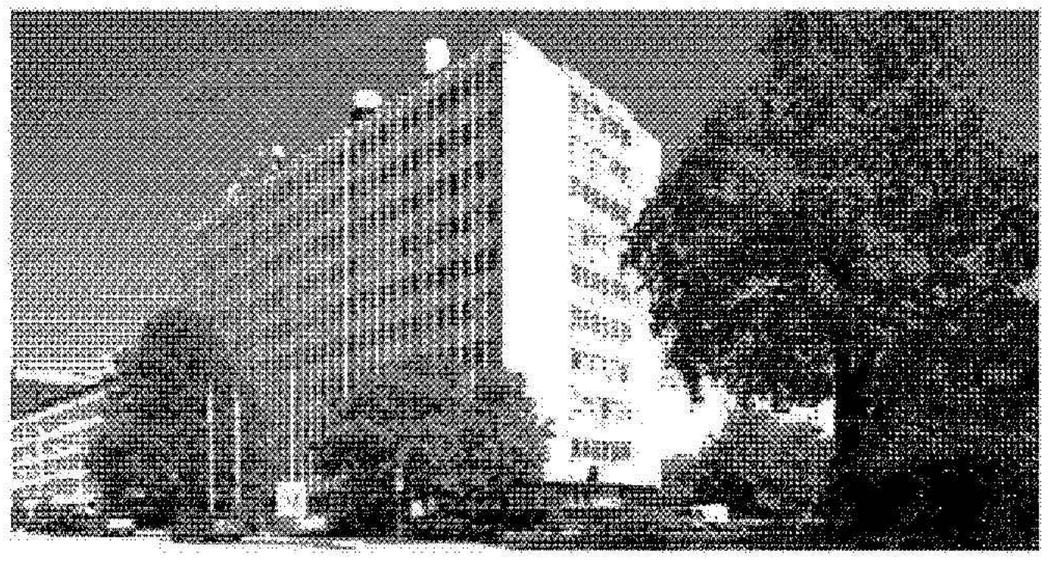
Castellum förvärvade bolaget Kielo AB samt avyttrade kort därefter delbeståndet i Jyväskylä. Nettoförvärvet summerar till totalt 13 moderna och hållbara fastigheter i fyra städer i Finland, varav merparten belägen i Helsingfors Metropolitan Area.



HERRJÄRVA 2

Läge:	Kvartersstaden Järva Krog, Solna
Yta:	12 000 kvm
Tillträde:	juli 2020
Investering:	1,0 mdkr

Castellum förvärvade Herrjärva 2 från NCC i juli 2021. Byggnaden innehåller högkvalitativa kontorslokaler och restauranger i ett område som växer till en kvartersstad innehållande både bostäder och kontor.



APRIKOSEN 3

Läge:	Solna Strand
Yta:	21 600 kvm
Tillträde:	sep 2021
Investering:	1,0 mdkr

Castellum förvärvade Aprikosen 3 från Humlegården i juli 2021. Byggnaden innehåller kontor och restaurang i ett område med bra kommunikationsläge via tunnelbana och pendeltåg.

STÖRRE FASTIGHETSFÖRVÄRV UNDER 2021

		Hyresvärde					
Fastighet	**Yta, kvm**	**mkr**	**kr/kvm**	**Uthyrningsgrad jan 2022**	**Anskaffnings-värde, mkr**	**Tillträde**	**Kategori**
Herrjärva 2	12 000	49	4 100	100 %[1]	1,0	juli 2021	K
Aprikosen 3	21 600	56	2 600	92 %	1,0	sep 2021	K

Fastighet	**Yta, kvm**	**meur**	**eur/kvm**	**Uthyrningsgrad jan 2022**	**Anskaffnings-värde, meur**	**Tillträde**	**Kategori**
13 fastigheter Finland	170 000	40	240	87 %	429,3	juli 2021	K/S

1. Inklusive hyresgarantier

STÖRRE FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR UNDER 2021

		Hyresvärde					
Fastighet	**Yta, kvm**	**mkr**	**kr/kvm**	**Uthyrningsgrad jan 2022**	**Anskaffnings-värde, mkr**	**Tillträde**	**Kategori**
53 fastigheter till Blackstone	350 000	300		94 %	4,8	maj 2021	L
Blandad portfölj till Oscar Properties	115 600	147		82 %	1,7	nov 2021	K/B

Fastighet	**Yta, kvm**	**mDKK**	**ddk/kvm**	**Uthyrningsgrad**	**Anskaffnings-värde, mdDKK**	**Tillträde**	**Kategori**
Sundby Overdrev	32 500	65		34 %[1]	0,8	juli 2021	K

1. Inklusive hyresgarantier

Praktikplatsen hjälpte Reshma att bli en del av samhället

Reshma Ramamurthy,
HR Administrator
Foodora

Helena Skoglund,
Head of People
Exp. Castellum

Arya Mustafa,
HR Manager
Logistics Foodora

Jobbsprånget blev en väg in i det svenska arbetslivet för Reshma Ramamurthy.

– Min praktikperiod på Castellum var otroligt berikande och gav mig självförtroende och motivation. Något som var avgörande för min nuvarande tjänst.

Castellum samarbetar med Jobbsprånget, ett praktikprogram för nyanlända akademiker. Syftet är att ta tillvara de nyanländas kompetens och påskynda introduktionen till den svenska arbetsmarknaden.

Reshma är från södra Indien och när hennes pojkvän fick arbete i Sverige flyttade hon med och gick en utbildning inom Strategic Human Resource Management vid Göteborgs Universitet. Efter sin examen fick hon praktikplats på Castellums People Experience-avdelning (HR).

– Det var väldigt utvecklande att få använda mina kunskaper i praktiken. Det var också utmanade på många sätt.

Tidigare hade Reshma mest erfarenhet från administrativa uppgifter och nu fick hon lära sig mer om kompetensutveckling och HR-digitalisering.

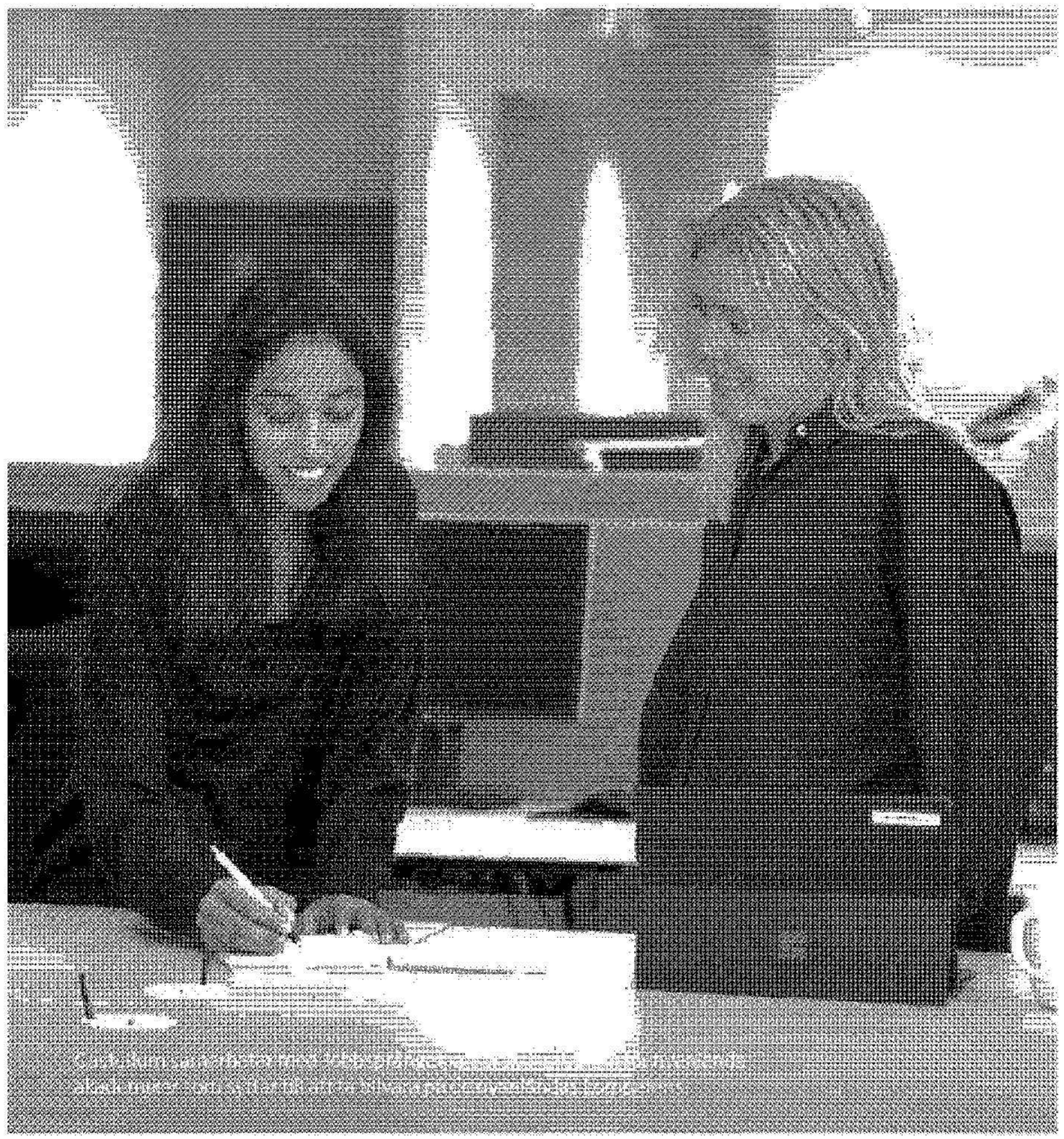
Att ta emot praktikanter med olika bakgrund är en viktig del i Castellums arbete med social hållbarhet.

– Att hjälpa människor in på arbetsmarknaden och få vara en brygga till det svenska samhället är väldigt positivt. För den enskilda personen kan det betyda mycket och vara något som förändrar livet. För oss på Castellum kan det innebära att vi hittar nya talanger och medarbetare. Men det är också viktigt i ett större och mer långsiktigt perspektiv där vi arbetar för ett mer inkluderande samhälle genom ökad mångfald och minskad segregation, säger Helena Skoglund, Head of People Experience.

– Jag kände mig snabbt som en i teamet på Castellum. De lyssnade på mig och var öppna för mina tankar och idéer. Praktikperioden har hjälpt mig väldigt mycket, en erfarenhet som haft stor betydelse för mig, både privat och yrkesmässigt, säger Reshma, som nu fått en tillsvidareanställning som HR-administratör på Foodoras logistikavdelning. Där arbetar hon brett med olika HR-frågor som löner och rekrytering samt assisterar de regionala teamen.

För Reshmas nuvarande arbetsgivare var hennes praktik på Castellum en värdefull tillgång som hade betydelse vid hennes anställning.

– Vi är supernöjda med Reshma, hon fungerar jättebra i vårt team och vi ser det som en mycket lyckad rekrytering, säger Arya Mustafa, HR Manager Logistics, Foodora. ■



”Att hjälpa människor in på arbetsmarknaden är viktigt ur ett långsiktigt perspektiv då vi aktivt arbetar för ett mer inkluderande samhälle.”

– Helena Skoglund,
Head of People Experience

Se videon om Castellums samarbete med Jobbsprånget

Risker och riskhantering

Risker, exponering och riskhantering

Att äga och förvalta fastigheter innebär att verksamheten utsätts för risker, såväl interna som externa, eller osäkerhetsfaktorer som kan påverka koncernens förmåga att uppnå det övergripande tillväxtmålet.

Castellum arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och aktivt övervaka finansiella och andra risker som verksamheten möter eller står inför. Koncernens riskhantering sker i en strukturerad analys- och beslutsprocess med syfte att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa osäkerhet eller risk och uppdraget att skapa tillväxt och aktieägarvärde.

Risker, exponering och riskhantering
Castellum definierar risk som en osäkerhetsfaktor vilken kan påverka företagets förmåga att uppnå sitt mål. Riskhantering syftar till att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa risk och uppnå målsättning. För att kunna uppskatta effekten av identifierade risker sker en intern riskgradering där varje enskild risk bedöms, både ur perspektivet påverkan och sannolikhet. Denna process avgör om risken bör bevakas extra (bevaka), åtgärder vidtas (fokus) eller om den kan hanteras via sedvanlig översyn och förvaltning (översyn). Castellum gör årligen en riskkartläggning där bolagets alla risker bedöms utifrån sannolikhet, påverkan, prioritet och utveckling. Riskerna analyseras på kort och medellång sikt för en period om upp till 10 år. Under de senaste åren har även Castellum arbetat med att analysera olika framtida klimatrelaterade risker och möjligheter på längre sikt, fram till år 2050. För att underlätta riskhanteringen har Castellum valt att klassificera riskerna i följande kategorier:

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

Riskkategori	Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet	Förändring
OMVÄRLD					
Makroekonomiska risker	**1.** Makro – kris	Allvarlig	Trolig	Fokus	↑
Kriser	**2.** Kriser	Mellan	Trolig	Fokus	↑
Förändrade regelverk	**3.** Förändrat regelverk	Mellan	Säker	Fokus	=
	4. Regelefterlevnad	Allvarlig	Trolig	Fokus	↑
STRATEGISKA RISKER					
Fastighetsportföljens sammansättning	**5.** Fastighetsportföljens sammansättning	Stor	Ovanlig	Bevaka	=
	6. Obsolet produkt/fastighet	Mellan	Trolig	Bevaka	=
	7. Storlek – för stor på en delmarknad/stad	Mindre	Ovanlig	Översyn	=
Anseende	**8.** Varumärke	Stor	Låg	Bevaka	↓
	9. Digitalisering	Mellan	Möjlig	Bevaka	=
Investeringar	**10.** Investeringar	Stor	Trolig	Fokus	=
	11. Strategiskt företagsförvärv	Allvarlig	Möjlig	Fokus	=
Värdeförändringar	**12.** Värdeförändringar – fastighet	Allvarlig	Säker	Fokus	=
OPERATIVA RISKER					
Hyresintäkter	**13.** Hyresintäkter	Stor	Möjlig	Fokus	↑
	14. Missnöjda hyresgäster/kunder	Allvarlig	Låg	Fokus	=
Fastighetskostnader	**15.** Fastighetskostnader	Oväsentlig	Möjlig	Översyn	=
Skatt	**16.** Skatt	Stor	Låg	Översyn	=
HÅLLBARHETSRISKER OCH KLIMATRELATERADE RISKER					
Hållbarhet	**17.** Operativa miljörisker	Allvarlig	Låg	Fokus	=
	18. Risker hänförliga till klimatförändringen	Mellan	Möjlig	Bevaka	=
	19. Brott mot uppförandekod	Allvarlig	Låg	Fokus	=
	20. Ansvarsrisk	Stor	Möjlig	Bevaka	=
MÄNNISKAN					
Människan	**21.** Medarbetare	Allvarlig	Trolig	Fokus	↑
	22. Medmänniskan	Allvarlig	Trolig	Bevaka	=
FINANSIELL RISK					
Finansiering	**23.** Finansiering	Allvarlig	Möjlig	Fokus	=
Rapportering	**24.** Rapportering	Allvarlig	Ovanlig	Fokus	=
Värdeförändringar	**25.** Värdeförändringar – derivat	Mellan	Trolig	Bevaka	=

↓ Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år. = Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år. ↑ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år.

Omvärld

Omvärldsrisker avser risker till följd av påverkan av externa faktorer, i huvudsak utom Castellums kontroll och till vilka Castellum har att förhålla sig. Dessa kan delas in i makroekonomiska risker, kriser, förändrade regelverk och regelefterlevnad.

Risk	Hantering	Exponering
MAKROEKONOMISKA RISKER		
1. Makro – kris Makroekonomiska risker avser risker kopplade till generellt minskad efterfrågan i ekonomin, låg inflation alternativt deflation eller generella svårigheter att erhålla finansiering, alternativt finansiering till högre kreditmarginaler.	• Omvärldsbevakning. • Stark balansräkning och låg belåningsgrad. • Väl sammansatt kontraktsportfölj med spridning i uppsägningstid, bransch, lokaltyp, kontraktsstorlek och geografi. • Deflationsskydd alternativt minimiuppräkning i hyresavtalen. • Flera finansieringskällor. • Kontinuerlig omförhandling och tillförsel av nya kreditavtal. • Fastighetsportfölj koncentrerad till tillväxtmarknader. • Naturlig makroekonomisk säkringsmekanism mellan högre/lägre räntekostnader och hyresintäkter, dock med viss tidsförskjutning.	**PRIORITET:** FOKUS **UTVECKLING** ↑ En svag ekonomi påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket ger ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräkning i befintliga avtal. Dessutom ökar risken för betalningsproblem hos hyresgästerna eller t.o.m. konkurser vilket ger en omedelbart negativ effekt i kassaflödet. Begränsad tillgång till kapital hämmar Castellums möjlighet att bedriva verksamheten. Ytterst medför en minskad efterfrågan i ekonomin sjunkande fastighetsvärden.
KRISER		
2. Kriser Kriser omfattar alla kriser som uppstår i omvärlden och som Castellum inte kan påverka och som är svåra att förutse, exempelvis terroristattacker, cyberattacker, pandemi, extrema väderhändelser och miljökatastrofer samt informationsläckage.	• Krisplan. • Successionsordning för ledande befattningshavare. • Fullvärdeförsäkring fastigheter. • Riktlinjer för informationssäkerhet samt skapa förståelse och insikt hos användare för att information är en tillgång och ska hanteras varsamt. • Kontinuitetsplan IT. • Utvidgad satsning på digitalisering över hela verksamheten. • Utöka kunskapen om klimatförändringars påverkan på verksamheten.	**PRIORITET:** FOKUS **UTVECKLING** ↑ • Ingen har kunnat undgå det senaste årets coronapandemi som har drabbat hela världen. Även Castellum har påverkats även om Castellum har en väl differentierad fastighetsportfölj. • I takt med den hastiga digitaliseringen ökar även hotet och sårbarheten som digitaliseringen medför. • IT-angrepp och dataintrång har i omvärlden ökat de senaste åren. • I takt med att växthusgasutsläppen fortsätter öka internationellt ökar risken avseende mer extrema väderhändelser och miljökatastrofer samt dess konsekvenser.
FÖRÄNDRADE REGELVERK		
3. Förändrat regelverk Förändring i regelverk eller förordningar, såväl nationella som internationella, kan påverka Castellum. T.ex. förändrad skattelagstiftning, nytt regelverk för banker, hantering av planprocesser m.m.	• Följa utvecklingen avseende lagar, regler, praxis m.m. inom de områden som är mest väsentliga för Castellum. • Aktivt delta i debatten i möjligaste mån. • Förbereda Castellum för nytt eller förändrat regelverk. • Omförhandla kreditavtal kontinuerligt. • Bredda finansieringsbasen via fler finansieringskällor och finansiärer.	**PRIORITET:** FOKUS **UTVECKLING** → Förändringar i regelverk kan påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar, alternativt medföra fördyringar, vilket leder till sämre framtida avkastning. Ny banklagstiftning kan påverka tillgången till finansiering, priset på lånat kapital och utlösa kreditklausuler som innebär ökade finansieringskostnader. Ändrade skattenivåer och skattelagstiftning, t.ex. förslag om ränteavdragsbegränsningar, nya regler avseende värdeminskningsavdrag och förbud för paketering av fastigheter kan påverka Castellums framtida skattekostnad.
4. Regelefterlevnad Bristande regelefterlevnad kan leda till ekonomiska förluster, tillsynssanktioner, ryktesförluster och i värsta fall en avnotering. Visst regelverk är öppet för tolkning (IFRS), innebärande att Castellum och eventuell regelövervakare kan ha olika uppfattning.	• Företagskultur som bygger på höga etiska ideal. • God intern kontroll med kvalitetssäkring i flera led. • Uppförandekod. • Kompetenta och ansvarstagande medarbetare. • Följa utvecklingen av lagar, praxis, domstolsbeslut m.m. • Compliance-funktion som rapporterar direkt till Revisions- och finansutskottet. • Whistleblower-funktion.	**PRIORITET:** FOKUS **UTVECKLING** ↑ Att Castellums verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för koncernens långsiktiga framgång. Bolagets verksamhet och möjlighet att fortsätta att skapa värde bygger på relationer mellan medarbetare, hyresgäster, samarbetspartners, investerare, myndigheter m.m. Var och en av medarbetarna skapar gemensamt bilden av Castellum genom sitt uppträdande och vad man förmedlar till omgivningen.

↓ Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år. → Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år. ↑ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år.

Strategiska risker

Strategiska risker avser risker förknippade med Castellums anseende eller ägandet av Castellums fastighetsportfölj, vilka i sin tur kan delas upp i risker avseende fastighetsportföljens sammansättning, anseende, digitalisering, investeringar, företagsförvärv samt värdeförändringar på fastigheter.

KÄNSLIGHETSANALYS – KASSAFLÖDE

Resultateffekt nästkommande 12 månader

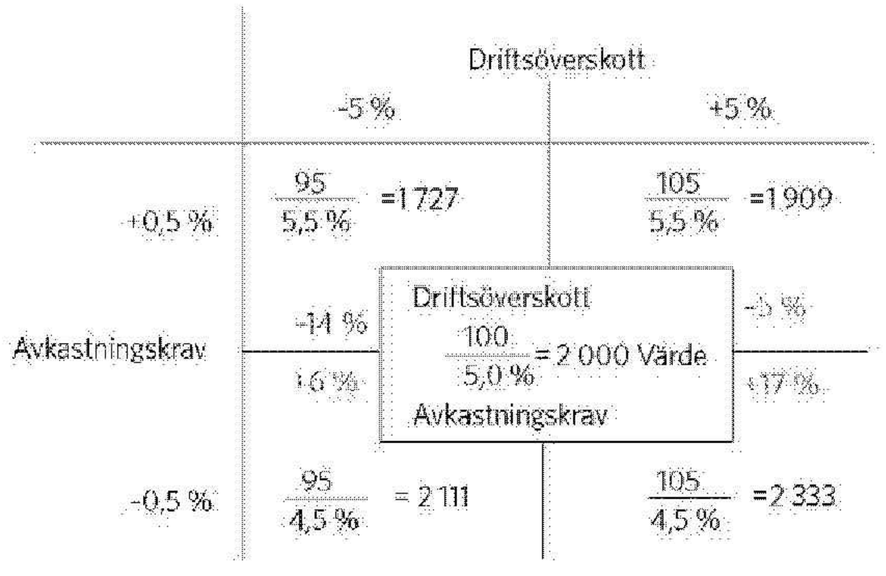
	Resultateffekt, mkr	Sannolikt scenario	
	+/– 1 % (enheter)	Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå/Index	+83 / –83	+	–
Vakans	+92 / –92	+	–
Fastighetskostnader	–24 / 24	–	0
Räntekostnader[1]	–335 / 194	0	–
Värdering; avkastningskrav	–24 506 / 37 685	+	–

1. Asymmetrin beror på att Castellum för närvarande bedömer möjligheterna som begränsade att fullt ut tillgodoräkna sig negativa marknadsräntor.

KÄNSLIGHETSANALYS – VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheter	–20 %	–10 %	0	+10 %	+20 %
Värdeförändring, mkr	–30 629	–15 315	0	15 315	30 629
Belåningsgrad	48 %	43 %	39 %	36 %	34 %

VÄRDEINTERVALL – FÖRENKLAT EXEMPEL



Grönmarkerade siffror avser värdeförändring

Risk	Hantering	Exponering
FASTIGHETSPORTFÖLJEN		**PRIORITET:** BEVAKA **UTVECKLING:**
5. Fastighetsportföljens sammansättning Fastighetsportföljens sammansättning kan påverkas på två nivåer genom fel geografisk fördelning – att Castellum äger fastigheter på fel delmarknad, i fel stad eller läge med hänsyn till bl.a. framtida tillväxt och pågående stark urbaniseringstrend eller att Castellum äger obsoleta fastigheter, d.v.s. ett fastighetsbestånd som inte är framtidssäkrat utifrån kundpreferenser, klimatförändringar, teknikkrav, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor.	• Makroanalys – regelbunden genomgång av delmarknadernas förutsättningar avseende ekonomisk tillväxt, hyresmarknad, samarbetsklimat och infrastruktursatsningar m.m. • Årlig översyn av fastighetsportföljen avseende såväl geografisk exponering som produktslag. • Strategidokument fastställs årligen av styrelsen. • Bevaka klimatrisker i fastighetsportfölj och analys av klimatrisker vid investeringsbeslut.	Castellums portfölj finns i svenska tillväxtregioner samt Köpenhamn och Helsingfors-området. Samtliga städer bedöms i dagsläget ha rätt förutsättningar för fortsatt innehav eller investering. Under de senaste åren har dessutom större transaktioner skett med syfte att skapa bättre tillväxtförutsättningar i kassaflödet framöver. Vidare finns koncernens fastighetsportfölj i det kommersiella fastighetssegmentet fördelat på kontor, samhällsfastigheter, lager och logistik. Samtliga segment är kopplade till tillväxtmöjligheter.
		PRIORITET: BEVAKA **UTVECKLING:**
6. Obsolet produkt/fastighet Ett icke framtidssäkrat fastighetsbestånd kan bli obsolet utifrån kundpreferenser, klimatförändringar, teknikkrav, mikroläge eller flexibilitet i användningsområde och villkor. Det medför risk för ökade vakanser och värdenedgång som följd – alternativt stora investeringsåtaganden.	• Följa hyresmarknaden och dess utveckling/utbud. • Trendspana. • Vara nära kund för att förstå inte bara dagens behov utan även morgondagens. • Följa infrastruktursatsningar. • Delta aktivt i städers/delmarknaders utveckling. • Innovationsarbete (innovationslabb) som följer teknikutvecklingen med fokus på megatrender. • Löpande investera i befintlig portfölj för att uppgradera, samt sälja fastigheter som inte bedöms vara rätt framöver. • Bevaka klimatkriser.	Castellum investerar ca 6 mdkr netto årligen jämnt fördelat ett normalår mellan förvärv och ny-, till- och ombyggnation. Castellum arbetar också aktivt med försäljningar för att omallokera kapital till investeringsmöjligheter med bättre avkastning.
		PRIORITET: ÖVERSYN **UTVECKLING:**
7. Storlek – för stor på en delmarknad/stad Att bli för stor på en delmarknad eller i en stad kan medföra att kommunen eller omvärlden ställer högre krav på Castellum – t.ex. måste bolaget ta ett ekonomiskt helhetsansvar för ett område i form av infrastruktur m.m.	• Ska vara en av de tre största fastighetsägarna i respektive stad. • Följer marknadsandel, vilken beaktas i fastställd investeringsstrategi. • Årlig genomgång av kommande treårsperiod för att se vilka tillväxtförutsättningar som finns.	Fastighetsbeståndet är koncentrerat till utvalda städer som alla betraktas som stabila med goda förutsättningar för en långsiktig positiv utveckling.
ANSEENDE		**PRIORITET:** BEVAKA **UTVECKLING:**
8. Varumärke En otillräcklig beredskap för hantering av känsliga frågor, missnöjesyttringar och/eller kris riskerar utlösa en kris och skapa rykten med skadat förtroende som följd.	• Öppen kultur för att skapa förtroende att informera om eventuella missförhållanden eller risker i tidigt skede. • Bevakning i traditionella och sociala medier.	• Missriktad kampanj som skapar upprörda känslor riskerar förstöra anseende och förtroende hos hyresgäster, medarbetare och övriga målgrupper.

Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år. Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år. Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år.

Risk	Hantering	Exponering
ANSEENDE FORTS.		PRIORITET: BEVAKA — UTVECKLING:
9. Digitalisering Den digitala utvecklingen går snabbt och skapar nya förutsättningar för fastighetsbranschen. Nya digitala eller innovativa lösningar ersätter gammal teknik och gamla arbetssätt, möjliggör för nya tjänster och förändrar hyresgästerna efterfrågan. Utvecklingen innebär även att nya aktörer kommer in på marknaden. Aktörer som inte anpassar sin verksamhet till förändrade förutsättningar kan förlora kunder, leverantörer och medarbetare.	• Omvärldsbevakning med fokus på megatrender och dess påverkan på förändrade beteenden hos verksamheter och människor. • Innovationsarbete/labb som bidrar till affärsutveckling • Uppkopplad teknik i fastigheterna för att samla in data och lära av den. • Förvärv av coworkingbolaget United Spaces i januari 2019.	• Risk för ett ineffektivt arbetssätt och/eller förlorade hyresgäster och medarbetare om inte innovation, ny teknik, digitalisering och effektivisering utnyttjas. • Risk för att nya aktörer tar över delar av Castellums affär och kontakten med hyresgästerna.
INVESTERINGAR		PRIORITET: FOKUS — UTVECKLING:
10. Investeringar Felaktig investeringsstrategi alternativt oförmåga att verkställa vald investeringsstrategi eller oförmåga att finna lönsamma investeringsobjekt. Investeringar kan ske antingen i form av ny-, till- och ombyggnation eller genom förvärv. Förvärv av enskilda fastigheter kan ske antingen direkt som fastighetsförvärv eller indirekt i bolagsform. Förvärv kan även ske i större skala, antingen i form av portföljer avseende region eller kategori av fastigheter eller i form av strategiska bolagsförvärv, d.v.s. uppköp av befintlig organisation.	• Årlig genomgång och uppföljning av vald investeringsstrategi. • Investeringsbeslut kopplade till vald investeringsstrategi för att säkerställa rätt beslut. • Flera paralella investeringsdiskussioner. • Treårsuppföljning av gjorda investeringar. • Riskbaserad modell för att avgöra hur stor andel projekt som får påbörjas utan hyresgäst. • Strukturerad beslutsprocess vilken beaktar marknadsförutsättningar och risk. • Entreprenadform som begränsar risk. • Vid uthyrning före produktionsstart, hyresavtal utformade för att begränsa negativ påverkan av oförutsedda produktionsförseningar, tillkommande krav, etc. • Kvalitetssäkring och uppföljning av genomlörda projekt. • Kvalitetssäkrad Due Diligence-process avseende juridik, ekonomi och skatt. • Introduktionsprogram för nyanställda.	Investeringar med låg avkastning och/eller avsaknad av tillväxtpotential medför att tillväxtmålet om 10 % i förvaltningsresultatet inte nås. Vidare kräver tillväxtmålet att årliga investeringar genomförs, vilket i en kraftigt konkurrensutsatt fastighetsmarknad innebär ökad risk för att vald investeringsstrategi inte kan genomföras. Risker i samband med ny-, till- och ombyggnation avser dels tekniksidan i form av produktionsrisker såsom val av leverantör, entreprenadform, tekniskt utförande m.m., dels marknadssidan i form av uthyrnings- och vakansrisk samt felbedömningar avseende potentiell hyresnivå och kundönskemål. Utöver detta finns risker i form av negativ miljöpåverkan och klimatkriser. Vid förvärv via bolag tillkommer bolagsspecifika risker i förvärvade bolag, exempelvis skatt, tvister och miljö. Vid övertag av personal tillkommer dessutom integration av medarbetare.
		PRIORITET: FOKUS — UTVECKLING
11. Strategiskt företagsförvärv Strategiska förvärv kan genomföras för att uppnå olika fördelar, men kan också medföra risker såsom svårighet att integrera verksamhet och medarbetare, risk för att ledningens uppmärksamhet flyttas från andra viktiga affärsfrågor, risk med en eventuell ny marknad där förvärvaren har begränsad eller ingen erfarenhet, utgifter för eventuella okända eller potentiella juridiska åtaganden inom det förvärvade företaget samt ett för dyrt förvärv.	• Due Diligence. • God planering och strukturerade processer för att införliva nytt företag. • I god tid identifiera vilken kompetens och marknadskännedom som behövs. • I god tid identifiera nyckelpersoner. • Tillgång till marknadens bästa rådgivare.	Castellum har väl fungerande processer och kompetens (direkt eller indirekt via rådgivare) för större strategiska förvärv. Under 2021 förvärvades Kungsleden, vilket medför att ett stort integrationsarbete pågår mellan två företagskulturer.
		PRIORITET: FOKUS — UTVECKLING
12. Värdeförändringar – fastighet Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker (se makroekonomiska risker), mikroekonomiska orsaker (typiskt sett fel delmarknad, stad eller läge) eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterad). Utöver detta finns risken att enstaka fastigheter är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkningen som finansiell ställning samt belåningsgrad.	• Stark balansräkning. • Stort antal fastigheter, geografiskt spridd fastighetsportfölj och stor variation i kontraktssammansättning medför lägre volatilitet i fastighetsportföljens värde. • Löpande analys av transaktionsmarknaden och kvartalsvis översyn av fastighetsportföljens värdering ger tidiga varningssignaler. • Intern kvalitetssäkring och intern kontroll av interna värderingar. • Externvärdering årligen av minst 50 % av beståndet.	Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i kreditavtal bryts vilket leder till dyrare upplåning eller, i värsta fall, att krediterna förfaller till betalning.

Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år. Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år. Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år.

Operativa risker

Operativa risker avser risker förknippade med den löpande förvaltningen av Castellums fastighetsinnehav, vilket har en direkt påverkan på förvaltningsresultatet. Dessa kan delas in i hyresintäkter, missnöjda kunder/hyresgäster, fastighetskostnader och skatt.

Risk	Hantering	Exponering
HYRESINTÄKTER		**PRIORITET:** FOKUS **UTVECKLING:** ▲
13. Hyresintäkter Hyresintäkterna påverkas av en mängd faktorer, såväl externa som interna. Externa faktorer kan vara sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräkningar och konkurser (se makroekonomiska risker) medan dålig förvaltning kan leda till missnöjda hyresgäster, onödiga vakanser och kundbortfall p.g.a. dåligt anpassade kunderbjudanden.	• Fastigheter på tillväxtmarknader och en kontraktsportfölj med ett stort antal avtal – ej beroende av enskild hyresgäst eller bransch – samt förfallostruktur spridd över tid. • Närhet till och närvarande mot kund. • Erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal som förebygger uppsägningar genom aktiv omförhandling före avtalsutgång. • Konkurrentanalys, mätning av kundnöjdhet och uppföljning av nettouthyrning. • Strävan efter hyresavtal innehållande indexklausul med minimiuppräkning och deflationsskydd.	Minskade intäkter kan för Castellums del härledas till lägre hyresvärde, vilket är den potentiella hyra som kan erhållas för vakanta lokaler, alternativt lägre hyresintäkt, vilket är den faktiska hyra som erhålls. Hyresintäkten är således beroende dels av fastighetens marknadshyra och dels av hur Castellum hanterar vakanserna. Ytterst leder minskade hyresintäkter till sämre kassaflöde och därmed till en nedgång i fastighetsportföljens värde. Med anledning av pandemin har flera företag börjat se över sina kontorsytor. Kommer företagen behöva lika stora kontorsytor framöver? Många företag kanske låter sin personal arbeta hemifrån i större utsträckning även efter pandemin. Behoven av att skapa attraktiva mötesplatser som ersätter traditionella kontorslokaler ökar. Förvärvet av Kungsleden medför en bättre riskspridning genom en mer diversifierad kontraktsportfölj samt även längre löptider i genomsnitt på avtalen.
		PRIORITET: FOKUS **UTVECKLING:** ●
14. Missnöjda hyresgäster/kunder Flera hyresgäster eller kunder är missnöjda och lämnar koncernen. Möjligheten att attrahera nya hyresgäster uteblir med stora vakanser och värdenedgång som följd.	• Vara nära och närvarande mot kund. • Erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal. • Årlig mätning, Nöjd kund-index.	Castellum har ett starkt och tydligt kundfokus och det är viktigt att koncernen lever upp till hyresgästernas förväntningar. Därför genomförs årligen en Nöjd kund-index-mätning.
FASTIGHETSKOSTNADER		**PRIORITET:** ÖVERSYN **UTVECKLING:** ●
15. Fastighetskostnader Risker på kostnadssidan hänför sig främst till kostnadsökningar utöver vad Castellum kan kompensera sig för genom avtalade hyror, index och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov.	• Hög andel vidarefakturering av kostnader. • Kompensation via minimiuppräkningar. • Kontinuerlig driftsoptimering och energieffektivisering. • Gränsdragningslista hyresvärd/kund. • Förebyggande av kundförluster via kontroll av kunder och "egen" inkassoverksamhet. • Långsiktig underhållsplanering i syfte att optimera underhållskostnaderna över tid.	Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga mediakostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Beräkningsgrunden för tomträttsavgäld kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar och såväl skattesats som taxeringsvärde för beräkning av fastighetsskatt kan ändras genom politiska beslut. Även indirekta kostnader för anställd personal, exempelvis arbetsgivaravgifter och övriga åtaganden, kan påverkas av politiska beslut.
SKATT		**PRIORITET:** ÖVERSYN **UTVECKLING:** ●
16. Skatt Att Castellum inte följer gällande regelverk eller anpassar sig till förändrade regelverk avseende inkomstskatt och moms. Skatt är dessutom en viktig parameter i kalkylsammanhang.	• God intern kontroll och extern kvalitetssäkring av exempelvis inkomstdeklarationer. • Öppna yrkanden avseende osäkra poster. • Löpande utbildning av personal. • Följer utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut.	Felaktig skattehantering kan leda till att fel skatt betalas, till skattetillägg och i vissa fall anmärkning i revisionsberättelsen. Felaktig skattemässig hantering i kalkylsammanhang kan leda till att avkastningen överskattas, vilket innebär otillräcklig faktisk avkastning, eller att avkastningen underskattas med risken att en lönsam investering inte genomförs.

● Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år. ● Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år. ▲ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år.

Hållbarhetsrisker och klimatrelaterade risker

Hållbarhetsrisker avser risker som är direkt eller indirekt förknippade med miljörisker, klimatförändring, uppförandekod och ansvarsrisker.

Risk	Hantering	Exponering
HÅLLBARHET		
17. Operativa miljörisker Miljörisker direkt relaterade till Castellums verksamhet kan innefatta den fysiska miljön som påverkar människor och fastigheter samt priser på naturresurser i form av material och energi. Castellum bedömer risker relaterade till ökade priser på råvaror till följd av potentiell resursbrist som ökande på lång sikt. Vid ny-, till- och ombyggnation finns risk att material och metoder används som senare kan visa sig orsaka skador. Därtill kan politiska beslut samt den allmänna opinionen inom specifika miljöfrågor påverka Castellum.	• All nyproduktion hållbarhetscertifieras. • Utveckla gröna relationer med kund. • Krav på effektiviserad resursanvändning. • Prioritera miljöaspekter i samtliga delar av verksamheten. • Följa utvecklingen inom lagar och förordningar.	**PRIORITET:** FOKUS **UTVECKLING:** En bristfällig hantering av arbetet med miljörisker kan påverka Castellums varumärke, lagefterlevnad samt direkta kostnader. Castellum arbetar med hållbarhetscertifiering och miljöinventering för att minska miljö- och hälsorisker. 48 % av fastighetsbeståndet är hållbarhetscertifierat och 93 % miljöinventerat. En effektiv förvaltning med fokus på minskad resursanvändning minskar risken för höga kostnader, miljö- och hälsopåverkan samt ger kunderna en god arbetsmiljö. Sedan 2007 har energianvändningen minskat med 34 % per kvm och koldioxidutsläppen med 77 % per kvm.
18. Risker hänförliga till klimatförändringen Klimatförändringarna utgör en stor risk för mänskligheten ur ett globalt perspektiv. Ur ett bolagsperspektiv innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av över tid ändrade väderförhållanden, höjd vattennivå och andra förändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Castellum bedömer dessa risker som ökande på lång sikt. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter lokaliserade i utsatta områden, detta för att objekt inte skall bli obsoleta. Därtill kan miljöpolitiska beslut påverka Castellum, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar.	• Samtliga investeringsärenden granskas ur ett klimatperspektiv för att bedöma fastighetens känslighet för klimatförändringar. • All nyproduktion hållbarhetscertifieras. • Prioritera miljöaspekter i samtliga delar av verksamheten. • Följa utvecklingen inom lagar och förordningar. • Miljöinventering i befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker. • Klimatscenarioanalyser upprättades 2019 och ses över årligen för att ge Castellum verktyg och kunskap om hur klimatförändringar kan påverka Castellums verksamhet.	**PRIORITET:** FOKUS **UTVECKLING:** Ett bristfälligt arbete med att analysera klimatrisker kan medföra oförutsedda och omfattande kostnader för Castellum i form av akuta åtgärder eller obsoleta fastigheter och därmed förlorade hyresintäkter. Klimatförändringar kan också innebära ökade driftkostnader. Investeringar i fel typ av åtgärder på fastigheterna kan medföra risk för olönsamma investeringar om klimatrisken inte beaktas. Castellum arbetar med granskning ur ett klimatperspektiv vid varje investeringsärande, vi arbetar även med hållbarhetscertifiering för att minska klimatrisker.
19. Brott mot uppförandekod För en stor aktör inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Dessa risker kan finnas internt i bolaget men också hos leverantörer och partners som arbetar på uppdrag av Castellum. Denna risk avseende socialt ansvar kan ge upphov till betydande skada för Castellums affär och varumärke.	• Obligatorisk utbildning för Castellums medarbetare i den interna uppförandekoden. • Castellums uppförandekod för leverantörer kravställs i avtal. • Compliance-funktion arbetar systematiskt med uppföljning och hantering. • Whistleblower-funktion. • Följa standard och dokumentationskrav.	**PRIORITET:** FOKUS **UTVECKLING:** Risk för brott mot uppförandekod kan finnas internt och hos leverantörer som anlitas. Genom väl integrerade uppförandekoder i form av krav i upphandling, obligatorisk utbildning för alla Castellums medarbetare, en aktiv compliance-funktion och whistleblower-tjänst anses risken för brott vara låg.
ANSVARSRISK		
20. Ansvarsrisk Allt ägande medför ansvar. För Castellums del kan fastigheterna komma att förstöras av brand, vattenskada, stöld eller annan åverkan. Castellum kan därutöver, genom oaktsamhet, orsaka skada på person eller annans egendom samt orsaka miljöskador för vilka bolaget blir ansvarigt.	• Förebyggande arbete för att minimera risken att skador uppstår på egendom, person eller miljö. • Fullvärdesförsäkring av samtliga fastigheter. • Försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhetsskador. • Miljöinventering i befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker.	**PRIORITET:** BEVAKA **UTVECKLING:** Ett bristfälligt försäkringsskydd kan medföra oförutsedda kostnader för Castellum. Ersättningsskyldighet och skadestånd för uppkomna skador kan även uppstå för personskador och skador på annans egendom samt för sanering av miljöskador.

Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år. Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år. Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år.

Människan

Risker relaterade till människan rör såväl medarbetare som människor i Castellums omvärld.

Risk	Hantering	Exponering
MÄNNISKAN		PRIORITET: FOKUS — UTVECKLING: ▲
21. Medarbetare Medarbetare är en av våra viktigaste tillgångar – deras beslut och agerande driver verksamheten. Den stora risken är att misslyckas med att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledande befattningshavare med rätt kompetens, vilket kan leda till att Castellum underpresterar.	• Koncerngemensam värdegrund. • Öppet och transparent arbetsklimat. • Kompetens- och ledarskapsutveckling. • Medarbetarundersökning. • Successionsplan för nyckelpersoner/ledande befattningar. • Marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningar. • Analys av personalomsättning.	Fel medarbetare på fel plats, missnöjd personal, dåligt ledarskap och en organisation som inte uppmuntrar öppen dialog och stimulerar till utveckling kan leda till att medarbetare inte trivs, underpresterar eller slutar. Missnöjd personal och hög personalomsättning leder till ökade kostnader, sämre kundrelation och minskad intern effektivitet, vilket resulterar i sämre lönsamhet. Castellum är i en förändringsprocess där såväl omorganisation som integrering av Kungsleden pågår.
		PRIORITET: BEVAKA — UTVECKLING: ◆
22. Medmänniskan Castellum bedriver ett aktivt arbete för att minimera risken för att medarbetare, anlitad extern personal eller andra medmänniskor skadas fysiskt eller psykiskt i anslutning till Castellums kontor, projekt eller fastigheter.	• Kontinuerligt arbete enligt Castellums arbetsmiljöhandbok. • Löpande uppföljning. • Skyddskommitté. • Design och arkitektur med människan i fokus för att säkerställa god miljö för hyresgäster, besökare och anställda. • Tillhandahåller attraktiva kontor och miljöer där människor trivs och stimuleras för att skapa goda förutsättningar för prestation.	Castellum bedriver ett aktivt arbete för att minimera risken att medarbetare, av bolaget anlitad extern personal eller andra medmänniskor skadas i en arbetsplatsrelaterad olycka eller en olycka relaterad till bristande arbetsförhållanden, arbetsmiljö eller arbetssäkerhet.

◆ Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år. ◆ Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år. ▲ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år.

Finansiell risk

Att inte ha tillgång till finansiering är Castellums enskilt största risk. Förutsättningarna och spelreglerna på kreditmarknaden kan ändras snabbt vilket påverkar såväl ränterisk och finansieringskostnad som möjlighet att erhålla och förlänga krediter. Riskerna kan delas in i finansieringsrisk, rapportering och värdeförändringar – derivat.

Risk	Hantering	Exponering
FINANSIERING		**PRIORITET:** FOKUS **UTVECKLING:**
23. Finansiering Likviditets- och finansieringsrisk: att finansiering saknas eller är mycket ofördelaktig vid viss tidpunkt. Att inte ha god access till kapitalmarknaden genom tappad s.k. Investment Grade Rating. Vald kapitalstruktur: att Castellum bryter mot 50 % belåningsgrad eller motsvarande covenant om 65 % kan påverka marknadens förtroende för Castellum samt att: • Högre andel än 65 % kan medföra att vissa avtal förfaller. • Högre andel än 45 % säkerställd upplåning i relation till koncernens totala tillgångar kan medföra att viss obligationsfinansiering förfaller till betalning. För Kungsleden-koncernen finns även kovenanter på soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad vilket uppfylls med god marginal. Ränterisk: risken för en resultat- och kassaflödesmässig påverkan till följd av förändrad marknadsränta. Castellum kan bryta mot fastställt mandat om en räntetäckningsgrad om lägst 200 % eller motsvarande covenants om lägst 150 %.	• Finanspolicy som fastställer riskmandat. • Likviditetsreserver/outnyttjat kreditutrymme. • Flera finansieringskällor i olika geografiska marknader (bank, kapitalmarknad inklusive obligationer och certifikat). • Flera långivare, dessutom enbart motparter med hög rating. • Fortlöpande omförhandling av kreditavtal. • Stark balansräkning. • Ränteförfallostruktur fördelad över olika löptider. • Reducerad belåningsgrad. • Minskad andel säkerställda tillgångar. • Långfristiga krediter med fastställda marginaler. • Revolverande krediter för att uppnå maximal flexibilitet. • Vedertagna beräkningsformler. • Avstämning mellan intern och extern värdering. • Compliance-funktion för att säkerställa oberoende.	Fastighetsägande är en kapitalintensiv verksamhet som förutsätter en väl fungerande kreditmarknad. Tillgång till finansiering är en fundamental förutsättning för Castellum och för fortsatt tillväxt. Otillräckliga likviditetsreserver kan medföra att Castellum går miste om affärsmöjligheter. Alla långivare är dock inte lika finansiellt starka vilket innebär att det finns motpartsrisker i systemet. Förändringar i kapitalstukturen kan medföra att Castellum bryter mot avtalade finansiella nyckeltal i lånevillkoren vilket leder till dyrare krediter alternativt förfallna kreditavtal. Att inte säkerställa en ändamålsenlig kapitalstruktur kan påverka Castellums förtroende på kapitalmarknaden negativt. Marknadsräntan påverkas bl.a. av centralbankers penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling, såväl nationellt som internationellt, samt oväntade händelser. Pandemin har påverkat finansieringsmöjligheterna. På grund av det rådande läget i hela världen är det betydande osäkerhet på finansmarknaden. Förvärvet av Kungsleden har medfört en betydligt större låneportfölj vilket innebär ökad tillgång till diversifierade finansieringskällor och en starkare förhandlingsposition gentemot externa långivare.
RAPPORTERING		**PRIORITET:** FOKUS **UTVECKLING:**
24. Rapportering Risken att en officiell rapport i form av delårsrapport eller årsredovisning inte ger en sann och rättvisande bild av Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.	• En företagskultur som bygger på höga etiska ideal samt ordning och reda. • God intern kontroll med kvalitetssäkring i flera led. • Kompetent och erfaren personal. • Följa utveckling i regelverk för att hinna implementera nyheter i god tid. • Compliance-funktion som rapporterar direkt till styrelsens revisions- och finansutskott. • Extern revision helår och halvår.	En missvisande rapportering skulle ge Castellum badwill och dåligt rykte på marknaden. Detta kan leda till osäkerhet hos investerarna, ökad riskpremie och i förlängningen negativ kurspåverkan vilket skapar ekonomiska förluster för Castellums nuvarande ägare. Andra effekter är att investerare kan gör felaktiga investeringsbeslut, att tillsynsmyndigheter utövar sanktioner samt ytterst att Castellumaktien avnoteras.
VÄRDEFÖRÄNDRINGAR		**PRIORITET:** BEVAKA **UTVECKLING:**
25. Värdeförändringar – derivat Värdeförändringar i Castellums räntederivat eller valutaderivat uppstår vid förändringar av marknadsräntan eller växelkurser.	• Finanspolicy som fastställer vilka derivatinstrument som får nyttjas vid räntebindning och valutarisk. • Enbart omsättningsbara instrument på marknaden används, varför noterade priser kan inhämtas. • Vedertagna beräkningsformler. • Avstämning mellan intern och extern värdering. • Compliance-funktion för att säkerställa oberoende.	Förändringar i marknadsränta och valutakurser påverkar derivatportföljens marknadsvärde. Felaktig värdering av derivat kan ge en felaktig bild av koncernens finansiella ställning.

Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år. Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år. Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år.

Klimatscenarier – risker och möjligheter

Castellum använder klimatscenarier för att identifiera finansiella och operativa risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar som påverkar bolaget, både på kort och lång sikt. Syftet är att säkerställa att både verksamheten och fastighetsbeståndet har förutsättningar att hantera klimatförändringar.

Klimatrapportering
Sedan tre år tillbaka klimatrapporterar Castellum i enlighet med de frivilliga internationella rekommendationerna från Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). I år har hänsyn också tagits till TCFD:s uppdaterade rekommendationer för fastighetssektorn. Syftet är att rapportera klimatrelaterade finansiella upplysningar och göra det möjligt för investerare och andra intressenter att bättre förstå bolagets exponering mot klimatrelaterade risker och möjligheter.

Två klimatscenarier – världen 2050
Under 2019 genomfördes en analys för att värdera klimatrisker och -möjligheter utifrån två olika klimatscenarier kopplade till hur världen kan se ut 2050. Klimatscenarierna som används har tagits fram av FN:s klimatpanel (IPCC):
- Vi uppnår Parisavtalet
- I gamla fotspår

Scenariot Vi uppnår Parisavtalet, är ett scenario där vi lyckas begränsa temperaturökningen till 1,5–2 °C. Scenariot I gamla fotspår, är ett "business as usual"-scenario, där världen inte lyckats ställa om utan utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i nuvarande takt.

Båda scenarierna innebär risker, men också möjligheter för Castellum. Bolaget behöver vara motståndskraftigt och anpassa verksamheten utifrån ändrade klimatförhållanden både lokalt och nationellt.

Värdering av klimatrisker
Castellum gör en årlig kartläggning av bolagets alla risker utifrån perspektiven sannolikhet, påverkan, prioritet och utveckling för en period av upp till tio år. För klimatrisker har vi ett längre perspektiv och analyserar utifrån klimatscenarier fram till 2050.

När det gäller klimatrisker bedöms både fysiska risker och omställningsrisker som kan följa av ett ändrat klimat. Inför investeringar i nyproduktion görs en värdering av klimatriskerna för en byggnad under dess tekniska livslängd, med tyngdpunkt på nederbörd, extremt väder och översvämningsrisk. Då används även IPCC:s mellanscenario som innebär att utsläppen ökar fram till år 2040 men sedan avtar. Inför beslut om investeringar bedömer hållbarhetschefen investeringen ur ett hållbarhetsperspektiv, där klimatförändringar är en viktig fråga.

Fastigheternas klimatmotståndskraft
Castellum undersöker möjligheterna att värdera fastighetsbeståndets exponering mot klimatförändringar genom medverkan i det EU-finansierade forskningsprojektet Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Projektet ska definiera vetenskapligt baserade åtgärder för att minska koldioxidutsläppen i kommersiella fastigheter och bostäder i fastighetssektorn med syftet att uppnå Parisavtalet.

"Vi uppnår Parisavtalet" (RCP 2.6)[1]

- Utsläppen av växthusgaser halveras till 2050.
- +1,5–3 °C nationell temperaturhöjning i Sverige.
- Ny förnybar energiteknik införs i stor skala.
- Låg energiintensitet.
- Kraftiga omställningar av samhället, infrastrukturen och byggnader har genomförts.
- Världens länder lyckas samarbeta om gemensamma initiativ.
- Politiska beslut, skatter och regleringar införs gällande växthusgaser.
- Ökade regleringar med hållbarhetskrav gällande markanvändning och byggnormer.
- Ändrade krav från kunder och investerare.

1. Källor: smhi.se/klimat/framtidens-klimat samt TCFD The Use of Scenario Analysis in Disclosure of Climate-Related Risks and Opportunities

"I gamla fotspår" (RPC 8.5)[1]

- Utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i dagens takt.
- +2–4 °C nationell temperaturhöjning i Sverige.
- Stigande havsnivåer.
- Fler dagar med extremväder och översvämningar.
- Ökat antal skogsbränder.
- Oförändrade beteenden och krav från kunder och investerare.
- Hög energiintensitet och stort beroende av fossila bränslen.
- Politiska klimatinitiativ och samarbeten misslyckas.
- Sämre inomhusklimat påverkar människors hälsa.
- Ökad befolkningsmängd och inflyttning till Sverige.
- Verksamheten blir mer händelsestyrd, p.g.a. extremväder.

1. Källor: smhi.se/klimat/framtidens-klimat samt TCFD The Use of Scenario Analysis in Disclosure of Climate-Related Risks and Opportunities

Världen 2050

Klimatscenario "Vi uppnår Parisavtalet"

Risker

- Ökade regleringar, skatter och avgifter för koldioxidutsläpp, markanvändning, byggnormer etc.
- Äldre fastigheter kan bli obsoleta.
- Risk för olönsamma investeringar om oprövad teknik används för att snabbt påbörja omställningen.
- Krav på nollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan och cirkulär ekonomi kräver stora förändringar i affärsmodellen.
- Prisökning på byggmaterial, transporter och energi på grund av politiska restriktioner.
- Volatila eller dyrare energipriser.
- Ökat investeringsbehov i ny teknik, nybyggnation och i befintliga fastigheter.

Möjligheter

- Ökad produktion av solenergi och ökad användning av förnybar energi.
- Ökad efterfrågan på innovation och ny teknik.
- Ökad urbanisering och behov av förtätning i stadskärnorna gör beståndet attraktivt.
- Minskat energibehov på grund av effektivare resursanvändning.
- Ändrade kund- och investerarpreferenser samt ökade hållbarhetskrav gör Castellum till en attraktiv fastighetsägare och investering.

Potentiell påverkan på Castellums finansiella resultat

- Ökade investeringar i omställningen.
- Ökade kostnader för klimatanpassning.
- Ökade driftkostnader.
- Minskat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade eller ligger i riskområden.
- Ökat värde på klimatanpassade fastigheter.

Klimatscenario "I gamla fotspår"

Risker

- Vattenskador på grund av översvämningar i strandnära bebyggelse och lågt belägna zoner.
- Skador på tak och fasad på grund av extremväder som stormar, värmeböljor och bränder.
- Minskad efterfrågan på fastigheter som ligger i riskområden.
- Risk för obsoleta fastigheter då kostnaden för klimat-anpassningsåtgärder överstiger värdet.
- Ökat behov av underhåll, reparationer och periodvis stängning av byggnader, då byggmaterial och teknik påverkas negativt av höjda temperaturer och ett fuktigt klimat.
- Ökad el- och energibrist, vilket drivs starkt av den ökade elektrifieringen och behovet av mer energi i samhället.
- Ökad konkurrens från lågprisaktörer som saknar hållbar agenda.

Möjligheter

- Ökad produktion av solenergi och ökad användning av förnybar energi.
- Energieffektiviseringsåtgärder blir mer lönsamma att genomföra.
- Ökade krav på inomhusmiljön ställer krav på mer anpassningsbara fastigheter och stadsdelar.
- Klimatanpassade fastigheter gör Castellum till en mer attraktiv fastighetsägare.

Potentiell påverkan på Castellums finansiella resultat

- Kraftigt ökade investeringar i hantering av klimatförändringarna.
- Kraftigt ökade kostnader för klimatanpassning.
- Volatila eller minskade hyresintäkter.
- Volatila eller ökade energikostnader.
- Kraftig ökning av driftskostnader.
- Höjda försäkringskostnader.
- Minskat värde eller utraderat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade eller ligger i riskområden.
- Ökat värde på klimatanpassade fastigheter.

Strategier som hanterar klimatrisker och klimatmöjligheter

- Netto-noll koldioxidutsläpp i enlighet med Science Based Targets.
- Klimatsäkrade fastigheter.
- Produktion av förnybar energi och energilagring.
- Energieffektivisering och effektbegränsning.
- Hållbarhetsprogram för investeringar.
- Klimatkrav för större projekt.
- Hållbarhetscertifieringar och miljöinventeringar av byggnader.
- Portföljanalys av klimatpåverkan (planeras).
- Ökat fokus på cirkularitet och återanvändning av resurser och material.

Castellums solcellsprogram 100 på sol

Läs mer på sidan 23, 26 och 33.

Finansiell påverkan på hyresintäkter och portföljens värde vid obsoleta fastigheter

De nordiska länderna där Castellum bedriver sin verksamhet är generellt mer skonade mot fysiska klimatförändringar i IPCC:s olika klimatscenarion än länderna längre söderut i Europa. Castellum har tagit fram en känslighetsanalys som visar hur bolaget påverkas finansiellt om 10 % av fastigheterna blir obrukbara eller outhyrbara som en följd av översvämningar, vattenbrist eller att icke klimatanpassade fastigheter blir oattraktiva på marknaden. År 2020 stresstestades ett urval av fastigheterna i Castellums portfölj. Testet visade att ca 10 % av de fastigheter som analyserades kommer beröras av fysiska klimatrisker i klimatscenariot I gamla fotspår. Arbetet med stresstester och förfinade konsekvensanalyser fortsätter under de kommande åren.

Castellum	Minskade hyresintäkter (mkr)	Minskat totalt fastighetsvärde (mkr)
Om 10 % av fastigheterna blir obsoleta	635	15 315

Finansiella rapporter

Koncernens resultat

Castellums affärsmodell bygger på investering och utveckling av kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Castellum har fokus på kassaflöde och bedriver all verksamhet till låg finansiell risk.

Castellum äger 762 fastigheter fördelade på ca 5,6 miljoner kvm i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Fastigheterna återfinns i citylägen och välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Därutöver tillkommer exponering mot den norska fastighetsmarknaden via ägarandelen om 33 % i intressebolaget Entra.

Castellum arbetar långsiktigt och i strategin för tillväxt ingår att ständigt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom investeringar i såväl ny-, till- och ombyggnation som förvärv. Investeringarna genomförs i syfte att förbättra kassaflödet och därigenom öka fastigheternas värde. Nya projekt tillförs successivt genom förvärv av såväl utvecklingsbara fastigheter som outnyttjade byggrätter.

Verksamheten består av tre olika områden:

Förvaltning

Genom kundnära förvaltning som bygger på affärsmässighet, hållbarhet och innovation bidrar Castellum till att kunderna når sina affärsmål.

Projektutveckling

Castellum ska kontinuerligt investera i befintligt bestånd och utveckla nytt, vilket ger en kvalitetsförflyttning till ett mer hållbart och värdesäkert bestånd samt ökad intjäningsförmåga. Därtill ska Castellum vara en aktiv aktör som bidrar till städers utveckling och tillväxt.

Transaktion

Castellum utvecklar kontinuerligt fastighetsbeståndet för att stärka Castellums position som den ledande aktören i nordiska tillväxtstäder.

Castellums resultat 2021

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive förvärvskostnader och finansieringsavgifter för förvärv, värdeförändringar och skatt och övriga poster i intressebolag, omvärdering och nedskrivning av intressebolagsandel samt nedskrivning goodwill, uppgick för perioden januari–december 2021 till 3 522 mkr (3 380), motsvarande 12,45 kr per aktie (12,35), en förbättring med 1 %.

SEGMENTINFORMATION

	Intäkter		Förvaltningsresultat	
mkr	2021	2020	2021	2020
Mitt	1 685	1 595	945	913
Väst	1 272	1 365	749	790
Öresund	1 168	1 262	663	747
Stockholm-Norr	1 723	1 611	1 105	1 025
Finland	336	59	60	8
Coworking	169	112	–30	–10
Totalt	**6 353**	**6 004**	**3 492**	**3 473**

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 3 492 mkr (3 473) och koncernens redovisade resultat före skatt om 11 869 mkr (7 028) består av ofördelat förvaltningsresultat om 30 mkr (–93), förvärvskostnader –76 mkr (–25), finansieringsavgifter för förvärv –27 mkr (–70), nedskrivning goodwill om –194 mkr (—), värdeförändring fastigheter om 7 185 mkr (3 863) samt värdeförändring derivat om 325 mkr (–120) och värdeförändring, omvärdering och nedskrivning, skatt och övriga poster i resultat från intressebolag om 981 mkr (—), vilka specificeras i Not 17, samt nedskrivning goodwill om –194 (—).

Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 6 353 mkr (6 004) och inkluderar såväl rabatter om 116 mkr (119) som engångsersättning om 27 mkr (16) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 93,2 % (93,1), där beräkningen har ändrats till att enbart beakta vakanser till skillnad mot tidigare år då även rabatter ingick. Jämförelsesiffror har räknats om. Vidare bidrog coworkingbolaget United Spaces med intäkter om 169 mkr (112) under perioden.

UTVECKLING INTÄKTER

mkr	2021	2020	Förändring, %
Jämförbart bestånd	4 781	4 688	+2,0 %
Projektfastigheter	234	195	
Transaktion	1 169	1 009	
Coworking	169	112	
Intäkter	**6 353**	**6 004**	**+5,8 %**

Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 2,0 %, vilket förklaras av högre hyror om 1,7 % men även lägre rabatter om 0,3 %. Bruttouthyrningen (d.v.s. årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 720 mkr (644), varav 185 mkr (258) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningar uppgick till 558 mkr (405), varav 8 mkr (9) avsåg konkurser och 81 mkr (17) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen under perioden uppgick därmed till 162 mkr (239). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultateffekt bedöms till 9–18 månader i förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

NETTOUTHYRNING

	Region						
mkr	Mitt	Väst	Öresund	Stockholm	Norr	Finland	Totalt
Nytecknat							
Befintligt	147	128	91	146	7	16	535
Investeringar	70	72	20	23	0	0	185
Totalt	**217**	**200**	**111**	**169**	**7**	**16**	**720**
Uppsagt							
Uppsagt	-159	-147	-76	-152	-6	-10	-550
Konkurser	-5	0	0	-3	0	0	-8
Totalt	**-164**	**-147**	**-76**	**-155**	**-6**	**-10**	**-558**
Nettouthyrning	**53**	**53**	**35**	**14**	**1**	**6**	**162**
D:o 2020	*88*	*39*	*77*	*22*	*10*	*3*	*239*

Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 1 396 mkr (1 170) motsvarande 346 kr/kvm (279). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 6,3 %. Vidare uppgår kostnaderna för coworking till 194 mkr (120).

Fastighetsadministrationen uppgick till 417 mkr (379), motsvarande 79 kr/kvm (90).

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 174 mkr (149). I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till personer i koncernledningen om 9 mkr (14).

Under tredje kvartalet offentliggjorde Castellum sitt bud på det noterade fastighetsbolaget Kungsleden. Upparbetade förvärvskostnader uppgår till ca 76 mkr. Fjärde kvartalet 2020 belastades med förvärvskostnader om ca 25 mkr hänförligt till Castellums försök att förvärva det noterade norska fastighetsbolaget Entra. Affären genomfördes dock inte, vilket offentliggjordes i februari 2021.

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER

mkr	2021	2020	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 003	944	+6,3 %
Projektfastigheter	72	55	
Transaktion	321	171	
Direkta fastighetskostnader	**1 396**	**1 170**	**+19,3 %**
Coworking	194	120	
Fastighetsadministration	417	379	
Centraladministration	174	149	
Fastighetskostnader totalt	**2 181**	**1 818**	**+20,0 %**

FASTIGHETSKOSTNADER

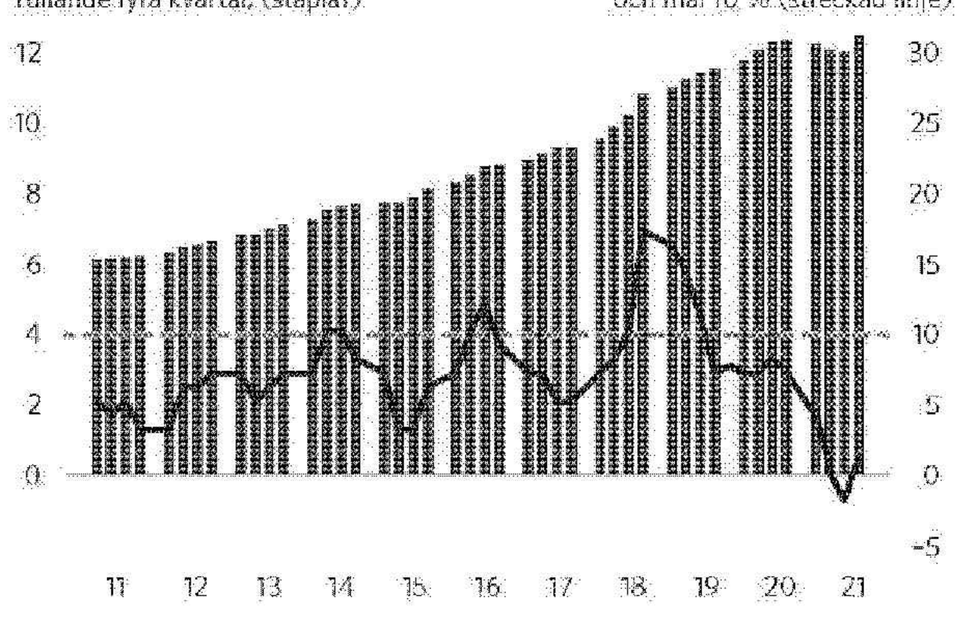
kr/kvm	Kontor	Samhälls-fastigheter	Lager/ logistik	Lätt industri	Handel	2021 Totalt	2020 Totalt
Driftskostnader	259	205	128	215	139	213	155
Underhåll	50	37	23	32	34	40	38
Fastighetsskatt	133	89	27	24	78	93	86
S:a fastighets-kostnader	443	331	178	271	252	346	279
Uthyrning och fastighetsadministration						79	90
Totalt	**443**	**331**	**178**	**271**	**252**	**425**	**369**

Finansnetto

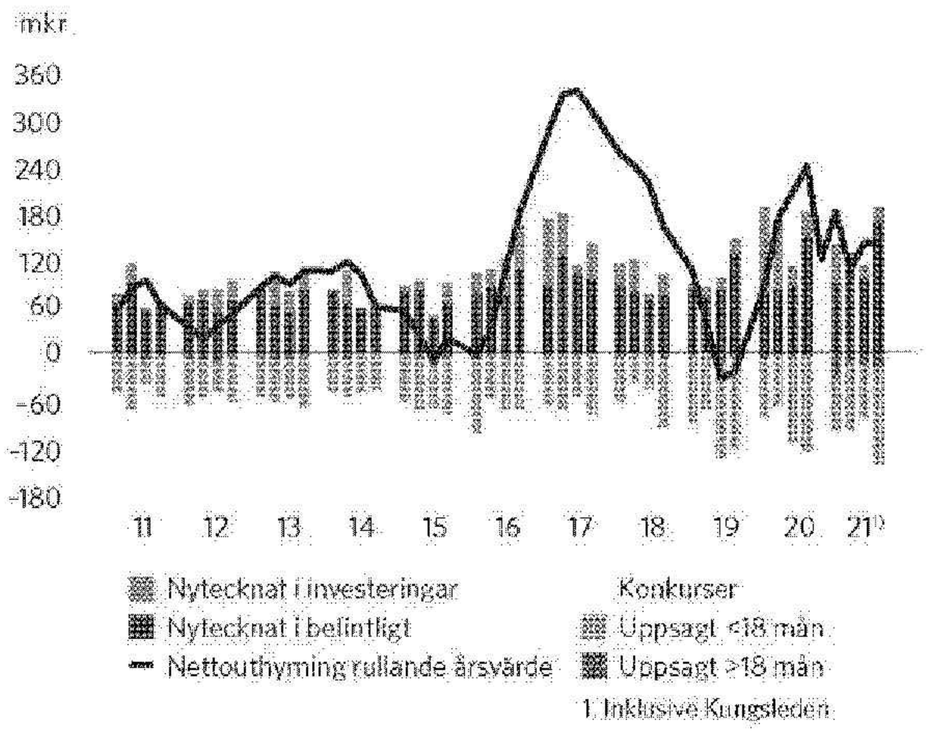
Räntenettot uppgick till -845 mkr (-786). Den genomsnittliga räntenivån har under perioden varit 1,8 % (1,9). Räntenettot har påverkats positivt med ca 42 mkr på grund av att genomsnittlig räntenivå minskat med 0,1 %-enheter. Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till 27 mkr (20) varav tomträttsavgäld utgjorde 23 mkr (18).

Castellum ingick kreditavtal för att säkerställa finansiering av förvärvet av Kungsleden vilka senare sades upp till följd av genomförd finansiering i kapitalmarknaden. Periodens resultat har belastats med avgifter om ca 27 mkr för dessa krediter. Liknande kostnader om uppstod 2020 om 70 mkr i samband med Castellums bud på Entra.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



NETTOUTHYRNING PER KVARTAL



Fastighetsvärde och värdeförändringar
Intresset för fastighetsinvesteringar fortsätter att vara stort samtidigt som tillgången till kapital är god, vilket medfört en stabil och stark fastighetsmarknad. Castellum redovisar orealiserade värdeförändringar om 6 307 mkr (3 712).

Vidare redovisas realiserade värdeförändringar genom om 878 mkr (151), vilket utgörs av försäljning och/eller likvidreglering av 126 fastigheter under året.

Derivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med 325 mkr (–120).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

mkr	2021	2020
Kassaflöde	589	502
Projektvinst/byggrätter	1 162	780
Avkastningskrav	4 489	2 065
Förvärv	67	365
Orealiserad värdeförändring	**6 307**	**3 712**
D:o i %	4,3 %	3,7 %
Försäljningar	878	151
Totalt	**7 185**	**3 863**
D:o i %	4,9 %	3,9 %

GENOMSNITTLIG VÄRDERINGSYIELD, MKR

(exklusive projekt/mark och byggrätter)	2021	2020
Driftsöverskott fastigheter	6 181	4 771
+ Index 2022, 0,3 %	367	294
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94 %	236	17
– Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	–171	–133
Normaliserat driftsöverskott	**6 613**	**4 949**
Värdering (exklusive byggrätter om 1 139 mkr)	140 140	98 953
Genomsnittlig värderingsyield	**4,7 %**	**5,0 %**

Resultat över tid
Förvaltningsresultatet den senaste tioårsperioden har haft en stabil utveckling och vuxit med i genomsnitt 7 % per år. Värdeförändringarna på fastigheter har däremot varit volatila och i genomsnitt uppgått till den senaste tioårsperioden om 4 % per år, vilket är över inflationen motsvarande period om ca 1 %.

Skatt
Redovisad skatt uppgår till –41 mkr (1 413) varav –173 mkr (–247) är aktuell skatt.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Hyresvärde, kr/kvm	1 648	1 538	1 495	1 407	1 341	1 304	1 095	1 064	1 036	1 015
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,2 %	93,1 %	93,8 %	94,4 %	92,5 %	92,2 %	91,4 %	90,0 %	89,6 %	90,1 %
Fastighetskostnader, kr/kvm	425	369	384	378	366	376	316	307	307	298
Driftsöverskott, kr/kvm	1 008	1 039	1 001	933	853	816	673	637	608	601
Fastighetsvärde, kr/kvm	26 667	23 549	22 363	20 417	18 268	16 558	12 282	11 118	10 285	9 916
Antal fastigheter	762	642	632	647	676	665	597	583	626	635
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 853	4 447	4 255	4 283	4 381	4 292	3 392	3 329	3 623	3 621
Värderingsyield, genomsnittlig	4,7 %	5,0 %	5,1 %	5,3 %	5,5 %	5,8 %	6,5 %	6,9 %	7,2 %	7,3 %

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinster	41 269 447 022 kronor
Årets resultat	3 546 408 136 kronor
Summa	**44 815 855 158 kronor**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 7,60 kronor per aktie	2 588 134 408 kronor
Överförs i ny räkning	42 227 720 750 kronor
Summa	**44 815 855 158 kronor**

I bolaget finns 345 731 968 aktier, varav för närvarande 5 187 967 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier. Summan av ovan föreslagen utdelning om 2 588 134 408 kronor kan komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras innan avstämningsdag för utdelning.

Finansiering

Vald kapitalstruktur har betydelse för ägarnas förväntade avkastning och exponering för risk. Några faktorer som påverkar valet är affärsrisk, skattesituation samt risk och kostnader förknippade med ökad belåning. Castellum fastställde redan vid börsnoteringen att bolaget skulle ha låg finansiell risk, vilket idag uttrycks som att belåningsgraden varaktigt ej ska överstiga 50 % och att räntetäckningsgraden ska vara minst 200 %.

Per den 31 december 2021 uppgick Castellums tillgångar till 178 mdkr samtidigt som belåningsgrad fastighet var 45 %, medan räntetäckningsgraden under året uppgick till 517 %.

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad Fastighet	Ej över 50 %	Ej över 65 %	45 %
Räntetäckningsgrad	Minst 200 %	Minst 150 %	517 %
Andel säkerställd upplåning/ totala tillgångar		Ej över 45 %	9 %
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,8 år
• förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		10 %
• genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		3,1 år
• likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
• genomsnittlig räntebindning	1,5–4,5 år		3,3 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 %		43 %
Kredit- och motpartsrisk			
• ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
• omräkningsexponering	Nettoinvestering säkras		Uppfyllt
• transaktionsexponering	Hanteras om överstigande 25 mkr		Uppfyllt

Finanspolicy och uppföljning

Den finansiella verksamheten i Castellum bedrivs i enlighet med den, av styrelsen, fastställda finanspolicyn och ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering samt likviditet säkerställs. Vidare ska ett lågt och stabilt räntenetto eftersträvas med hänsyn tagen till fastställda riskmandat.

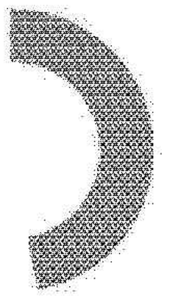
Castellum påverkas i hög grad av utvecklingen på de finansiella marknaderna. För finansverksamheten är det därför av vikt att spegla och stödja affärsverksamhetens mål och förutsättningar. Med stöd av finanspolicyn kan koncernen styra och hantera sina finansiella risker samt säkerställa riskhantering genom god kontroll och uppföljning. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till såväl revisions- och finansutskottet som till styrelsen. Styrelsen genomför årligen en översyn av finanspolicyn.

Castellum följer regelbundet upp och övervakar framtida finansieringsbehov, baserat på antaganden om intjäning, nettoinvesteringsvolym, fastigheternas värdeutveckling samt befintlig skuldportföljs förfallostruktur, utrymme till covenanter i kreditavtal och ränteriskexponering. Koncernen genomför även känslighetsanalyser för att förstå hur förändringar i fastighetsportföljen, liksom rörelser i marknadsräntan och fastighetsvärdena, påverkar balansräkning och intjäning.

Finansiell strategi

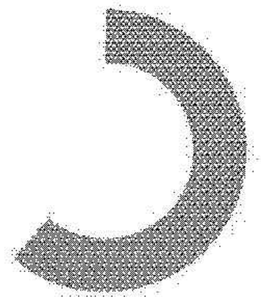
Castellums strategi för finansiering ska stödja verksamheten och hantera koncernens finansiella risker, samtidigt som den ska verka för öppenhet och transparens. Strategin ska återspeglas i finanspolicyn – allt för att säkerställa riskhantering genom god kontroll. Castellums finansstrategi kan sammanfattas i fem hörnstenar: diversifiering, likviditet, styrka, transparens och flexibilitet.

KAPITALFÖRSÖRJNING 2021-12-31



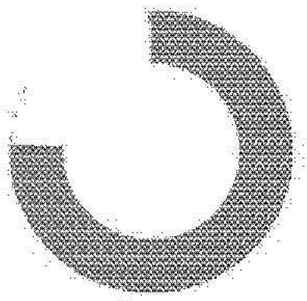
- Eget kapital **83 637 mkr** (47 %)
- Räntebärande skulder **70 829 mkr** (40 %)
- Uppskjuten skatteskuld **17 351 mkr** (10 %)
- Övriga skulder **5 815 mkr** (3 %)

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2021-12-31



- Obligationer **43 088 mkr** (61 %)
- Lån i bank **17 391 mkr** (24 %)
- Certifikat **10 350 mkr** (15 %)

SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2021-12-31



- Icke säkerställda krediter **54 042 mkr** (76 %)
- Säkerställda krediter **16 787 mkr** (24 %)

Ränterisk

Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge i marknaden. För att begränsa svängningar i räntenettot ska Castellum ha en mix av räntebindningstider i lån och räntederivat. Så länge Stibor-räntan (tre månader) är negativ gäller dock för Castellums del att derivat i form av ränteswappar inte alltid ger en stabil kostnadsbild när dessa kombineras med banklån, eftersom inslag av golv för Stibor-räntan förekommer i enstaka fall. Vid val av ränteprofil ska hänsyn tas till koncernens affärsplan samt förväntade in- och utflöden.

Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten och har stor påverkan på tillväxten i förvaltningsresultatet. Räntekostnaden påverkas dels av förändring i marknadsräntan, dels av den marginal som kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Den korta marknadsräntan styrs främst av Riksbanken medan den långa marknadsräntan främst påverkas av andra faktorer, såsom förväntningar om framtida tillväxt och inflation. Kreditmarginalen styrs dels av tillgång och efterfrågan på krediter, dels av regelverk på kredit- och kapitalmarknaden. Både ränte- och kreditmarknaden kan förändras snabbt men kan inte påverkas av Castellum.

Stigande marknadsräntor anses normalt bero på ökad ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket även antas leda till ökad efterfrågan på kommersiella lokaler och därmed stigande hyror och/eller minskade vakanser. Sjunkande marknadsräntor anses normalt ha motsatta orsaker och effekter. Givet detta resonemang möts alltså stigande respektive sjunkande marknadsräntor av stigande eller sjunkande hyresintäkter över tid. Förändring av kreditmarginaler kan ske oberoende av konjunktur och har under senare tid påverkats av bl.a. ökat utbud av fastighetsrelaterade obligationer i kapitalmarknaderna samt förändrat regelverk på främst bankkreditmarknaden. Förändringar av marknadsränta och kreditmarginaler påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket beror dels på vald räntebindningstid, dels på kreditmarginalernas bindningstid.

För att säkerställa ett lågt och stabilt kassaflödesmässigt räntenetto har Castellum valt att begränsa andelen ränteförfall inom sex månader till max 50 % av nettolåneskulden och att genomsnittlig räntebindning ska ligga inom intervallet 1,5–4,5 år. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettot.

Castellums strategi inkluderar att ha en räntetäckningsgrad om minst 200 %. För 2021 uppgick räntetäckningsgraden till 517 % (530). Per den 31 december 2021 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,3 år (3,3)

CASTELLUMS FEM HÖRNSTENAR AVSEENDE FINANSIERING

DIVERSIFIERING	Castellum ska ha en diversifierad låneportfölj och undvika beroende av såväl enskild finansieringskälla som motpart. Vidare ska förfall av olika typer av finansieringskällor och enskilda krediter fördelas över tid. Castellum ska bevaka och följa utvecklingen på de finansiella marknaderna. Allt i syfte att snabbt kunna agera och matcha verksamhetens behov. Castellums räntebärande finansiering brutto uppgick vid årsskiftet till 70,8 mdkr, varav 53,4 mdkr utgjorde kapitalmarknadsfinansiering (MTN-program om 24,8 mdkr, EMTN-program om 18,3 mdkr, samt certifikatsprogram om 10,3 mdkr) motsvarande 75 % och resterande del utgjordes av lån i främst större nordiska banker och kreditinstitut. Vad avser kapitalbindningen uppgick den vid årsskiftet till 3,8 år i genomsnitt och intervallet för lånen var från 1 månad till 14 år.
LIKVIDITET	Castellum ska ha tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter för att snabbt kunna möta verksamhetens behov och de möjligheter som ges. Vidare ska revolverande kreditfaciliteter finnas i syfte att minska behovet av att likviditetsöverskott måste placeras. Vid årsskiftet hade Castellum 97,2 mdkr i kreditavtal, varav 70,8 mdkr var nyttjat.
STYRKA	Koncernens finansiella nyckeltal ska vara starka med en belåningsgrad om max 50 % och en räntetäckningsgrad om minst 200 %. Styrkan i vår fastighetsportfölj förstärks av kvaliteten i vårt kassaflöde samt skuld- och ränteportföljens sammansättning. Castellum ska reducera risken för plötslig negativ påverkan på finansnettot, som en följd av förändringar i det allmänna ränteläget och/eller bedömningen av Castellum som låntagare och som inte kan pareras av motverkande resultateffekter i den rörelsedrivande verksamheten. Belåningsgrad Fastighet var vid årsskiftet 45 % medan räntetäckningsgraden under 2021 uppgick till 517 %.
TRANSPARENS	Castellum ska uppmuntra långsiktiga relationer med såväl banker som andra kreditgivare och investerare och har som målsättning att vara transparent i syfte att öka berörda parters förståelse för koncernens verksamhet och därmed sin kreditexponering.
FLEXIBILITET	Castellum ska ha en flexibel finansiering i syfte att stödja verksamhetens utveckling avseende förvärv, försäljningar och projektutveckling. Våra revolverande kreditfaciliteter ska ge oss god flexibilitet att dra och återbetala med kort framförhållning utan extra kostnad. Vidare ska Castellum ha tillgång till flexibilitet avseende såväl priskonstruktion (fast respektive rörligt) som löptider.

medan andelen ränteförfall inom 6 månader var 43 %. För utnyttjad lånevolym var genomsnittlig kapitalbindning inklusive förlängningsoptioner vid periodens utgång 3,8 år (3,8), medan genomsnittlig kreditprislöptid vid samma tidpunkt var 3,1 år (3,0). Skuldkvoten vid utgången av året var 17 (11). Ökningen förklaras i stort av att Kungsleden endast konsolideras en begränsad del av året.

Räntenettot 2021 uppgick till -845 mkr (-786) med en genomsnittlig ränta om 1,8 % (1,9) och består av marknadsränta vid lånetillfället samt marginal till kreditgivarna. Genomsnittlig effektiv ränta per den 31 december 2021 var 1,67 % (1,69) exklusive outnyttjade kreditavtal och 1,79 % (1,82) inklusive outnyttjade kreditavtal.

Kreditmarginaler och avgifter fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymernas förfallosegment, medan kreditavgifter och kursdifferenser i MTN och EMTN rapporteras i segmentet 0–1 år.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid en viss tidpunkt. Finansieringsrisken är koncernens i särklass största finansiella risk. Koncernens tillgångar, som främst utgörs av kommersiella fastigheter, ska ses som en långsiktig investering och därmed följa krav på en långsiktig syn på fastighetsportföljens finansiering. Samtidigt ska dock hänsyn tas till prissättningen i kreditmarknaden.

Castellum ska ha tillräcklig och konkurrenskraftig finansiering så att koncernens verksamhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt. Finansieringsrisken hanteras genom god framförhållning, ändamålsenlig kapitalbindningstid, väl avvägd kreditprissättning, diversifiering av finansieringskällor och löptider respektive rimlig likviditetsbuffert.

Castellum hade vid årets utgång kreditavtal om 97 223 mkr (63 500), varav långfristigt uppgick till 77 945 mkr (46 894) och kortfristigt till 19 278 mkr (16 606). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av året var 51 997 mkr (29 693) långfristigt och 18 832 mkr (15 866) kortfristigt.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 1 197 mkr (161) uppgick till 69 632 mkr (45 559), varav 43 088 mkr (29 127) avser utestående obligationer och 10 350 mkr (8 844) utestående företagscertifikat (nominellt 43 184 mkr respektive 10 355 mkr).

Under året har kreditfaciliteter i bank om ca 7 000 mkr nyteckнats, ca 840 mkr omförhandlats och ca 2 430 mkr avslutats. I obligationsmarknaden har Castellum under perioden genomfört två NOK-emissioner samt en EUR-emission på löptider om 5–8 år med nominellt (motvärde) om ca 8 200 Mkr inom ramen för Castellums EMTN-program, medan obligationer inom ramen för Castellums svenska MTN-program om nominellt 2 550 mkr emitterats, medan obligationer om nominellt 4 950 mkr har återbetalats.

Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s.k. covenants, innebär att belåningsgrad fastighet inte får överstiga 65 % och att räntetäckningsgraden inte får understiga 150 %, samt för EMTN även att andelen säkerställd upplåning inte får överstiga 45 % av koncernens totala tillgångar, något Castellum uppfyller med god marginal; 45 %, 517 %, respektive 9 %. För Kungsledenkoncernen finns även kovenanter på soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad vilket uppfylls med god marginal.

Kredit- och motpartsrisk

Med kredit- och motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden, som tillhandahållandet av likviditet eller betalning. Kredit- och motpartsrisk i den finansiella verksamheten uppstår främst i samband med långfristiga kreditavtal, derivatavtal samt vid placering av likvida medel. Castellum begränsar denna risk genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna, vilka i nuläget främst utgörs av större nordiska banker.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2021-12-31

		Utnyttjat i			
Förfallotidpunkt	mkr	Bank	MTN/Cert	Totalt	Andel, %
0–1 år	19 278	1 422	17 410	18 832	27 %
1–2 år	21 266	2 207	10 759	12 966	18 %
2–3 år	11 261	3 563	3 750	7 313	10 %
3–4 år	21 422	2 528	5 194	7 722	11 %
4–5 år	7 186	630	6 556	7 186	10 %
>5 år	16 810	7 041	9 768	16 809	24 %
Totalt	**97 223**	**17 391**	**53 438**	**70 829**	**100 %**

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2021-12-31

Kreditavtal	mkr[2]	Andel, %	Snittränta, %[1]	Genomsnittlig räntebind., år
0–1 år	32 448	46 %	2,0 %	0,2
1–2 år	5 791	8 %	2,3 %	1,8
2–3 år	1 401	2 %	1,6 %	2,8
3–4 år	2 797	4 %	0,7 %	3,7
4–5 år	6 662	9 %	1,2 %	4,6
>5 år	21 730	31 %	1,3 %	7,7
Totalt	**70 829**	**100 %**	**1,7 %**	**3,3**

1. Inklusive avgifter i utnyttjade kreditavtal samt kursdifferenser i MTN.
2. Beräknat på nettovolym räntebärande skuld och derivat.

Valutarisk

Med valutarisk avses risk för negativ påverkan på resultat- och balansräkning samt kassaflöde p.g.a. förändringar i valutakurser. Valutarisk kan delas upp i omräkningsexponering och transaktionsexponering. Castellum ägde vid årets utgång fastigheter i Danmark och Finland till ett värde om 13 122 mkr (9 091) och aktier i norska Entra, vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta

som räknas om till svenska kronor. Vad avser omräknings-exponering ska som grundregel eget kapital inte säkras medan transaktionsexponeringen ska hanteras om exponeringen i någon valuta överstiger ett motvärde om 25 mkr.

Säkerställning av räntebärande skulder

Långfristiga låneavtal i bank säkerställs i huvudsak med säkerhet i bolagets fastigheter och åtagandena inkluderar även vissa s.k. covenants. Även Castellums obligationer under EMTN-programmet omfattas av finansiella covenanter.

Utfärdade obligationer, företagscertifikat och vissa kortfristiga låneavtal i bank såsom koncernkontokrediter säkerställs ej. Av netto räntebärande skulder om 69 632 mkr (45 559) var 16 787 mkr (7 588) säkerställda med pantbrev och 52 845 mkr (37 971) icke säkerställda, vilket innebär att ca 24 % (17) av utestående låneskuld vad säkerställd. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 55 % (61) vid årets utgång. Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar uppgick till 9 % (7). Castellum AB emitterade, under 2021, hybridobligationer med en löptid till första möjliga inlösen om 5,5 år och en fast kupong om 3,125 %. Hybridobligationerna är icke säkerställda och redovisas som eget kapital enligt IFRS men klassificeras som 50 % eget kapital av Moody's.

Utfärdade åtaganden i kreditavtal och EMTN innebär att belåningsgrad fastighet inte får överstiga 65 % och att räntetäckningsgraden inte får understiga 150 %, samt att andelen säkerställd upplåning inte får överstiga 45 % av koncernens totala tillgångar. Dessutom finns allmänna åtaganden om att Castellum ska förse sina kreditgivare med bl.a. finansiell information såsom årsredovisningar, delårsrapporter och fastighetsvärderingar. I vissa fall har bankerna rätt till omförhandling av kreditavtalen vid förändrad verksamhetsinriktning eller avnotering och för obligationsinnehavare finns rätt till förtida återbetalning vid ändrat majoritetsägande i Castellum AB.

Derivat

Räntederivat

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. För räntederivat innebär det att ett över- eller undervärde uppstår om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Castellums fall redovisas i resultaträkningen. Genom att binda räntor på längre tid begränsas således den kassaflödesmässiga ränterisken, medan risken för redovisningsmässiga värdeförändringar ökar. Noterbart är att lån med lång räntebindning som är mindre flexibla, men ur ränteriskhänseende i huvudsak kan jämställas med förlängning via räntederivat, enligt gällande redovisningsregler normalt inte marknadsvärderas.

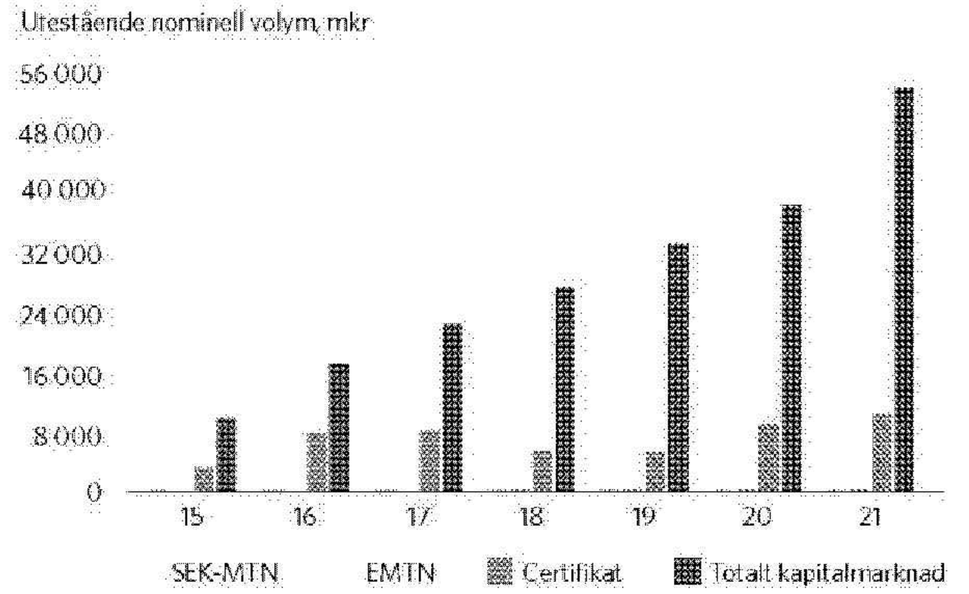
Valutaderivat

Castellums behov av finansiering i danska kronor och euro kan uppnås dels genom upplåning i danska kronor respektive euro, dels genom valutaderivat. Exponeringen är densamma men i enlighet med redovisningsreglerna i IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas vilket innebär att det uppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs. Castellum tillämpar säkringsredovisning enligt IFRS 9, vilket innebär att den effektiva delen av värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

Organisation

Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget. Internbanken ansvarar bl.a. för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering, dotterbolagens finansiering samt koncernmässig cash management. Inom moderbolaget finns även redovisning och självständig kontroll av den finansiella verksamheten, en s.k. back-office och compliance-funktion.

UTVECKLING KAPITALMARKNADSFINANSIERING 2015–2021



Aktuell förteckning över utestående MTN-obligationer finns på www.castellum.se

FINANSIERINGSFACILITETER

Lån-/facilitetstyp	Ram-/ facilitetsvolym	Utnyttjat 2021-12-31
MTN-obligationer, mkr[1]	40 000	24 820
EMTN-obligationer, meur[1]	3 000[2]	1 550
EMTN-obligationer, mNOK[1]	3 000[2]	2 450
Certifikat[1]	12 000	10 350
Banklån inkl. checkkrediter	43 689	17 391

1. Nominell volym
2. EMTN program om 3 000 meur

SÄKERSTÄLLD UPPLÅNING

	2021-12-31
Andel säkerställd upplåning av total upplåning	24 %
Andel säkerställd upplåning av totala fastighetsvärden	18 %
Andel säkerställd upplåning av totala tillgångar	9 %

Värdering fastigheter

Intern värdering
Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2021 värderat samtliga fastigheter internt. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt baserat på en tioårig kassaflödesmodell, som beskrivs nedan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 1,5 %, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader. Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde om i genomsnitt ca 1 150 kr/kvm (1 750). Ytterligare information om värderingen framgår av Not 13.

Avkastningskrav
Avkastningskravet på eget kapital är individuellt för varje fastighet och baseras på antagande om realränta 3 %, inflation 1,5 % samt riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och består av en generell respektive individuell risk. Generell risk avspeglar att fastighetsplacering dels inte är lika likvid som en obligation, dels är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Individuell risk är specifik för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av ett antal faktorer såsom fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten, teknisk standard m.m. Fastigheter ägda via tomträtt där Castellum enligt avtal har återställningsskyldighet har åsatts en extra individuell riskpremie motsvarande 1 %.

Antagande om kostnaden för lånat kapital har gjorts om 5 %. och utgörs av en långsiktig syn på realränta, kreditmarginal och inflation. Vidare har antagande om belåningsgrad om 55–65 % gjorts beroende på fastighetskategori. Avkastningskravet på totalt kapital används för att diskontera bedömt tioårigt framtida kassaflöde. Diskontering av restvärde sker med avkastning på totalt kapital reducerat med tillväxt motsvarande inflation i syfte att inte anta en evig real tillväxt.

GENOMSNITTLIG VÄRDERINGSYIELD, MKR

(Exklusive projekt/mark och byggrätter)	2021	2020
Driftsöverskott fastigheter	6 181	4 771
+ Index 2022, 0,3 %	367	294
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94 %	236	17
– Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	–171	–133
Normaliserat driftsöverskott	**6 613**	**4 949**
Värdering (exklusive byggrätter om 1 139 mkr)	140 140	98 953
Genomsnittlig värderingsyield	**4,7 %**	**5,0 %**

Osäkerhetsintervall
Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/– 5–10 % ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/– 5 % ett värdeintervall på fastighetsportföljen om 160 803–145 489 mkr motsvarande +/– 7 657 mkr.

Värdeförändringar
Intresset för fastighetsinvesteringar fortsätter att vara stort samtidigt som tillgången till kapital är god, vilket medfört en stabil och stark fastighetsmarknad. Castellum redovisar orealiserade värdeförändringar om 6 307 mkr (3 712).

Vidare redovisas realiserade värdeförändringar genom om 878 mkr (151), vilket utgörs av försäljning och/eller likvidreglering av 126 fastigheter under året.

Värdeförändring	2021	2020
Kassaflöde	589	502
Projektvinst/Byggrätter	1 162	780
Avkastningskrav	4 489	2 065
Förvärv	67	365
Orealiserad värdeförändring	**6 307**	**3 712**
D:o i %	*4,3 %*	*3,7 %*
Försäljningar	878	151
Totalt	**7 185**	**3 863**
D:o i %	*4,9 %*	*3,9 %*

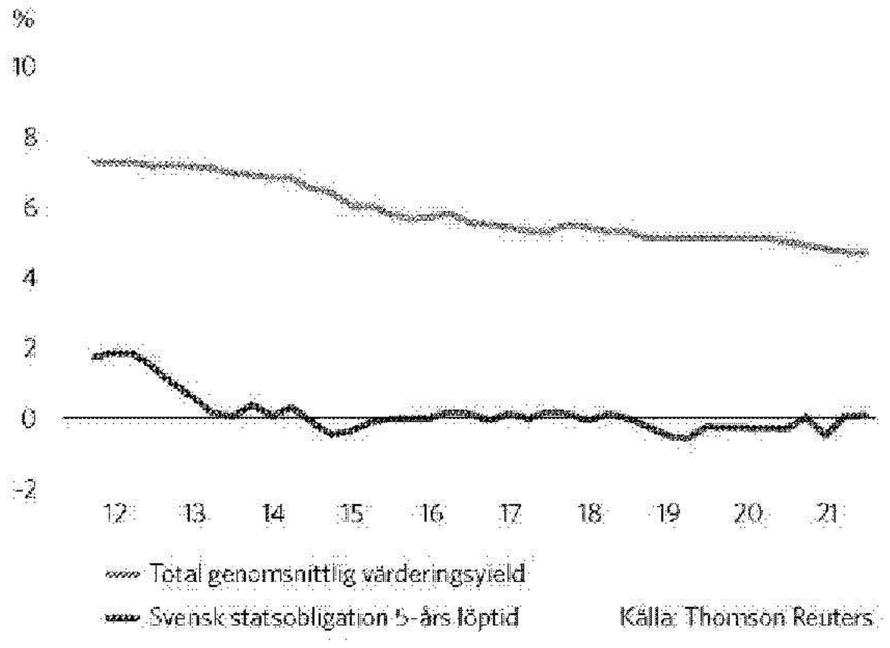
Totalavkastning
Avseende fastigheternas totalavkastning, d.v.s. summan av direktavkastning och värdeförändringar, kan konstateras att hur väl Castellum faller ut beror på när mätningen påbörjas.

Castellum har haft en totalavkastning de senaste tio åren om 9,2 % (5,6 % direktavkastning och 3,7 % värdeförändring). Under 2021 var totalavkastningen 11,1 % (4,5 % direktavkastning och 6,6 % värdeförändring). I beräkningen ingår inte projektvinster eller förvärv det år förvärvet genomförs.

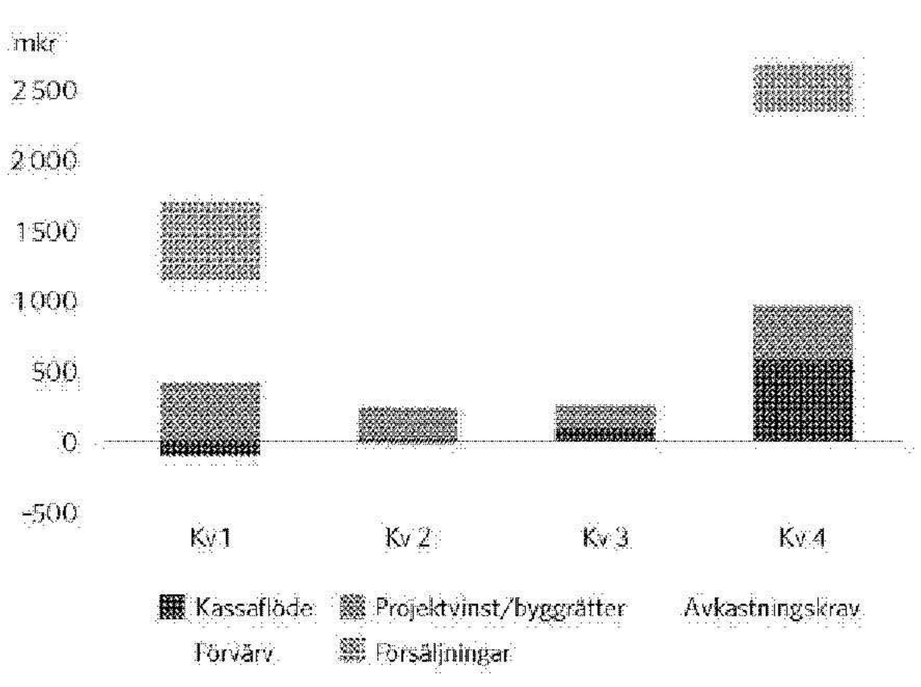
	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Totalavkastning			
Fastigheter	11,1 %	10,1 %	9,2 %
Castellumaktien	20,7 %	18,2 %	17,0 %
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	39,3 %	29,2 %	16,8 %
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	45,1 %	28,7 %	22,1 %
Fastighetsindex Europa (EPRA)	18,3 %	11,4 %	11,4 %
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	3,8 %	5,2 %	10,1 %
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	28,9 %	12,3 %	10,7 %
Värdeförändring			
Värdeförändring fastigheter ovägt	7,3 %	5,2 %	4,0 %
Inflation	3,9 %	2,0 %	1,1 %

Extern värdering
För att säkerställa värderingen har 393 fastigheter motsvarande värdemässigt 69 % av beståndet externt värderats av Cushman and Wakefield samt av Newsec. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna med syfte att spegla fastighetsbeståndets sammansättning avseende kategori och geografi. De externa värderingarna som gjorts under året var i nivå med de interna värderingarna och bekräftar därmed det bokförda värdet per 31 december 2021. Samtliga av Kungsledens fastigheter har externvärderats i samband med förvärvet.

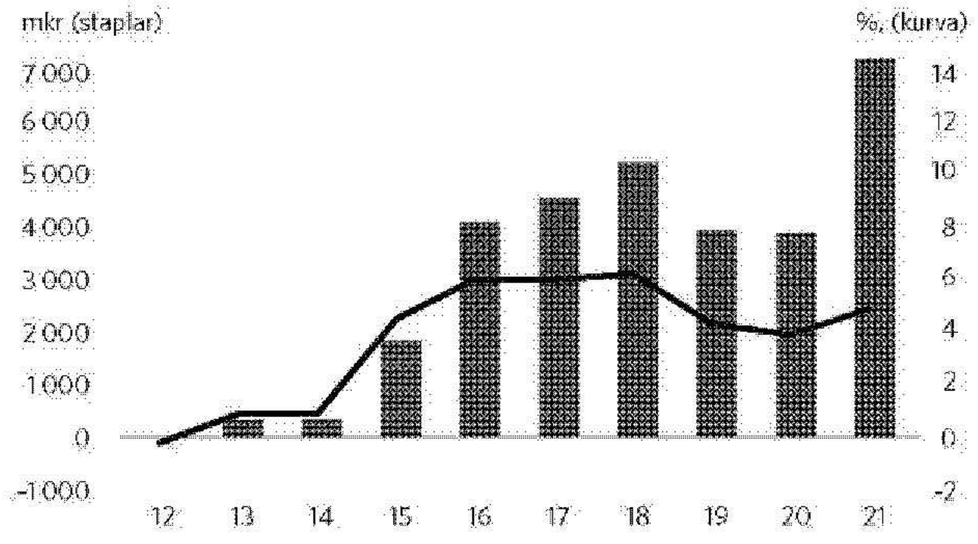
GENOMSNITTLIG VÄRDERINGSYIELD ÖVER TID



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR 2021



VÄRDEFÖRÄNDRING



Skatt

I Castellum finns ett antal områden som beskattas – inkomstskatt på löpande intjäning, fastighetsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatter och energiskatter. Politiska beslut, som förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar, kan leda till att Castellums skattesituation ökar eller minskar.

Skattepolicy

Hur Castellum arbetar med skatt regleras i bolagets skattepolicy. Castellum ska i sin skattehantering följa bolagets skattepolicy, som i korthet innebär att:

- Castellum ska sträva efter att rätt skatt betalas i alla länder där Castellum bedriver verksamhet.
- Castellum bevakar kontinuerligt förändringar i lag och rättspraxis för att skatten ska hanteras i enlighet med gällande lagar och regler.
- Utvärdering av skattehanteringen ska ske som en integrerad del av bolagets affärsmässiga beslut och allmänna riskhantering. Denna utvärdering ska även beakta varumärkes- och anseenderisker.
- Castellum förvärvar inte verksamheter för att få skattemässiga fördelar utan för att det passar in i Castellums affärsmodell. Vid förvärv följs de lagar och regler som gäller.
- Bolaget ska vara etiskt, legalt och affärsmässigt i synen på sin skattekostnad men samtidigt inte agera i gråzoner eller ägna sig åt aggressiv skatteplanering. Med aggressiv skatteplanering avses transaktioner som inte har något affärsmässigt syfte annat än att minska skatten eller transaktioner som kan äventyra Castellums rykte och anseende som ansvarsfull samhällsaktör.
- Castellums kontakt med skattemyndigheten i respektive land ska präglas av öppenhet och transparens. Bolaget ska öppet beskriva de principer som styr skattehanteringen och den skatt som ska betalas för sina intressenter. I de fall regelverk är otydlig eller tvetydiga ska lagens andemening tolkas och Castellum agera proaktivt och transparent genom öppna yrkanden, ansökan om förhandsbesked alternativt i dialog med skattemyndigheten.
- Castellums skattepolicy ska revideras regelbundet och minst en gång per år fastställas av styrelsen.
- Castellums ekonomi- och finansdirektör är dokumentägare och ansvarar för policyn.
- Överträdelser mot denna policy ska rapporteras till Castellums compliance-funktion, tillika koncernens chefsjurist, vilken i sin tur meddelar vd.

Inkomstskatt

Castellums redovisade förvaltningsresultat för 2021 uppgick till 3 522 mkr (3 380) medan skattepliktigt förvaltningsresultat uppgick till 1 192 mkr (1 404). I avsaknad av underskottsavdrag skulle en aktuell skatt om 246 mkr (302) uppstå hänförlig till förvaltningsresultatet, motsvarande 7 % effektiv betald skatt.

Skattemässiga värdeminskningsavdrag

Investeringar i fastighet kan fördelas på olika delar där Skatteverket anvisar procentsatser för värdeminskningsavdrag: Byggnad (2–5 % beroende på typ av fastighet), markanläggning 5 % och inventarier 20 alternativt 30 %. Mark skrivs inte av.

Avdragsgilla ombyggnationer

Utgifter för reparation och underhåll av byggnad får dras av omedelbart. Det s.k. utvidgade reparationsbegreppet medger skattemässigt direktavdrag för vissa ombyggnationer, även om dessa är värdehöjande och aktivering skett i redovisningen.

SKATTEBERÄKNING 2021

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	3 522	
D:o intressebolag	–161	
Ej avdragsgill ränta	174	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	–1 376	1 376
ombyggnationer	–499	499
Avsättning till periodiseringsfond	–198	198
Övriga skattemässiga justeringar	–271	–312
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 192	1 761
Aktuell inkomstskatt 20,6 % om underskottsavdrag ej nyttjas	–246	
Försäljning fastigheter	1	–9 063
Värdeförändring fastigheter	0	6 307
Värdeförändring derivat	–32	32
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	1 161	–963
Underskottsavdrag, ingående balans	–603	603
Underskottsavdrag, utgående balans	2 236	–2 236
Skattepliktigt resultat	838	–640
Årets skatt enligt resultaträkningen	**–173**	**132**

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2021-12-31

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	2 236	461	461
Obeskattade reserver	–829	–171	–171
Fastigheter	–95 761	–19 727	–3 450
Summa	**–94 354**	**–19 437**	**–3 160**
Fastigheter, tillgångsförvärv	10 128	2 086	—
Enligt balansräkningen	**–84 226**	**–17 351**	**—**

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Att effektiv skatt är lägre beror på dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras.

Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 3 % baserat på en diskonteringsränta om 3 %. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras med en nominell skatt om 20,6 %, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där helheten säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7 %.

Försäljning fastigheter
Fastigheter kan avyttras direkt eller indirekt via bolag, vilket får olika skattemässiga konsekvenser.

Vinst vid försäljning av fastighet som skattemässigt utgör anläggningstillgång är skattepliktig, medan förlust hamnar i en "fålla" och kan enbart nyttjas mot skattepliktiga vinster från försäljning av fastighet som utgör anläggningstillgång. Vinst vid försäljning av aktie som skattemässigt utgör anläggningstillgång är inte skattepliktig, medan förlust inte är avdragsgill.

För fastighet eller aktie som skattemässigt utgör omsättningstillgång blir vinsten alltid skattepliktig och förlusten avdragsgill.

Värdeförändringar fastigheter och derivat
Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte att fastigheter redovisas till verkligt värde i juridisk enhet, innebärande att värdeförändringar inte påverkar beskattningen. Vissa typer av finansiella instrument, såsom ränteswappar, får värderas till verkligt värde i juridisk enhet.

Castellum har inga pågående skattetvister.

Uppskjuten skatt i balansräkningen
I Castellum finns framförallt tre poster som utgör underlag till uppskjuten skatt: fastigheter, underskottsavdrag och obeskattade reserver. Alla underskottsavdrag redovisas eftersom det förväntas finnas framtida överskott som underskotten kan nyttjas mot. Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter uppstår främst p.g.a. värdeförändringar, skattemässiga avdrag såsom avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiverats redovisningsmässigt. Obeskattade reserver utgörs av avsättning till periodiseringsfond.

Fastighetsskatt
Fastighetsskatt betalas för nästan alla koncernens fastigheter. Skattefrihet råder dock för specialbyggnader såsom kommunikationsbyggnad, utbildnings- och vårdbyggnader. För övriga fastigheter beror skattesatsen, som fastställs av Skatteverket, på typ av byggnad och mark. För kontor är skatten 1 % av taxeringsvärdet och för logistik och lager 0,5 %. I Danmark och Finland varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. För 2021 uppgick fastighetsskatten till 401 mkr (371) baserat på ett taxeringsvärde om 57 mdkr (42). Stor del av fastighetsskatten vidaredebiteras kund, vilket medför högre hyresintäkter.

Mervärdesskatt (moms)
Fastigheter är undantagna från obligatorisk momsplikt. Sker uthyrning av lokal till kund som stadigvarande bedriver momspliktig verksamhet kan fastighetsägare frivilligt registrera sig för mervärdesskatt och på så sätt få avdrag för ingående moms på såväl driftskostnader som investering. Inget avdrag kan därmed ske av ingående moms avseende driftskostnader och investering i lokaler som inte registrerats för frivillig skattskyldighet. Ej avdragsgill moms på driftskostnader uppgick för 2021 till 19 mkr (20) och redovisas som en driftskostnad. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgick 2021 till 26 mkr (33) och redovisas som investering i fastighet.

Stämpelskatter
Vid förvärv av fastighet i Sverige utgår en stämpelskatt (lagfart) på 4,25 % beräknat på det högsta av köpeskilling och taxeringsvärde. I Danmark är motsvarande 0,6 % och i Finland 4,0 %. I Finland kan även stämpelskatt på aktier i fastighetsbolag utgå om 2,0 %. Därutöver utgår stämpelskatt om 2 % (1,5 % i Danmark) vid uttag av pantbrev i fastigheter. Under 2021 erlades 116 mkr (10) i stämpelskatt.

Energiskatter
Castellum köper energi att använda i fastigheterna för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser ca 23 mkr (26) energiskatter.

Medarbetare
Arbetsgivare i Sverige betalar 31,42 % i sociala avgifter baserat på lön samt en löneskatt om 24,26 % på pensionspremier. Castellum har under 2021 erlagt 114 mkr (109) i sociala avgifter och löneskatt.

Sammanfattning skatt
Castellums verksamhet genererade 2021 sammanlagt 872 mkr (816) i olika slag av skatter.

SAMMANFATTNING AV SKATT SOM BETALAS

mkr	2021
Inkomstskatt	173
Fastighetsskatt	401
Mervärdeskatt, ej avdragsgill	45
Stämpelskatt	116
Energiskatt	23
Sociala avgifter och löneskatt	114
Summa betald skatt	**872**

Kvartalsöversikt

	2021 jan–mars	2021 apr–juni	2021 juli–sept	2021 okt–dec	2021	2020 jan–mars	2020 apr–juni	2020 juli–sept	2020 okt–dec	2020
Resultaträkning, mkr										
Intäkter	1 502	1 434	1 501	1 916	6 353	1 476	1 523	1 489	1 516	6 004
Fastighetskostnader	-483	-419	-441	-664	-2 007	-438	-391	-367	-473	-1 669
Driftsöverskott	**1 019**	**1 015**	**1 060**	**1 252**	**4 346**	**1 038**	**1 132**	**1 122**	**1 043**	**4 335**
Centrala administrationskostnader	-38	-39	-31	-66	-174	-37	-38	-30	-44	-149
Förvärvs- och omstruktureringskostnader m.m.	—	—	-47	-56	-103	—	—	—	-95	-95
Resultat från intressebolag	—	—	-239	1 381	1 142	—	—	—	—	—
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-7	-7	-6	-7	-27	-7	-5	-6	-2	-20
Räntenetto m.m.	-195	-133	-173	-283	-784	-200	-194	-187	-205	-786
Resultat inkl. intressebolag	**779**	**836**	**564**	**2 221**	**4 400**	**794**	**895**	**899**	**697**	**3 285**
Nedskrivning goodwill	—	-53	-20	-121	-194	—	—	—	—	—
Värdeförändringar fastigheter	1 607	1 515	1 409	2 654	7 185	3	415	398	3 047	3 863
Värdeförändringar derivat	19	98	74	134	325	-167	-42	-3	92	-120
Värdeförändringar finansiellt innehav	491	-195	-245	-9	42	—	—	—	—	—
Omvärdering resultat stegvis förvärv	—	—	—	111	111	—	—	—	—	—
Aktuell skatt	-23	-109	-23	-18	-173	-42	-40	-58	-107	-247
Uppskjuten skatt	967	-382	-245	-208	132	-106	-176	-221	-663	-1 166
Årets/periodens resultat	**3 840**	**1 710**	**1 514**	**4 764**	**11 828**	**482**	**1 052**	**1 015**	**3 066**	**5 615**
Övrigt totalresultat	**119**	**-50**	**1**	**51**	**121**	**140**	**-178**	**18**	**-152**	**-172**
Årets/periodens totalresultat	**3 959**	**1 660**	**1 515**	**4 815**	**11 949**	**622**	**874**	**1 033**	**2 914**	**5 443**
Balansräkning, mkr										
Förvaltningsfastigheter	95 816	97 250	104 342	153 146	153 146	96 262	97 012	98 076	103 042	103 042
Goodwill	1 673	1 620	1 600	5 544	5 544	1 691	1 670	1 673	1 673	1 673
Övriga tillgångar	10 912	10 215	18 345	17 745	17 745	2 257	2 196	2 158	5 040	5 040
Likvida medel	1 203	997	2 227	1 197	1 197	1 174	200	198	161	161
Summa tillgångar	**109 604**	**110 082**	**126 514**	**177 632**	**177 632**	**101 384**	**101 078**	**102 105**	**109 916**	**109 916**
Eget kapital	49 921	50 926	62 622	83 637	83 637	42 623	43 469	44 502	48 243	48 243
Uppskjuten skatteskuld	10 416	10 794	11 045	17 351	17 351	10 279	10 493	10 718	11 376	11 376
Övriga avsättningar	10	10	10	38	38	6	5	3	3	3
Derivat	720	653	606	563	563	506	863	871	1 132	1 132
Räntebärande skulder	42 824	43 023	47 987	70 829	70 829	43 544	41 834	42 486	45 720	45 720
Ej räntebärande skulder	5 713	4 676	4 244	5 214	5 214	4 426	4 414	3 525	3 442	3 442
Summa eget kapital och skulder	**109 604**	**110 082**	**126 514**	**177 632**	**177 632**	**101 384**	**101 078**	**102 105**	**109 916**	**109 916**

forts. Kvartalsöversikt

	2021 jan-mars	2021 apr-juni	2021 juli-sept	2021 okt-dec	2021	2020 jan-mars	2020 apr-juni	2020 juli-sept	2020 okt-dec	2020
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	70 %	73 %	73 %	68 %	71%	72 %	76 %	76 %	70 %	74 %
Räntenivå, genomsnitt	1,9 %	1,9 %	1,8 %	1,8 %	1,8 %	2,0 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %
Räntetäckningsgrad	499 %	567 %	572 %	460 %	517 %	497 %	561 %	581 %	486 %	530 %
Avkastning substansvärde EPRA NRV	15,0 %	15,4 %	10,9 %	50,2 %	18,4 %	4,1 %	17,6 %	9,3 %	34,3 %	13,4 %
Avkastning totalt kapital	11,2 %	8,3 %	6,4 %	13,5 %	8,6 %	4,0 %	5,9 %	5,8 %	14,9 %	7,5 %
Avkastning eget kapital	32,6 %	13,8 %	10,8 %	30,3 %	22,7 %	4,5 %	9,9 %	9,3 %	27,6 %	13,1 %
Investeringar i fastigheter, mkr	865	1149	9 320	48 612	59 946	643	854	620	3 041	5 158
Försäljningar, mkr	9 879	1121	3 708	2 520	17 228	—	119	2	770	891
Belåningsgrad Fastighet	41 %	43 %	43 %	45 %	45 %	44 %	43 %	43 %	44 %	44 %
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	273 201	273 405	272 075	310 088	282 917	273 201	273 113	273 031	275 197	273 628
Förvaltningsresultat, kr	2,85	3,06	3,26	3,29	12,45	2,91	3,28	3,29	2,88	12,35
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	2,55	2,77	3,05	3,20	11,58	2,65	2,93	2,96	2,71	11,25
Resultat efter skatt, kr	14,06	6,25	5,56	15,36	41,81	1,76	3,85	3,72	11,14	20,52
Utestående antal aktier, tusental	275 187	272 075	272 075	340 544	340 544	273 201	273 031	273 031	277 093	277 093
Fastighetsvärde, kr	348	357	384	450	450	352	355	359	372	372
Substansvärde EPRA NRV, kr	220	227	230	251	251	193	199	200	214	214
Substansvärde EPRA NTA, kr	211	219	221	241	241	185	190	191	205	205
Substansvärde EPRA NDV, kr	179	185	187	197	197	153	156	157	168	168
Utdelning, kr/aktie (2021 föreslagen)	—	—	—	—	7,60	—	—	—	—	6,90
Utdelningsandel	—	—	—	—	61 %	—	—	—	—	56 %
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hyresvärde, kr/kvm	1 649	1 584	1 627	3 142	1 648	1 516	1 551	1 546	1 640	1 538
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,9 %	93,2 %	92,9 %	93,4 %	93,2 %	93,8 %	91,4 %	92,4 %	92,3 %	93,1 %
Fastighetskostnader, kr/kvm	469	375	393	822	425	383	344	331	441	369
Fastighetsvärde, kr/kvm	25 638	25 998	26 993	26 667	26 667	22 451	22 541	22 836	23 549	23 549
Värderingsyield	4,9 %	4,8 %	4,7 %	4,7 %	4,7 %	5,1 %	5,1 %	5,1 %	5,0 %	5,0 %

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Resultaträkning, mkr										
Intäkter	6 353	6 004	5 821	5 577	5 182	4 533	3 299	3 318	3 249	3 073
Fastighetskostnader	-2 007	-1 669	-1 708	-1 632	-1 605	-1 497	-1 074	-1 096	-1 105	-1 042
Driftsöverskott	**4 346**	**4 335**	**4 113**	**3 945**	**3 577**	**3 036**	**2 225**	**2 222**	**2 144**	**2 031**
Centrala administrationskostnader	-174	-149	-163	-158	-162	-143	-113	-108	-96	-93
Förvärvs- och omstruktureringskostnader m.m.	-103	-95	-9	—	-5	-163	—	—	—	—
Resultat från intressebolag/joint ventures	1 142	—	—	—	—	3	23	—	—	—
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-27	-20	-22	—	—	—	—	—	—	—
Räntenetto m.m.	-784	-786	-782	-835	-885	-832	-602	-664	-702	-683
Resultat inkl. intressebolag/joint ventures	**4 400**	**3 285**	**3 137**	**2 952**	**2 525**	**1 901**	**1 533**	**1 450**	**1 346**	**1 255**
Nedskrivning goodwill	-194	—	-179	—	—	-373	—	—	—	—
Värdeförändringar fastigheter	7 185	3 863	3 918	5 216	4 540	4 085	1 837	344	328	-69
Värdeförändringar derivat	325	-120	-111	152	247	82	216	-660	429	-110
Värdeförändringar finansiellt innehav	42	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Omvärdering resultat stegvis förvärv	111	—	—	—	—	27	-2	—	—	—
Aktuell skatt	-173	-186	-165	-74	-96	-23	-16	-11	-6	-7
Uppskjuten skatt	132	-1 227	-950	-793	-1 340	-727	-687	88	-390	404
Årets/periodens resultat	**11 828**	**5 615**	**5 650**	**7 453**	**5 876**	**4 972**	**2 881**	**1 211**	**1 707**	**1 473**
Övrigt totalresultat	121	-172	45	8	-8	6	-8	8	3	-4
Årets/periodens totalresultat	**11 949**	**5 443**	**5 695**	**7 461**	**5 868**	**4 978**	**2 873**	**1 219**	**1 710**	**1 469**
Balansräkning, mkr										
Förvaltningsfastigheter	153 146	103 042	95 168	89 168	81 078	70 757	41 818	37 599	37 752	36 328
Goodwill (joint venture, år 2015)	5 544	1 673	1 691	1 659	1 659	1 659	526	—	—	—
Övriga tillgångar	17 745	5 040	1 953	1 070	772	5 640	269	442	291	259
Likvida medel	1 197	161	173	243	203	257	39	47	70	44
Summa tillgångar	**177 632**	**109 916**	**98 985**	**92 140**	**83 712**	**78 313**	**42 652**	**38 088**	**38 113**	**36 631**
Eget kapital	83 637	48 243	43 777	39 749	33 736	29 234	15 768	13 649	13 127	12 065
Uppskjuten skatteskuld	17 351	11 376	10 153	9 203	8 405	7 065	4 299	3 612	3 700	3 310
Derivat	563	1 132	715	716	1 352	1 582	1 117	1 357	683	1 105
Räntebärande skulder	70 829	45 720	40 826	40 358	38 226	38 467	20 396	18 446	19 481	19 094
Ej räntebärande skulder	5 252	3 445	3 514	2 114	1 993	1 965	1 072	1 024	1 122	1 057
Summa eget kapital och skulder	**177 632**	**109 916**	**98 985**	**92 140**	**83 712**	**78 313**	**42 652**	**38 088**	**38 113**	**36 631**

forts. Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	71 %	74 %	72 %	71 %	69 %	67 %	67 %	67 %	66 %	66 %
Räntenivå, genomsnitt	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,0 %	2,4 %	2,7 %	3,0 %	3,3 %	3,7 %	3,9 %
Räntetäckningsgrad	517 %	530 %	502 %	454 %	386 %	348 %	351 %	318 %	292 %	284 %
Avkastning långsiktigt substansvärde	18,4 %	15,2 %	15,1 %	22,0 %	18,3 %	20,9 %	20,4 %	7,6 %	13,2 %	7,9 %
Avkastning totalt kapital	8,6 %	7,5 %	8,4 %	10,6 %	10,1 %	11,9 %	10,0 %	6,5 %	6,4 %	5,3 %
Avkastning eget kapital	22,7 %	13,0 %	14,5 %	22,6 %	20,6 %	20,1 %	21,7 %	9,5 %	14,6 %	13,5 %
Investeringar i fastigheter, mkr	59 946	5 158	6 112	5 292	6 488	31 491	3 553	2 525	1 768	2 798
Försäljningar, mkr	17 228	891	4 138	2 635	875	6 754	1 140	3 054	687	253
Belåningsgrad Fastighet	45 %	44 %	43 %	45 %	47 %	50 %	49 %	49 %	51 %	52 %
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	282 917	273 628	273 201	273 201	273 201	234 540	189 014	189 014	189 014	189 014
Förvaltningsresultat, kr	12,45	12,35	11,52	10,81	9,26	8,80	8,11	7,67	7,12	6,64
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	11,58	11,25	10,44	9,65	8,39	8,26	7,84	7,17	6,97	6,31
Resultat efter skatt, kr	41,81	20,52	20,68	27,28	21,51	21,20	15,24	6,41	9,03	7,79
Utestående antal aktier, tusental	340 544	277 093	273 201	273 201	273 201	273 201	189 014	189 014	189 014	189 014
Fastighetsvärde, kr	450	372	348	326	297	259	221	199	200	192
Substansvärde EPRA NRV, kr	251	214	195	176	153	133	112	99	93	87
Substansvärde EPRA NTA, kr	241	205	187	169	146	131	109	97	91	86
Substansvärde EPRA NDV, kr	197	168	154	139	117	101	83	72	69	64
Utdelning, kr/aktie (2021 föreslagen)	7,60	6,90	6,50	6,10	5,30	5,00	4,25	3,99	3,69	3,43
Utdelningsandel	61 %	56 %	56 %	56 %	57 %	57 %	52 %	52 %	52 %	52 %
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hyresvärde, kr/kvm	1 648	1 538	1 495	1 407	1 341	1 304	1 095	1 064	1 036	1 015
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,2 %	93,1 %	92,6 %	93,2 %	90,9 %	91,3 %	90,3 %	88,7 %	88,4 %	88,6 %
Fastighetskostnader, kr/kvm	425	369	384	378	364	376	316	307	307	298
Fastighetsvärde, kr/kvm	26 667	23 549	22 363	20 417	18 268	16 558	12 282	11 118	10 285	9 916

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 200.

Förvaltningsresultat
Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, d.v.s. tillväxt i förvaltningsresultatet, och målet är att förvaltningsresultatet årligen ska öka med minst 10 %. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen ska delas ut till aktieägarna – minst 50 % av förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet beräknas såväl före betald skatt som efter den teoretiska betalda skatt Castellum skulle betalat på förvaltningsresultatet såvida inga förlustavdrag förelåg.

Förvaltningsresultat	jan–dec 2021 mkr	jan–dec 2021 kr/aktie	jan–dec 2020 mkr	jan–dec 2020 kr/aktie
Resultat före skatt	11 869	41,95	7 028	25,68
Återläggning:				
Förvärvskostnader	76	0,27	25	0,09
Finansieringavgifter m.m., förvärv	27	0,10	70	0,26
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-111	-0,39	—	—
Resultat intressebolag exkl. förvaltningsresultat	-981	-3,47	—	—
Värdeförändring fastighet	-7 185	-25,40	-3 863	-14,12
Värdeförändring finansiellt innehav	-42	-0,15	—	—
Värdeförändring derivat	-325	-1,15	120	0,44
Nedskrivning goodwill	194	0,69	—	—
= Förvaltningsresultat	**3 522**	**12,45**	**3 380**	**12,35**
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)				
Förvaltningsresultat	3 522	12,45	3 380	12,35
Återläggning:				
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-246	-0,87	-300	-1,10
EPRA Earnings/EPRA EPS	**3 276**	**11,58**	**3 080**	**11,25**

	31 dec 2021	31 dec 2020
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)[1]	282 917	273 628
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)[1]	340 544	277 093

Substansvärde
Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan. Långsiktigt substansvärde, d.v.s. EPRA NRV, utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid eller som inte tillhör stamaktieägarna, såsom i Castellums fall goodwill, derivat, uppskjuten skatteskuld och hybridobligationer. Substansvärdet EPRA NTA är detsamma som långsiktigt substansvärde men med den skillnad att goodwill som inte är hänförligt till uppskjuten skatt inte anses utgöra en tillgång samt att uppskjuten skatt ska marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senaste åren faktiskt har genomfört fastighetstransaktioner. Substansvärde EPRA NDV utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, justerat för goodwill som ej utgör uppskjuten skatt.

Substansvärde	jan–dec 2021 mkr	jan–dec 2021 kr/aktie	jan–dec 2020 mkr	jan–dec 2020 kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	83 637	246	48 243	174
Återläggning:				
Hybridobligationer	-10 164	-30	1 132	4
Innehav utan bestämmande inflytande	-693	-2	1 132	4
Derivat enligt balansräkning	563	2	1 132	4
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-5 351	-15	-1 480	-5
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	17 351	50	11 376	41
Substansvärde EPRA NRV	**85 343**	**251**	**59 271**	**214**
Avdrag:				
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	-193	-1	-193	-1
Bedömd verklig uppskjuten skatt 3 %[1]	-3 160	-9	-2 285	-8
Substansvärde EPRA NTA	**81 990**	**241**	**56 793**	**205**
Återläggning:				
Derivat enligt ovan	-563	-2	-1 132	-4
Uppskjuten skatt i sin helhet	-14 191	-41	-9 091	-33
Substansvärde EPRA NDV	**67 236**	**197**	**46 570**	**168**

1. Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 3 % baserat på en diskonteringsränta om 3 %. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras med en nominell skatt om 20,3 %, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där hela portföljen säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7 %.

Finansiell risk
Castellums strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter under lågt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 50 % och en räntetäckningsgrad om minst 200 %. Vidare utgör skuldkvoten, som uttrycker hur många år det tar för bolaget att återbetala sina räntebärande lån, ett viktigt finansiellt riskmått.

Räntetäckningsgrad	jan–dec 2021	jan–dec 2020
Förvaltningsresultat	3 522	3 380
Återläggning:		
Räntenetto	845	786
Förvaltningsresultat exkl räntenetto	**4 367**	**4 166**
Räntetäckningsgrad	517 %	530 %
Belåningsgrad		
Räntebärande skulder	70 829	45 720
Likvida medel	-1 197	-161
Räntebärande skulder netto	**69 632**	**45 559**
Totala tillgångar	**177 632**	**109 916**
Belåningsgrad	39 %	41 %
Belåningsgrad Fastighet		
Räntebärande skulder netto enligt ovan	**69 632**	**45 559**
Förvaltningsfastigheter	153 146	103 042
Förvärvade ej tillträdda fastigheter	-187	—
Sålda ej frånträdda fastigheter	88	-220
Förvaltningsfastigheter netto	**153 047**	**103 262**
Belåningsgrad Fastighet	45 %	44 %
Skuldkvot		
Räntebärande skulder	70 829	45 720
Likvida medel	-1 197	-161
Räntebärande skulder netto	**69 632**	**45 559**
Driftsöverskott	4 346	4 335
Centraladministration	-174	-149
Rörelseresultat	**4 172**	**4 186**
Skuldkvot	16,7	10,9

Investering
För att nå det övergripande målet om 10 % tillväxt i förvaltningsresultatet kr/aktie, ska Castellum årligen nettoinvestera för minst 5 % av fastighetsvärdet.

Nettoinvestering	jan–dec 2021	jan–dec 2020
Förvärv	56 147	2 646
Ny-, till- och ombyggnation	3 799	2 512
Summa investering	**59 946**	**5 158**
Försäljningspris	-17 228	-891
Nettoinvestering	**42 718**	**4 267**
Andel av fastighetsvärdet, %	**41 %**	**4 %**

Övriga nyckeltal

	jan–dec 2021	jan–dec 2020
Överskottsgrad	71 %	74 %
Räntenivå, genomsnitt	1,8 %	1,9 %
Skuldkvot	16,7	10,9
Avkastning substansvärde EPRA NRV	18,4 %	13,4 %
Avkastning totalt kapital	8,6 %	7,5 %
Avkastning eget kapital	22,7 %	13,1 %
Fastighetsvärde kr/aktie	450	372
Bruttouthyrning	720	644
Nettouthyrning	162	239

Finansiella rapporter 2021

Totalresultat för koncernen 107
Balansräkning för koncernen 108
Resultaträkning och totalresultat för moderbolaget 109
Balansräkning för moderbolaget 110
Förändring av eget kapital 111
Kassaflödesanalys 112

Redovisningsprinciper och noter

1. Redovisningsprinciper 113
2. Rörelsesegment 118
3. Intäkter 119
4. Kostnader 121
5. Förvärvskostnader 122
6. Resultat från intressebolag 122
7. Ränte- och finansiella intäkter 122
8. Ränte- och finansiella kostnader 122
9. Leasingkostnad/tomträttsavgäld 122
10. Värdeförändringar 123
11. Inkomstskatter 123
12. Personal och styrelse 124
13. Förvaltningsfastigheter 125
14. Inventarier 127
15. Goodwill 128
16. Finansiella tillgångar 128
17. Intressebolag 128
18. Rörelseförvärv 129
19. Eget kapital och substansvärde 130
20. Skulder 132
21. Uppskjuten skatteskuld/fordran 132
22. Övriga avsättningar 133
23. Derivat 133
24. Finansiell riskhantering 134
25. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 136
26. Ställda säkerheter 136
27. Eventualförpliktelser 136
28. Andelar i koncernföretag 137
29. Långfristiga fordringar, koncernföretag 137
30. Finansiella instrument 137
31. Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten 138
32. Närståendetransaktioner 138
33. Händelser efter balansdagen 138

Totalresultat för koncernen

mkr		31 dec 2021	31 dec 2020
Hyresintäkter		5 723	5 438
Serviceintäkter		461	454
Intäkter coworking		169	112
Intäkter	Not 3	**6 353**	**6 004**
Driftskostnader	Not 4	–840	–654
Underhåll	Not 4	–155	–145
Fastighetsskatt	Not 4	–401	–371
Kostnader coworking	Not 4	–194	–120
Uthyrning och fastighetsadministration	Not 4	–417	–379
Driftsöverskott		**4 346**	**4 335**
Centrala administrationskostnader	Not 4	–174	–149
Förvärvskostnader	Not 5	–76	–25
Resultat från intressebolag	Not 6	1 142	—
Finansnetto			
Ränteintäkter	Not 7	2	6
Räntekostnader	Not 8	–847	–792
Finansieringsavgift m.m., förvärv	Not 8	–27	–70
Utdelning		61	—
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	Not 9	–27	–20
Förvaltningsresultat inkl förvärvskostnader/finansiella avgifter		**4 400**	**3 285**
***varav förvaltningsresultat*[1)]**		***3 522***	***3 380***
Goodwill, nedskrivning	Not 15	–194	—
Värdeförändringar	Not 10		
Fastigheter		7 185	3 863
Finansiellt innehav		42	—
Omvärdering resultat stegvis förvärv		111	—
Derival		325	–120
Resultat före skatt		**11 869**	**7 028**
Aktuell skatt	Not 11	–173	–247
Uppskjuten skatt	Not 11	132	–1 166
Årets resultat[2)]		**11 828**	**5 615**

mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Övrigt totalresultat		
Poster som kommer att omföras till årets resultat		
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.	629	–216
Värdeförändring derivat, valutasäkring	–508	44
Årets totalresultat[2)]	**11 949**	**5 443**
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)		
Genomsnittligt antal aktier, tusental	282 917	273 628
Resultat per aktie, kr	41,81	20,52

1. För uträkning se finansiella nyckeltal på sidan 104.
2. Av Årets resultat är 11 828 mkr (—) hänförligt till moderföretagets aktieägare. Av Årets totalresultat är 11 949 mkr (—) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Balansräkning för koncernen

mkr		31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 13, 26	153 146	103 042
Materiella anläggningstillgångar	Not 14	204	170
Leasingavtal, nyttjanderätt		1 741	888
Goodwill	Not 15	5 544	1 673
Finansiella tillgångar	Not 16	190	2 729
Intressebolag	Not 17	13 571	—
Övriga långfristiga tillgångar		73	30
Summa anläggningstillgångar		**174 469**	**108 532**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	Not 3	130	47
Fordran fastighetsförsäljning		88	220
Övriga fordringar		1 050	554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		698	402
Likvida medel		1 197	161
Summa omsättningstillgångar		**3 163**	**1 384**
SUMMA TILLGÅNGAR		**177 632**	**109 916**

mkr		31 dec 2021	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 19		
Aktiekapital		173	139
Övrigt tillskjutet kapital		29 027	13 259
Reserver		-1	-122
Hybridobligationer		10 164	—
Balanserad vinst		43 581	34 967
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**82 944**	**48 243**
Innehav utan bestämmande inflytande		693	—
Summa eget kapital		**83 637**	**48 243**
Skulder	Not 20		
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	Not 21	17 351	11 376
Övriga avsättningar	Not 22	38	3
Derivat	Not 23	563	1 132
Långfristiga räntebärande skulder	Not 24	70 829	45 720
Övriga långfristiga skulder/leasingskuld		1 741	888
Summa långfristiga skulder		*90 522*	*59 119*
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		405	126
Skatteskulder		297	423
Övriga skulder		736	623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	2 035	1 382
Summa kortfristiga skulder		*3 473*	*2 554*
Summa skulder		**93 995**	**61 673**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**177 632**	**109 916**

Resultaträkning för moderbolaget

mkr		31 dec 2021	31 dec 2020
Intäkter	Not 3	167	102
Centrala administrationskostnader	Not 4	-283	-216
Finansiella poster			
Resultat andelar i koncernföretag	Not 28	-73	-70
Resultat andelar i intresseföretag	Not 17	509	—
Finansiella intäkter	Not 7	4 225	2 978
Finansiella kostnader	Not 8	-1 072	-973
Resultat före värdeförändringar och skatt		**3 473**	**1 821**
Värdeförändringar	Not 10		
Finansiell placering		153	—
Derivat		-75	-57
Resultat före skatt		**3 551**	**1 764**
Aktuell skatt	Not 11	-5	—
Uppskjuten skatt	Not 11	—	-15
Årets resultat		**3 546**	**1 749**

Totalresultat för moderbolaget

mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Årets resultat enligt resultaträkningen	3 546	1 749
Övrigt totalresultat		
Poster som kommer att omföras till årets resultat		
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.	65	-108
Värdeförändring derivat, valutasäkring	-27	44
Årets totalresultat	**3 585**	**1 685**

Balansräkning för moderbolaget

mkr		31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	Not 14	45	49
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 27, 28	46 239	20 957
Andelar i intresseföretag	Not 17	12 690	3
Finansiella tillgångar	Not 16	190	2 729
Långfristiga fordringar, koncernföretag	Not 26, 29	35 578	31 051
Summa finansiella anläggningstillgångar		*94 697*	*54 740*
Summa anläggningstillgångar		**94 742**	**54 789**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar, koncernföretag		7 325	12 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27	62
Övriga fordringar		68	8
Likvida medel		37	6
Summa omsättningstillgångar		**7 457**	**12 734**
SUMMA TILLGÅNGAR		**102 199**	**67 523**

mkr		31 dec 2021	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		173	139
Reservfond		20	20
Fritt eget kapital			
Fond för verkligt värde		–12	–51
Överkursfond		25 026	9 258
Hybridobligationer		10 164	—
Balanserad vinst		6 092	7 269
Årets resultat		3 546	1 749
Summa eget kapital		**45 009**	**18 384**
Skulder	Not 20		
Långfristiga skulder			
Derivat	Not 23	619	1 132
Långfristiga räntebärande skulder	Not 24	42 257	43 318
Långfristiga räntebärande skulder, koncernföretag		14 090	4 126
Summa långfristiga skulder		*56 966*	*48 576*
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernföretag		—	—
Övriga kortfristiga skulder		16	292
Leverantörsskulder		29	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	179	268
Summa kortfristiga skulder		*224*	*563*
Summa skulder		**57 190**	**49 139**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**102 199**	**67 523**

Förändring av eget kapital

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare								
Koncernen, mkr (Not 19)	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräkningsreserv	Valuta-säkringsreserv	Hybridobligationer	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	**273 201**	**137**	**12 434**	**366**	**-316**	**—**	**31 156**	**—**	**43 777**
Utdelning mars och sept 2020 (6,50 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 776	—	-1 776
Återköpta egna aktier	-170	—	—	—	—	—	-28	—	-28
Apportemission	4 062	2	825	—	—	—	—	—	827
Årets resultat 2020	—	—	—	—	—	—	5 615	—	5 615
Övrigt totalresultat 2020	—	—	—	-216	44	—	—	—	-172
Eget kapital 2020-12-31	**277 093**	**139**	**13 259**	**150**	**-272**	**—**	**34 967**	**—**	**48 243**
Utdelning mars och sept 2021 (6,90 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 888	—	-1 888
Återköpta egna aktier	-5 018	—	—	—	—	—	-1 038	—	-1 038
Emission	68 469	34	15 768	—	—	10 164	-288	693	26 371
Årets resultat 2021	—	—	—	—	—	—	11 828	—	11 828
Övrigt totalresultat 2021	—	—	—	629	-508	—	—	—	121
Eget kapital 2021-12-31	**340 544**	**173**	**29 027**	**779**	**-780**	**10 164**	**43 581**	**693**	**83 637**

				Fond för verkligt värde					
Moderbolaget, mkr (Not 19)	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Reservfond	Valuta-omräkningsreserv	Valuta-säkringsreserv	Hybridobligationer	Balanserad vinst	Överkursfond	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	**273 201**	**137**	**20**	**219**	**-206**	**—**	**9 073**	**8 433**	**17 676**
Utdelning mars och sept 2020 (6,50 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 776	—	-1 776
Återköpta egna aktier	-170	—	—	—	—	—	-28	—	-28
Apportemission	4 062	2	—	—	—	—	—	825	827
Årets resultat 2020	—	—	—	—	—	—	1 749	—	1 749
Övrigt totalresultat 2020	—	—	—	-108	44	—	—	—	-64
Eget kapital 2020-12-31	**277 093**	**139**	**20**	**111**	**-162**	**—**	**9 018**	**9 258**	**18 384**
Utdelning mars och sept 2021 (6,90 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 888	—	-1 888
Återköpta egna aktier	-5 018	—	—	—	—	—	-1 038	—	-1 038
Emission	68 469	34	—	—	—	10 164	—	15 768	25 966
Årets resultat 2021	—	—	—	—	—	—	3 546	—	3 546
Övrigt totalresultat 2021	—	—	—	65	-26	—	—	—	39
Eget kapital 2021-12-31	**340 544**	**173**	**20**	**176**	**-188**	**10 164**	**9 638**	**25 026**	**45 009**

Kassaflödesanalys

		Koncern		Moderbolag	
mkr		2021	2020	2021	2020
Löpande verksamhet					
Driftsöverskott		4 346	4 335	167	102
Centrala administrationskostnader		–174	–149	–283	–216
Återläggning av avskrivningar		139	95	11	12
Betalt finansnetto		–835	–789	–223	–80
Betald skatt		–244	–177	–5	—
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet		45	–134	—	—
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital		**3 277**	**3 181**	**–333**	**–182**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring kortfristiga fordringar		–493	–78	8 479	335
Förändring kortfristiga skulder		–181	–159	–342	–9
Kassaflöde från löpande verksamhet		**2 603**	**2 944**	**7 804**	**144**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		–3 799	–2 512	—	—
Förvärv av fastigheter		–8 889	–1 819	—	—
Förändring skuld vid förvärv av fastigheter		187	–304	—	—
Försäljning av fastigheter		17 228	891	—	—
Förändring fordran vid försäljning av fastigheter		132	–217	—	—
Rörelseförvärv	Not 18	–6 484	—	—	—
Investering i finansiella tillgångar		–2 730	–2 442	—	–2 442
Investeringar i dotterbolag		—	—	–9 606	—
Erhållen utdelning		—	—	208	—
Investeringar i intressebolag		–9 413	—	–9 413	—
Investeringar i övrigt, netto		–204	–105	–115	–76
Kassaflöde från investeringsverksamhet		**–13 972**	**–6 508**	**–18 926**	**–2 518**

		Koncern		Moderbolag	
mkr		2021	2020	2021	2020
Finansieringsverksamheten	Not 31				
Nyupplåning räntebärande skulder		5 361	5 345	8 559	6 520
Förändring övriga långfristiga skulder		—	—	—	—
Förändring långfristiga fordringar		—	11	–4 450	–2 390
Lösen räntederivat		–194	—	–194	—
Återköpta egna aktier		–1 038	–28	–1 038	–28
Hybridobligation		10 164	—	10 164	–1 776
Utbetald utdelning		–1 888	–1 776	–1 888	–1 776
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		**12 405**	**3 552**	**11 153**	**2 326**
Årets kassaflöde		**1 036**	**–12**	**31**	**–48**
Likvida medel ingående balans		161	173	6	54
Likvida medel utgående balans		**1 197**	**161**	**37**	**6**

Redovisningsprinciper och noter

(Alla belopp i mkr om inget annat anges.)

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information
Castellum AB:s (Moderbolaget) finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutar 31 december 2021 har godkänts av styrelse och verkställande direktör den 6 mars 2022 och kommer att föreläggas årsstämman 2022 för fastställande. Moderbolaget är svenskt aktiebolag (publ), med säte i Göteborg, Sverige. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Grunder för redovisningen
Castellums räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derival, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster.

Kritiska bedömningar och uppskattningar
För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Förvaltningsfastigheter
Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/– 5–10 %. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 13.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv
Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Fastställandet av verkligt värde kräver ofta att företagsledningen gör antaganden och uppskattningar av framtida händelser vilket i allmänhet innebär stora bedömningar och uppskattningar. Förändringar i de antaganden eller uppskattningar som krävs för att fastställa det verkliga värdet för förvärvade tillgångar och skulder kan påverka beloppen som avser tillgångar, skulder och goodwill till följd av allokering av köpeskilling.

Goodwill
Uppskattningar och bedömningar görs också avseende goodwill i form av en nedskrivningsprövning. Vid nedskrivningsprövning av goodwill måste ett antal väsentliga antaganden och bedömningar beaktas för att kunna beräkna nyttjandevärdet hos den kassagenererande enheten. Dessa antaganden och bedömningar hänför sig till förväntade framtida diskonterade kassaflödena. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga bedömningar av framtida intäkter och kostnader samt allmänna marknadsförutsättningar och utveckling för branschen.

Intressebolag
Varje balansdag prövas de redovisade värdena av bolagets innehav i intressebolag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan det bedömda återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Det föreligger väsentliga bedömningar i vad återvinningsvärdet uppgår till.

Hybridobligation
Castellum har emitterat hybridobligationer. Hybridobligationen har en löptid till första möjliga inlösen om 5,5 år och en fast kupong om 3,125 %. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som eget kapital och inte som en finansiell skuld.

Bedömningen som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. Castellum har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid och hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

Uppskjuten skatteskuld
Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efter av Riksdagen beslutad skattesats om 20,6 % i Sverige. Den verkliga skatten är betydligt lägre p.g.a. dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

Förvaltningsresultat
Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde från löpande förvaltning, d.v.s. tillväxt i förvaltningsresultat, och målet är att förvaltningsresultatet årligen ska öka med minst 10 %. Förvaltningsresultatet utgör också basen i vad som årligen ska delas ut till aktieägarna – minst 50 % av förvaltningsresultatet. Således har storleken på värdeförändringarna inte målsatts, de ingår inte i basen för utdelning och de ingår inte heller i någon annan bas, exempelvis företagsledningens incitamentsprogram. För att ge en rättvisande bild av Castellums syn på sin verksamhet har rapporten över totalresultatet utformats med hänsyn till detta, d.v.s. redovisning av värdeförändringar (ej kassaflödespåverkande) sker efter kassaflödespåverkande poster och en resultatrad har infogats som verksamheten styrs och målsätts på, d.v.s. förvaltningsresultatet.

forts. Not 1

Klassificering
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Koncernredovisning
Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande, vilket erhålls då Castellum uppnår rösträttsmajoritet. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i Not 28 angivna koncernföretagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per den 31 december.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag avseende Castellums innehavstid. Interna försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Omräkning av räkenskaperna till svenska kronor för utländsk verksamhet sker genom att balansräkningen omräknas till balansdagens kurs, förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs, medan resultaträkningen omräknas till periodens genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

Intressebolag
Ett ägarintresse i ett annat företag redovisas som intressebolag om Castellum utövar ett betydande inflytande över bolagets driftmässiga och finansiella styrning genom att Castellum innehar minst 20 % och max 50 % av rösterna. I koncernredovisningen redovisas intressebolag i enlighet med kapitalandelsmetoden.

Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat ett intressebolag ingår i koncernens resultat.

De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intressebolag. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från intressebolag" i resultaträkningen.

Intäkter
Hyres- och serviceintäkter samt intäkter från coworking
Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen.

Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten m.m. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Intäkter från den helägda coworkingkoncernen United Spaces utgörs av medlemsintäkter och försäljning av övrig service.

Intäkter från fastighetsförsäljningar
Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av fastighet via bolag nettoredovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste kvartalsrapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste kvartalsrapport.

Finansiella intäkter
Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. I finansiella intäkter redovisas även erhållna koncernbidrag samt erhållen och anteciperad utdelning. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader
Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader (ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas) samt leasingkostnader och tomträttsavgälder. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Räntekostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal och betalningsströmmar från dessa avtal resultatförs för den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

Leasingkostnad utgörs främst av hyresavtal i coworkingkoncernen United Spaces.

Tomträttsavtal är, sett ur ett redovisningsperspektiv, leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda redovisas i takt med utförandet av tjänster i utbyte mot ersättning. Ersättning enligt incitamentsprogram, vilket är kontantreglerat och utbetalas som ej pensionsgrundande lön, redovisas i takt med måluppfyllelse och programmets löptid.

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Huvuddelen av Castellumkoncernens åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad när de uppstår. Ett mindre antal personer har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Det finns dock inget som indikerar några väsentliga åtaganden överstigande vad som är utbetalt till Alecta.

forts. Not 1

Inkomstskatter
Inkomstskatt fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner vilka redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 % i Sverige. För Danmark och Finland beräknas aktuell och uppskjuten skatt till 22 % respektive 20 %.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt på temporära skillnader, som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde, redovisas i Castellum enligt balansräkningsmetoden. Således finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. I Castellum finns framför allt tre poster där det föreligger temporära skillnader – fastigheter, underskottsavdrag och obeskattade reserver. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas eftersom det är troligt att underskottsavdragen kommer att kunna kvittas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde, likaså på obeskattade reserver. Vid förändring av ovan nämnda poster förändras således även den uppskjutna skatteskulden/– fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

Aktuell skatt
Aktuell skatt som redovisas i resultaträkningen motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

Leasingavtal
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Castellums förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter samt Not 3.

Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Castellum är leasetagare – dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Förvaltningsfastigheter
Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Castellum ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Värdering
Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i Not 13. I noten finns även bl.a. angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bl.a. läge, ändamål, skick och standard. För att säkerställa den interna värderingen görs externa värderingar på del av beståndet. Gällande Kungsleden har extern värdering gjorts avseende hela beståndet.

Värdeförändring
Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, d.v.s. som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras räntekostnad under produktionstiden.

Förvärv och försäljning
Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år förutom för datorer som bedöms ha en nyttjandeperiod på tre år.

Goodwill
Goodwill i koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärde och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade koncernföretags identifierbara nettotillgångar vid förvärvstidpunkten.

Vid förvärvstidpunkten värderas goodwill till anskaffningsvärde för att därefter värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller när det finns en indikation på att redovisat värde inte är återvinningsbart.

forts. Not 1

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, finansiella tillgångar, övriga fordringar exklusive icke avtalsenliga fordringar och låneford-ringar, samt bland skulderna ränte- och valutaderivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan.

Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Likvida medel
Likvida medel kan utgöras av koncernens disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, samt bankdepositioner med restlöptid om maximalt tio (10) bankdagar, och kortfristiga placeringar i statsskuldväxlar och bank- respektive kommuncertifikat med restlöptid om maximalt tre (3) månader. Per den 31 december utgjordes likvida medel enbart av disponibla tillgodohavanden i bank.

Fordringar
Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av. Samtliga Castellums finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms- och skattefordringar samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade kreditförluster.

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. P.g.a. fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. P.g.a. kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp.

Fordringar i moderbolag består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet av säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp och givet värdet på säkerheterna uppgår reserven till oväsentliga belopp.

Skulder
Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t.ex. leverantörsskulder. Merparten av Castellums kreditavtal är långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anses även dessa vara långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Derivat
Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har Castellum ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat uppstår värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de räntederivatavtal Castellum hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året. För under året lösta räntederivatavtal redovisas och beräknas en orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före lösen jämfört med värdering vid utgången av föregående år. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs för den period de avser.

Castellum använder valutaderivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark, Norge och Finland samt för att hantera valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den internationella kapitalmarknaden. Finansiering av investering i utlandet kan åstadkommas dels genom upptagande av krediter i utländska bolagets funktionella valuta, dels genom att ingå valutaderivat. Castellum tillämpar säkringsredovisning för såväl nettoinvesteringar i utlandsverksamhet som valutaexponering till följd av upplåning i internationell kapitalmarknad i de fall där valutaderivat används. Dessa redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdagen och därefter till verkligt värde där den effektiva delen av valutakursförändringen avseende säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat medan den ineffektiva delen redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde används balansdagens kurs.

Vid tidpunkten för säkringarnas ingående finns säkringsdokumentation som beskriver säkringarna och bolagets strategi och riskhantering samt en beskrivning av säkringarnas effektivitet och hur den mäts och följs upp.

Säkringarna bedöms som mycket effektiva baserat på nedanstående kriterier.

Det föreligger ett ekonomiskt samband mellan den säkrade posten och säkringsinstrumentet. Effekten av kreditrisken dominerar inte de förändringar som följer av det ekonomiska sambandet. Säkringskvoten för säkringsförhållandet är densamma som den som följer av den kvantitet av den säkrade posten som företaget faktiskt säkrar och den

forts. Not 1

kvantitet av säkringsinstrumentet som företaget faktiskt använder för att säkra mängden säkrade poster.

Om en säkring upphör att vara effektiv av skäl relaterat till säkringskvoten men inget förändras i riskstrategin kommer bolaget att ombalansera säkringen.

Castellum designerar bara spotrisken i säkringar med terminer och övriga delar av marknadsvärde redovisas i resultaträkningen.

Koncernen avbryter säkringsredovisning bara när säkringen inte längre uppfyller kvalificeringskriterierna som när säkringsinstrumenten avyttras eller löses eller när en säkrad prognos inte längre uppfyller kraven på att vara mycket sannolik. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisk, s.k. CVA och DVA.

Avsättningar
Avsättningar avser skulder som är ovissa avseende betalningstidpunkt eller belopp. En avsättning redovisas då det föreligger avtalsmässiga förpliktelser, domstolsutslag eller annan legal grund som medför att det sannolikt kommer att innebära framtida utbetalningar. Bedömning av avsatt belopp sker löpande. Värdering av förpliktelser som förfaller om mer än ett år sker genom diskontering.

Eget kapital
Återköp av egna aktier
Vid återköp av egna aktier reduceras eget kapital med betald köpeskilling inklusive eventuella transaktionskostnader.

Utdelningar
Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut. Anteciperad utdelning redovisas hos mottagaren som finansiell intäkt.

Hybridobligation
Obligationer klassificeras som skuld eller eget kapital baserat på om det föreligger någon avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som ett eget kapital och inte som en skuld. Ränta på hybridobligationen redovisas direkt mot eget kapital.

Resultat per aktie
Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

Innehav utan bestämmande inflytande
Innehav utan bestämmande inflytande utgör den minoritet av aktier i dotterbolag som Castellum inte kontrollerade per bokslutsdagen. Förvärv av aktier som ägts av minoritetsägare innebär en omföring inom eget kapital.

Definition av rörelsesegment
Koncernens verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per geografiskt område. Rörelsesegment konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Således har någon fördelning av gemensamma kostnader ej gjorts. Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas i noten för segment.

Kassaflödesanalys
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.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform
Resultat- och balansräkning för moderbolaget är upprättade enligt Årsredovisningslagens scheman.

Aktier i koncernbolag och intressebolag
Aktier i koncernbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Transaktionskostnader aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för aktierna. Utdelningar redovisas som finansiella intäkter. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot bolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger bolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Eventualförpliktelser
Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer, d.v.s. de redovisas inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning.

Nya redovisningsprinciper
Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU
Nya standarder vilka trätt i kraft 2021

Förändringar i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7 hänförligt till referensräntereformen fas 2 trädde i kraft den 1 januari 2021 och ger vägledning kring hur effekterna av reformen ska redovisas. Castellum tillämpade ändringarna i IFRS i förtid under 2019. De ändrade redovisningsprinciperna resulterade inte i någon påverkan på de finansiella rapporterna utan genomfördes för att möjliggöra fortsatt säkringsredovisning av valutaderivat.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Castellums resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Förändringar i svenska regelverk
Förändringar under 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på Castellums redovisning.

Nya standarder vilka träder i kraft 2022
Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Castellums resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

Not 2 Rörelsesegment

Castellum äger fastigheter i framförallt Sverige, men även i Danmark och Finland. Koncernens rörelsesegment utgörs av följande områden; Mitt (Örebro, Västerås, Linköping, Norrköping, Jönköping och Växjö), Väst (Storgöteborg inklusive Borås och Halmstad), Stockholm-Norr (Stockholm, Uppsala och Gävle), Öresund (Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn) och Finland. Rörelsesegmenten är identifierade efter geografiska verksamhetsområden vilket är i enlighet med hur de följs upp och analyseras av den högste verkställande beslutsfattaren inom koncernen. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter.

	Mitt		Väst		Stockholm-Norr		Öresund		Finland		Ofördelade poster		Summa segment	
Rörelsesegment	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter, externt	1590	1491	1185	1277	1596	1492	1063	1123	290	55	—	—	5723	5438
Serviceintäkter, externt	96	104	87	88	127	119	105	139	46	4	—	—	461	454
Coworking intäkter, externt	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	169	112	169	112
Intäkter	**1685**	**1595**	**1272**	**1365**	**1723**	**1611**	**1168**	**1262**	**336**	**59**	**169**	**112**	**6353**	**6004**
Fastighetskostnader	-517	-451	-371	-349	-421	-364	-350	-334	-138	-25	-16	-26	-1813	-1549
Coworking kostnader	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-194	-120	-194	-120
Centraladministration	-8	-7	-7	-8	-12	-10	-7	-9	-24	-4	-116	-111	-174	-149
Förvaltningsresultat intressebolag	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	161	—	161	—
Ränteintäkter	12	13	33	12	32	10	31	23	19	—	-125	-52	2	6
Utdelning	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	61	—	61	—
Leasingavtal/tomträttsavgäld	-2	-2	-7	-6	-7	-7	-3	-3	-3	—	-5	-2	-27	-20
Räntekostnader	-225	-235	-171	-224	-210	-215	-177	-192	-128	-22	65	96	-847	-792
Förvaltningsresultat	**945**	**913**	**749**	**790**	**1105**	**1025**	**662**	**747**	**62**	**8**	**—**	**-103**	**3522**	**3380**
Nedskrivning goodwill/transaktionskostnader	-20	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-277	-95	-297	-95
Övrigt resultat intressebolag	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	981	—	981	—
Värdeförändring fastigheter	838	705	1844	948	2869	1247	1684	734	-32	229	-18	—	7185	3863
Värdeförändring derivat	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	325	-120	325	-120
Värdeförändring aktier	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	153	—	153	—
Resultat före skatt	**1763**	**1618**	**2593**	**1738**	**3974**	**2272**	**2346**	**1481**	**30**	**237**	**1164**	**-318**	**11869**	**7028**
Förvaltningsfastigheter	36884	24316	28769	23160	56915	32452	23391	20402	7187	2712	—	—	153146	103042
varav årets investeringar	12785	703	7521	571	26148	962	6967	1265	6542	1657	-18	—	59946	5158

Av koncernens externa hyresintäkter resp. förvaltningsfastigheter avser 707 mkr (476) hyresintäkter från hyresgäster i Danmark och Finland samt 13 122 mkr (9 091) förvaltningsfastigheter belägna i Danmark och Finland.

Not 3 Intäkter

Hyresvärde
Koncernens intäkter uppgick till 6 353 mkr (6 004) och inkluderar såväl rabatter om 116 mkr (119) som engångsersättning om 27 mkr (16) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor samt serviceintäkter. Med hyresvärde avses erhållna intäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgäst, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg. Castellum har beviljat rabatter om 3 mkr i enlighet med det statliga hyresstödspaketet kopplat till covid-19, varav Castellum står för 50 %. I årets intäkter ingår 168 mkr (112) från det helägda coworkingbolaget United Spaces. Tabellerna nedan visar såväl hyresvärde kr/kvm fördelat per fastighetskategori och geografiskt område som vilka delar som bidragit till intäktsutvecklingen. Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med 2 % (2) mot föregående år.

	Kontor		Samhällsfastighet		Lager/logistik	
Hyresvärde, kr/kvm	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Mitt	1 615	1 544	1 799	1 783	836	812
Öresund	2 044	1 889	1 814	2 206	906	842
Stockholm	2 536	2 424	2 420	3 168	1 277	1 242
Väst	1 792	1 815	1 259	1 360	890	821
Norr	1 192	1 632	1 454	1 492	—	—
Danmark	2 101	2 423	2 417	2 513	833	837
Finland	2 680	3 120	1 630	—	—	—
Totalt	**2 049**	**1 949**	**1 769**	**1 939**	**938**	**912**

	Handel		Lätt industri		Totalt	
Hyresvärde, kr/kvm	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Mitt	1 344	1 288	1 053	1 070	1 477	1 469
Öresund	1 423	1 522	815	792	1 562	1 667
Stockholm	1 598	1 537	1 140	1 250	2 174	1 901
Väst	1 397	1 278	960	873	1 275	1 191
Norr	1 200	—	—	—	1 412	1 499
Danmark	—	—	—	—	1 994	3 120
Finland	—	—	—	—	2 543	3 120
Totalt	**1 439**	**1 414**	**1 029**	**979**	**1 648**	**1 538**

Utveckling intäkter, mkr	2021	2020	Förändring %
Jämförbart bestånd	4 781	4 688	+2,0 %
Projektfastigheter	234	195	
Transaktion	1 169	1 009	
Coworking	169	112	
Intäkter	**6 353**	**6 004**	

Omförhandling
Kommersiella hyreskontrakt, för vilka hyrorna betalas in kvartalsvis i förskott, är tecknade på viss tid, vilket innebär att förändring av marknadshyrorna inte ger direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett tills dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. I de kommersiella kontrakten ingår en s.k. indexklausul innebärande uppräkning av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år.

Kontraktförfallostrukturen avseende Castellums bestånd framgår av efterföljande tabell, där kontraktsvärde avser årsvärde. Den relativt låga andelen förfall under 2021 beror på att merparten, p.g.a. uppsägningstider, redan omförhandlats. Den vanligast förekommande löptiden på ett nytecknat kontrakt är 3–5 år med en uppsägningstid om nio månader. Genomsnittlig återstående kontraktslängd i portföljen kan beräknas till 3,7 år (3,9).

Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	tkvm	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid				
2022	2 481	739	1 138	14 %
2023	2 017	933	1 479	18 %
2024	1 485	927	1 576	19 %
2025	945	683	1 182	14 %
2026	303	436	665	8 %
2027+	487	1 071	1 994	24 %
Summa	**7 718**	**4 789**	**8 034**	**97 %**
Bostäder	521	42	50	1 %
P-platser och övrigt	6 751	3	177	2 %
Totalt	**14 990**	**4 834**	**8 261**	**100 %**

forts. Not 3

Ekonomisk uthyrningsgrad
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under 2021 uppgick till 93,2 % (93,1). Bruttouthyrningen, d.v.s. årshyra för total uthyrning, under året uppgick till 720 mkr (644), varav 185 mkr (258) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 558 mkr (405), varav 8 mkr (9) avsåg konkurser och 81 mkr (17) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående uppsägningstid. Nettouthyrning för året uppgick därmed till 162 mkr (239). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9–18 månader.

	Kontor		Samhällsfastighet		Lager/logistik	
Ekonomisk uthyrningsgrad	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Mitt	92,5 %	91,9 %	96,3 %	96,7 %	88,8 %	87,7 %
Öresund	93,3 %	92,5 %	97,7 %	98,6 %	91,4 %	96,1 %
Stockholm	91,0 %	90,4 %	97,9 %	97,2 %	94,4 %	91,9 %
Väst	93,0 %	92,5 %	94,7 %	90,4 %	91,2 %	93,8 %
Norr	87,9 %	98,4 %	96,9 %	95,3 %	—	—
Danmark	93,4 %	91,6 %	98,5 %	99,2 %	76,7 %	81,0 %
Finland	91,8 %	86,2 %	89,2 %	—	—	—
Totalt	**92,1 %**	**91,4 %**	**96,3 %**	**96,5 %**	**91,3 %**	**92,8 %**

	Handel		Lätt industri		Totalt	
Ekonomisk uthyrningsgrad	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Mitt	96,0 %	97,6 %	97,5 %	96,8 %	94,0 %	93,7 %
Öresund	92,2 %	90,2 %	88,1 %	94,0 %	93,1 %	93,5 %
Stockholm	98,6 %	94,9 %	97,2 %	95,5 %	92,6 %	92,7 %
Väst	94,2 %	96,9 %	97,0 %	95,8 %	93,1 %	93,2 %
Norr	100,0 %	—	—	—	96,0 %	95,5 %
Finland	—	—	—	—	91,6 %	86,2 %
Totalt	**96,0 %**	**95,4 %**	**96,9 %**	**95,5 %**	**93,2 %**	**93,1 %**

Riskspridning, kreditrisk
Castellum har stor riskspridning i kontraktsportföljen. Koncernen har ca 7 700 kommersiella kontrakt och 500 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av nedanstående tabell. Det enskilt största kontraktet svarar för 1,2 % av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden är ca 1,9 %, vilket innebär att Castellums exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

Kontraktsstorlek, mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktsvärde, mkr	Andel
Kommersiellt				
<0,25	3 569	24 %	256	3 %
0,25–0,5	1 192	8 %	442	5 %
0,5–1,0	1 167	8 %	822	10 %
1,0–3,0	1 221	8 %	2 072	25 %
>3,0	569	4 %	4 442	54 %
Summa	**7 718**	**52 %**	**8 034**	**97 %**
Bostäder	521	3%	50	1 %
P-platser och övrigt	6 751	45%	177	2 %
Totalt	**14 990**	**100 %**	**8 261**	**100 %**

Tabellen nedan visar avtalade framtida hyresintäkter.

	Koncern		Moderbolag	
Avtalade framtida hyresintäkter	2021	2020	2021	2020
Avtalade hyresintäkter år 1				
Kommersiella kontrakt	7 924	5 755	—	—
Bostäder	19	14	—	—
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5 år	16 935	12 730	—	—
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	8 786	6 502	—	—
Summa	**33 664**	**25 001**	—	—

Hyresfordringar
Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar om 130 mkr (47) har förfallit till betalning efter att reservering/nedskrivning gjorts om 36 mkr (33).

Moderbolaget
Moderbolaget innehåller endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

Not 4 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 1 396 mkr (1 170), motsvarande 346 kr/kvm (279). I beloppet ingår såväl direkta fastighetskostnader (kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt), som indirekta fastighetskostnader (uthyrning och fastighetsadministration). Vidare ingår kostnader för coworking till 194 mkr (120).

Utveckling kostnader, mkr	2021	2020	Förändring %
Jämförbart bestånd	1 003	944	+6,3 %
Projektfastigheter	72	55	
Transaktion	321	171	
Direkta fastighetskostnader	**1 396**	**1 170**	**+19,3 %**
Coworking	194	120	
Fastighetsadministration	417	379	
Centraladministration	174	149	
Kostnader	**2 181**	**1 818**	**+20,0 %**

Driftskostnader

I driftskostnader ingår kostnader för bl.a. el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkring, hyresförlust samt fastighetsspecifik marknadsföring. Merparten av kostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Avseende lager- och logistikfastigheter står, i flertalet fall, hyresgästerna själva direkt för merparten av driftskostnaderna. Driftskostnaderna uppgick till 840 mkr (654), motsvarande 213 kr/kvm (155). Driftskostnaderna, som bedöms ligga på en för verksamheten normal nivå, är väderleksberoende vilket innebär att de varierar mellan såväl olika år som årstider. I driftskostnaderna ingår hyresförluster med 1 mkr (19), motsvarande 0 % av hyresintäkterna.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållet uppgick till 155 mkr (145), vilket innebär 40 kr/kvm (38).

Fastighetsskatt

Koncernens fastighetsskatt uppgick till 401 mkr (371) motsvarande 93 kr/kvm (86). Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastighetens taxeringsvärde. Skattesatsen i Sverige var 1,0 % på taxeringsvärdet för kontor/handel och 0,5 % för lager/logistik. I Danmark och Finland varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. En stor del av fastighetsskatten vidaredebiteras kund.

Uthyrning och fastighetsadministration

Koncernens kostnader för uthyrning och fastighetsadministration uppgick 2021 till 417 mkr (379), vilket innebär 79 kr/kvm (90). Med uthyrning och fastighetsadministration avses indirekta kostnader för löpande fastighetsförvaltning såsom kostnader för såväl uthyrningsverksamhet, hyresförhandling, hyreskontrakt, hyresdebitering och hyreskrav som redovisning samt kostnader för projektadministration och avskrivningar på inventarier och installationer i dotterbolag. Av kostnaderna utgör 239 mkr (220) ersättningar till anställda och 26 mkr (21) avskrivningar på inventarier.

Sammanfattning fastighetskostnader

Nedan visas fastighetsrelaterade kostnader kr/kvm fördelade per kategori och kostnadsslag.

	Kontor		Samhällsfastighet		Lager/logistik	
Fastighetskostnader, kr/kvm	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Driftskostnader	259	208	205	173	128	93
Underhåll	50	56	37	35	23	18
Fastighetsskatt	133	130	89	112	27	28
Direkta fastighetskostnader	**443**	**394**	**331**	**320**	**178**	**139**

	Handel		Lätt industri		Totalt	
Fastighetskostnader, kr/kvm	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Driftskostnader	139	134	215	98	213	155
Underhåll	34	32	32	25	40	38
Fastighetsskatt	78	75	24	27	93	86
Direkta fastighetskostnader	**252**	**241**	**271**	**150**	**346**	**279**
Uthyrning/fastighets-administration					79	90
Totalt	**252**	**241**	**271**	**150**	**425**	**369**

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader består av kostnader för portföljförvaltning, administration samt kostnader för upprätthållande av börsnotering. Detta inkluderar samtliga kostnader för Castellum AB innefattande koncernledning, ekonomi- och finansavdelning, data, personal, investor relations, årsredovisning, revisionsarvoden, avskrivning på inventarier och installationer m.m. Vidare ingår kostnader på regionnivå för vd. Av kostnaderna, exklusive nedan nämnda incitamentsprogram, utgör 69 mkr (79) ersättningar till anställda och 11 mkr (13) avskrivning på inventarier.

I centrala administrationskostnader ingår även kostnader avseende ett resultat- och aktiekursrelaterat incitamentsprogram för koncernledningen om 9 mkr (14).

Ersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
Ersättning till revisionsbyråer	2021	2020	2021	2020
Revisionsuppdrag	5	5	1	1
Revision utöver revisionsuppdraget	4	2	4	—
Övriga tjänster	—	—	—	—
Summa	**9**	**7**	**5**	**1**

Av koncernens totala ersättningar om 8 858 tkr (7 035) avser allt ersättning till Deloitte.

Not 5 Förvärvskostnader

Under tredje kvartalet offentliggjorde Castellum sitt bud på det noterade fastighetsbolaget Kungsleden. Upparbetade förvärvskostnader uppgår till ca 76 mkr. Fjärde kvartalet 2020 belastades med förvärvskostnader om ca 25 mkr hänförligt till Castellums försök att förvärva det noterade norska fastighetsbolaget Entra. Affären genomfördes dock inte, vilket offentliggjordes i februari 2021.

Not 6 Resultat från intressebolag

Castellum har under tredje kvartalet ökat sitt innehav i det norska noterade fastighetsbolaget Entra, innebärande att innehavet redovisningsmässigt ändrar karaktär från finansiellt innehav till intressebolag. Det medför att Castellums andel av Entras resultat redovisas från den tidpunkt då ägandet översteg 20 %, vilket var i slutet av augusti. Innehavet redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Resultat från intressebolag uppgick till 1 142 mkr och består dels av Castellums andel av Entras resultat om 880 mkr och omvärdering och nedskrivning av intressebolagsandel om 509 mkr respektive –246 mkr och dels resultat från Castellums övriga intressebolag om –1 mkr (—). För ytterligare information om Entra, se Not 17.

	Koncern	
	2021	2020
Förvaltningsresultat	161	—
Värdeförändring fastighet	935	—
Skatt	–234	—
Övrigt	17	—
Castellums andel av intressebolagets resultat	**879**	**—**
Omvärdering andel intressebolag	509	—
Nedskrivning andel intressebolag	–246	—
Resultat från intressebolag	**1 142**	**—**

Not 7 Ränte- och finansiella intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	2	3	—	—
Erhållna koncernbidrag, dotterbolag	—	—	114	100
Erhållen/anticiperad utdelning, dotterbolag	—	—	3 058	1 441
Erhållen utdelning, intressebolag	—	—	147	—
Ränteintäkter, dotterbolag	—	—	845	865
Övriga finansiella intäkter	—	3	61	8
Summa	**2**	**6**	**4 225**	**2 414**

Ränteintäkter, såväl i koncernen som i moderbolaget, är hänförligt till fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 8 Ränte- och finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	847	792	815	804
Räntekostnader, dotterbolag	—	—	147	74
Avgifter, förvärv	27	70	27	70
Övriga finansiella kostnader	—	—	83	25
Summa	**874**	**862**	**1 072**	**973**

Årets räntenetto uppgick till –845 mkr (–786). Under året har 50 mkr (37) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där koncernens genomsnittliga räntenivå om 1,8 % (1,9) använts. Av koncernens räntekostnader avser 764 mkr (641) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 627 mkr (653). Resterande räntekostnader avser främst löpande ränta hänförligt till Castellums ränte- och valutaräntederivat.

Castellum ingick kreditavtal för att säkerställa finansiering av förvärvet av Kungsleden vilka senare sades upp till följd av genomförd finansiering i kapitalmarknaden. Periodens resultat har belastats med avgifter om ca 27 mkr för dessa krediter. Liknande kostnader om uppstod 2020 om 70 mkr i samband med Castellums bud på Entra.

Not 9 Leasingkostnad/tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2021 uppgick till 23 mkr (18). Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2021 års utgång hade Castellum 85 (55) fastigheter upplåtna med tomträtt. Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 60 år. Vid uppsägning av tomträttsavtalen ska i merparten fastighetsägaren (kommunen) ersätta Castellum för byggnader m.m. Dock finns ett fåtal avtal där kommunen kan begära att tomten återställs.

	Koncern		Moderbolag	
Avtalade framtida tomträttsavgälder	2021	2020	2021	2020
Avtalade tomträttsavgälder år 1	47	18	—	—
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och 5	176	66	—	—
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	1 040	297	—	—
Summa	**1 263**	**381**	**—**	**—**

Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till 4 mkr (2) hänförligt till hyresavtal i det helägda coworkingbolaget United Spaces.

Not 10 Värdeförändringar

Fastigheter
Såväl intresset för fastighetsinvesteringar (som första halvåret var något avvaktande) som tillgången till kapital har stärkts under andra halvåret, vilket medfört en stabil och stark fastighetsmarknad trots att pandemins effekter fullt ut ännu inte är överblickbara. Dock sker viss differentiering mellan olika fastighetsslag där säkra kassaflöden fortsatt är speciellt intressanta. Castellum redovisar orealiserade värdeförändringar om 6 307 mkr (3 712). Vidare redovisas försäljningar om 878 mkr (151), vilket utgörs av försäljning och/eller likvidreglering av 126 fastigheter. Under våren såldes 92 fastigheter till Blackstone uppdelat på två portföljer med frånträde februari respektive maj. I början av juli såldes delar av den portfölj som förvärvats genom Kielo under samma månad. En portfölj om 17 fastigheter såldes till Oscar Properties under november.

Derivat
Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler oaktat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Castellum har även derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark, Norge och Finland samt för att hantera valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den internationella kapitalmarknaden. För valutaderivat uppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

Derivatens värde har, främst p.g.a. förändrade långa marknadsräntor, ändrats med 325 mkr (–120).

Not 11 Inkomstskatter

Redovisad skatt uppgår till –41 mkr (1 413) varav –173 mkr (–247) är aktuell skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än redovisat resultat. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässigt direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter vilka aktiverats redovisningsmässigt, skattefria försäljningar av fastigheter samt befintliga underskottsavdrag. Uppskjuten skatt är en avsättning för den skatt som framgent ska betalas vid en direktförsäljning av fastigheterna, då återläggning av skattemässiga avskrivningar och avdragna investeringar görs.

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte redovisning av fastigheter till verkligt värde i juridisk enhet, varför värdeförändring på fastigheter enbart sker på koncernnivå och därmed inte påverkar beskattningen. Vissa typer av finansiella instrument, såsom ränteswappar, får värderas till verkligt värde i juridisk enhet. I Castellums fall omfattas värdeförändringar på sådana instrument i de svenska ränteavdragsbegränsningsreglerna. Betald skatt uppkommer till följd av att befintliga underskottsavdrag är inlåsta och därmed inte kan nyttjas inom hela koncernen.

	Underlag 2021		Underlag 2020	
Skatteberäkning i koncernen	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	3 522		3 380	
D:o intressebolag	–161		—	
Ej avdragsgill ränta	174		174	
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	–1 376	1 376	–1 319	1 319
ombyggnationer	–499	499	–392	392
Avsättning till periodiseringsfond	–198	198	—	—
Övriga skattemässiga justeringar	–271	–312	–439	165
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**1 192**	**1 761**	**1 404**	**1 876**
Försäljning fastigheter	1	–9 063	3	–181
Värdeförändring fastigheter	—	6 307	—	3 712
Värdeförändringderivat	–32	32	—	—
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**1 161**	**–963**	**1 407**	**5 407**
Underskottsavdrag, ingående balans	–603	603	–854	854
Underskottsavdrag, utgående balans	2 236	–2 236	603	–603
Skattepliktigt resultat	**838**	**–640**	**1 156**	**5 658**
Skatt enligt resultaträkning	**–173**	**132**	**–247**	**–1 166**

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag är beräknade till 2 236 mkr.

Den totala skatten kan avvika från nominell skatt i de fall det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar. Castellums redovisade skatt är lägre än nominell skatt. Den effektiva skatten på årets förvaltningsresultat, oaktat nyttjande av underskottsavdrag, uppgår till 7 %.

	Koncern		Moderbolag	
Skattekostnad/intäkt	2021	2020	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	11 869	7 028	3 551	1 764
Skatt enligt gällande skattesats	–2 445	–1 448	–732	–377
Skatteeffekt p.g.a.:				
ej skattepliktig utdelning	—	—	673	401
ej avdragsgill nedskrivning aktier, koncern	—	—	121	–14
ej skattepliktig reversering nedskrivning aktier koncern	—	—	—	—
ej avdragsgill ränta/värdeförändring derivat	48	–61	–62	–28
ej skattepliktig försäljning fastigheter/koncernbolag	2 048	30	—	—
övriga skattemässiga justeringar	308	66	—	3
Redovisad skattekostnad/intäkt	**–41**	**–1 413**	**—**	**–15**

Not 12 Personal och styrelse

	Koncern		Moderbolag	
Antal anställda	2021	2020	2021	2020
Medelantal anställda	443	413	85	81
varav kvinnor	189	162	55	49
varav Finland (varav kvinnor)	8 (4)	2 (1)	—	—
varav Danmark (varav kvinnor)	12 (3)	12 (3)	—	—

Löner, arvoden och förmåner

	Koncern		Moderbolag	
Löner, arvoden och förmåner	2021	2020	2021	2020
Styrelseordförande	1,2	1,2	1,2	1,2
Övriga styrelseledamöter	3,2	3,0	3,2	3,0
Verkställande direktören och vice verkställande direktören				
Grundlön	6,9	4,7	6,9	4,7
Rörlig ersättning	-1,0	3,5	-1,0	3,5
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare koncern: 7 (7), moderbolaget: 3 (3)				
Grundlön	12,8	13,2	5,1	5,9
Rörlig ersättning	8,0	7,2	3,2	2,5
Förmåner	0,6	0,6	0,2	0,2
Övriga anställda	293,2	286,1	67,6	79,5
Summa	**325,1**	**319,6**	**86,5**	**100,6**
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktören och vice verkställande direktören	1,7	1,5	1,7	1,5
Övriga ledande befattningshavare (7 resp 3)	4,1	4,2	1,7	1,9
Övriga anställda	44,4	35,6	8,7	11,6
Summa	**50,2**	**41,3**	**12,1**	**15,0**
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt				
Styrelsens ordförande	0,4	—	0,4	—
Övriga styrelseledamöter	1,0	—	1,0	—
Verkställande direktören och vice verkställande direktören	2,3	3,0	2,3	3,0
Övriga ledande befattningshavare (7 resp 3)	7,7	7,6	3,0	3,2
Övriga anställda	102,9	98,4	23,4	27,8
Summa	**114,3**	**109**	**30,1**	**34,0**
Totalt	**489,6**	**469,9**	**128,7**	**149,6**

Under 2021 hade moderbolaget 7 (8) styrelseledamöter, varav 3 (4) kvinnor, medan antalet styrelseledamöter i koncernens samtliga bolag uppgick till 23 (13), varav 12 (4) kvinnor. Koncernen hade vid årsskiftet 8 (8) ledande befattningshavare, varav 4 (4) kvinnor. Totala antalet personer i dotterbolagens samtliga ledningsgrupper och koncernens ledande befattningshavare uppgick till 47 (37) personer, varav 23 (14) kvinnor.

Ersättning styrelse

Styrelsens ersättning beslutades av årsstämman 2021 att utgå med 3 565 tkr, varav 1 015 tkr till styrelsens ordförande och 425 tkr till envar av övriga styrelseledamöter. Ersättning för utskottsarbete tillkommer med totalt 750 tkr. Beloppen sträcker sig från årsstämman 2021-03-25 till och med årsstämman 2022-03-31.

Styrelsearvode	2021	2020
Per Berggren	673	490
Rutger Arnhult	1 020	—
Anna-Karin Celsing	625	—
Christina Karlsson Kazeem	500	421
Anna Kinberg Batra	447	—
Zdravko Markovski	525	263
Joacim Sjöberg	447	213
Charlotte Strömberg	—	1 189
Anna-Karin Hatt	—	490
Christer Jacobson	—	421
Nina Linander	—	609
Johan Skoglund	—	121
Totalt	**4 237**	**4 217**

Koncernledning

Vid årsskiftet ingick verkställande direktören, vice verkställande direktören/ekonomi- och finansdirektör, kommunikationsdirektör och HR-direktör i Castellum AB, samt de fyra verkställande direktörerna i regionerna.

Ersättning och förmåner

Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består dels av en grundlön, dels av en rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram som beskrivs nedan. Den rörliga ersättningen kan över programmets treårsperiod uppgå till maximalt tre årslöner. Koncernledningen har ett incitamentsprogram som består av två delar:

- En resultatrelaterad del som baseras på utfallet av förvaltningsresultatet jämfört med föregående år samt på en helhetsbedömning av utvecklingen av vissa individuella faktorer. För fullt utfall krävs en 10-procentig årlig tillväxt av förvaltningsresultatet per aktie. Vid tillväxt i spannet 0–10 % sker en linjär beräkning av incitamentet. Den resultatbaserade delen, som utbetalas som lön årsvis efter att bokslutet fastställts, kan maximalt uppgå till en halv årslön per år. Utfallet för 2021 blev 56 % (72) motsvarande en kostnad om 3 mkr (6) inklusive sociala avgifter.

forts. Not 12

- En aktiekursrelaterad del som baseras på Castellumaktiens totalavkastning under en treårsperiod, såväl i nominella tal som jämfört med index för fastighetsaktier i Sverige, Eurozone och Storbritannien. För fullt utfall krävs dels att totalavkastningen uppgår till minst 50 % under perioden, dels att totalavkastningen överstiger indexutvecklingen med minst 5 %-enheter under perioden. Vid ett utfall i spannet 0–50 % respektive 0–5 %-enheter sker en linjär beräkning av incitamentet. Eventuell rörlig ersättning utbetalas som lön efter mätperioden juni 2020–maj 2023. Den aktiekursrelaterade delen kan maximalt under treårsperioden uppgå till en och en halv årslön, motsvarande en kostnad för Castellum om 20 mkr inklusive sociala kostnader. Per december 2020 var utfallet tidsjusteral 75 % (64) motsvarande en kostnad om 8 mkr (4) inklusive sociala avgifter. Slutlig avläsning och avräkning sker i maj 2023.

Befattningshavare som erhåller rörlig ersättning enligt incitamentsprogrammet förbinder sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande rörlig ersättning efter skatt. Utfallande rörlig ersättning utbetalas som ej pensionsgrundande lön.

Pensioner
Personer i koncernledningen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att efter avslutad anställning har den anställde rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension. Pensionsåldern för verkställande direktören och övriga i koncernledningen är 65 år.

Uppsägning
Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga 6 månader för verkställande direktören respektive 12 månader för övriga befattningshavare. Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från verkställande direktörens eller övriga befattningshavares sida, vara sex månader. Under uppsägningstid utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet. Sådan avräkning sker inte beträffande verkställande direktören. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om 12 fasta månadslöner som inte ska reduceras till följd av andra inkomster som den verkställande direktören erhåller.

Pensioner övriga anställda
Övriga anställda i Castellum har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att den anställde efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension. Undantag finns dock för ett 40-tal anställda som istället har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 1,5 mkr (1,6). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december har vid årsredovisningens undertecknande ej offentliggjorts varför denna inte kan anges. Alectas senaste officiella konsolideringsnivå uppgick för 2021 till 172 % (148). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	Koncern	
Specifikation årets förändring	2021	2020
Ingående balans	103 042	95 168
Ny-, till- och ombyggnation	3 799	2 512
varav aktiverade räntekostnader	50	37
Förvärv	56 147	2 646
Försäljningar	-16 350	-740
Värdeförändring	6 307	3 712
Valutakursomräkning	201	-256
Utgående balans	**153 146**	**103 042**
Specifikation taxeringsvärde		
Byggnader	39 450	29 008
Mark	17 572	13 142
Summa taxeringsvärde	**57 022**	**42 150**
Intäkter från förvaltningsfastigheter	6 184	5 892
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	1 813	1 549

Årets förändring per kategori framgår av tabellen nedan.

	Kontor		Samhällsfastighet		Lager/logistik	
Årets förändring per kategori	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ingående balans	49 332	44 667	21 879	21 716	18 446	15 390
Kategoriförskjutningar	1 942	1 189	-2 604	-4	46	692
Ny-, till- och ombyggnation	1 099	835	256	217	284	389
Förvärv	38 488	2 179	3 161	218	2 100	233
Försäljningar	-4 803	-74	-2 292	-612	-7 738	—
Värdeförändring	3 038	767	1 166	364	1 075	1 747
Valutakursomräkning	177	-231	21	-20	2	-5
Utgående balans	**89 273**	**49 332**	**21 587**	**21 879**	**14 215**	**18 446**

	Handel		Lätt industri		Projekt och mark	
Årets förändring per kategori	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ingående balans	7 552	7 242	2 352	2 119	3 481	4 034
Kategoriförskjutningar	-183	14	33	—	766	-1 891
Ny-, till- och ombyggnation	86	158	23	12	2 061	901
Förvärv	2 545	—	5 102	—	4 751	16
Försäljningar	-785	—	-791	-20	59	-34
Värdeförändring	287	138	62	241	680	455
Valutakursomräkning	—	—	—	—	—	—
Utgående balans	**9 502**	**7 552**	**6 781**	**2 352**	**11 788**	**3 481**

Moderbolaget äger inga fastigheter.

forts. Not 13

Årets investeringar
Castellum har under 2021 investerat i fastigheter för totalt 59 946 mkr (5 158), varav 47 258 mkr (—) avser förvärv via rörelse, 8 889 (2 646) avser förvärv av fastigheter och 3 799 mkr (2 512) ny-, till- och ombyggnation.

Väsentliga åtaganden
Därutöver har Castellum åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 4,8 mdkr utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Påbörjade större investeringar

Fastighet	Investering, mkr	Varav kvar, mkr	Färdigställd
Infinity, Stockholm	1 713	1 638	Kv 2 2025
Sjustjärnan EON, Malmö	1 296	547	Kv 1 2023
Godslinkan, Malmö	1 270	252	Kv 1 2023
Götaland 9, Jönköping	325	178	Kv 3 2022
GreenHaus, Helsingborg	320	32	Kv 2 2022

Värderingsmodell
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 som nuvärdet av driftsöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste nio åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet år 10 utgörs av nuvärdet av driftsöverskott under återstående ekonomisk livslängd. 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 avkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är den vägda kostnaden för lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital utgår från marknadsmässig ränta på krediter. Kostnaden för eget kapital utgår från den "riskfria räntan" motsvarande lång statsobligationsränta med tillägg för "riskpremie". Riskpremien är individuell för varje investering och beror på investerarens uppfattning om framtida risk och potential.

Intern värdering
Castellum redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2021 internt värderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 10-årig kassaflödesmodell, som översiktligt beskrivits ovan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Värderingarna görs lokalt i respektive dotterbolag och kvalitetssäkras av Castellum AB som dessutom har ett övergripande ansvar för såväl process, system som för fastställande av makroekonomiska antaganden.

Antaganden kassaflöde
Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 1,5 %, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. I värderingen förbättras den ekonomiska uthyrningsgraden successivt under 10-årsperioden för att uppgå till 96 %. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Antaganden avkastningskrav
Avkastningskravet på eget kapital är individuellt för varje fastighet och baseras på antagande om realränta om 3 %, inflation om 1,5 % samt riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar – generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom t.ex. materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter, kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas exempelvis till kontraktens längd, storlek och antal. Fastigheter ägda via tomträtt där Castellum enligt avtal har återställningsskyldighet har i värderingen åsatts en extra individuell riskpremie motsvarande 1 %.

För att beräkna avkastningen för totalt kapital har antagande om kostnaden för lånat kapital gjorts om 5 %. Kostnaden för lånat kapital utgörs av en långsiktig syn på realränta, kreditmarginal och inflation. Vidare har antagande om belåningsgrader om 55–65 % gjorts beroende på fastighetskategori.

Avkastningen på totalt kapital beräknas genom att avkastningskravet på eget kapital samt kreditkostnaden vägs samman utifrån kapitalstruktur. Avkastningskravet på totalt kapital används för att diskontera det bedömda 10-åriga framtida kassaflödet. Diskontering av restvärdet sker med avkastning på totalt kapital reducerat med tillväxt motsvarande inflation i syfte att inte anta en evig real tillväxt. Av tabellen nedan framgår genomsnittligt avkastningskrav per fastighetskategori.

Det framräknade avkastningskravet kalibreras därefter mot marknadens avkastningskrav. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer Castellum genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

forts. Not 13

Genomsnittlig värderingsyield för Castellums fastighetsbestånd, exklusive projekt, mark och byggrätter, kan beräknas till 4,7 % (5,0).

Genomsnittlig värderingsyield, mkr	2021	2020
Driftsöverskott enligt resultaträkning	4 346	4 335
Återläggning uthyrning och fastighetsadministration	417	379
Återläggning coworking	25	8
Driftsöverskott ej färdigställda projekt	-135	-20
Förvärvade/färdigställda fastigheter som om de ägts hela året	1 872	111
Sålda fastigheter	-344	-42
Driftsöverskott exkl uthyrning och fastighetsadministration för fastigheter som om de ägts hela året, exkl projekt och mark	**6 181**	**4 771**
Justerat för:		
Index 2022, 0,3 %	236	17
Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94 %	367	294
Fastighetsadministration 30 kr/kvm	-171	-133
Normaliserat driftsöverskott	**6 613**	**4 949**
Värdering exkl. byggrätter om 1 139 mkr (608)	140 140	98 953
Genomsnittlig värderingsyield	**4,7 %**	**5,0 %**

Projekt och byggrätter
Igångsatta projekt har värderats enligt ovanstående princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde om i genomsnitt ca 1 150 kr/kvm (1 750).

Fastighetsbeståndets värde
Den interna värderingen uppgår till 153 146 mkr (103 042), vilket motsvarar en värdeförändring om 5 % (4). Nedan framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och region.

Fastighetsvärde, mkr 2021-12-31	Kontor	Samhälls-fastighet	Lager/ logistik	Handel	Lätt industri	Projekt & Mark	Totalt
Mitt	17 440	9 211	1 431	2 811	2 962	3 029	36 884
Öresund	8 727	1 227	2 148	1 544	261	3 545	17 452
Stockholm	37 083	4 249	3 053	3 385	1 673	3 339	52 782
Väst	13 774	2 547	7 170	1 547	2 014	1 717	28 769
Norr	417	3 562	—	103	—	55	4 137
Danmark	5 132	629	174	—	—	—	5 935
Finland	6 571	435	—	—	—	181	7 187
Summa	**89 144**	**21 860**	**13 976**	**9 390**	**6 910**	**11 866**	**153 146**

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys
En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5–10 % ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % ett värdeintervall om 160 803–145 489 mkr motsvarande -/+ 7 657 mkr.

	Påverkan på värde, mkr
Känslighetsanalys +/-1% (enhet)	Totalt
Hyresvärde	2 125
Ekonomisk uthyrningsgrad	2 125
Fastighetskostnader	453
Avkastningskrav +	-24 506
Avkastningskrav -	37 685

Ovanstående känslighetsanalys visar hur +/- 1 %-enhets förändring i kassaflöde samt avkastningskrav påverkar värderingen. Känslighetsanalysen är dock inte realistisk då en parameter sällan ändrar på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

Extern värdering
För att säkerställa värderingen har 393 fastigheter motsvarande värdemässigt 69 % av beståndet externt värderats av Cushman and Wakefield samt av Newsec. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna med syfte att spegla fastighetsbeståndets sammansättning avseende kategori och geografi. De externa värderingarna som gjorts under året var i nivå med de interna värderingarna och bekräftar därmed det bokförda värdet per 31 december 2021. Samtliga av Kungsledens fastigheter har externvärderats i samband med förvärvet.

Not 14 Inventarier

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	361	304	87	78
Inköp	94	58	8	9
Försäljning/utrangering	-18	-1	-2	—
Utgående anskaffningsvärde	**437**	**361**	**93**	**87**
Ingående avskrivningar	-191	-148	-38	-26
Försäljning/utrangering	10	1	1	—
Årets avskrivningar	-52	-44	-11	-12
Utgående avskrivningar	**-233**	**-191**	**-48**	**-38**
Bokfört värde	**204**	**170**	**45**	**49**

Not 15 Goodwill

Castellum redovisar goodwill om 5 544 mkr (1 673), varav 193 mkr (193) är hänförligt till förvärvet av coworking-bolaget United Spaces år 2019. Från förvärvet av bolagen CORHEI och Norrporten 2016 redovisas en goodwill hänförlig till uppskjuten skatt om 1 287 mkr (1 480). Goodwill avseende förvärvet av Kungsleden uppgick till 4 064 mkr och består dels av uppskjuten skatt och dels av förväntade synergier från samgåendet. Ett nytt större bolag möjliggör synergier om ca 285 mkr på årsbasis fördelat på 185 mkr i operativa och administrativa synergier samt 100 mkr i finansiella synergier. Inget nedskrivningsbehov av goodwill hänförligt till förvärvet av Kungsleden har identifierats. Nedskrivning av goodwill uppstår främst vid en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktioner avyttras eller att förväntade synergieffekter inte uppnås. Under 2021 har nedskrivning av goodwill skett om 194 mkr till följd av avyttring av fastigheter som ingick i det bestånd som förvärvades genom CORHEI och Norrporten.

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	1 673	1 691	—	—
Förvärv	4 064	—	—	—
Nedskrivning	-194	-18	—	—
Bokfört värde	**5 544**	**1 673**	—	—

Not 16 Finansiella tillgångar

Castellum förvärvade under 2021 ytterligare aktier i det norska noterade fastighetsbolaget Entra. Under det tredje kvartalet ägde Castellum en så stor andel av Entra att innehavet redovisningsmässigt ändrade karaktär – från finansiellt innehav till intressebolag, se Not 17.

I samband med försäljningen av en fastighetsportfölj om 16 fastigheter till Oscar Properties erhölls en delikvid i form av en aktiepost om ca 16,7 miljoner aktier till ett värde om 200 mkr i Oscar Properties. Innehavet motsvarar en ägarandel om ca 12,3 %. Stängningskursen 31 december 2021 uppgick till 11,42 kr/aktie varför en orealiserad värdeförändring om -10 mkr (—) redovisats.

Not 17 Intressebolag

Intressebolag	Org.nr.	Säte	Kapitalandel
Entra ASA	999 296 432	Oslo	33,3 %
Summa			

Principer för konsolidering av intressebolag framgår av redovisningsprinciperna.

	Koncern		Moderbolag	
Andelar intressebolag	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	—	—	—	—
Förvärv/omklassificering	12 177	—	12 177	—
Omvärdering av tidigare ägd andel	509	—	509	—
Andel av intressebolagets resultat	880	—	—	—
Erhållen utdelning	-147	—	—	—
Nedskrivning	-246	—	—	—
Valuta	398	—	—	—
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	**13 571**	—	**12 686**	—

Castellum förvärvade under tredje och fjärde kvartalet ytterligare 27 239 648 aktier i Entra för en genomsnittskurs om 208 NOK per aktie, innebärande att ägandet vid utgången av året uppgick till 60 710 624 aktier motsvarande 33,3 %. Förvärven medförde att Castellums ägande i Entra redovisningsmässigt ändrade karaktär under tredje kvartalet – från finansiellt innehav till intressebolag. Redovisning av resultat från intresseinnehav baseras på Entras senast publicerade rapport – i det här fallet deras Q4-rapport. Castellum redovisar Entra-innehavet som ett intressebolag från slutet av augusti, innebärande att Castellums andel av resultatet i Entra redovisas i Castellums resultaträkning från den dag då bolaget övergick till intressebolag varmed bolaget har drygt 4 månaders resultet från Entra för 2021. Det motsvarar 880 mkr fördelat på; förvaltningsresultat om 162 mkr, värdeförändring fastighet 935 mkr, skatt -234 samt övrigt 17 mkr. Castellum omvärderade intressebolagsandelen i samband med att innehavet ändrade karaktär med 509 mkr och efterföljande nedskrivning uppgick till -246 mkr. Resultat från övriga intressebolag till Castellum uppgick till -1 mkr (—) fördelat i sin helhet till förvaltningsresultat.

Entra

Vid utgången av perioden ägde Castellum 60 710 624 aktier i Entra motsvarande 33,3 % av röstvärdet och kapitalet.

Entra äger och förvaltar moderna kontorsfastigheter i centrala lägen 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. Av efterföljande tabeller framgår Entras portföljsammansättning per 31 december 2021.

För ytterligare information se bolagets webbplats, www.entra.no

forts. Not 17

Entras Fastighetsportfölj 2021

	Antal fastigheter	Yta, kvm	Uthyrnings-grad, %	Kontrakts-längd, år	Marknadsvärde NOKm	Marknadsvärde NOK/kvm	Rullande 12 månader hyra NOKm	Rullande 12 månader hyra NOK/kvm	Netto-yield, %	Marknadshyra NOKm	Marknadshyra NOK/kvm
Oslo	38	635 820	97,8	7,2	39 729	62 485	1 683	2 647	3,96	1 732	2 724
Trondheim	10	152 188	98,7	6,3	5 589	36 722	297	1 953	5,01	278	1 826
Bergen	8	115 695	98,0	5,0	5 560	48 056	251	2 168	4,16	292	2 523
Sandvika	9	98 989	99,6	6,8	3 267	33 006	177	1 783	5,14	159	1 608
Stavanger	7	121 404	94,1	6,0	3 249	26 762	175	1 441	4,89	189	1 559
Drammen	8	69 421	99,1	8,5	2 707	38 991	141	2 034	4,94	133	1 923
Förvaltningsportfölj	**80**	**1 193 517**	**97,8**	**6,8**	**60 101**	**50 356**	**2 724**	**2 282**	**4,24**	**2 784**	**2 332**
Projektportfölj	11	154 090		9,6	6 463	41 943					
Utvecklingsprojekt	5	109 857		0,4	984	8 956					
Fastighetsportfölj	**96**	**1 457 453**		**7,1**	**67 547**	**46 346**					

Ovanstående tabell är hämtad ur Entras kvartalsrapport för Q4 2021. För definitioner och förtydligande hänvisas till deras rapport.

ENTRA	2021	2020
Castellums ägande	33,3 %	8,2 %

ENTRA	2021	2020
Hyresintäkter, NOKm	2 508	2 353
Förvaltningsresultat, NOKm	1 534	1 451
Periodens resultat, NOKm	5 373	5 696
varav minoritetens NOKm	309	236
Castellums andel av:		
Förvaltningsresultat, NOKm	162	—
Periodens resultat, NOKm	880	—

ENTRA	31 dec 2021	31 dec 2020
Antal fastigheter	96	90
Fastighetsvärde, NOKm	67 547	56 746
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 457	1 345
Kontraktslängd, år	7,1	7,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	97,8 %	97,9 %
Räntebärande skulder, NOKm	26 579	21 146
Kapitalbindning, år	6,1	5,4
Räntebindning, år	3,1	2,4
Belåningsgrad	38,4 %	37,0 %
EPRA NRV	218	189

Not 18 Rörelseförvärv

Castellum lämnade den 2 augusti 2021 ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden att förvärva samtliga aktier i Kungsleden i syfte att bolagen skulle gå samman. Vederlaget i Erbjudandet bestod av en kombination av aktier i Castellum och kontanter där varje aktieägare i Kungsleden erbjöds 70 % i aktier i Castellum (0,525 aktier i Castellum per aktie i Kungsleden) samt 30 % kontant (121 kronor per aktie i Kungsleden).

Kungsleden är ett svenskt fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner. Nästan 90 % av Kungsledens fastighetsportfölj finns i Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Kungsleden riktar sig mot ett brett spektrum av verksamheter och branscher och kunderna består av allt från enskilda firmor till internationella koncerner och offentlig förvaltning. Kungsledens fastighetsbestånd bestod av 207 fastigheter värderade till ca 43 mdkr med ett sammanlagt hyresvärde om ca 2,8 mdkr (Q2 2021).

Castellum förvärvade efter offentliggörandet Kungsledenaktier i marknaden motsvarande 9,9 % av utestående aktier och röster under tredje kvartalet 2021.

Kungsleden konsolideras från den 10 november 2021 in i Castellumkoncernen till ett anskaffningsvärde om 23 868 mkr motsvarande 91,9 % av kapitalet och rösterna, fördelat på 8 975 mkr i kontanter och 65 miljoner nyemitterade aktier till ett värde om 14 893 mkr. Värdering av dessa aktier har skett till marknadsvärde till stängningskursen handelsdagen före uppgående till 229,70 kr/aktie (noterad kurs på Nasdaq). Tidigare ägd andel om 9,9 % omvärderades till verkligt värde vid förvärvstidpunkten vilket resulterade i en omvärderingseffekt om 111 mkr. Innehav utan bestämmande inflytande värderades till deras andel av de identifierade nettotillgångarna i Kungsleden.

Den 19 november meddelade Castellum att Erbjudandet accepterats i sådan utsträckning att Castellum kontrollerar totalt cirka 96,5 % av det utestående aktiekapitalet och rösterna i Kungsleden. Ytterligare 0,3 % förvärvades under fjärde kvartalet 2021 och per bokslutsdagen uppgick ägandet till 96,8 % av kapitalet och rösterna varvid 3,2 % avser innehav utan bestämmande inflytande.

Castellum har i enlighet med aktiebolagslagen påkallat tvångsinlösen avseende de återstående aktierna i Kungsleden. På Castellums begäran avnoterades Kungsledens aktier från Nasdaq Stockholm den 3 december.

Förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Samtliga förvärvade poster har ett redovisat värde motsvarande verkligt värde, förutom uppskjuten skatteskuld som har omvärderats i samband med förvärvet.

En goodwillpost om 4 064 mkr uppstår, posten består dels av uppskjuten skatt hänförligt dels till tidigare ej redovisade temporära skillnader hänförliga till tillgångsförvärv dels av förväntade synergier från samgåendet.

Upparbetade förvärvskostnader per 31 december 2021 uppgick till 76 mkr och har redovisats i resultaträkningen.

forts. Not 18

Resultaträkning för Kungsleden

mkr	2021	10 nov–31 dec 2021
Intäkter	2 593	370
Fastighetskostnader	-803	-126
Centrala administrationskostnader	-95	-20
Finansnetto	-373	-48
Förvaltningsresultat	**1 322**	**176**
Värdeförändringar fastighet	5 458	-275
Värdeförändringar derivat	239	32
Skatt	-1 389	85
Resultat	**5 630**	**18**

Balansräkning för Kungsleden

mkr	31 dec 2021	10 nov 2021
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	47 258	47 258
Övriga anläggningstillgångar	750	712
Kortfristiga fordringar	373	382
Likvida medel	473	392
Summa tillgångar	**48 854**	**48 744**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	23 286	23 268
Uppskjuten skatteskuld	4 288	4 374
Räntebärande skulder	19 641	19 449
Ej räntebärande skulder	1 639	1 653
Summa eget kapital och skulder	**48 854**	**48 744**

Förvärvsanalys

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten, mkr	
Förvaltningsfastigheter	47 258
Övriga tillgångar	1 486
Uppskjuten skatteskuld	-6 104
Räntebärande skulder	-19 449
Övriga skulder	-1 653
Förvärvade nettotillgångar	**21 539**
Goodwill	4 064
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 735
Total köpeskilling	**23 868**
Aktier	14 893
Kontant	8 975
Total köpeskilling	**23 868**

Förvärvets påverkan av koncernens kassaflöde

mkr	
Kontant köpeskilling under Q3 avseende 9,9 %	-2 705
Kontant köpeskilling hänförlig till Erbjudandet vid förvärvstidpunkten	-6 404
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-421
Kontant köpeskilling	**-9 530**
Förvärvskostnader	-76
Likvida medel i förvärvade bolag	392
Nettokassaflöde	**-9 214**

Not 19 Eget kapital och substansvärde

Poster i eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per den 31 december 2021 fördelat på 345 731 968 registrerade A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 0,50 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning föreligger. Några potentiella aktier, t.ex. konvertibler, förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning, s.k. preferensaktier.

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Antal aktier	Kvotvärde/aktie	Aktiekapital, kr
Bildande A-aktier	1993-10-27	+500	100,00	+50 000
Nyemission, A-aktier	1994-09-27	+999 500	100,00	+99 950 000
Split 50:1	1997-03-25	+49 000 000	2,00	—
Vid börsnotering	**1997-05-23**	**50 000 000**	**2,00**	**100 000 000**
Nyemission, C-aktier	2000-07-12	+7 142 857	2,00	+14 285 714
Inlösen, A-aktier	2000-07-12	-6 998 323	2,00	-13 996 646
Inlösen, C-aktier	2000-11-13	-7 142 857	2,00	-14 285 714
Aktiesplit 4:1	2006-04-27	+129 005 031	0,50	—
Nyemission	2016-06-14	+82 000 000	0,50	+41 000 000
Apportemission	2016-06-15	+19 194 458	0,50	+9 597 229
Apportemission	2020-11-13	+4 061 745	0,50	+2 030 873
Apportemission	2021-11-10	+64 835 553	0,50	+32 417 776
Apportemission	2021-11-19	+3 633 504	0,50	+1 816 752
Årets utgång	**2021-12-31**	**345 731 968**	**0,50**	**172 865 984**

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna.

Valutaomräkningsreserv

Valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet.

Valutasäkringsreserv

Avser effektiv del av orealiserade värdeförändringar hänförligt till valutaderivat som används för säkring av investering i utlandsverksamhet.

Hybridobligationer

Hybridobligationer med löptid till första möjliga inlösen om 5,5 år och en fast kupong om 3,125 % årligen vilka klassificerats som eget kapital. Ränta på hybridobligationer redovisas direkt mot eget kapital.

Balanserad vinst i koncernen

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande utgör den minoritet av aktier i dotterbolag som Castellum inte kontrollerade per bokslutsdagen. Förvärv av aktier som ägts av minoritetsägare innebär en omföring inom eget kapital.

forts. Not 19

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare								
Koncernen, mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräknings-reserv	Valutasäkrings-reserv	Hybrid-obligationer	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	**273 201**	**137**	**12 434**	**366**	**-316**	**—**	**31 156**	**—**	**43 777**
Utdelning mars och sept 2020 (6,50 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 776	—	-1 776
Återköpta egna aktier	-170	—	—	—	—	—	-28	—	-28
Apportemission	4 062	2	825	—	—	—	—	—	827
Årets resultat 2020	—	—	—	—	—	—	5 615	—	5 615
Övrigt totalresultat 2020	—	—	—	-216	44	—	—	—	-172
Eget kapital 2020-12-31	**277 093**	**139**	**13 259**	**150**	**-272**	**—**	**34 967**	**—**	**48 243**
Utdelning mars och sept 2021 (6,90 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 888	—	-1 888
Återköpta egna aktier	-5 018	—	—	—	—	—	-1 038	—	-1 038
Emission	68 469	34	15 768	—	—	10 164	-288	693	26 371
Årets resultat 2021	—	—	—	—	—	—	11 828	—	11 828
Övrigt totalresultat 2021	—	—	—	629	-508	—	—	—	121
Eget kapital 2021-12-31	**340 544**	**173**	**29 027**	**779**	**-780**	**10 164**	**43 581**	**693**	**83 637**

				Fond för verkligt värde					
Moderbolaget, mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktie-kapital	Reservfond	Valutaomräk-ningsreserv	Valuta-säkringsreserv	Hybrid-obligationer	Balanserad vinst	Överkurs-fond	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	**273 201**	**137**	**20**	**219**	**-206**	**—**	**9 073**	**8 433**	**17 676**
Utdelning mars och sept 2020 (6,50 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 776	—	-1 776
Återköpta egna aktier	-170	—	—	—	—	—	-28	—	-28
Apportemission	4 062	2	—	—	—	—	—	825	827
Årets resultat 2020	—	—	—	—	—	—	1 749	—	1 749
Övrigt totalresultat 2020	—	—	—	-108	44	—	—	—	-64
Eget kapital 2020-12-31	**277 093**	**139**	**20**	**111**	**-162**	**—**	**9 018**	**9 258**	**18 384**
Utdelning mars och sept 2021 (6,90 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 888	—	-1 888
Återköpta egna aktier	-5 018	—	—	—	—	—	-1 038	—	-1 038
Emission	68 469	34	—	—	—	10 164	—	15 768	25 966
Årets resultat 2021	—	—	—	—	—	—	3 546	—	3 546
Övrigt totalresultat 2021	—	—	—	65	-26	—	—	—	39
Eget kapital 2021-12-31	**340 544**	**173**	**20**	**176**	**-188**	**10 164**	**9 638**	**25 026**	**45 009**

Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget
Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Återköpta egna aktier
Under 2021 har Castellum återköpt 5 017 764 egna aktier till en snittkurs om 206,9 kr per aktie. Castellum äger vid årets slut totalt 5 187 967 egna aktier motsvarande 1,5 % av totalt antal registrerade aktier.

Utdelning
Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Föreslagen, ännu ej utbetald, utdelning för räkenskapsåret 2021 uppgår till 7,60 kr per aktie, totalt 2 588 mkr. Utdelningen föreslås delas upp på fyra utbetalningstillfällen om vardera 1,90 kr. Avstämningsdagar för utdelningen föreslås vara måndagen den 4 april 2022, torsdagen den 30 juni 2022, fredagen den 30 september 2022 och fredagen den 30 december 2022. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

Substansvärde
Substansvärde kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid eller som inte tillhör stamaktieägarna, såsom i Castellums fall derivat, goodwill hänförligt till uppskjuten skatt, uppskjuten skatteskuld, hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande.

Kortsiktigt substansvärde (EPRA NTA) utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskuld och goodwill hänförligt till förvärvet av United Spaces. Nuvarande redovisningsregler anger att uppskjuten skatteskuld ska redovisas till nominell skattesats, medan den verkliga skatten är betydligt lägre p.g.a. möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt och tidsfaktorn.

Vid fastighetsvärdering används oftast ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 % för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I Castellums fall innebär +/- 5 % osäkerhetsintervall +/- 6 080 mkr efter skatt (baserat på en nominell skattesats om 20,6 %).

forts. Not 19

Substansvärde	mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	83 637	246
Återläggning		
Hybridobligationer	-10 164	-30
Innehav utan bestämmande inflytande	-693	-2
Derivat enligt balansräkningen	563	2
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-5 351	-15
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	17 351	50
Substansvärde EPRA NRV	**85 343**	**251**
Avdrag		
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	-193	-1
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt, 3 %[1]	-3 160	-9
Substansvärde EPRA NTA	**81 990**	**241**
Återläggning		
Derivat enligt ovan	-563	-2
Uppskjuten skatt i sin helhet	-14 191	-41
Substansvärde EPRA NDV	**67 236**	**197**

1. Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 3 % baserat på en diskonteringsränta om 3 %. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras med en nominell skatt om 20,6 %, dels att fastigheterna realiseras under 50 år helheten säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7 %.

Kapitalstruktur

Castellum ska ha en stabil kapitalstruktur med låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 50 % och en räntetäckningsgrad om minst 200 %.

Utöver eget kapital finns skulder i balansräkningen som i princip är ränte- och amorteringsfria och som därför till stor del kan betraktas såsom eget kapital. Fastighetsbranschen använder därför belåningsgrad som nyckeltal för kapitalstrukturen istället för soliditetsmått. Av samma skäl kan även substansvärdet beräknas på olika sätt, vilket framgår ovan.

Castellums mål utgår från tillväxt i kassaflödet och är inte direkt relaterat till substansvärdet. Målet är att kassaflödet, d.v.s. förvaltningsresultat per aktie, ska ha en årlig tillväxt om minst 10 %. I syfte att nå detta mål ska årligen nettoinvesteras för minst 5 % av fastighetsvärdet, vilket för närvarande motsvarar ca 7,5 mdkr i årligt investeringsvolym netto. Alla investeringar ska bidra till tillväxtmålet i förvaltningsresultatet inom 1–2 år och ha en värdepotential om minst 10 %. Försäljning av fastighet ska ske när det är affärsmässigt motiverat och när alternativ investering kan erhållas med bättre avkastning.

Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 44 815 855 158 kr skall disponeras enligt följande; utdelning till aktieägarna 7,60 kr per aktie, totalt 2 588 134 408 kr (exkl. eget innehav av antal aktier om 5 187 967) och att i ny räkning överföra 42 227 720 750 kr.

Not 20 Skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	3 473	2 493	224	563
Ej räntebärande låneskulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	—	—	—	—
Räntebärande låneskulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	—	—	—	—
mellan ett till fem år efter balansdagen	54 020	37 081	47 159	40 061
senare än fem år efter balansdagen	16 809	8 639	9 188	7 383
Summa skulder exkl. uppskjuten skatteskuld, leasingavtal, övriga avsättningar och derivat	**74 302**	**48 213**	**56 571**	**48 007**

Under 2022 förfaller kortfristiga räntebärande låneskulder om 18 832 mkr (15 866). Då dessa täcks av outnyttjade långfristiga ramar är de klassificerade såsom långfristiga.

Not 21 Uppskjuten skatteskuld/fordran

En realisering av samtliga tillgångar och skulder till koncernmässigt bokfört värde samt nyttjande av kvarvarande underskottsavdrag skulle ge en skattepliktig vinst om 95 761 mkr (63 027), vilket med full skattebelastning motsvarar en skatteutbetalning om 19 727 mkr (12 983). I Castellum finns 2 086 mkr (1 622) i uppskjuten skatteskuld hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Den skatt som fanns vid förvärvstillfället ska enligt gällande regelverk inte upptas i balansräkningen, vilket framgår i efterföljande tabell.

Underskottsavdrag

Castellums underskottsavdrag beräknas per den 31 december 2021 uppgå till 2 236 mkr (603). Ökningen beror på främst förvärvet av Kungsleden. Förändring framgår av tabellen i Not 11. Underskottsavdrag har inte någon förfallotidpunkt.

Skattemässiga över- och undervärden på fastigheter

Vid beräkning av skattemässigt utfall i koncernen av en direktförsäljning av fastigheterna, ska mot det koncernmässigt bokförda värdet om 153 146 mkr (103 042) ställas det skattemässiga värdet i juridisk person, vilket totalt uppgår till 57 385 mkr (40 015). Det innebär att vid försäljning av Castellums samtliga fastigheter skulle skattepliktig nettovinst överstiga den i koncernen redovisade vinsten med 95 761 mkr (63 027).

forts. Not 21

	2021		2020	
Uppskjuten skatteskuld	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Underskottsavdrag				
Vid årets ingång	603	129	854	182
Förvärv via bolag	1 479	305	—	—
Årets förändring enligt totalresultat	154	27	–251	–53
Vid årets utgång i balansräkningen	**2 236**	**461**	**603**	**129**
Skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde				
Vid årets ingång	–63 027	–12 983	–56 365	–11 612
Förvärv via bolag	–33 353	–6 871	–1 329	– 275
Årets förändring enligt totalresultat	619	127	–5 333	–1 096
Vid årets utgång	**–95 761**	**–19 727**	**–63 027**	**–12 983**
Avgår, hänförligt till tillgångsförvärv				
Vid årets början	7 872	1 622	6 553	1 348
Förvärv via bolag	2 256	464	1 319	274
Vid årets utgång i balansräkningen	10 128	2 086	7 872	1 622
Vid årets utgång i balansräkningen	**–85 633**	**–11 361**	**–55 155**	**–11 361**
Derivat				
Vid årets ingång	—	—	—	—
Förvärv via bolag	–24	–5	—	—
Årets förändring enligt totalresultat	–32	–7	—	—
Vid årets utgång i balansräkningen	**–56**	**–12**	**—**	**—**
Obeskattade reserver				
Vid årets ingång	–671	–144	–327	–71
Årets förändring enligt totalresultat	–102	–15	–344	–73
Vid årets utgång i balansräkningen	**–773**	**–159**	**–671**	**–144**
Totalt				
Vid årets ingång	–55 223	–11 376	–49 285	–10 153
Förvärv via bolag	–29 643	–6 107	—	—
Årets förändring enligt totalresultat	640	132	–5 938	–1 223
Vid årets utgång i balansräkningen	**–84 226**	**–17 351**	**–55 223**	**–11 376**

Tidigare gjorda nedskrivningar där skattemässigt avdrag erhållits uppgår till ca 57 mkr (56). Dessa kan, förutsatt värdeuppgång, framgent komma att återföras.

Not 22 Övriga avsättningar

Övriga avsättningar avser lämnade hyresgarantier i samband med transaktioner med ett maximalt åtagande bedömt till 31 mkr (3).

Not 23 Derivat

Värdering

Castellum använder bl.a. räntederivat för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer uppstå värdeförändringar i räntederivaten, främst till följd av förändrad marknadsränta. Castellum använder dessutom valutaderivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark, Norge och Finland samt för att hantera valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den internationella kapitalmarknaden. Även dessa ger upphov till värdeförändringar vilka ingår i derivatportföljens marknadsvärde.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid och valutakurser, såsom de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisk i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debt 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. Per den 31 december 2021 uppgick marknadsvärdet i ränte- och valutaderivatportföljen till –563 mkr (–1 132) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Castellum redovisar derivat som en långfristig skuld eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter. Dock kan ett teoretiskt förfallande belopp under 2021 beräknas, uppgående till –472 mkr.

Motpartsrisk

För att begränsa motpartsrisk har Castellum standardiserade nettingavtal (ISDA) med samtliga motparter med vilka derivatavtal ingåtts vilket innebär att utestående positiva och negativa marknadsvärden kan nettas i händelse av fallissemang.

forts. Not 23

	2021-12-31			2020-12-31		
	Tillgång	Skuld	Netto	Tillgång	Skuld	Netto
Räntederivat	205	-303	-98	1	-741	-740
Valutaderivat	99	-564	-465	158	-550	-392
Bruttovärde derivat	**304**	**-867**	**-563**	**159**	**-1 291**	**-1 132**
Omfattas av nettning	-232	232	—	-159	159	—
Nettovärde derivat	**72**	**-635**	**-563**	**—**	**-1 132**	**-1 132**

Framtida likviditetsflöde

Framtida likviditetsflöden hänförligt till räntederivat utgörs av betald minus erhållen ränta och framgår nedan. För att beräkna det rörliga benet i ett räntederivat har Stiborräntan och CIBOR-räntan såsom den noterades på bokslutsdagen använts över hela derivatets löptid.

	Framtida likviditetsflöde derivat		
År	Ränta att betala	Ränta att erhålla	Netto, mkr
2022	-762	516	-246
2023	-790	493	-297
2024	-687	400	-287
2025	-656	384	-272
2026	-500	130	-370
2027+	**-4 082**	**2 323**	**-1 759**
Summa			

Känslighetsanalys

Följande tabell redovisar räntederivatportföljens nominella belopp netto, marknadsvärde per bokslutsdagen, genomsnittlig effektiv ränta samt påverkan på portföljens marknadsvärde vid en förändring av marknadsräntan med +/- 1 %-enhet. Räntederivatinstrument med optionsinslag har förfallomässigt fördelats i det segment derivatet som längst kan göras gällande och i samma segment som före antagen ränteförändring.

Slutdatum	Belopp, mkr	Anskaffningsvärde, mkr	Marknadsvärde, mkr	Genomsnittlig ränta	Marknadsvärde om ränta +1 %-enhet	Marknadsvärde om ränta -1 %-enhet
2022	1 400	—	—	-0,1 %	7	-6
2023	-666	—	3	0,3 %	-9	16
2024	—	—	—	—	—	—
2025	1 500	—	26	-0,5 %	76	-26
2026	2 600	—	-33	0,3 %	64	-137
2027+	12 112	—	-179	0,3 %	673	-1 118
Summa	**16 945**	**—**	**-182**	**0,2 %**	**811**	**-1 271**

Valutaderivat med ett marknadsvärde om -381 mkr (-271) ingår ej i tabellen ovan då en förändring av marknadsräntan av dessa derivat har en oväsentlig påverkan på marknadsvärdet.

Not 24 Finansiell riskhantering

Finansiering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Castellums krediter kan säkerhetsmässigt indelas i nedanstående kategorier:

- Krediter mot ställande av säkerhet i form av Castellums reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar.
- Krediter direkt till dotterbolag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar. Krediter direkt mot dotterbolag kompletteras i merparten av fallen med moderbolagets borgen.
- Krediter utan ställande av säkerhet, s.k. blancokrediter.
- Emission av obligationer utan ställande av säkerhet.
- Emission av företagscertifikat utan ställande av säkerhet.

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning och avnotering. Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i kreditavtalen fastställda avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor.

Utnyttjade krediter som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick vid årets utgång till 16 787 mkr (7 588). Säkerställningar kompletteras i merparten av fallen med garanti om belåningsgrad och räntetäckningsgrad, så kallade "financial covenants", innebärande att belåningsgrad fastighet ej får överstiga 65 % och räntetäckningsgraden ej får understiga 150 %. En belåningsgrad fastighet överstigande 55 % medför i vissa kreditavtal dyrare finansieringskostnader. I samtliga fall är garanti till kreditgivare utfärdad med betryggande marginal till Castellums mål för kapitalstruktur.

Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Castellum bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej ska överstiga 50 % och en räntetäckningsgrad om minst 200 %. Den finansiella verksamheten i Castellum ska bedrivas på ett sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Vidare ska räntenettot vid var tid optimeras med hänsyn tagen till vald finansiell risknivå. I finanspolicyn anges även övergripande ansvarsfördelning samt hur rapportering och uppföljning av de finansiella riskerna ska ske. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen har styrelsen en årlig översyn av finanspolicyn.

I moderbolaget finns en från finansfunktionen skild redovisnings- och kontrollfunktion för den finansiella verksamheten och de finansiella riskerna.

Riskhantering

Castellum genomför finansiella transaktioner utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av långfristig finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Den finansiella riskhanteringen sker således på portföljnivå. Portföljhantering av upplåning innebär att en koncernintern transaktion såsom t.ex. ett internt lån inte replikeras av en identisk extern transaktion utan kort- eller långfristiga krediter upptas efter bedömning av koncernens samlade finansieringsbehov.

forts. Not 24

För en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömning av den ränterisk som uppstår vid lösen av eller upptagande av ny enskild kredit med kort räntebindning, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på den totala upplåningen. Castellums internbank arbetar med koncernkontosystem för att möjliggöra nettohantering av koncernens betalningsflöden.

Finansieringsrisk

Krav på långfristig finansiering innebär att Castellum eftersträvar lång kapitalbindning för att begränsa finansieringsrisken. För att uppnå maximal flexibilitet är utnyttjade krediter i bank i huvudsak revolverande, d.v.s. krediterna omsätts vanligtvis inom 1–3 månader. Korta revolverande krediter möjliggör normalt amortering vid varje omsättningstillfälle utan marginalbrytningsersättning eller annan kompensation till kreditgivare. Strävan är att minimera de räntebärande skulderna och kassalikviditet ska i första hand användas för att minska utestående skulder.

För att säkerställa Castellums behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Castellum hade vid årets utgång kreditavtal om 97 223 mkr (63 500), varav långfristigt uppgick till 77 945 mkr (46 894) och kortfristigt till 19 278 mkr (16 606). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av året var 51 997 mkr (29 693) långfristigt och 18 832 mkr (15 866) kortfristigt.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 1 197 mkr (161) uppgick till 69 632 mkr (45 559), varav 43 088 mkr (29 127) avser utestående obligationer och 10 350 mkr (8 844) utestående företagscertifikat (nominellt 43 184 mkr respektive 10 355 mkr).

Under året har kreditfaciliteter i bank om ca 7 000 mkr nytecknats, ca 840 mkr omförhandlats och ca 2 430 mkr avslutats. I obligationsmarknaden har Castellum under perioden genomfört två NOK-emissioner samt en EUR-emission på löptider om 5-8 år med nominellt (motvärde) om ca 8 200 Mkr inom ramen för Castellums EMTN-program, medan obligationer inom ramen för Castellums svenska MTN-program om nominellt 2 550 mkr emitterats, medan obligationer om nominellt 4 950 Mkr har återbetalts.

För utnyttjad lånevolym var genomsnittlig kapitalbindning inklusive förlängningsoptioner vid årsskiftet 3,8 år (3,8), medan genomsnittlig kreditprislöptid vid samma tidpunkt var 3,1 år (3,0). Skuldkvoten vid utgången av perioden uppgick till 17 (11).

Kreditavtal/-ramar	Belopp, mkr	Utnyttjat, mkr
Långfristiga bindande låneavtal i bank	41 917	15 970
Kortfristiga bindande låneavtal i bank	818	818
Checkkredit	1 050	603
Summa låneavtal	**43 785**	**17 391**
MTN-program (ram 25 000 mkr)	24 820	24 820
EMTN-program (ram 3 000 meur)	18 268	18 268
Företagscertifikat (ram 12 000 mkr)	10 350	10 350
Summa	**97 223**	**70 829**

Förfallostrukturen för kreditavtalen nedan visar när i tiden kreditavtalen förfaller till omförhandling eller amortering.

		Utnyttjat i			
Kreditavtalens förfallostruktur	Avtal, mkr	Bank	MTN/Cert	Totalt	Andel, %
0–1 år	19 278	1 422	17 410	18 832	27 %
1–2 år	21 266	2 207	10 759	12 966	18 %
2–3 år	11 261	3 563	3 750	7 313	10 %
3–4 år	21 422	2 528	5 194	7 722	11 %
4–5 år	7 186	630	6 556	7 186	10 %
>5 år	16 810	7 041	9 768	16 809	24 %
Totalt	**97 223**	**17 391**	**53 438**	**70 829**	**100 %**

Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntorna har Castellum valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Av samma orsak har Castellum valt att teckna kreditavtal och utge certifikat och MTN/EMTN med olika löptid. Dock kommer förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler alltid över tid att få genomslag i finansnettot.

Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettot. Castellum har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 200 %. För 2021 uppgick räntetäckningsgraden till 517 % (530). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per den 31 december 2021 till 3,3 år (2,6). Genomsnittlig effektiv ränta per den 31 december var 1,67 % (1,69) exkl outnyttjade kreditavtal och 1,79 % (1,82) inkl outnyttjade kreditavtal.

Kassaflödesmässig resultateffekt nästkommande 12 månader vid en ränteförändring om +/– 1 % uppgår till –335/+194 mkr. I ränteförfallostrukturen redovisas räntederivat i det segment det tidigast kan förfalla. Kreditmarginaler fördelas i intervallet för det underliggande lånet.

Kreditavtal	mkr[2]	Andel, %	Snittränta, %[1]	Genomsnittlig räntebindning, år
0–1 år	32 448	46 %	2,0 %	0,2
1–2 år	5 791	8 %	2,3 %	1,8
2–3 år	1 401	2 %	1,6 %	2,8
3–4 år	2 797	4 %	0,7 %	3,7
4–5 år	6 662	9 %	1,2 %	4,6
>5 år	21 730	31 %	1,3 %	7,7
Totalt	**70 829**	**100 %**	**1,7 %**	**3,3**

1. Inklusive avgifter i utnyttjade kreditavtal samt kursdifferenser i MTN.
2. Beräknat på nettovolym räntebärande skuld och derivat.

forts. Not 24

Valutarisk
Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett värde om 13 122 mkr (9 091) och andelar i norska Entra, vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Castellum är också exponerad för valutarisk genom upplåning i euro. Valutarisken i upplåning är fullt säkrad och säkringsredovisas dels genom kassaflödessäkring, dels genom säkring av verkligt värde. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. I de fall där valutaderivat används tillämpar Castellum säkringsredovisning för nettoinvesteringar i utlandsverksamhet. Transaktionsexponeringen i koncernen är normalt begränsad och ska i första hand hanteras genom matchning av intäkter och kostnader.

Påverkan på finansiell nettoställning vid en förstärkning av SEK med 10 % i förhållande till DKK, NOK och EUR uppgår till –569 mkr.

Motpartsrisk
Med motpartsrisk avses den risk som vid varje tillfälle bedöms föreligga att Castellums motparter inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser. Modellen framgår av avsnittet Fordringar under Redovisningsprinciper.

Castellum begränsar motpartsrisken genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna. Med hög kreditvärdighet avses att inget ratinginstitut anger en rating som understiger "investment grade". Castellums motparter utgörs av de större nordiska bankerna.

Framtida likviditetsflöde
Framtida likviditetsflöde hänförligt krediter framgår nedan. Vid beräkningen har antagits att en förfallande kredit ersätts av en ny kredit över det underliggande kreditavtalets löptid och till en Stiborränta såsom den noterades på bokslutsdagen.

	Framtida likviditetsflöde krediter			
År	Krediter IB	Förfall	Krediter UB	Räntekostnad, mkr
2022	70 829	–18 832	51 997	–828
2023	51 997	–12 967	39 030	–685
2024	39 030	–7 313	31 717	–478
2025	31 717	–7 722	23 995	–360
2026	23 995	–7 186	16 809	–276
2027	16 809	–2 447	14 362	–205
2028+	14 362	–14 362	—	–291
Summa		**–70 829**		**–3 122**

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Förskottsbetalda hyror	1 134	842	—	—
Upplupna räntor	148	145	148	145
Övrigt	753	395	31	123
Summa	**2 035**	**1 382**	**179**	**268**

Not 26 Ställda säkerheter

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsinteckningar	35 147	21 231	—	—
Företagsinteckningar	—	—	—	—
Långfristiga fordringar koncernföretag	—	—	20 000	16 974
Summa	**35 147**	**21 231**	**20 000**	**16 974**

Not 27 Eventualförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Borgen för koncernföretag	—	—	6 647	2 170
Summa	**—**	**—**	**6 647**	**2 170**

I normalfallet är moderbolaget kredittagare, men i de fall upplåning sker direkt mot fastighetsägande bolag ställer moderbolaget borgen.

Not 28 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. Under året har Kungsleden förvärvats.

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
Castellum Stockholm AB	556002-8952	Stockholm	100 %	4 854
Castellum Mitt AB	556121-9089	Örebro	100 %	5 507
Castellum Väst AB	556122-3768	Göteborg	100 %	3 579
Castellum Öresund AB	556476-7688	Malmö	100 %	4 953
Castellum Norr AB	556594-3999	Sundsvall	100 %	933
United Spaces Network Offices AB	556668-1069	Stockholm	100 %	251
Fastighets AB Regeringsgatan	556571-4051	Göteborg	100 %	6
Fastighets AB Regeringsgatan 3	559154-9828	Göteborg	100 %	39
Castellum Projektutveckling AB	559249-3430	Göteborg	100 %	1
Castellum Kalasatama Oy	1712795-6	Helsingfors	100 %	851
Castellum Innovation AB	559110-6538	Göteborg	100 %	19
Kungsleden AB	556545-1217	Stockholm	97 %	25 246
Summa				**46 239**

Principer för konsolidering av koncernföretag framgår av redovisningsprinciperna.

	Moderbolag	
Andelar koncernföretag	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	20 957	20 147
Förvärv	25 266	833
Lämnat aktieägartillskott	89	47
Reversering av tidigare gjord nedskrivning	—	—
Nedskrivning	–73	–70
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	**46 239**	**20 957**

Not 29 Långfristiga fordringar, koncernföretag

	Moderbolag	
	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	31 051	28 777
Nyutlåning /amorteringar från koncernföretag	4 450	2 390
Valutakursomräkning	77	–116
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	**35 578**	**31 051**

Not 30 Finansiella instrument

Nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning.

2021	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Derivat som används i säkringsredovisning	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar					
Långfristiga fordringar	1 754	—	—	—	—
Finansiella tillgångar	—	190	—	—	—
Hyresfordringar	130	—	—	—	—
Övriga fordringar	535	—	—	—	—
Kassa och bank	1 197	—	—	—	—
Skulder					
Räntederivat	—	—	—	98	—
Valutaderivat	—	—	433	32	—
Långfristiga skulder	—	—	—	—	70 226
Leverantörsskulder	—	—	—	—	405
Övriga skulder	—	—	—	—	2 445
Summa	**3 615**	**190**	**433**	**130**	**73 076**

2020	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Derivat som används i säkringsredovisning	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar					
Långfristiga fordringar	899	—	—	—	—
Finansiella tillgångar	—	2 729	—	—	—
Hyresfordringar	47	—	—	—	—
Övriga fordringar	475	—	—	—	—
Kassa och bank	161	—	—	—	—
Skulder					
Räntederivat	—	—	—	740	
Valutaderivat	—	—	392	—	
Långfristiga skulder	—	—	—	—	45 499
Leverantörsskulder	—	—	—	—	125
Övriga skulder	—	—	—	—	1 497
Summa	**1 582**	**2 729**	**392**	**740**	**47 122**

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder m.m. redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning, och för långfristiga obligationer gäller att verkligt värde inte avviker nämnvärt från nominella värden, vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

Not 31 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Ej kassaflödespåverkande poster				
Koncern	2020-12-31	Kassaflöde	Rörelse-förvärv	Värdeförändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över-/underkurs	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	45 720	5 361	19 449	—	350	-51	70 829
Derivat	1 132	-194	—	-375	—	—	563
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**46 852**	**5 167**	**19 449**	**-375**	**350**	**-51**	**71 392**

			Ej kassaflödespåverkande poster			
Koncern	2019-12-31	Kassaflöde	Värdeförändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över-/underkurs	2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	40 826	5 345	—	-499	48	45 720
Derivat	715	—	417	—	—	1 132
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**41 541**	**5 345**	**417**	**-499**	**48**	**46 852**

			Ej kassaflödespåverkande poster			
Moderbolag	2020-12-31	Kassaflöde	Värdeförändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över-/underkurs	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	43 318	-1 277	—	211	5	42 257
Långfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	4 126	9 836	—	128	—	14 090
Derivat	1 132	-194	-319	—	—	619
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**48 576**	**8 365**	**-319**	**339**	**5**	**56 966**

			Ej kassaflödespåverkande poster			
Moderbolag	2019-12-31	Kassaflöde	Värdeförändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över-/underkurs	2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	38 065	5 677	—	-473	49	43 318
Långfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	3 283	843	—	—	—	4 126
Derivat	715	—	417	—	—	1 132
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**42 063**	**6 520**	**417**	**-473**	**49**	**48 576**

Koncernens samt moderbolagets ränte- samt valutaderivat är ej kassaflödespåverkande.

Not 32 Närståendetransaktioner

Inga närståendetransaktioner har förekommit under året.

Koncernen har en tvist med Wästbygg AB där styrelseledamoten och vd Rutger Arnhult är huvudägare och Joacim Sjöberg är styrelseledamot. Tvisten rör ett äldre avtal och går flera år tillbaka i tiden. Ärendet har under året hanterats genom att Rutger Arnhult och Joacim Sjöberg inte deltagit då denna punkt behandlats på styrelsemöte eller vid andra informationsutbyten. Castellum avvaktar dom i skiljeförfarandet.

Not 33 Händelser efter balansdagen

Den 10 januari 2022 utsåg Castellums styrelse dåvarande styrelseordförande Rutger Arnhult till ny verkställande direktör med tillträde samma dag. Rutger Arnhult efterträdde Biljana Pehrsson på vd-posten.

Castellums nytillträdda vd Rutger Arnhult presenterade bolagets nya koncernledning, bestående av 13 personer.

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 7,60 kr per aktie (6,90) vilket motsvarar en ökning med 10 %.

Maria Strandberg utsågs till ny CFO och efterträder Ylva Sarby Westman. Maria kommer närmast från en roll som ekonomichef på Kungsleden och tillträder sin nya roll den 1 mars.

Castellum avyttrade tolv fastigheter i Gävle till Fastighets AB Regio. Försäljningspriset uppgår till ca 2,3 mdkr efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om sammanlagt ca 130 mkr.

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinster	41 269 447 022 kronor
Årets resultat	3 546 408 136 kronor
Summa	**44 815 855 158 kronor**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 7,60 kronor per aktie	2 588 134 408 kronor
Överförs i ny räkning	42 227 720 750 kronor
Summa	**44 815 855 158 kronor**

I bolaget finns 345 731 968 aktier, varav för närvarande 5 187 967 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier. Summan av ovan föreslagen utdelning om 2 588 134 408 kronor kan komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras innan avstämningsdag för utdelning.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering
Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna vinstutdelningen utgör 73 % av koncernens förvaltningsresultat, vilket ligger i linje med uttalad målsättning att dela ut minst 50 % av koncernens förvaltningsresultat med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 11 828 mkr. Utdelningspolicyn baseras på koncernens förvaltningsresultat, varför icke kassaflödespåverkande värdeuppgångar respektive värdenedgångar i koncernens fastigheter samt ränte- och valutaderivat ej normalt påverkar utdelningen. Sådana icke kassaflödespåverkande vinster eller förluster har inte heller beaktats vid tidigare års beslut om vinstutdelning.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande.

Verksamhetens art, omfattning och risker
Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt
Konsolideringsbehov
Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 6 % av bolagets eget kapital och 3 % av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2021 uppgick till 39 % respektive 517 %. Den uttalade målsättningen för koncernens kapitalstruktur med en belåningsgrad som varaktigt ej ska överstiga 50 % och en räntetäckningsgrad om minst 200 % innehålls efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid beslämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

Likviditet
Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt
Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Värdering till verkligt värde
Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Därvid har visat sig ett undervärde om 447 mkr efter skatt, som påverkat det egna kapitalet med nämnda belopp.

Göteborg i mars 2022
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Årsredovisningens undertecknande

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 6 mars 2022

Per Berggren
Styrelseordförande

Rutger Arnhult
Styrelseledamot och verkställande direktör

Anna-Karin Celsing
Styrelseledamot

Christina Karlsson Kazeem
Styrelseledamot

Anna Kinberg Batra
Styrelseledamot

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Joacim Sjöberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 6 mars 2022.

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Castellum AB (publ), org. nr 556475-5550

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Castellum AB (publ) för räkenskapsåret 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8–140 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och totalresultatet och balansräkningen för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisions- och finansutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av fastigheter

Beskrivning av risk

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 153 146 Mkr per den 31 december 2021 och baseras på en intern värdering av respektive fastighet för Castellums bestånd För att säkerställa den interna värderingen har värdemässigt över halva fastighetsbeståndet värderats externt.

Värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Vad gäller värdering av pågående projekt tillkommer att bedöma koncernens process för projekthantering med särskilt beaktande av utgifterna för investeringarna samt eventuella ekonomiska åtaganden kopplade till dessa projekt.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och riskhantering på sidan 75, värdering av fastigheter på sidan 95, koncernens redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden på sidan 113 och Not 13.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Vi har granskat den interna värderingsprocessen och utvärderat gjorda antaganden och dess tillämpning i den interna värderingsmodellen.
- Vi har granskat indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen på fastighetsnivå för ett urval av fastigheter för bedömning av fullständighet och värdering.
- Vi har tagit del av de externa värderingarna och bedömt om skillnaden mot de interna värderingarna ryms inom det normala osäkerhetsintervallet.
- Vi har granskat indata och beräkningar av externa värderingar på fastighetsnivå för ett urval av fastigheterna för bedömning av fullständighet och värdering.
- För investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter har vi granskat Castellums rutiner för projekthantering och för ett urval av pågående projekt granskat aktivering av utgifter och uppföljning av projektutfall.
- Vi har granskat relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Förvärv av Kungsleden Fastigheter AB

Beskrivning av risk

Castellum har under året förvärvat aktier i Kungsleden Fastigheter AB där det bestämmande inflytandet erhölls i november. Förvärvet kan antingen klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv, vilket bland annat påverkar redovisning av uppskjuten skatt i koncernredovisningen. Risker vid förvärvet av Kungsleden utgörs bland annat av att en felaktig klassificering görs avseende tillgångs- eller rörelseförvärv vilket kan föranleda att en felaktig förvärvsanalys upprättas. En förvärvsanalys innehåller flertalet väsentliga uppskattningar och bedömningar där felaktiga antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Då förvärvet skett stegvis föreligger en bedömning kring värderingen av tidigare innehav i Kungsleden och att de ska redovisas till verkligt värde vid förvärvstillfället när det bestämmande inflytandet erhålls.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och riskhantering på sidan 75, förvärvet av Kungsleden på sidan 17–18, koncernens redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden på sidan 113 och Not 18.

Våra granskningsåtgärder
Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Vi har granskat klassificeringen av förvärvet som tillgångs- eller rörelseförvärv.
- Bedöma och utmana företagsledningens väsentliga antaganden i förvärvsanalysen, granska att etablerade värderingsmetoder har använts.
- Vi har tagit del av de externa värderingarna som har skett av Kungsledens bestånd i samband med förvärvet och stämt av mot förvärvsanalysen för rimlighet.
- Granska att tidigare redovisade innehav i Kungsleden har omvärderats till verkligt värde vid förvärvstillfället.
- Vi har granskat relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–7, 144–165, 167–198 och 200–202. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisions- och finansutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Castellum AB (publ) för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns uttalande om Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Castellum AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #f6d574d2d8e97f80f74afaa5aa88e54322697dad8affb58fe205a038e4826395 upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Castellum AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Deloitte AB utsågs till Castellum ABs revisorer på bolagsstämman den 25 mars 2021 och har varit bolagets revisorer sedan den 23 mars 2017. Harald Jagner utsågs till Castellum ABs revisor den 25 mars 2021 och har varit bolagets revisor sedan den 25 mars 2021.

Göteborg den 6 mars 2022

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning

Låg belåningsgrad och fokus på kassaflöde har länge varit en grundläggande strategi

Castellums styrelseordförande Per Berggren beskriver styrelsens arbete och strategi.

Du har suttit i Castellums styrelse sedan 2007, kan du beskriva utvecklingen i bolaget?
– Castellum är ett mycket välskött bolag med starka finansiella muskler där en låg belåningsgrad och fokus på kassaflöde länge har varit en grundläggande strategi. Samma strategi gäller fortsatt med målet att generera stabil avkastning till låg risk. Det senaste året har inneburit en del förändringar i styrelse och ledning men grundstrategin ligger fast. Styrelsen ser framöver ett än större fokus på tillväxt i Norden, både genom egen projektutveckling och genom förvärv.

Hur jobbar Castellums styrelse med hållbarhet?
– Hållbarhetsfrågorna har länge legat högt på styrelsens agenda och är en välintegrerad del i bolagets verksamhet. Under 2021 höjde vi ambitionen för minskad energianvändning för att leverera på vår övergripande hållbarhetsstrategi med målet att bli klimatneutral senast 2030. Delmålen i strategin följs upp och rapporteras till styrelsen kvartalsvis. De klimatrelaterade målen som styrelsen fastställt i strategin är också godkända av Science Based Targets initative (SBTi) vilket känns som ett gott kvitto på att vår strategi leder till verkliga utsläppsminskningar.

Hur ser styrelsen på fastighetsportföljens sammansättning framöver?
– Castellums portfölj består till största del av kontor och lager/logistik. Det är en sammansättning som vi fortsatt tror starkt på. Fastighetsbeståndet har en bra mix av hyresgäster från privat såväl som offentlig verksamhet i de mest tillväxtstarka regionstäderna i Sverige, Danmark och Finland. Genom vår ägarandel i norska Entra har vi också ett bestånd i de mest attraktiva regionstäderna i Norge. Nyproduktionen för kontor och lager/logistik kommer att öka i våra huvudmarknader de kommande åren då efterfrågan fortsatt är hög.

Per Berggren
Styrelseordförande, Castellum AB

"Styrelsen ser framöver ett än större fokus på tillväxt i Norden, både genom egen projektutveckling och genom förvärv."

Övergripande struktur för bolagsstyrning

Bolagsordning
Bolagets företagsnamn är Castellum Aktiebolag och bolaget är publikt. Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Ändringar i Castellums bolagsordning sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen. Bolagsordningen finns i sin helhet att tillgå på bolagets webbplats www.castellum.se.

Svensk kod för bolagsstyrning
Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Bolagsstyrningen i svenska börsbolag har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer och uttalanden samt genom självreglering. Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) är betydelsefull för bolagsstyrningen i svenska börsbolag.

I modellen nedan beskrivs den övergripande strukturen för bolagsstyrning i Castellum.

Efterlevnad av Koden
Enligt styrelsens uppfattning har Castellum i alla avseenden följt Koden under 2021 och har ingen avvikelse att förklara.

Aktieägare och aktier
Castellum aktiebolag (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag som lyder under aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Koden och bolagets bolagsordning.

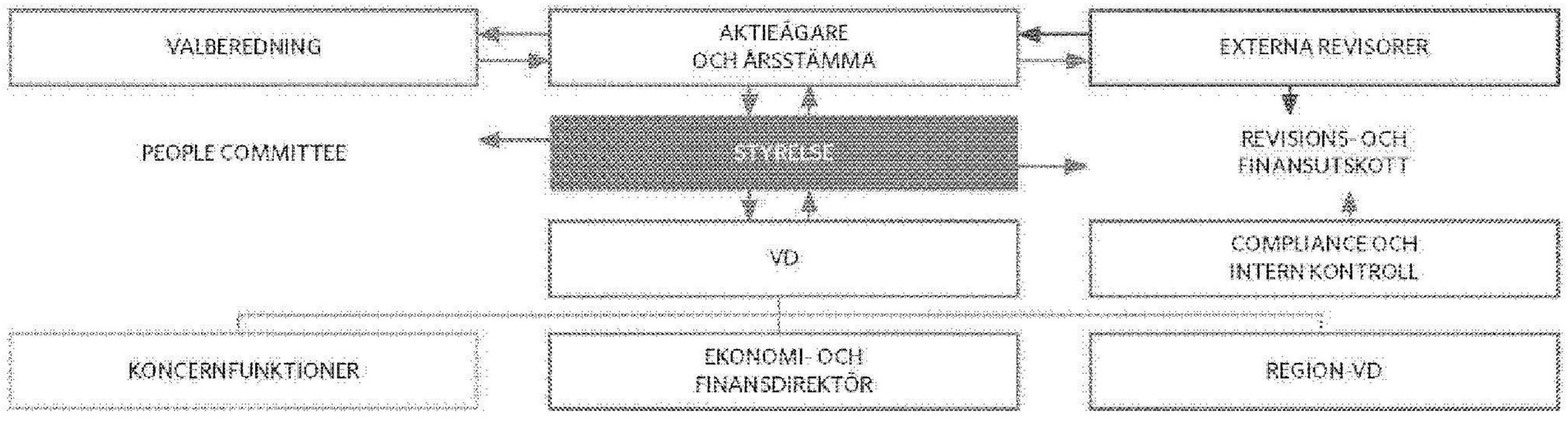
Castellumaktien handlas på Nasdaq Stockholm Large Cap. Den 31 december 2021 hade Castellum ca 103 000 aktieägare. Av totala aktiekapitalet ägdes 57 % av svenska institutioner, fonder och privatpersoner och 43 % av utländska investerare. Den största ägaren i Castellum är Rutger Arnhult, som via bolag äger 17,2 % av de utestående aktierna, vilket är den enda registrerade aktieägaren med ett innehav överstigande 10 % av aktierna i bolaget.

Aktiekapitalet uppgår till 172 865 984 kr, fördelat på 345 731 968 registrerade aktier med ett kvotvärde om vardera 0,5 kr per aktie. Varje aktie har en röst och ger lika rätt till andel i Castellums kapital. Det förekommer inga teckningsoptioner, konvertibla skuldebrev eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Förvärv av Kungsleden Aktiebolag (publ)
Under 2021 har Castellum lämnat och slutfört ett offentligt uppköpserbjudande på Kungsleden Aktiebolag (publ). Före förvärvet var Kungsleden noterat på Nasdaq Stockholm med en separat struktur för bolagsstyrning. Efter det att det offentliga uppköpserbjudandet genomförts har Kungsleden avnoterats från Nasdaq Stockholm och utgör ett dotterbolag till Castellum. Därmed kommer olika funktioner från Kungsledens bolagsstyrning att integreras inom ramen för Castellums bolagsstyrning.

Externa regelverk
Det externa ramverket för bolagsstyrning omfattar bl.a.:
- Den svenska Aktiebolagslagen.
- Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter.
- Svensk kod för bolagsstyrning (Koden).
- IFRS standards.
- EU:s revisionsförordning.
- Global Compact.

Viktiga interna regelverk
- Bolagsordning.
- Styrelsens arbetsordning.
- Beslutsordning.
- Policy avseende styrelsesammansättning, firmateckning, fullmakt och attest.
- Arbetsordning för styrelser i andra koncernbolag.
- Kommunikationspolicy, Finanspolicy, Skattepolicy, Insiderpolicy, Hållbarhetspolicy, Uppförandekod, Uppförandekod för leverantörer och Krishanteringspolicy.
- Handböcker och riktlinjer för väsentliga delar i verksamheten.
- Processer för intern kontroll och riskhantering



Bolagsstämma

Bolagsstämma är bolagets högsta beslutande organ och där har aktieägare rätt att fatta beslut om Castellums angelägenheter.

Årsstämma hålls i Göteborg under första halvåret efter utgången av räkenskapsåret.

På årsstämman utses styrelse och revisor och beslut fattas om bl.a. vinstutdelning och ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör.

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet, d.v.s. med stöd av mer än hälften av de på stämman angivna rösterna. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädda aktierna och avgivna rösterna. Castellum följer svensk bolagskod. Vilket innebär att vår styrelse ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas.

Årsstämma 2021

Senaste årsstämman ägde rum den 25 mars 2021 genom poströstning för att minska risken för smittspridning. Vid stämman representerades 143 738 863 av aktierna och rösterna, vilka företrädde 52 % av antalet aktier och röster.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2020 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2020 års förvaltning.

Följande beslut fattades på årsstämman den 25 mars 2021:

- Utdelning om 6,90 kr per aktie för räkenskapsåret 2020, uppdelat på två utbetalningstillfällen (mars respektive september) om vardera 3,45 kr per aktie.
- Att arvode till styrelsen ska utgå med 4 215 tkr, varav 1 015 tkr till styrelsens ordförande och 425 tkr till envar av övriga styrelseledamöter. arvode till ordföranden i People Committee ska utgå med 100 tkr och 75 tkr till övriga ledamöter. Arvode till ordföranden i revisions- och finansutskottet ska utgå med 200 tkr och 100 tkr till övriga ledamöter.
- Omval av styrelseledamöterna Per Berggren, Christina Karlsson Kazeem, Zdravko Markovski och Joacim Sjöberg, samt nyval av Rutger Arnhult, Anna Kinberg Batra och Anna-Karin Celsing. Rutger Arnhult valdes till styrelsens ordförande.
- Omval av Deloitte som revisor. Auktoriserade revisorn Harald Jagner är Castellums nya huvudansvariga revisor.
- Godkännande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Mandat för styrelsen att – i syfte att kunna emittera aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar – besluta om nyemission av aktier.
- Mandat för styrelsen att – i syfte att justera bolagets kapitalstruktur samt för att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar – besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Extra bolagsstämma 2021

Den 27 augusti 2021 hölls en extra bolagsstämma med anledning av Castellums offentliga uppköpserbjudande på Kungsleden Aktiebolag (publ). Stämman hölls genom poströstning för att minska risken för smittspridning.

Extra bolagsstämman bemyndigade styrelsen att besluta om nyemission av aktier som betalning för aktier i Kungsleden Aktiebolag (publ).

Inför årsstämman 2022

Inför årsstämman den 31 mars 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 7,60 kr per aktie, uppdelat på fyra utbetalningstillfällen om vardera 1,90 kr.

Inför årsstämman föreslår valberedningen:

- Att antalet styrelseledamöter föreslås vara sex samt att antalet revisorer ska vara en utan revisorssuppleant.
- Omval ska ske av Rutger Arnhult, Anna Kinberg Batra, Anna-Karin Celsing och Joacim Sjöberg. Vidare föreslås nyval av Henrik Käll. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Per Berggren.
- Arvode till styrelseledamöterna föreslås utgå enligt följande (arvode 2021 inom parentes):
- Styrelsens ordförande: 1 075 000 kr (1 015 000 kr).
- Envar av övriga styrelseledamöter: 440 000 kr (425 000 kr).
- Ordföranden i People Committee: 100 000 kr (100 000 kr). Envar av övriga ledamöter i People Committee: 75 000 kr (75 000 kr).
- Ordföranden i revisions- och finansutskottet: 220 000 kr (200 000 kr). Envar av övriga ledamöter i revisions- och finansutskottet: 105 000 kr (100 000 kr).
- Styrelseledamot som är anställd i bolaget ska inte uppbära styrelsearvode.
- I enlighet med revisions- och finansutskottets rekommendation, föreslås Deloitte för omval till revisor i Castellum för tiden intill slutet av årsstämman 2023. Deloitte har meddelat att Harald Jagner fortsatt kommer att vara huvudansvarig revisor om årsstämman väljer Deloitte som revisor.
- Arvode till revisorn föreslås utgå enligt godkänd räkning.
- Inga ändringar föreslås i den instruktion för utseende av valberedning i Castellum som antogs på årsstämman 2021 och som gäller tills vidare.

Valberedning

Årsstämman 2021 beslutade att anta en instruktion för utseende av valberedning, att gälla tills vidare, innebärande att valberedningen inför varje årsstämma ska framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande, förslag till val av revisorer, ersättning till styrelseledamöter och revisorer samt, i tillämpliga fall, ändringar av instruktionen för utseende av valberedningen.

Valberedningens förslag ska offentliggöras senast i samband med kallelsen till årsstämman och aktieägare ges möjlighet att vända sig till valberedningen med nomineringsförslag.

Vid årsstämman 2021 beslutades att valberedningen ska utgöras av styrelsens ordförande samt en ledamot utsedd av var och en av de fyra största ägarregistrerade, eller på annat sätt kända aktieägarna, undantaget sådan aktieägare som styrelseordföranden må representera, per den sista dagen för aktiehandel i augusti året före årsstämman.

När valberedningen konstituerade sig inför årsstämman 2022 bestod valberedningen av Helen Fasth Gillstedt (ordförande), utsedd av Handelsbanken, Patrik Essehorn utsedd av Corem Property Group, Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fonder, Mats Gustafsson, utsedd av Lannebo Fonder samt dåvarande styrelseordförande Rutger Arnhult. Med anledning av genomförandet av Castellums bud på Kungsleden har bolagets ägarkrets förändrats och efter kontakter med de större aktieägarna har valberedningen beslutat att Ilija Batljan, utsedd av Ilija Batljan Invest, ska ersätta Mats Gustafsson som ledamot av valberedningen. Vidare har Per Berggren i egenskap av ny styrelseordförande ersatt Rutger Arnhult som ledamot i valberedningen. Efter förändringarna i valberedningens sammansättning representerar valberedningens ledamöter tillsammans strax under 10 % av det totala antalet aktier och röster i bolaget.

Styrelse

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Castellums strategi och organisation och förvaltar Castellums angelägenheter för aktieägarnas räkning. Castellums styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Aktieägarna väljer styrelseledamöter på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Styrelsen har under 2021 bestått av sju ledamöter. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget.

Nya styrelseledamöter får en introduktion av bolaget och dess verksamhet samt genomgår börsens utbildning för styrelseledamöter i börsbolag. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bl.a. regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att uppdatera sin kollektiva kunskap inom hållbar utveckling och ESG-området.

För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler, innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter som mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

Styrelsens ansvar

Enligt aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen för:

- Att bereda affärsbeslut och vara ett stöd till företagsledningen.
- Att utveckla, upprätta och följa upp bolagets övergripande, långsiktiga mål och strategier, budget samt affärsplaner.
- Fastställandet av riktlinjer för att bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande.
- Granskning och godkännande av bokslut.
- Genomgång av revisorernas slutsatser från revisionen och revisionsberättelsen.
- Att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar.
- Kapitalstruktur, utdelningspolicy och beslut om finansiering.
- Utveckling av koncernens policyer.
- Att tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policyer och riktlinjer efterlevs.
- Att tillse att system finns för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker vilket också inkluderar klimatrelaterade risker och möjligheter.
- Betydande förändringar i Castellums organisation och verksamhet.
- Att utse bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne.

Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet och se till bolagets och samtliga aktieägares intresse.

Vad styrelseledamöterna har erfarit inom ramen för styrelsens arbete omfattas av sekretess.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisions- och finansutskott och en People Committee. Utskotten bereder och tar fram rekommendationer i olika ärenden till styrelsen. Ledamöter i utskotten utses årligen av styrelsen.

Styrelsens ordförande
Styrelsens ordförande ansvarar bl.a. för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete.

Styrelsens arbete under 2021
Castellums styrelse har under 2021 haft 29 sammanträden – varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sju ordinarie styrelsemöten per kalenderår varav ett är konstituerande.

Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut, förslag till vinstdisposition samt frågor i samband med årsstämman behandlas i januari, delårsbokslut i april, juli och oktober, strategi i juni samt budget för nästkommande år vid december månads möte.

Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl hyres- och fastighetsmarknad som kredit- och aktiemarknad. Frågor om arbetsmiljö, incidentrapportering samt kundrelaterade frågeställningar hanteras regelbundet av styrelsen.

Styrelsen har även möten med revisorerna utan företagsledningens närvaro.

Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2021 kan vidare nämnas företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov och hållbarhetsarbetet inklusive fortsatt fokus på kunskap för alla styrelsemedlemmar inom hållbarhetsområdet. Utöver det hanterades verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt bolagets försäkringssituation.

Därutöver ägnade styrelsen flera möten till att fördjupa kunskapen om verksamheten via temamöten. Under 2021 har styrelsearbetet, förutom ovanstående ordinarie ärenden, fokuserat på rekryteringen av en ny verkställande direktör och den fortsatta förflyttningen av fastighetsportföljen, dels utifrån ett kvalitetsperspektiv, dels mot högre densitet och med än tydligare inriktning mot nordiska tillväxtorter, där betydande kliv har tagits i Finland och i Norge (genom ägandet i det norska fastighetsbolaget Entra ASA). Under året har även styrelsearbetet fokuserat på de offentliga uppköpserbjudandena som lämnats på Entra ASA samt Kungsleden Aktiebolag (publ), avyttringen av en logistikportfölj till Blackstone samt på ytterligare förvärv av aktier i Entra ASA. Styrelsen har även fortsatt att lägga tid och kraft på arbete med bolagets finansiering och kreditrating och projektutvecklingsprocessen, samt arbete med frågor som innovationsfrågor och teknologibaserad affärsutveckling, klimatarbete, effektiviseringsåtgärder, successions- och riskhanteringsfrågor samt riskhantering.

Styrelsen har under hösten 2021 även genomfört en utvärdering av sitt arbete. Utvärderingen visade på ett öppet och konstruktivt styrelseklimat och en väl fungerande beslutsprocess.

Styrelseutvärderingen har presenterats för och lämnats till valberedningen och diskuterats i styrelsen. I utvärderingen granskades bl.a. arbetsklimat, arbetsformer gällande affärsprocess, krishantering, strategiska frågor, uppföljning- och kontrollsystem, tillgång till och behov av särskild styrelsekompetens, successionsordning, moral, etik samt kommunikation.

Utvärderingen och efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt och säkerställer att styrelsen kan fatta så välgrundade beslut som möjligt.

Styrelseutvärderingen följer riktlinjerna för styrelseutvärderingen i Koden.

Någon ersättning utöver styrelsearvode samt arvoden för utskottsarbete har ej utgått.

		Deltagande av totalt antal möten			
Styrelseledamöter	Arvode, tkr	Styrelse[1]	People Committee	Revisions- och finansutskott	Oberoende
Rutger Arnhult	1 190	22 av 29	1 av 4	3 av 4	Nej[2]
Per Berggren	525	29 av 29	3 av 4		Ja
Anna-Karin Celsing	625	21 av 29		3 av 4	Ja
Christina Karlsson Kazeem	500	29 av 29	2 av 4		Ja
Anna Kinberg Batra	425	22 av 29			Ja
Zdravko Markovski	525	29 av 29		4 av 4	Ja
Joacim Sjöberg	425	29 av 29			Ja

1. Det stora antalet styrelsemöten ska ses mot bakgrund av en hög aktivitet på transaktionsmarknaden.
Några av styrelseledamöterna tillträdde sin roll den 25 mars 2021 och har därför inte deltagit på alla möten under 2021.
2. Inte oberoende i förhållande till större aktieägare.

Styrelsens arbetsår

Utöver stående punkter såsom affärsläge, framtidsutsikter, investeringar, försäljningar, finansiering, rapportering av respektive utskotts ordförande avseende utskottets arbete samt arbetsmiljöfrågor, kundrelaterade frågeställningar och incidentrapportering.

JAN

Styrelsemöte
- Resultat för helåret
- Årsredovisning inkl. hållbarhetsredovisning
- Handlingar inför årsstämman
- Förslag till vinstdisposition

Revisions- och finansutskott
- Finansiell position
- Genomgång med revisorerna om bokslutsgranskning
- Revisionsplan

FEB

- Genomgång revisorernas slutsatser från revisionen
- Enskilt möte revisorer

- Incidentrapportering Whistleblower
- Genomgång tvister
- Utvärdering av utskottets arbete

MARS

Styrelsemöte
- Förberedelse inför årsstämman

Konstituerande möte
- Firmatecknare utses
- Utskottens sammansättning beslutas

Årsstämma

APRIL

Styrelsemöte
- Första kvartalsrapporten
- Beslutslogg
- Uppföljning investeringar och uthyrningsplaner
- Arbetsordning och policydokument antas

Revisions- och finansutskott
- Finansiell position
- Riskhantering
- Intern kontroll
- Incidentrapportering Whistleblower

MAJ

- Utvärdering revisionsinsats
- Genomgång och utvärdering av strategiska mål
- Upphandling av revision

JUNI

Styrelsemöte
- Strategigenomgång
- Genomgång av risker i verksamheten samt finansiella risker

People Committee
- Genomgång av incitamentsprogram
- Genomgång av ersättningsprinciper för ledande befattningshavare

JULI

Styrelsemöte
- Andra kvartalsrapporten
- Genomgång revisorernas granskning av halvårsrapporten

AUG

SEP

Revisions- och finansutskott
- Finansiell position
- Genomgång finansiell rapporteringsprocess
- Genomgång efterlevnad av policyer

OKT

- Incidentrapportering Whistleblower
- Rekommendation till val av revisor till valberedningen

Styrelsemöte
- Tredje kvartalsrapporten
- Beslutslogg
- Genomgång av försäkringar
- Uppföljning investeringar och uthyrningsplaner

People Committee
- Riktlinjer ersättningsprinciper
- Beredning utfall incitament
- Beredning utvärdering av vd

NOV

Revisions- och finansutskott
- Finansiell position
- Genomgång finansiell rapportering
- Incidentrapportering Whistleblower

DEC

- Genomgång förändrat regelverk
- Diskussion med revisorerna om granskning av kvartals-bokslut och intern kontroll

Styrelsemöte
- Budget
- Utvärdering styrelse och vd

People Committee

Styrelsens People Committee utvärderar löpande ledande befattningshavares ersättningsvillkor mot bakgrund av gällande marknadsvillkor. Utskottet bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen. Utskottets ledamöter utses av styrelsen en gång per år.

People Committee består av tre styrelseledamöter inklusive styrelsens ordförande. Utskottets arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning och fastställs varje år. People Committee har till uppgift att:

- Bereda rekryteringar till koncernledningen och successionsfrågor rörande koncernledningen samt bereda frågor rörande talangförsörjning och ledarbreddning inom koncernen.
- Diskutera målstyrning rörande jämställdhets- och mångfaldsfrågor.
- Bereda ärenden och föreslå styrelsen riktlinjer för ersättningsprinciper, ersättningar och anställningsvillkor för verkställande direktör och andra ledande befattningshavare, samt särskild ersättningsrapport. Riktlinjerna för ersättning ska tillställas styrelsen som i sin tur ska lämna förslag på sådan ersättning till årsstämman för godkännande. Detsamma gäller avseende den särskilda ersättningsrapporten.
- People Committee ska också följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen.
- Årligen utvärdera verkställande direktörens insatser, vilket även genomförts av en extern expert, där såväl styrelse som direktrapporterande har intervjuats.

People Committee ska sammanträffa minst två gånger om året. Under 2021 har utskottet sammanträtt 4 gånger. Frågor som hanterades på mötena var utvärdering av ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare, rekryteringsprocess för ny verkställande direktör samt tillsättande av tillförordnad verkställande direktör, förslag till styrelsen avseende revision av koncernledningens ersättningspaket, uppföljning och utvärdering av gällande incitamentsprogram, utarbetat förslag till parametrar för de individuellt målsatta faktorerna under det årliga resultatbaserade incitamentsprogrammet samt HR- och successionsfrågor. Vidare har People Committee utarbetat förslag till särskild ersättningsrapport samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

People Committee
People Committee består av ordförande Anna Kinberg Batra samt ledamöterna Per Berggren och Christina Karlsson Kazeem. Rutger Arnhult var tidigare ledamot i People Committee fram till att han tillträdde som Castellums verkställande direktör. Därefter tillkom Anna Kinberg Batra som ordförande (tidigare Per Berggren).

People Committees huvudsakliga uppgifter är:

- Riktlinjer för ersättningsprinciper.
- Ersättning till ledande befattningshavare.
- Beredning av incitamentsprogram.
- Utvärdering av verkställande direktören.
- Beredning av rekryteringar till koncernledning och successionsfrågor.
- Beredning av frågor rörande ledarbreddning och talangförsörjning.
- Målstyrning avseende jämställdhet och mångfald.

Revisions- och finansutskott

Styrelsens revisions- och finansutskott övervakar bl.a. finansierings- och revisionsfrågor och bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen. Utskottets ledamöter samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år. Revisions- och finansutskottet består av fyra styrelseledamöter som inte är anställda av bolaget. Utskottets arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning, vilken fastställs varje år. Revisions- och finansutskottet har till uppgift att bl.a.:

- Övervaka finansiell rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa den finansiella rapporteringens tillförlitlighet.
- Med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, eventuell internrevision samt riskhantering.
- Övervaka arbetet med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor samt bereda finansieringsfrågor inför beslut i styrelsen.
- Övervaka arbetet med verksamhetsrisker och regelefterlevnad samt se till att det finns ändamålsenliga system för kontroll och uppföljning.
- Årligen avge en rapport om den interna kontrollen samt tillse att bolagsstyrningsrapporten beskriver styrelsens åtgärder för att tillse att den interna kontrollen fungerar.
- Hålla sig informerad om årsredovisning och koncernredovisning.
- Informera styrelsen om resultatet av revisionen och hur den bidragit till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet.
- Hålla sig informerad om slutsatserna av revisorsinspektionens kontroll av revisorerna.
- Granska och övervaka revisorernas opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorerna tillhandahåller andra tjänster än revision samt utvärdera revisionsinsatsen och informera bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen.
- Ta del av revisorernas rapport enligt artikel 11 i revisorsförordningen samt vidta eventuella erforderliga åtgärder med anledning av denna.
- Utfärda riktlinjer för tjänster förutom revision som tillhandahålls av revisorerna och i tillämpliga fall godkänna sådana tjänster i enlighet med dessa riktlinjer.
- Bereda frågor om upphandling av revision och andra tjänster från revisorerna.
- Biträda valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och ersättning till dem, varvid utskottet ska övervaka att revisorernas mandattid inte överskrider tillämpliga regler, upphandla revision och lämna en motiverad rekommendation i enlighet med vad som anges i artikel 16 i revisorsförordningen.

Revisions- och finansutskottet ska sammanträffa minst fyra gånger om året, varav bolagets revisorer minst ska närvara två gånger. Vid ett av de tillfällen då revisions- och finansutskottet sammanträffar med revisorerna ska ingen från företagsledningen närvara.

Under 2021 har utskottet sammanträtt 4 gånger. Frågor som hanterades på mötena var bl.a. kapitalstruktur och finansieringsfrågor, finansiell rapportering inklusive översyn av framtida regelverk och dess eventuella påverkan på Castellum, genomgång av beslutsprocessen avseende investeringar, intern kontroll och riskhantering, revisorernas insats, opartiskhet och självständighet, utveckling av policyer samt återrapportering från whistleblower-tjänsten. Fördjupning har även skett i verksamhetsrelaterade frågor. Under 2021 har utskottet särskilt fokuserat på frågor rörande Castellums finansiering och kreditrating, samt fortsatt förflyttning av fastighetsportföljen. Därtill har revisions- och finansutskottet under året haft enskilt möte med compliance och revisorer utan ledningens närvaro.

Revisions- och finansutskott
Revisions- och finansutskottet består av ordförande Anna-Karin Celsing samt ledamöterna Per Berggren, Zdravko Markovski och Joacim Sjöberg. Rutger Arnhult var tidigare ledamot i revisions- och finansutskottet fram till att han tillträdde som Castellums verkställande direktör. Därefter tillkom Joacim Sjöberg och Per Berggren som ledamöter.

Revisions- och finansutskottets huvudsakliga uppgifter är:

- Finansiell rapportering
- Finansiering och kapitalstruktur
- Investeringsunderlag och uppföljning
- Riskhantering
- Regelefterlevnad
- Revision
- Policyer
- Verksamhetsrelaterade fördjupningsområden
- Intern kontroll

Verkställande direktör och koncernledning

Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Verkställande direktören leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess ledamöter.

Verkställande direktören
Verkställande direktören är föredragande vid styrelsemöten och ska tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling. I oktober 2021 slutade Castellums verkställande direktör Henrik Saxborn och ersattes av den tillförordnade verkställande direktören Jakob Mörndal. I samband med att det offentliga uppköpserbjudandet på Kungsleden Aktiebolag (publ) slutfördes utsågs dess verkställande direktör Biljana Pehrsson till ny verkställande direktör för Castellum. I januari 2022 lämnade Biljana Pehrsson sitt uppdrag som verkställande direktör och i samband med detta utsåg styrelsen Rutger Arnhult till Castellums verkställande direktör.

Koncernledning
I koncernledningen ingår verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, kommunikationsdirektören, HR-direktören, samt de verkställande direktörerna i de fyra regionerna. Koncernledningen har gemensamt ansvar att leverera på koncernövergripande mål och strategier och på de möten som äger rum diskuteras och fattas beslut om övergripande verksamhetsfrågor. Koncernledningen har haft 17 möten under 2021.

Under 2021 har koncernledningen fokuserat på förändringsarbete inom koncernen, med ett särskilt sälj- och kundfokus. Koncernledningen har även arbetet med att implementera effektivare arbetssätt och kostnadsbesparingar inom koncernen.

Koncernledningens arbete har under året också handlat om hög aktivitet på transaktionsmarknaden i linje med strategin att höja kvalitén och renodla portföljen. Där kan nämnas viktiga förvärv i Finland, de offentliga uppköpserbjudandena på det norska fastighetsbolaget Entra ASA respektive Kungsleden Aktiebolag (publ), avyttringen av en logistikportfölj till Blackstone samt ytterligare förvärv av aktier i Entra ASA.

Ersättning till ledande befattningshavare
Årsstämman 2021 beslutade följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

Ersättningsnivåerna ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. För ett fullgott arbete ska ersättning utgå i form av fast lön. Pensionsförmåner ska vara premiebestämda och inte överstiga 33 % av den årliga lönen.

Utöver fast lön ska rörliga ersättningar som belönar tydligt målrelaterade prestationer i enkla och transparenta konstruktioner enligt ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande samt hållbarhetsarbetet inom koncernen. Rörlig ersättning enligt det resultat- och aktiekursbaserade incitamentsprogrammet, som per år inte får överstiga den fasta årliga lönen, ska bestämmas av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål avseende tillväxt i förvaltningsresultat per aktie och aktiekursutveckling uppnåtts samt hur individuellt målsatta faktorer utvecklats. De i förväg uppställda målen avseende rörlig ersättning ska ha en tydlig koppling till affärsstrategin och Castellums långsiktiga värdeskapande inklusive dess hållbarhetsarbete. Utfallande rörlig ersättning utbetalas i form av lön, inkluderar semesterersättning och ska inte vara pensionsgrundande om inte annat följer av tvingande kollektivavtal. Vidare har styrelsen rätt att återkräva rörlig ersättning som utbetalats på grundval av uppgifter som senare visat sig vara felaktiga och lämnade i vilseledande syfte.

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga sex månader för verkställande direktören, respektive tolv månader för övriga befattningshavare.

Uppsägningstiden ska vid uppsägning från verkställande direktörens eller övriga ledande befattningshavares sida, vara sex månader. Under uppsägningstiden utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och annan ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet som den anställde har under uppsägningstiden. Sådan avräkning sker inte beträffande den verkställande direktören. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om tolv fasta månadslöner, som inte ska reduceras till följd av andra inkomster den verkställande direktören erhåller.

Riktlinjerna omfattar ledande befattningshavare som ingår i koncernledningen i Castellum. Styrelsen ska ha rätt att frångå riktlinjerna helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Castellums långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete.

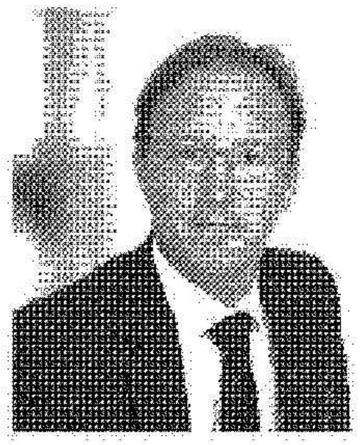
Castellum har följt de av årsstämman 2021 beslutade riktlinjerna.

För ytterligare information angående ersättning till koncernledningen, se Not 12.

Inför årsstämman 2022 föreslås riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, se sidan 158.

Revisor

Revisorn väljs av årsstämman och är en oberoende granskare av Castellums räkenskaper, bolagsstyrningsrapport, hållbarhetsredovisning samt rapport om gröna obligationer och granskar även styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Castellums revisor Deloitte har valts av årsstämman för en ettårig mandatperiod för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Huvudansvarig revisor hos Deloitte är den auktoriserade revisorn Harald Jagner.



Harald Jagner
Castellums revisor

REVISIONSARVODEN

	2021	2020	2019
Revisionsuppdrag	5 368	4 260	3 252
Revision utöver revisionsuppdrag	3 490	2 721	1 127
Övriga tjänster	—	54	52
Totala revisionsarvoden	**8 858**	**7 035**	**4 431**

Compliance (regelefterlevnad) och intern kontroll

En Compliance officer finns på Castellum för att övervaka regelefterlevnad, d.v.s. se till att lagar, förordningar samt interna policyer och riktlinjer efterlevs. Koncernens chefsjurist är Compliance officer.

Den interna kontrollen inom Castellum utgår från det etablerade ramverket COSO som består av följande komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information, kommunikation samt uppföljning. Den interna kontrollen beskrivs närmare på sidorna 155–157.

Castellum har en whistleblower-funktion som vänder sig både externt och internt. Den finns tillgänglig på koncernens webbplats samt via koncernens intranät. Tjänsten utgör ett tidigt varningssystem för rapportering av avvikelser från Castellums värderingar och affärsetiska riktlinjer. Samtliga ärenden som inkommer till whistleblower-funktionen skickas till utsedd befattningshavare inom Castellum samt till ordförande i revisions- och finansutskottet.

Compliance officer-funktionen är ett stöd till den affärsdrivande verksamheten som identifierar och följer upp verksamhetsrisker. Compliance officer rapporterar regel bundet till verkställande direktören och revisions- och finansutskottet gällande risker och regelefterlevnad.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Koden och avser därmed intern kontroll avseende finansiell rapportering samt övriga processer som är relevanta för verksamheten.

Under 2021 har arbetet med att införa självutvärdering av interna kontroller fortlöpt.

Den interna kontrollen i Castellum (exklusive Kungsleden) följer ett etablerat ramverk, Internal Control – Integrated Framework, COSO, som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Basen för intern kontroll avseende finansiell rapportering utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar som tillsammans formar den kultur och de värderingar som Castellum styrs utifrån. Grundläggande för Castellums interna kontroll är dess decentraliserade småskaliga organisation med fler än 762 fastigheter, tillika kostnadsställen, vilka förvaltas av våra regionbolag. Beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, beslutsordning, instruktioner för firmateckning, fullmakt och attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner, interna policyer, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen. Aktuella dokument uppdateras regelbundet vid ändring av t.ex. lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning

I Castellum finns riskhantering inbyggd i berörda processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Castellum är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policyer och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen, tillika revisions- och finansutskottet, en gång om året en genomgång av såväl sedvanlig intern kontroll som verksamhetsrisk och hantering av dessa. För det sistnämnda se avsnittet Risker och riskhantering på sidorna 75–83. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och en intern riskgradering sker där varje enskild risk bedöms, både ur perspektivet påverkan och sannolikhet.

De väsentliga risker Castellum specifikt har identifierat kopplat till den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, att finansiering saknas, räntebärande skulder, skatt och moms, arbetsmiljöskador samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende finansiell rapportering hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka samt korrigera fel och avvikelser och omfattar t.ex. analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, compliance officer-funktion och koncernredovisning innan publicering. revisorerna genomför en översiktlig granskning av halvårsrapporten januari–juni.

CASTELLUMS INTERNA KONTROLLMILJÖ

Den interna kontrollen styrs av:

- Styrelsens arbetsordning.
- Revisions- och finansutskottets arbetsordning.
- Beslutsordning.
- Instruktioner för firmateckning, fullmakt och attesträtt.
- Redovisningsstruktur.
- Rapportstruktur.
- Finanspolicy, kommunikationspolicy, insiderpolicy, hållbarhetspolicy, uppförandekod, uppförandekod för leverantörer, skattepolicy och krishanteringspolicy.
- Riktlinjer för informations- och IT-säkerhet, försäkringar, elhandel.
- Ekonomihandbok, personalhandbok, chefshandbok.
- Finansiella instruktioner.
- Handlingsrutin för personuppgifter.
- Kontinuitetsplan.

Information och kommunikation
Castellum har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning avseende finansiell rapportering. Det kräver att alla delar inom verksamheten kommunicerar och utbyter relevant och väsentlig information. Policyer och riktlinjer avseende finansiell rapportering samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Koncernledningen och styrelsen erhåller regelbundet finansiell information från regionerna med kommentarer till finansiella resultat och risker.

Vidare får styrelsen ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via revisions- och finansutskottet. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en kommunikationspolicy och riktlinjer för informationssäkerhet.

Företagskultur
Att Castellums verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för företagets långsiktiga framgång. Castellums uppförandekod styr det dagliga arbetet och Castellum stödjer och har undertecknat FN Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption. Målsättningen är att göra riktiga och sunda affärer i alla avseenden där agerandet präglas av affärsmässighet med hög kompetens, hög affärsmoral, god affärssed, ansvarskännande och opartiskhet. Castellums uppförandekod bygger bl.a. på att ge god kvalitet och service, följa lagar och förordningar, inte diskriminera någon samt att skapa god arbetsmiljö och säkerhet.

Koncernövergripande policyer utfärdade av styrelsen

Finanspolicy
Fastställer övergripande mål och riktlinjer för finansiell risk och för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas. Finanspolicyn anger vidare hur ansvaret för den finansiella verksamheten fördelas samt hur riskerna ska hanteras och rapporteras. Till finanspolicyn finns instruktioner för hur den operativa verksamheten ska bedrivas.

Uppförandekod
Ger riktlinjer för att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt med målsättningen att alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och ansvarskännande. Styr koncernen i förhållande till medarbetare, uppdragstagare, kunder, leverantörer och andra intressenter. Castellums uppförandekod återfinns på bolagets hemsida.

Uppförandekod för leverantörer
Ger motsvarande riktlinjer för leverantörer som för koncernens medarbetare gällande att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt med målsättningen om att alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och ansvarskännande. Castellums uppförandekod för leverantörer återfinns på bolagets hemsida.

Hållbarhetspolicy
Ger riktlinjer för hur hållbarhetsarbetet i koncernen ska bedrivas. arbetet ska bidra till en hållbar utveckling och vara nedbrutet i konkreta och mätbara mål samt vara en integrerad och naturlig del i verksamheten och baserad på delaktighet och engagemang.

Kommunikationspolicy
Säkerställer att all kommunikation från koncernen är korrekt och att den ges på ett professionellt sätt vid rätt tidpunkt. Policyn omfattar såväl intern som extern kommunikation.

Insiderpolicy
Säkerställer en god etisk hantering gentemot kapitalmarknaden genom att beskriva handels- och rapporteringskrav.

Krishanteringspolicy
Ger riktlinjer för hur koncernen ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.

Skattepolicy
Säkerställa ett tydligt ramverk för skattehanteringen inom Castellumkoncernen som ett led i bolagets hållbarhetsarbete. Skattepolicyn fastställer principerna för efterlevnad av skatter i de länder som Castellum verkar.

Castellum har även en Uppförandekod för leverantör eftersom Castellum förväntar sig att leverantörer också bidrar till en hållbar utveckling. Castellums arbete med mångfald och jämställdhet utgör även viktiga delar i att bygga en företagskultur där medarbetarna får rätt förutsättningar. Castellum har därför tagit fram en jämställdhetspolicy samt en mångfalds- och jämställdhetsplan för att i vardagen proaktivt kunna arbeta med dessa frågor. Därtill finns det ambitiösa långsiktiga mål avseende mångfald och jämställdhet.

En hörnsten för Castellums företagskultur har varit den decentraliserade organisationen, vilken skapar ansvarstagande och engagerade medarbetare, där varje medarbetare känner delaktighet i verksamheten.

Långsiktigt värdeskapande

För att skapa värde på lång sikt är en förutsättning att verksamheten drivs utifrån ett hållbarhetsfokus. Hållbarhetsarbetet innebär dels miljömässig hänsyn, som ansvarsfull och effektiv användning av resurser och utveckling av en framtidssäkrad och hållbar fastighetsportfölj, dels ett samhällsansvar genom att bidra till utvecklingen av de städer där Castellum verkar.

Arbetet innebär också att säkerställa en god arbetsmiljö för de anställda. Hållbarhetsarbetet genomförs i samverkan med kunder och andra intressenter, vilket är en förutsättning för att lyckas. Riktlinjer för hur det värdeskapande hållbarhetsarbetet bedrivs finns i hållbarhetspolicy, uppförandekoden och uppförandekoden för leverantörer.

Castellum rapporterar arbetet i enlighet med GRI standards. Återrapportering av arbetet sker regelbundet till Castellums styrelse.

Uppföljning

Löpande uppföljning sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på regionnivå samt på koncernnivå. Styrelsen, genom revisions- och finansutskottet, utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till revisions- och finansutskottet minst två gånger per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen.

Därutöver har revisions- och finansutskottet en årlig uppföljning av gjord riskbedömning och beslutade åtgärder. Revisions- och finansutskottets och styrelsens övervakning är av särskild betydelse för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

Internrevision

Castellum har en decentraliserad och transparent organisation. Ekonomi- och finansfunktionen sköts från huvudkontoret. Det innebär att rutiner och processer blir enhetliga, men ger även förutsättningar för att olika delar av funktionerna kan granska varandras processer – en form av självutvärdering, allt för att öka och förbättra den interna kontrollen. Uppföljning av resultat- och balansräkning görs kvartalsvis av affärsenheterna och bolaget.

Tydlig dokumentation via policyer och instruktioner tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisorerna säkerställer kontinuerligt arbetet med att förbättra processerna. Hantering och rapportering granskas av bolagets revisorer och rapporteras till såväl revisions- och finansutskott som styrelse. Därtill finns en whistleblowerfunktion på koncernens webbplats och koncernens intranät. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Whistleblower

Castellums whistleblower-tjänst nås via koncernens webbplats samt koncernens intranät. Whistle-blower-tjänsten är ett tidigt varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Castellums värderingar och affärsetiska riktlinjer. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen för Castellum AB (publ) föreslår att årsstämman den 31 mars 2022 fattar beslut om följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i Castellum, att gälla tills vidare. I förhållande till nuvarande riktlinjer, innebär förslaget huvudsakligen en delvis förändrad beslutsordning för rörlig ersättning, att det aktiekursrelaterade treåriga incitamentsprogrammet antas varje år istället för vart tredje år och omfattar en tredjedel av tidigare maximal ersättning samt att återinvesteringskravet relaterat till det resultatbaserade ettåriga incitamentsprogrammet utgår.

Riktlinjernas främjande av Castellums affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet
En övergripande målsättning med verksamheten i Castellum är att skapa en god utveckling av aktieägarvärde över tid, vilket ska uppnås genom att implementera bolagets affärsstrategi. Affärsstrategin innebär i korthet att Castellum genom verklig närhet till kund, innovation och kompetens, ska skapa framgångsrika och hållbara arbetsplatser i nordiska tillväxtregioner (för ytterligare information om Castellums affärsstrategi, se https://www.castellum.se/om-castellum/strategi/). Castellum ska ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en koncernledning med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål, implementera affärsstrategin och tillvarata Castellums långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete. Styrelsen betraktar och utvärderar ersättningen som en helhet bestående av komponenterna fast lön, pensionsförmåner, rörlig ersättning samt icke-monetära förmåner. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska gälla som övergripande principer för ersättningen till ledande befattningshavare i Castellum och dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas sådan ersättning.

Beredning av frågor om ersättning till ledande befattningshavare
I Castellum finns en People Committee som består av tre styrelseledamöter, inklusive styrelsens ordförande. People Committees ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. People Committee utser en av ledamöterna till ordförande i People Committee. I förhållande till styrelsen ska People Committee ha en beredande funktion i fråga om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. People Committee ska således utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som styrelsen ska underställa årsstämman för beslut, samt utvärdera tillämpningen av de riktlinjer årsstämman fattat beslut om. Vidare ska People Committee bereda, inom ramen för av årsstämman beslutade riktlinjer, förslag rörande ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. People Committee ska årligen utvärdera verkställande direktörens insatser. Vidare ska People Committee följa och utvärdera under året pågående och avslutade program för rörliga ersättningar till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Castellum. Dessutom ska People Committee årligen upprätta en ersättningsrapport som ska framläggas vid årsstämman för godkännande. Vid People Committees och styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor ska inte verkställande direktören eller andra ledande befattningshavare som ingår i koncernledningen närvara, i den utsträckning de berörs av frågorna.

Kretsen av befattningshavare och slag av ersättning som omfattas av riktlinjerna
Riktlinjerna omfattar ledande befattningshavare som ingår i koncernledningen i Castellum. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2022.

Fast lön
För ett fullgott arbete ska ersättning utgå i form av fast lön. Den fasta lönen ska grundas på marknadsmässiga förutsättningar och fastställas med hänsyn tagen till kompetens, ansvarsområde och prestation.

Pensionsförmåner
Ledande befattningshavare ska erhålla pensionsförmåner i form av ålderspension och premiebefrielse, som ska vara premiebestämda, samt sjukförsäkring, som ska vara förmånsbestämd. Rörlig ersättning ska inte vara pensionsgrundande, om inte annat följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på den ledande befattningshavaren vid utbetalningstillfället (i vilket fall erforderlig justering ska ske av den rörliga ersättningen så att kostnadsneutralitet uppnås för bolaget). Ledande befattningshavares pensionsförmåner får inte överstiga 33 % av den årliga lönen (fast respektive rörlig), inklusive semesterersättning.

Rörlig ersättning
Utöver fast lön ska rörliga ersättningar som belönar tydligt målrelaterade prestationer i enkla och transparenta konstruktioner, kunna erbjudas. De rörliga ersättningarna ska vara kopplade till förutbestämda och mätbara kriterier. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen, genom att främja Castellums affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, och ska utgå inom ramen för ett resultat- och aktiekursrelaterat incitamentsprogram. Total rörlig ersättning per år får inte överstiga den fasta årliga lönen.

Resultat- och aktiekursrelaterat incitamentsprogram
Det resultat- och aktiekursrelaterade incitamentsprogrammet består av två delar, dels en ettårig ersättning som grundas på tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie och utvecklingen av individuellt målsatta faktorer, dels en treårig ersättning som

grundas på i vilken utsträckning uppställda mål uppnåtts avseende aktiekursutveckling under en treårsperiod. Programmets utformning ska ta sin utgångspunkt i målsättningen att sammanlänka koncernledningens intressen med aktieägarnas intressen genom att de ledande befattningshavarna också är aktieägare i Castellum samt att öka andelen av den totala ersättningen som är kopplad till koncernens utveckling. Prestationsmålen enligt det resultat- och aktiekursrelaterade incitamentsprogrammet har därmed en tydlig koppling till affärsstrategin och Castellums långsiktiga värdeskapande, inklusive dess hållbarhetsarbete, bland annat genom att knyta an ersättningen till utveckling av aktieägarvärde samt genom att främja den ledande befattningshavarens långsiktiga personliga utveckling.

Resultatbaserad ersättning
Den resultatbaserade ersättningen har en ettårig prestations- och intjänandeperiod som är respektive räkenskapsår. Utfall av den årsvisa resultatbaserade ersättningen baseras på tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (d.v.s. kassaflödesbaserad tillväxt) samt på en helhetsbedömning av utvecklingen av vissa individuellt målsatta faktorer som styrelsen beslutar prioritera under det aktuella räkenskapsåret. För full rörlig ersättning krävs en 10 %-ig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie och att de individuellt målsatta faktorerna uppnås. Vid tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie i spannet 0–10 % sker en linjär beräkning av utfallet och den ersättning som ska utgå och motsvarande gäller i tillämpliga fall för de individuellt målsatta faktorerna.

Maximalt utfall för den årsvisa resultatbaserade ersättningen per ledande befattningshavare uppgår till en halv årslön per räkenskapsår, baserat på respektive deltagares årslön per juli månad respektive år. Om ersättning ska utgå sker utbetalning i form av lön årsvis efter det att bokslutet för det aktuella räkenskapsåret fastställs.

Aktiekursrelaterad ersättning
Den aktiekursrelaterade ersättningen har en treårig prestations- och intjänandeperiod. Utfall av den treåriga aktiekursrelaterade ersättningen baseras dels på Castellumaktiens totalavkastning i absoluta tal under treårsperioden, dels på Castellumaktiens totalavkastning i jämförelse med ett eller flera relevanta index för fastighetsaktier under mätperioden. För full rörlig ersättning enligt det treåriga programmet krävs dels att totalavkastningen uppgår till minst 50 % under perioden, dels att totalavkastningen överstiger respektive indexutveckling med minst 5 %-enheter under perioden. Vid ett utfall i spannet 0–50 % respektive 0–5 %-enheter sker en linjär beräkning av utfallet och den ersättning som ska utgå.

Maximalt utfall för den aktiekursrelaterade ersättningen per ledande befattningshavare uppgår till en halv årslön per program (treårsperiod), baserat på ett genomsnitt av respektive deltagares årslön per juli månad för samtliga tre år som omfattas av respektive aktiekursrelaterade incitamentsprogram.

Styrelsen får varje år besluta att anta ett aktiekursrelaterat incitamentsprogram som omfattar tre räkenskapsår. Om ersättning ska utgå sker utbetalning i form av lön efter utgången av respektive mätperiod om tre räkenskapsår. Deltagarna ska förbinda sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande aktiekursrelaterad ersättning efter skatt.

Generella föreskrifter
Styrelsen beslutar om de detaljerade villkoren för det resultat- och aktiekursrelaterade incitamentsprogrammet inom ramen för de villkor som framgår av dessa riktlinjer. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig ersättning avslutats ska en bedömning ske i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för sådan bedömning. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av Castellum senast offentliggjorda finansiella informationen. Utfallande ersättning enligt incitamentsprogrammet utbetalas i form av lön, inkluderar semesterersättning och ska inte vara pensionsgrundande, om inte annat följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på den ledande befattningshavaren vid utbetalningstillfället. För det fall utfallande ersättning till den ledande befattningshavaren är pensionsgrundande enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser, ska erforderlig justering ske av ersättningen så att kostnadsneutralitet uppnås för bolaget.

Icke-monetära förmåner
De ledande befattningshavarnas icke-monetära förmåner får innefatta bl.a. sjukvårdsförsäkring, mobiltelefon och bilförmån. För den verkställande direktören får premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner inte överstiga 2 % av den fasta årliga lönen. För övriga ledande befattningshavare får premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner sammanlagt inte överstiga 5 % av den totala fasta årliga lönen.

Uppsägning och avgångsvederlag
Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga sex månader för verkställande direktören, respektive tolv månader för övriga ledande befattningshavare. Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från verkställande direktörens eller övriga ledande befattningshavares sida, vara sex månader. Under uppsägningstiden utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och annan ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet som den anställde har under uppsägningstiden. Sådan avräkning sker inte beträffande den verkställande direktören. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om tolv fasta månadslöner, som inte ska reduceras till följd av andra inkomster den verkställande direktören erhåller.

Lön och anställningsvillkor för övriga anställda
Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för Castellums övriga anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid utgjort en del av People Committees och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Frångående av riktlinjerna i fall där särskilda skäl föreligger
Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Castellums långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete. Som angivits ovan ingår det i People Committees uppgifter att bereda styrelsen beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Aktieägarnas synpunkter
Styrelsen har inte erhållit några synpunkter från aktieägarna på befintliga riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

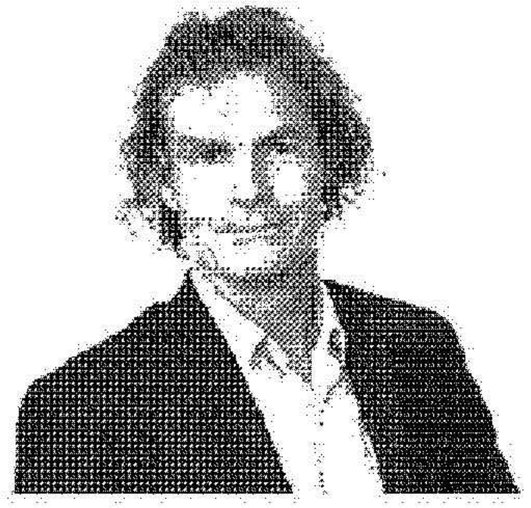
Göteborg i mars 2022
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Styrelse

Per Berggren

Styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2007. Ledamot i Revisions- och finansutskottet och People Committee.

Född	1959
Utbildning	Civilingenjör KTH och ekonomisk utbildning från Stockholms universitet.
Tidigare befattningar	Vd i Hemsö Fastighets AB, vd i Jernhusen AB, affärsområdeschef i Fabege AB (publ), vd i Drott Kontor AB samt fastighetschef i Skanska Fastigheter Stockholm AB.
Styrelseuppdrag	Styrelseledamot i Fasticon Kompetens Holding, White Arkitekter AB, RetailFast Holding AB och Fondamentor AB.
Aktieinnehav	10 000



Rutger Arnhult

Styrelseledamot sedan 2022 och tidigare styrelseordförande sedan 2021.

Född	1967
Utbildning	Civilekonom, Lunds universitet.
Tidigare befattningar	Omfattande erfarenhet och expertis inom finans- och fastighetsbranschen. Finansanalytiker Handelsbanken Markets, Öhman Fondkommission samt Alfred Berg Fondkommission. Tidigare verkställande direktör och styrelseledamot i Corem Property Group AB (publ).
Styrelseuppdrag	Styrelseordförande i M2 Asset Management AB (publ).
Aktieinnehav	58 925 000

Anna-Karin Celsing

Styrelseledamot sedan 2021. Ordförande i Revisions- och finansutskottet.

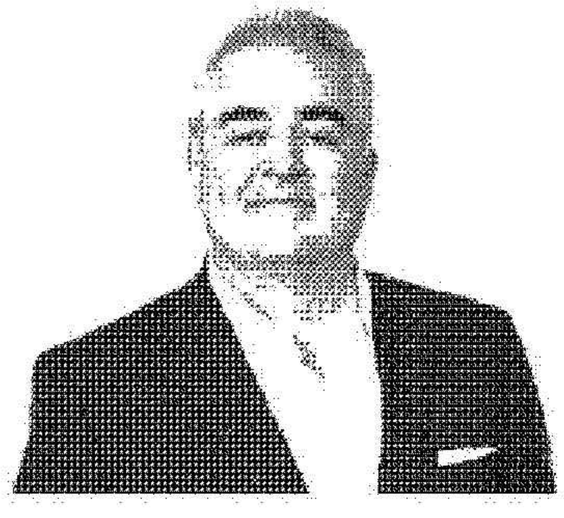
Född	1962
Utbildning	Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.
Tidigare befattningar	Har en bakgrund inom bank, finans och investerarrelationer. Har tidigare bland annat varit chef för Investerarrelationer på Swedbank och även ingått i koncernledningen på Ratos som informationschef.
Styrelseuppdrag	Styrelseledamot för bland annat Carnegie Investment Bank AB, Volati AB, Landshypotek Bank AB, OX2 AB, Lannebo Fonder AB och Tim Bergling Foundation.
Aktieinnehav	2 000

Christina Karlsson Kazeem

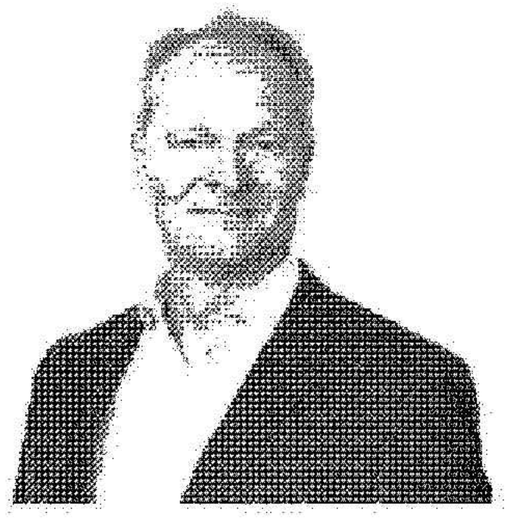
Styrelseledamot sedan 2016. Ledamot i People Committee. Vd för Ettelva arkitekter AB.

Född	1965
Utbildning	Civilingenjör från KTH.
Tidigare befattningar	Styrelseordförande i Tomorrow China som är en del av kommunikationskoncernen H&H Group. Kommunikationschef på Niscayah Group samt ledarpositioner i nom Razorfish AB och Creuna AB. Arbete med stadsutveckling och exploatering på Stockholms Gatu- och Fastighetskontor.
Styrelseuppdrag	Styrelseordförande Creador AB och Millimeter Arkitekter AB.
Aktieinnehav	439

Anna Kinberg Batra



Zdravko Markovski



Joacim Sjöberg

	Styrelseledamot sedan 2021. Ordförande i People Committee.	Styrelseledamot sedan 2020. Ledamot i Revisions- och finansutskottet.	Styrelseledamot sedan 2020. Ledamot i Revisions- och finansutskottet.
Född	1970	1964	1964
Utbildning	Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.	Civilingenjör från KTH.	Jur. kand. från Stockholms universitet.
Tidigare befattningar	Riksdagsledamot, ordförande för riksdagens EU-nämnd och finansutskott, partiordförande för Moderaterna. Kommun- och landstingsfullmäktig, sakkunnig Europaparlamentet och regeringskansliet. Informationschef Stockholms Handelskammare, medgrundare Nova Talent, leader in residence Handelshögskolan i Stockholm, rådgivare SSE Business Lab och McKinsey, styrelseledamot Fryshuset, Avanza Pension och Collector Bank AB (publ).	Styrelseledamot i Backastad AB och Backastad Projekt AB (Backahill-koncernen), vd och koncernchef i Svevia AB, flera ledande befattningar inom JM-koncernen samt som styrelseledamot för Sveriges Byggindustrier inom Svenskt Näringsliv.	Chefsroller hos Jones Lang LaSalle, Swedbank, Öhman Fondkommission, HSH Nordbank, Alfred Berg Fondkommission och Enskilda Securities. Advokat på Mannheimer Swartling Advokatbyrå. Styrelseordförande i Beijerinvest Aktiebolag, Räckesbutiken Sweden AB, Centro Kakel & Klinker AB, JLL Transaction Services AB och Tendium Holding AB, samt styrelseledamot i JLL Capital Markets AB och G&L Beijer Import och export AB.
Styrelseuppdrag	Ordförande för Soltech Energy Sweden AB (publ). Styrelseledamot i Carasent ASA (publ), Cinis Fertilizer, Polarium Energy Solutions AB, Ogunsen (publ) och Swedish Space Corporation. Ledamot i Stockholms Handelskammares fullmäktige.	Ledamot i Besqab AB (publ) och ZM & Co AB.	Vd och styrelseledamot i Valhalla Corporate Advisor AB, styrelseledamot i Wästbygg Gruppen AB (publ) och KlaraBo Sverige AB.
Aktieinnehav	2 000	2 000	2 000

Malin Axland
Chefsjurist,
är styrelsens sekreterare.

Uppgifterna avser förhållandet i februari 2022. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring. Vad avser verkställande direktören innehas inga väsentliga aktier eller delägarskap i företag som Castellum har betydande affärsförbindelser med.

Koncernledning

Rutger Arnhult

Anställd som verkställande direktör sedan 2022.

Född	1967
Utbildning	Civilekonom, Lunds universitet.
Tidigare befattningar	Omfattande erfarenhet och expertis inom finans- och fastighetsbranschen. Finansanalytiker Handelsbanken Markets, Öhman Fondkommission samt Alfred Berg Fondkommission. Tidigare verkställande direktör och styrelseledamot i Corem Property Group AB (publ).
Styrelseuppdrag	Styrelseordförande i M2 Asset Management AB (publ).
Aktieinnehav	58 925 000

Jakob Mörndal

Anställd som COO sedan 2022.

Född	1983
Utbildning	Civilekonom.
Tidigare befattningar	Lång erfarenhet från ledande befattningar inom fastighetsbranschen, bland annat som tf. vd på Castellum och som chef för konceptutveckling på Klövern.
Styrelseuppdrag	Styrelseordförande i Kamelia Samhällsfastigheter AB, styrelseledamot i Servistore AB and Footway Group AB.
Aktieinnehav	1 000

Maria Strandberg

Anställd som CFO sedan 2022.

Född	1983
Utbildning	Civilekonom.
Tidigare befattningar	Erfarenhet från flera chefsbefattningar inom ekonomi- och controllerfunktionen, senast i rollen som ekonomichef på Kungsleden. Revisor från EY.
Styrelseuppdrag	
Aktieinnehav	1 000

Jens Andersson

Anställd som treasurychef sedan 2022.

Född	1973
Utbildning	Civilekonom.
Tidigare befattningar	Finanschef Corem Property Group AB 2013–2022.
Styrelseuppdrag	
Aktieinnehav	0

Hanna Brandström

Anställd som Head of People & Culture sedan 2022.

Född	1980
Utbildning	Kandidatexamen i Företagsekonomi från Södertörns Högskola.
Tidigare befattningar	HR-chef General Motors Nordic, Opel/Chevrolet Sverige AB, General Manager HR & Legal på SC Motors Sweden AB.
Styrelseuppdrag	
Aktieinnehav	343

Mats Eriksson

Anställd som regionchef Mälardalen sedan 2022.

Född	1963
Utbildning	Gymnasieingenjör Hus & Stadsplanering från Rudbecksskolan Örebro.
Tidigare befattningar	Affärsansvarig Retail Newsec Asset Management AB, Chef fastighetsutveckling Ica Fastigheter AB, Affärsområdeschef NIAM AB och Fastighetschef Siab AB.
Styrelseuppdrag	Ledamot i Miljö- och Klimatrådet Västmanland.
Aktieinnehav	0

Per Gawelin

Anställd sedan 2006 och som verkställande direktör Region Mitt i Castellum sedan 2018.

Född	1978
Utbildning	Gymnasieekonom.
Tidigare befattningar	Erfarenhet från fastighetsbranschen och ledarerfarenhet som lagkapten och spelare i fotbollsklubben Örebro SK.
Styrelseuppdrag	—
Aktieinnehav	3 125

Mariette Hilmersson

Anställd som verkställande direktör Region Väst i Castellum sedan 2018.

Född	1971
Utbildning	Jur. kand.
Tidigare befattningar	Lång erfarenhet från chefsbefattningar inom fastighetsbranschen. Bland annat vd i AB Framtiden.
Styrelseuppdrag	Styrelseordförande i Fastighetsägarna GFR AB och styrelseledamot i Tyréns AB.
Aktieinnehav	3 900

Malin Löveborg

Anställd som chefsjurist sedan 2022.[1]

Född	1978
Utbildning	Jur. kand.
Tidigare befattningar	Lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som chefsjurist på Klövern AB/Corem Property Group AB 2017–2022.
Styrelseuppdrag	
Aktieinnehav	0

1. Malin Löveborg tillträder den 10 mars 2022.

Anna-Karin Nyman

Anställd som kommunikationsdirektör på Castellum sedan 2018.

Född	1983
Utbildning	Multimedia-journalism och genusvetenskap vid Karlstads universitet.
Tidigare befattningar	Erfarenhet från flera chefsbefattningar som kommunikationsdirektör på Jernkontoret, presschef på näringsdepartementet, stabschef på landsbygdsdepartementet, politiskt sakkunnig i riksdagen, journalist, redaktör och ledarskribent.
Styrelseuppdrag	Styrelseledamot Byggherrarna.
Aktieinnehav	645

Ola Orsmark

Anställd som verkställande direktör Region Öresund i Castellum sedan 2014.

Född	1971
Utbildning	Civilingenjör.
Tidigare befattningar	Lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som affärsområdeschef på Jernhusen.
Styrelseuppdrag	Styrelseledamot i IDEON Open AB och IDEON AB. Kommanditdelägare i Easy Kommanditbolag.
Aktieinnehav	8 350

Kristina Sawjani

Anställd som Chief Investment Officer sedan 2020.

Född	1975
Utbildning	Civilingenjör.
Tidigare befattningar	Lång erfarenhet från ledande positioner inom fastighetsbranschen som transaktionschef på AFA Fastigheter, Senior Investment Manager Folksam samt rådgivning på Catella.
Styrelseuppdrag	Styrelseledamot i Cribble AB.
Aktieinnehav	3 239

Sven Stork

Anställd som regionchef Stockholm sedan 2022.

Född	1967
Utbildning	Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.
Tidigare befattningar	Key Account Manager på Newsec Asset Management AB, Asset Manager på Niam AB, projektledare på NCC Property Development AB.
Styrelseuppdrag	Styrelseledamot i nybildat samverkansbolag för stadsutveckling i Kista som föreslås heta Kista Limitless AB.
Aktieinnehav	0

Uppgifterna avser förhållandet i slutet av december 2021. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring. Vad avser verkställande direktören innehas inga väsentliga aktier eller delägarskap i företag som Castellum har betydande affärsförbindelser med.

Styrelsens ersättningsrapport för räkenskapsåret 2021

Inledning
Denna rapport beskriver hur riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare för Castellum AB (publ), antagna av årsstämman 2021, tillämpades under år 2021. Rapporten innehåller även information om ersättning till verkställande direktören samt en sammanfattning av bolagets utestående resultat- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Kollegiets för svensk bolagsstyrning Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram.

Ytterligare information om ersättningar till ledande befattningshavare finns i Not 12 i årsredovisningen för 2021. Information om People Committees arbete under 2021 finns i bolagsstyrningsrapporten i årsredovisningen för 2021.

Styrelsearvode omfattas inte av denna rapport. Sådant arvode beslutas årligen av årsstämman och redovisas i Not 12 i årsredovisningen för 2021.

Bolagets utveckling under 2021
En sammanfattning över bolagets övergripande resultat och utveckling presenteras på sidorna 100–103 i årsredovisningen för 2021.

Bolagets ersättningsriktlinjer: tillämpningsområde, ändamål och avvikelser
En förutsättning för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av dess långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, är att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Bolagets ersättningsriktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning. Enligt ersättningsriktlinjerna ska ersättningen till ledande befattningshavare vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast lön, pensionsförmåner, rörlig ersättning samt icke-monetära förmåner. Den rörliga ersättningen ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen, genom att främja Castellums affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, och ska utgå inom ramen för ett resultat- och aktiekursrelaterat incitamentsprogram. Programmets utformning ska ta sin utgångspunkt i målsättningen att sammanlänka koncernledningens intressen med aktieägarnas intressen genom att de ledande befattningshavarna också är aktieägare i Castellum samt att öka andelen av den totala ersättningen som är kopplad till koncernens utveckling.

Bolaget har under 2021 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjerna som antagits av bolagsstämman, med undantag för att den tidigare verkställande direktören Henrik Saxborn under 2021 har erhållit avtalsenlig ersättning för upprätthållande av konkurrensförbud efter anställningens upphörande. Styrelsen har, med stöd av den möjlighet som ersättningsriktlinjerna föreskriver, beslutat att frångå riktlinjerna i detta enskilda fall då det bedömts föreligga särskilda skäl att upprätthålla konkurrensförbudet efter anställningens upphörande för att tillgodose bolagets intressen. Utöver vad som nämns ovan har inga avsteg från riktlinjerna gjorts och inga avvikelser har gjorts från den beslutsprocess som enligt riktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen. Revisorns yttrande över bolagets efterlevnad av riktlinjerna kommer finnas tillgängligt på https://www.castellum.se/investor-relations/bolagsstyrning/arsstamma/ senast tre veckor före årsstämman 2022. Ingen ersättning till ledande befattningshavare har krävts tillbaka från bolaget.

Ersättning till verkställande direktören och vice verkställande direktören

TABELL 1 - TOTALERSÄTTNING TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN OCH VICE VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN UNDER 2021 (MKR)[1]

	1 Fast ersättning		2 Rörlig ersättning		3	4	5	6
Befattningshavare	Grundlön[2]	Icke-monetära förmåner[3]	Ettårig	Treårig	Extraordinära poster	Pensionsförmåner	Totalersättning	Andelen fast resp. rörlig ersättning[4]
Henrik Saxborn (vd) t.o.m. 8 oktober 2021	4,7	0	0	0	0,6[5]	1,2	6,5	91 %/9 %
Jakob Mörndal (tf. vd) fr.o.m. 8 oktober 2021 t.o.m. 8 december 2021	1,0	0	0	0	0	0,3	1,3	100 %/0 %
Biljana Pehrsson (vd) fr.o.m. 8 december 2021	0,3	0	0[6]	0[6]	0	0,1	0,4	100 %/0 %
Ylva Sarby Westman (vice vd) fr.o.m. 8 december 2021	0,2	0	0[6]	0[6]	0	0	0,2	100 %/0 %

1. Avser ersättning som belöper på år 2021.
2. Inklusive semesterersättning.
3. Sjukvårdsförsäkring, mobiltelefon och bilförmån.
4. Pensionsförmåner (kolumn 4), som i sin helhet avser grundlön och är premiebestämd, har till fullo redovisats som fast ersättning. Extraordinära poster har i sin helhet redovisats som rörlig ersättning.
5. Avser avtalsenlig ersättning för upprätthållande av konkurrensförbud efter anställningens upphörande.
6. Rörlig ersättning har dock utgått i enlighet med villkoren för Kungsledens resultat- och aktiekursbaserade incitamentsprogram.

Resultat- och aktiekursrelaterad ersättning
Castellum har för närvarande ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram som gäller för perioden 2020–2023. Incitamentsprogrammet består av två delar, en del som baseras på varje års resultat och en del som baseras på Castellumaktiens totalavkastning över en treårsperiod. Deltagarna i det resultat- och aktiekursbaserade incitamentsprogrammet förbinder sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande rörlig ersättning efter skatt.

Den årsvisa resultatbaserade ersättningen
Den årsvisa resultatbaserade ersättningen baseras på tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (d.v.s. kassaflödesbaserad tillväxt) samt på en helhetsbedömning av utvecklingen av vissa individuellt målsatta faktorer som styrelsen beslutar prioritera under det aktuella räkenskapsåret. För full rörlig ersättning med koppling till förvaltningsresultatet krävs en 10 %-ig årlig tillväxt. Vid tillväxt i spannet 0–10 % sker en linjär beräkning av utfallet och den ersättning som ska utgå. Om ersättning ska utgå sker utbetalning i form av lön årsvis efter det att bokslutet fastställts. Ersättningen har en ettårig prestations- och intjänandeperiod och maximalt utfall för den årsvisa resultatbaserade ersättningen uppgår till en halv fast årslön för respektive år.

Individuellt målsatta faktorer
En del i den årsvisa resultatbaserade delen av incitamentsprogrammet består av individuellt målsatta faktorer. De individuellt målsatta faktorerna för den verkställande direktörens ersättning har valts för att sammanlänka verkställande direktörens intressen med aktieägarnas intressen. Valet av de individuellt målsatta faktorerna för år 2021 har baserats på de strategiska mål som styrelsen beslutat att prioritera för året. De individuellt målsatta faktorerna ska över tid bidra till bolagets hållbarhetsmål.

Den treåriga aktiekursrelaterade ersättningen
Den treåriga aktiekursrelaterade ersättningen baseras dels på Castellumaktiens totalavkastning i absoluta tal under treårsperioden, dels på Castellumaktiens totalavkastning i jämförelse med index för fastighetsaktier i Sverige, Storbritannien och Eurozonen under mätperioden. För full rörlig ersättning enligt det treåriga programmet krävs dels att totalavkastningen uppgår till minst 50 % under perioden, dels att totalavkastningen överstiger respektive indexutveckling med minst 5 %-enheter under perioden. Vid ett utfall i spannet 0–50 % respektive 0–5 %-enheter sker en linjär beräkning av utfallet och den ersättning som ska utgå. Om ersättning ska utgå sker utbetalning i form av lön efter utgången av den treåriga mätperioden. Den aktiekursrelaterade ersättningen har en treårig prestations- och intjänandeperiod och maximalt utfall för den treåriga aktiekursrelaterade ersättningen uppgår till en och en halv fast årslön för treårsperioden.

Rörlig ersättning till verkställande direktören och vice verkställande direktören under räkenskapsåret 2021
I enlighet med villkoren för det resultat- och aktiekursbaserade incitamentsprogrammet har ingen rörlig ersättning utgått till Henrik Saxborn under räkenskapsåret 2021 eftersom att han sagt upp sin anställning innan de relevanta mätperioderna löpt ut. Vidare har det inte utgått någon rörlig ersättning till Jakob Mörndal. Biljana Pehrsson och Ylva Sarby Westman har inte erhållit någon rörlig ersättning enligt Castellums resultat- och aktiekursbaserade incitamentsprogram.

Jämförande information avseende förändringar i ersättning och bolagets förvaltningsresultat

TABELL 2 – FÖRÄNDRINGAR I ERSÄTTNING OCH BOLAGETS FÖRVALTNINGSRESULTAT UNDER DE SENASTE FEM RAPPORTERADE RÄKENSKAPSÅREN (MKR)

	2021	2021 mot 2020	2020 mot 2019	2019 mot 2018	2018 mot 2017	2017 mot 2016
Ersättning till verkställande direktören[1]	8,2	-1,7 (-17 %)	+1,4 (+16 %)	-2,2 (-21 %)	+2,5 (+30 %)	-0,9 (-10 %)
Ersättning till vice verkställande direktören[2]	0,2	—	—	—	—	—
Förvaltningsresultat	3 522	+142 (+4 %)	+234 (+7 %)	+194 (+7 %)	+422 (+17 %)	+465 (+23 %)
Genomsnittlig ersättning baserat på antalet heltidsekvivalenter anställda[3] i koncernen	0,8	+0 (+0 %)	+0,1 (+13 %)	+0,0 (+4 %)	+0,1 (+16 %)	-0,1 (-13 %)

1. Ersättning till verkställande direktören för räkenskapsåret 2021 inkluderar ersättning till Henrik Saxborn (vd t.o.m. 8 oktober 2021), Jakob Mörndal (tf. vd fr.o.m. 8 oktober t.o.m. 8 december 2021) samt Biljana Pehrsson (vd fr.o.m. 8 december 2021). För att möjliggöra jämförelse, samt med anledning av att den treåriga aktiekursrelaterade ersättningen enbart betalas ut var tredje år, presenteras ersättningen till verkställande direktören i Tabell 2 motsvarande den ersättning som redovisas i ersättningsnoten i respektive årsredovisning.
2. Castellum har under de tidigare räkenskapsåren inte utsett någon vice verkställande direktör, varför någon jämförelsedata inte presenteras.
3. Exklusive medlemmar i koncernledningen.

Göteborg i februari 2022
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Castellum AB, org. nr 556475-5550

Uppdrag och ansvarsfördelning
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31 på sidorna 145–163 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning
Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 6 mars 2022

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Hållbarhet

Om hållbarhetsredovisningen

Års- och hållbarhetsredovisningen 2021 inkluderar Castellums hållbarhetsredovisning 2021 som också utgör bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport. Utgångspunkten för hållbarhetsredovisningen är kontinuerligt genomförda intressentdialoger och en väsentlighetsanalys som senast uppdaterades 2021. Castellums hållbarhetsredovisning är upprättad i enlighet med GRI Standards från 2021 och omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2021. Vid upprättandet av hållbarhetsredovisningen har hänsyn även tagits till EPRA:s (European Public Real Estate Associaton) senaste rekommendationer; Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, sBPR, third version September 2017. Castellum lämnar hållbarhetsupplysningar för samtliga EPRA; sBPR Performance Measures.

Castellums ambition är att integrera hållbarhetsarbetet i all verksamhet, varför beskrivningen av hållbarhetsarbetet återfinns i årsredovisningens ordinarie struktur. Sedan 2014 stödjer Castellum FN:s Global Compact och har skrivit under att arbeta för och tar ansvar för initiativets tio principer kring mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Hållbarhetsredovisningen utgör Castellums Communication on Progress (CoP) och är en redovisning av hur bolagets arbetar med Global Compacts tio principer och de 17 globala hållbarhetsmålen.

I hållbarhetsredovisningen ingår samtliga helägda koncernföretag, men inte data från Kungsleden som förvärvades under den senare delen av 2021. Den finska fastighetskoncernen Lindström Invest konsolideras för första gången i hållbarhetsdatan för 2021. Inga förändringar i historisk hållbarhetsdata har skett sedan föregående år. Castellums hållbarhetsredovisning följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av Deloitte. Den senaste hållbarhetsredovisningen publicerades i februari 2020. Med undantag av konsolideringen av Lindström Invest har inga väsentliga förändringar skett avseende organisationen eller leverantörskedjan under 2021.

Kontaktperson Filip Elland, hållbarhetschef,
filip.elland@castellum.se.

Castellums hållbarhetsagenda

Syftet med Castellums hållbarhetsagenda är att säkerställa att bolaget genom att bidra till en hållbar utveckling inom utvalda fokusområden är ett relevant och framgångsrikt bolag - inte bara idag utan under lång tid framåt. Agendan har tagits fram genom analys, dialog och diskussion. Den har bl.a. utgått ifrån:

- FN:s globala hållbarhetsmål för 2030.
- Sveriges färdplan för ett Fossilfritt Sverige
- Lokala och globala utmaningar och möjligheter.
- Identifierade klimatrisker och möjligheter.
- Prioriteringar från kunder, medarbetare och andra intressenter.
- Castellums förmåga att skapa aktieägarvärde.
- Våra möjligheter att göra verklig skillnad.
- Sveriges färdplan för ett Fossilfritt Sverige.
- Lokala och globala utmaningar och möjligheter.
- Identifierade klimatrisker och möjligheter.
- Castellums förmåga att skapa aktieägarvärde.
- Våra möjligheter att göra verklig skillnad.

Castellum har signerat FN:s Global Compact, vilket är ett initiativ för att samordna frågor gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen och ansvarstagande gällande miljöfrågor och antikorruption. Global Compact omfattar tio principer.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

För att utveckla och förbättra verksamhetens hållbarhetsarbete kartlägger och analyserar Castellum kontinuerligt och systematiskt både den positiva och den negativa påverkan som verksamheten har på omvärlden ur ett ekonomiskt, miljömässigt, socialt och mänskliga rättighetsperspektiv.

Löpande dialog med intressenter
En kartläggning och analys av väsentliga hållbarhetsfrågor möjliggörs bland annat genom den input vi får löpande från våra intressenter genom olika situationer och kanaler. Kontinuerliga enkäter och dialoger kring hållbarhetsrelaterade frågor med intressenter belyser vilka hållbarhetsfrågor som intressenterna anser är viktigast i deras relation till Castellum. Frågorna behandlas löpande, till exempel vid styrelsemöten, koncernledningsmöten, träffar med aktieägare och i den dagliga tvåvägskommunikationen med kunder, anställda, samarbetspartners, leverantörer och olika samhällsaktörer.

Utöver en kontinuerlig dialog genomför vi årligen intervjuer med utvalda intressenter som är experter inom området och som anses ha störst påverkan på, eller som påverkas mest av Castellums verksamhet. Kartläggningen av väsentliga hållbarhetsfrågor har inkluderat ett kort- såväl som långsiktigt perspektiv kring hur frågorna påverkar omvärlden och verksamheten.

Castellums centrala intressentgrupper
Följande intressenter har identifierats som centrala för Castellums verksamhet, och har prioriterats i analysen av hållbarhetsrelaterade frågor:

- Kunder
- Styrelse
- Leverantörer
- Medarbetare

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

Fokusområde	Hållbarhetsfrågor	GRI standard
Planeten	Miljö och klimatrisker	—
	Förnybar energi	Energi
	Minimera klimatpåverkan	—
	Effektiv resursanvändning	Energi, vatten, lageförlevnad miljö
	Mer hållbara byggnadsmaterial och installationer	—
	Samarbete med kunder för ökad hållbarhetsprestanda, genom t.ex. avfallshantering och grön mobilitet	—
	Anpassa fastigheterna till klimatförändringarna	Utsläpp
	Öka cirkulariteten	Avfall
	Biologisk mångfald och ekosystemtjänster	Biologisk mångfald
Framtidssäkring	Hållbarhetscertifiering av byggnader	Produktansvar
	Erbjuda flexibla och smarta arbetsplatser	—
Välbefinnande	Attraktiv arbetsplats	Anställningsförhållanden och arbetsvillkor, utbildning, hälsa och säkerhet
	Mångfald och lika möjligheter	Mångfald och lika möjligheter
	Hälsa och säkerhet	Hälsa och säkerhet
	Hälsosamma lokaler	Kunders hälsa och säkerhet
Uppförande	Hållbar finansiering	Ekonomiskt resultat, skatt
	God affärsetik och antikorruption	Antikorruption, ekonomiskt resultat, skatt
	Säkerställa hållbara leverantörskedjor	Leverantörsutvärdering avseende påverkan på miljö samt sociala kriterier
	Utveckla lokalsamhällen, t.ex. genom lärlingsplatser	Lokala samhällen

Tabellen visar hur Castellums prioriterade hållbarhetsfrågor korrelerar med aspekterna i GRI Standards. Vissa av Castellums hållbarhetsfrågor anses viktiga för bolagets hållbarhetsarbete och sträcker sig utanför GRI:s rapporteringssystem.

Väsentlighetsanalys

Utifrån insikterna från kontinuerliga dialoger med olika intressenter så ser Castellum årligen över hållbarhetsfrågorna och dess prioritet i en väsentlighetsanalys. Den senaste uppdateringen genomfördes 2021. Ytterligare input till väsentlighetsanalysen hämtas från omfattande omvärldsanalyser och från diskussioner med externa och interna experter.

Intressentgruppernas perspektiv kring vilka hållbarhetsfrågor som är relevanta för dem i deras relation till Castellum speglas i väsentlighetsmatrisens y-axel. Analysen av vilken påverkan, positiv eller negativ, olika hållbarhetsfrågor har på omvärlden genomförs av Castellums hållbarhetsexperter och speglas i väsentlighetsmatrisens x-axeln. Den slutliga prioriteringen av de väsentliga hållbarhetsfrågorna valideras med olika experter. Hållbarhetsfrågorna utgör en del av verksamhetens hållbarhetsstrategi, vilken ses över och godkänns av styrelse och ledning årligen, i samband med strategiarbetet.

Många av Castellums hållbarhetsfrågor har en påverkan utanför bolagets juridiska ramar, exempelvis hos kunder, leverantörer och i de samhällen där bolaget är verksamt. Väsentlighetsanalysen avgränsas till områden där Castellum eller bolagets betydelsefulla affärsrelationer har stor påverkan, eller till områden där omvärlden har stor påverkan på Castellums verksamhet. Samtliga hållbarhetsfrågor i analysen anses viktiga för Castellum, men de värderas i matrisen utifrån perspektivet låg-mellan-hög relevans respektive påverkan.

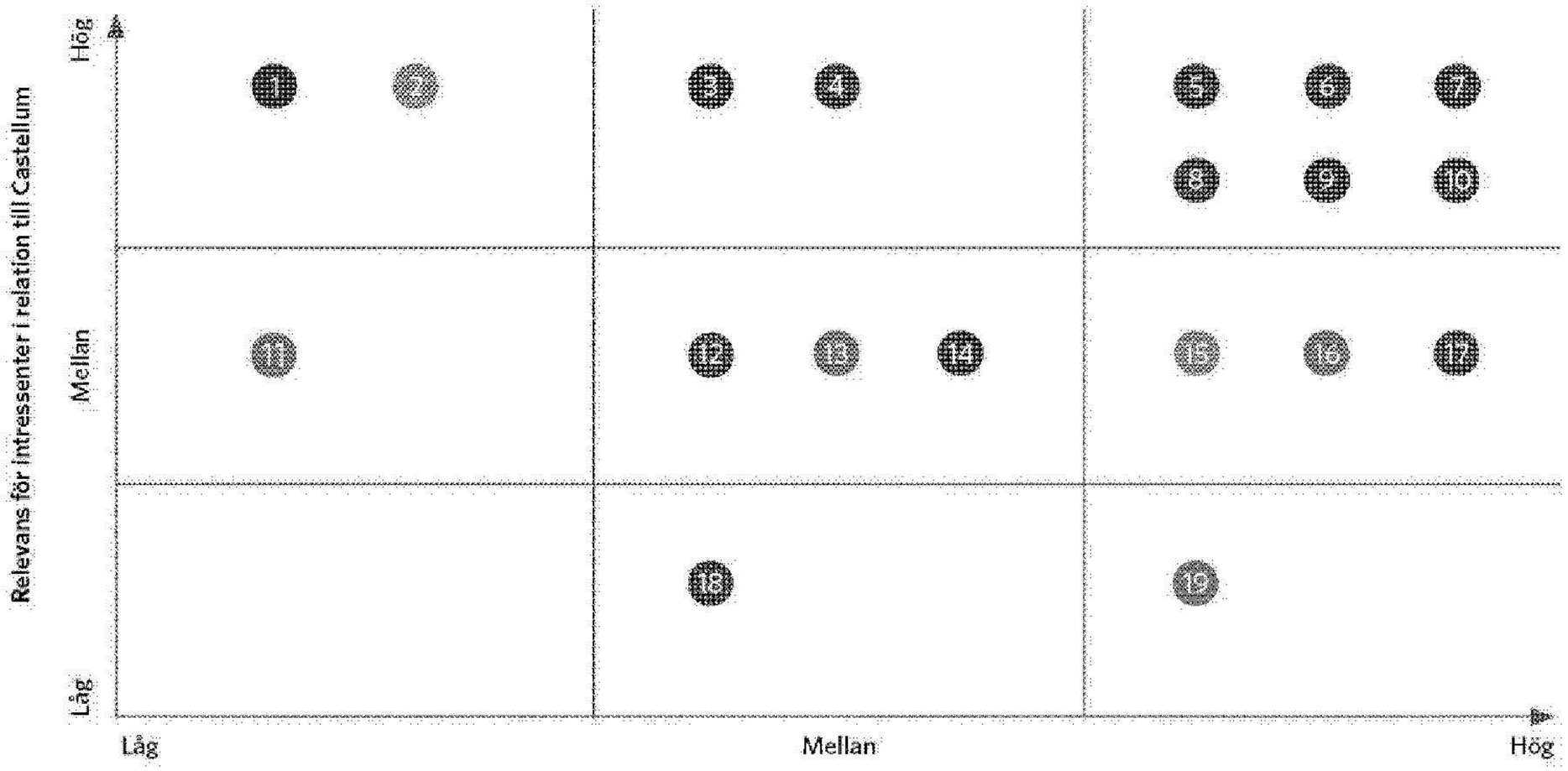
I relation till föregående väsentlighetsanalys från 2020 så bedöms några av frågorna ha blivit mer respektive mindre väsentliga. Till exempel anses frågan om miljö- och klimatrisker vara mer väsentlig än tidigare, medan till exempel frågan om att utveckla lokalsamhällen värderas som något mindre väsentlig. Att minimera klimatpåverkan och ökad cirkularitet har tillkommit som väsentliga hållbarhetsfrågor i analysen 2021. Det framkom i Castellums dialog med intressenter och vid beaktande av både omvärld och den egna verksamheten att dessa frågor är väsentliga för att vi ska minska vår potentiellt negativa påverkan på miljön.

Väsentlighetsanalysen och hållbarhetsfrågorna ligger till grund för Castellums analys av viktiga risker och affärsmöjligheter. Den ligger också till grund för bolagets hållbarhetsstrategi och hållbarhetsmål. Hur Castellum arbetar med hållbarhetsfrågorna finns samlade i Castellums agenda för den hållbara staden. De specifika målen finns att se på sidan 171.

Castellum redovisar bakgrundsbeskrivning för respektive väsentlig hållbarhetsfråga och var den har sin påverkan i bolagets värdekedja. Detta finns sammanfattat i tabellen på sidan 175.

VÄSENTLIGHETSMATRIS

Resultatet av Castellums väsentlighetsanalys presenteras i en matris. Samtliga hållbarhetsfrågor i matrisen anses viktiga för bolaget, men de värderas utifrån perspektivet låg-mellan-hög relevans respektive påverkan. Hållbarhetsfrågans färgmarkering indikerar vilket av Castellums fyra övergripande hållbarhetsområde just den frågan faller under.



Castellums påverkan på omvärlden ur ett ekonomiskt, miljömässigt, socialt och mänskliga rättighetsperspektiv.

Castellums väsentliga hållbarhetsfrågor

1. Attraktiv arbetsplats
2. Erbjuda flexibla och smarta arbetsplatser
3. Hälsosamma lokaler
4. Miljö- och klimatrisker
5. Förnybar energi
6. Minimera klimatpåverkan
7. Effektiv resursanvändning
8. Mer hållbara byggnadsmaterial och installationer
9. Mångfald och lika möjligheter
10. Samarbeta med kunder för ökad hållbarhetsprestanda, genom t.ex. avfallshantering och grön mobilitet
11. Hållbar finansiering
12. Anpassa fastigheterna till klimatförändringarna
13. Utveckla lokalsamhällen, t.ex. genom lärlingsplatser
14. Hälsa och säkerhet
15. Hållbarhetscertifiering av byggnader
16. Säkerställa hållbara leverantörskedjor
17. Ökad cirkularitet
18. Biologisk mångfald och ekosystemtjänster
19. God affärsetik och antikorruption

Planeten · Framtidssäkring · Välbefinnande · Uppförande

Hållbarhetsmål

	Planeten	Framtidssäkring	Välbefinnande	Uppförande
Löpande mål	• 100 % fossiloberoende fordon • 1 % vattenbesparing per år • 1,5 energieffektivisering per år	• All nyproduktion och större ombyggnationer ska hållbarhetscertifieras. • Tillföra ekosystemtjänster i större projekt. • Återbruk i alla projekt.	• <2 % korttidssjukfrånvaro • <3 % långtidssjukfrånvaro • Noll arbetsskador och arbetsrelaterade sjukdomar hos medarbetare och leverantörer.	• 4 % av medarbetarna ska vara lärlingar. • Skapa arbetstillfällen för ungdomar och långtidsarbetslösa i projekt. • 100 % av medarbetarna ska vara utbildade i vår uppförandekod. • Noll arbetsskador och arbetsrelaterade sjukdomar hos medarbetare och leverantörer.
Mål 2025	• 22 % lägre energiförbrukning jämfört med 2015. • 100 solcellsanläggningar i solcellsprogrammet 100 på Sol. • 75 % av Castellums fastigheter ska ha en energiprestanda lägre än 100 kWh/m², år.	• 50 % av fastigheterna i kvm ska vara hållbarhetscertifierade.	• 40–60 % jämställt i samtliga yrkeskategorier. • 20 % av medarbetarna ska ha internationell bakgrund.	
Mål 2030	• Netto-noll koldioxidutsläpp med följande färdplaner (godkända av SBTi): – Netto-noll inom fastighetsförvaltningen (Scope 1 och 2) – Netto-noll inom Projektutveckling (Scope 3) • 100 % icke-fossil energi.	• Återbruk och förnybart material ska vara betydande inslag i samtliga projekt.		

Utifrån väsentlighetsanalysen har Castellum tagit fram hållbarhetsstrategin Den hållbara staden 2030 (se sidan 21) som innehåller 23 mätbara delmål och åtgärder, varav det långsiktiga målet är att ha netto-noll koldioxidutsläpp 2030. Hållbarhetsmålen presenteras i ovan tabell enligt tidsperspektiv och övergripande hållbarhetsområde.

Hållbarhetsstyrning

Castellums hållbarhetsstyrning ska säkerställa en effektiv organisation som utvecklar företagets hållbarhetsarbete och realiserar hållbarhetsstrategin. Viktiga utgångspunkter är de 17 globala hållbarhetsmålen, Parisavtalet och ambitionen att nå de egna långsiktiga hållbarhetsmålen som sträcker sig ända till 2030.

Styrelsens arbete med hållbarhetsfrågor
Castellums styrelse antar årligen hållbarhetspolicy och uppförandekoder samt diskuterar och följer löpande upp hållbarhetsarbetet och arbetet med hållbarhetsstrategin. Styrelsen, tillsammans med ledningen, är ytterst ansvarig för att anta Castellums hållbarhetsmål. Varje år rapporteras bolagets riskanalys till styrelsen vilket innebär att hållbarhetsrisker, inklusive klimatrelaterade risker och risker kopplade till mänskliga rättigheter, möjligheter samt åtgärder ses över. Styrelsen tillsammans med vd godkänner årligen Castellums hållbarhetsredovisning i samband med signering av denna. Styrelsen har inte utsett något hållbarhets- eller klimatutskott.

Väsentliga avvikelser och åtgärder kopplade till Castellums hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras till styrelsen när sådana inträffar. Under året har inga väsentliga avvikelser kopplat till hållbarhetsarbetet och uppförandekoden rapporterats till styrelsen.

Koncernledningens arbete med hållbarhetsfrågor
Castellums vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet. Ansvaret omfattar även klimatrelaterade risker och möjligheter. Hållbarhetschefen driver och utvecklar hållbarhets- och klimatarbetet för koncernen, och rapporterar löpande direkt till Chief Operating Officer i koncernledningen. Hållbarhetschefen informerar koncernledningen om resultatet av arbetet vid minst fyra tillfällen per år eller när behov uppstår. Koncernledningen godkänner årligen hållbarhetsredovisningen och väsentlighetsanalysen när den uppdateras. Det har inte funnits behov av att inrätta en speciell klimatkommitté på ledningsnivå eftersom hållbarhetsansvariga i organisationen driver klimatarbetet integrerat i verksamheten. Hållbarhetschef och hållbarhetsansvariga ansvarar för att övervaka klimatrelaterade risker och möjligheter, följa upp att bolagets hållbarhetspolicy efterlevs och att hållbarhetsstrategin realiseras samt att hållbarhetsmålen nås.

Styrdokument för hållbarhetsarbetet

Regelverk som styr Castellums hållbarhetsarbete:

Externa lagar och riktlinjer
- Svenska Aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- BBR-krav (Boverkets byggregler)
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- FN:s konvention om barnets rättigheter
- EU:s Taxonomiförordning
- Övriga tillämpliga lagar och regler

Externa initiativ
- GRI Standards
- FN:s globala hållbarhetsmål
- Parisavtalet
- Sveriges färdplan för ett fossilfritt Sverige
- Global Compact
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- TCFD
- ISO 14001
- Science Based Targets
- Hållbarhetscertifieringar
  - Green Building
  - Miljöbyggnad
  - BREEAM
  - LEED
  - WELL
  - Noll CO2
- Lokala hållbarhetsprogram och klimatanpassningsplaner

Viktiga interna regelverk
- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöhandbok
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Internt miljöledningssystem
- Processer för intern kontroll
- Övriga instruktioner

Styrning av hållbarhetsarbetet
Hela Castellums verksamhet omfattas av hållbarhetsarbetet och det styrs med hjälp av ett ledningssystem som består av gemensamma policyer, riktlinjer, kortsiktiga- och långsiktiga mätbara mål samt detaljerade handlingsplaner. Utgångspunkten i arbetet är att följa upp, dokumentera, utvärdera och förbättra. Castellum utgår från försiktighetsprincipen vilken är integrerad i Castellums hållbarhetspolicy och verksamhetsprocesser som följs upp genom bolagets miljöledningssystem. För att säkerställa och upprätthålla ett systematiskt hållbarhetsarbete är hela den svenska och danska verksamheten certifierad enligt ISO 14001.

Castellums hållbarhetsarbete bygger på engagerade och kunniga medarbetare och att utbildning i hållbarhetsfrågor sker kontinuerligt. Arbetet med att identifiera och hantera vår sociala, miljömässiga och ekonomiska påverkan är delegerat till Castellums hållbarhetsteam. Samtliga av Castellums medarbetare genomgår en obligatorisk webbaserad utbildning inom hållbarhet, mångfald och uppförandekoder vilken också är en del i introduktionen för nya medarbetare.

Utgångspunkter för hållbarhetsarbetet
Castellum är en ansvarsfull samhällsutvecklare som ska vara med och bidra till en hållbar utveckling. Castellum betraktar försiktighetsprincipen och samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav. Ett väl fungerande hållbarhetsarbete förutsätter att Castellum arbetar för att:
- Agera i enlighet med FN Global Compact.
- Bidra till att realisera FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet.
- Följa Castellums uppförandekod och uppförandekod för leverantörer. Alla Castellums medarbetare och samarbetspartners ska förstå och följa respektive uppförandekod.
- Kontinuerligt höja kompetensen inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor.
- Regelbundet följa upp, redovisa och förbättra bolagets hållbarhetsarbete.

Castellums fyra övergripande hållbarhetsområden

Planeten

Castellum erkänner de vetenskapliga bevisen om att mänsklig aktivitet accelererar klimatförändringarna. Att överskrida planetens gränser innebär stora risker för framtiden. Castellum har därför beslutat att sätta mål för det egna arbetet och styra verksamheten på ett sätt som är i linje med FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet.

Castellums fastighetsportfölj ska framtidssäkras genom att byggnader energieffektiviseras, livscykelperspektiv beaktas vid investeringar, ansvars tas för naturresurser och biologisk mångfald, andelen förnybar energi ökas och verksamheten i stort anpassas till konsekvenser från klimatförändringarna. Castellum ska vara engagerad i våra kunders och myndigheters klimatplaner och policyer, visa ledarskap och i möjligaste mån inspirera branschen till att minska klimatpåverkan.

Klimatrisker

Castellum ser ett förändrat klimat som en betydande risk vilket, på lång sikt, utgör ett hot mot vår verksamhet, våra fastigheter och hyresgäster. När extremt väder uppstår, till exempel översvämning eller kraftigt regn, orsakar det skador och störningar på flera sätt: direkt på fastigheten eller på närliggande infrastruktur t.ex. strömavbrott, avloppsvatten som tränger upp ur avlopp eller störningar i kommunikationen till och från våra fastigheter. Castellum har därför implementerat specifika risk-analysprocesser för alla investeringar för att bättre att ta hänsyn till klimatrisker såsom risker för översvämning, erosion av land och utsatthet för extremväder.

Klimatmål

Castellum fick som första fastighetsbolag i Norden 2018 sina klimatmål godkända av Science Based Targets initiative (SBTi). SBTi:s syfte är att påverka företag över hela världen till att identifiera och kartlägga sina koldioxidutsläpp samt att sätta vetenskapligt korrekta klimatmål som är i linje med Parisavtalets mål om att minska den globala uppvärmningen.

Castellums mål är att till 2030 uppnå netto-noll koldioxidutsläpp från verksamheten och på så sätt stötta både Parisavtalet och de nationella ambitionerna om ett fossilfritt Sverige.

För att nå ett väl fungerande hållbarhetsarbete kommer Castellum att:
- Minska de direkta och indirekta koldioxidutsläppen i Scope 1, 2 och 3 som bidrar till global uppvärmning.
- Ansvarsfullt och effektivt använda naturresurser för att inte äventyra planetens gränser och därmed vårt klimat och framtida generationers möjligheter i en ändlig värld.
- Bygga och förvalta med ett livscykeltänkande och främja cirkulära modeller.
- Bidra till ökad biologisk mångfald samt begränsa användning och spridning av miljöfarliga produkter.
- Skapa förutsättningar för ansvarsfull hantering av avfall genom minimering av avfall, förebygga föroreningar och se avfallet som en resurs för återbruk och återvinning.

Biologisk mångfald

Den största merparten av Castellums fastigheter ligger inte i miljöer som är skyddade ur perspektivet biologisk mångfald eller med ett högt biologiskt mångfaldsvärde. I de fall Castellum uppför nya byggnader säkerställs alltid att det är minst lika stor biologisk mångfald vid projektets färdigställande som innan byggnaden uppfördes. För att säkerställa detta används ett verktyg särskilt framtaget och anpassat till Castellums projektverksamhet.

Under året har 21 nya projekt genomförts. Av dessa har samtliga utvärderats ur ett biologiskt mångfaldsperspektiv. Att den biologiska mångfalden inte påverkas negativt har säkerställts genom flera olika aktiviteter, t.ex. genom plantering av växtlighet och bevarande av vattendrag.

Framtidssäkring

Castellum ska vara med och driva utvecklingen framåt och främja en hållbar utveckling. Vi vill skapa hälsosamma och säkra arbetsmiljöer för kunder och medarbetare. Castellum arbetar med erkända hållbarhets-certifieringssystem och miljöinventeringar för att skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld i förändring.

För att nå ett väl fungerande hållbarhetsarbete kommer Castellum att:
- Erbjuda trygga och hälsosamma miljöer för människor i och kring våra fastigheter.
- Alla fastigheter som innehafts mer än ett år ska vara miljö-inventerade. Uppdatering ska ske minst vart tionde år.
- Samtlig nyproduktion ska hållbarhetscertifieras och befintliga fastigheter certifieras enligt hållbarhetsmål.

Välbefinnande

Castellum arbetar för att främja hälsa, välbefinnande och produktivitets-ökning där jämställdhet och mångfald är viktiga förutsättningar. Castellum är en flexibel arbetsgivare som erbjuder frihet för sina anställda.

För att nå ett väl fungerande hållbarhetsarbete kommer Castellum att:
- Erbjuda trygga och hälsosamma miljöer för våra medarbetares välbefinnande.
- Skapa en jämställd organisation och en mångfald som speglar samhällets sammansättning.
- Uppmärksamma och förändra eventuellt diskriminerande strukturer i organisationen.
- Vara en attraktiv arbetsgivare och attrahera de bästa och mest professionella medarbetarna.
- Fortsätta med kollektivavtal och att upprätthålla alla medarbetares rätt att organisera sig och delta i kollektiva förhandlingar.
- Upprätthålla nolltolerans avseende barn- och tvångsarbete i egen verksamhet.

Mångfald och jämställdhet

Castellum har ett väl utvecklat arbete med mångfald och jämställdhet med det övergripande målet att främja lika rättigheter för alla. Alla människor har samma värde och ska behandlas lika utifrån sina individuella förutsättningar och möjligheter oavsett kön, könsidentitet eller könsuttryck, etnicitet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning och ålder.

Alla medarbetare har ett eget ansvar att bidra till att skapa en bra arbetsplats. Alla har också ett ansvar att arbeta för integration och motverka alla former av diskriminering. Kvinnor och män ska ges samma möjligheter att påverka sin arbetssituation.

Castellums arbete med mångfald och jämställdhet utgår från följande:

- Jämställdhet som strategi innebär att alla anställda ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter inom företaget, oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnicitet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder, sexuell läggning eller ålder.
- Medarbetarna ska därför rekryteras, belönas och befordras på lika villkor. Lönen ska bestämmas av ansvar och prestation och inte på något annat.
- Kompetens värderas ur ett mångfaldsperspektiv.
- Jämställdhet ska bidra till att utveckla en organisation där kvinnor, såväl som mäns värderingar, är lika viktiga.
- Våra arbetsplatser ska vara mentalt, fysiskt och socialt anpassade för våra medarbetare. Trakasserier får inte förekomma.
- Vi ser positivt på kombinationen arbete och föräldraskap.
- Vi drar nytta av våra olikheter. Olika åsikter och erfarenheter skapar kreativitet och utveckling. Mångfald inom företaget ska ses som en resursförstärkning.

Uppförande

Castellum ska bedriva sin verksamhet ansvarsfullt gentemot samhället och intressenter. För att nå ett väl fungerande hållbarhetsarbete kommer Castellum att:

- Ha en långsiktig hållbar ekonomisk tillväxt i kassaflöde.
- Skapa affärsmodeller för samverkan avseende hållbara investeringar.
- Ha en låg finansiell och operationell risk för en god värdetillväxt i bolaget samtidigt som aktieägarna kan erbjudas en konkurrenskraftig utdelning.
- Använda ekonomiskt och mänskligt kapital effektivt.
- Säkerställa att inga kränkningar av mänskliga rättigheter sker i våra projekt eller med koppling till det arbete som leverantörer utför på vårt uppdrag.
- Upprätthålla nolltolerans avseende barn- och tvångsarbete i projekt som utförs av våra leverantörer.
- Bidra till sysselsättning och ungdomars möjlighet att komma in på arbetsmarknaden.
- Engagera sig i frågor av betydelse för samhällsutvecklingen.
- Fortsätta säkerställa att inga kränkningar av mänskliga rättigheter sker i vår egen eller våra leverantörers verksamhet.

Mänskliga rättigheter

Castellum tillämpar internationella riktlinjer enligt FN:s Global Compact, FN:s vägledande principer för företag samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Castellum har åtagit sig följande:

- Undvik att orsaka eller bidra till negativ påverkan på mänskliga rättigheter genom sina egna aktiviteter och ta itu med sådant agerande om det inträffar.
- Försöka förhindra eller mildra negativ påverkan på mänskliga rättigheter som är direkt kopplade till vår verksamhet, produkter eller tjänster.
- Förbud mot barnarbete och tvångsarbete.
- Castellum anställer inte någon under 15 år eller tillämplig högre lagstadgad minimiålder. Unga mellan 15 och 18 år får arbeta med ofarliga arbetsuppgifter, förutsatt att de uppnått laglig ålder att arbeta och har genomgått nationell skolplikt eller om arbetet medger att skolplikten kan bedrivas parallellt. Allt arbete ska ske frivilligt. Ingen form av tvångsarbete eller arbete kopplat till någon form av hot eller bestraffning är tillåtet.
- Föreningsfrihet: Alla anställda har föreningsfrihet.
- Arbetstagarnas rätt att fritt förhandla med arbetsgivare är en väsentlig del av föreningsfriheten. Därför har alla anställda rätt till kollektiva förhandlingar.
- Lika ersättning: Detta innebär principen om lika ersättning för manliga och kvinnliga anställda för arbete av lika värde.
- Rätt till icke-diskriminering: Principen om icke-diskriminering syftar till att garantera att mänskliga rättigheter utövas utan diskriminering av något slag baserad på t.ex. ras, hudfärg, kön, språk, religion, politisk eller annan åsikt, nationellt eller socialt ursprung eller annan status såsom funktionsnedsättning, ålder, sexuell läggning och könsidentitet.
- Nolltolerans för människohandel: Rekrytering, transport, överföring, hysande eller mottagande av en person med hjälp av sådana medel som hot eller användning av våld eller andra former av tvång, bortförande, bedrägeri eller bedrägeri i syfte att utnyttjas får inte förekomma.

Detta gäller alla anställda i Castellum och styr hur medarbetarna ska bete sig mot varandra och mot Castellums hyresgäster, leverantörer, partners och andra parter som medarbetare möter i den dagliga verksamheten.

Castellum ställer samma höga etiska krav på leverantörer och partners som på alla anställda i koncernen. Castellum bedömer faktiska och potentiella konsekvenser och risker för mänskliga rättigheter i vår verksamhet, i våra affärspartners verksamhet samt som en del av due diligence-processen innan vi inleder nya affärsrelationer. Bedömningen omfattar alla områden som nämns ovan under Castellums engagemang för mänskliga rättigheter och omfattar åtminstone följande grupper, egna anställda, kvinnor, barn, ursprungsbefolkning, migrantarbetare, utomstående kontrakterad arbetskraft och lokala samhällen. Vi implementerar Castellums uppförandekod för leverantörer i all vår affärsrelation och följer upp detta i vår årliga riskbedömning

Diskriminering och trakasserier

Castellum har nolltolerans mot trakasserier och sexuella trakasserier inom verksamheten.

Alla anställda genomgår obligatorisk utbildning i hållbarhet som inkluderar utbildning i mångfald och hur man förebygger diskriminering och trakasserier på arbetsplatsen. Det finns också en definierad upptrappningsprocess för rapportering av incidenter och korrigerande eller disciplinära åtgärder som äger rum i händelse av diskriminerande beteende eller trakasserier som inkluderar elementen:

- Bedöm risker för diskriminering inklusive trakasserier och sexuella trakasserier eller disciplinära åtgärder som vidtas för att förhindra lika rättigheter eller möjligheter.
- Analysera orsaker till risker och hinder.
- Korrigera och genomföra åtgärder för att förebygga diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter.
- Incidenter följs upp och utvärderas enligt Castellums riktlinjer.

Ovan inkluderar, men är inte begränsat till, arbetsvillkor, löner, rekrytering och befordran, utbildning och kompetensutveckling, se till att det är möjligt att kombinera arbete och föräldraskap, trakasserier och sexuella trakasserier. Negativ påverkan på omvärlden utifrån ett ekonomiskt, miljömässigt, socialt eller mänskliga rättighetsperspektiv, liksom avvikelser mot uppförandekoden eller andra åtaganden som rapporterats i whistleblowing-tjänsten av interna och externa parter, utreds och korrigerande åtgärder vidtas.

STYRNING AV VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

	Planeten	Framtidssäkring	Välbefinnande	Uppförande
Hållbarhetsfrågor	• Miljö och klimatrisker • Förnybar energi • Minimera klimatpåverkan • Effektiv resursanvändning • Mer hållbara byggnadsmaterial och installationer • Samarbete med kunder för ökad hållbarhetsprestanda, genom t.ex. avfallshantering och grön mobilitet • Anpassa fastigheterna till klimatförändringarna • Ökad cirkularitet • Biologisk mångfald och ekosystemtjänster	• Erbjuda flexibla och smarta arbetsplatser • Hållbarhetscertifiering av byggnader	• Attraktiv arbetsplats • Mångfald och lika möjligheter • Hälsa och säkerhet	• Hälsosamma lokaler • Hållbar finansiering • God affärsetik och antikorruption • Säkerställa hållbara leverantörskedjor • Utveckla lokalsamhällen, t.ex. genom lärlingsplatser
GRI Standarder	GRI 302: Energi GRI 303: Vatten GRI 304: Biologisk mångfald GRI 305: Utsläpp GRI 306: Avfall GRI 307: Avvikelser gentemot miljölagstiftning och förordningar	CT Produktansvar	GRI 401: Anställningsförhållanden och arbetsvillkor GRI 403: Hälsa och säkerhet GRI 404: Utbildning GRI 405: Mångfald och jämställdhet GRI 416: Kunders hälsa och säkerhet	GRI 201: Ekonomiskt resultat GRI 205: Antikorruption GRI 207: Skatt GRI 308: Utvärdering leverantörer avseende miljö GRI 414: Utvärdering leverantörer avseende sociala kriterier GRI 413: Lokala samhällen
Varför är området viktigt för oss?	Genom att på ett effektivt sätt nyttja naturresurser och tillämpa försiktighetsprincipen kan vi minska vår negativa påverkan på planeten, miljön och klimatet. Detta innebär också att vi kan säkerställa en positiv påverkan genom att utveckling våra fastigheter så att de lever upp till framtida miljö- och klimatkrav.	Det är viktigt att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt med hög etisk och stark moralisk kompass i relation till våra intressenter. Vi kan bidra med positiv påverkan på omvärlden genom att ställa miljömässiga, sociala och mänskliga rättighetskrav i vår leverantörskedja. Gör vi inte det finns risken att vi har en negativ påverkan på leverantörskedjan. Ett tydligt fokus på hälsosamma lokaler och certifierade fastighet gör att vi har en positiv påverkan på kundernas miljö.	Att våra medarbetare mår bra, utvecklas och erbjuds en trygg arbetsmiljö är en nyckel till att bolaget fortsatt utvecklas i en positiv riktning.	Vi kan bidra positivt med att agera enligt lagar och regler, leverera ett långsiktigt hållbart ekonomiskt resultat och betala skatt. Det är en förutsättning för verksamhetens fortsatta utveckling.
Ansvar och faktiskt/ potentiell påverkan i värdekedjan	Vårt ansvar är att använda resurser effektivt i verksamheten och samtidigt ställa krav på leverantörer och samarbeta med kunder. Inom respektive område bidrar vi, tillsammans med leverantörer och kunder till den positiva och negativa påverkan på omvärlden som sker vid byggnation, inköp, förvaltning och utveckling.	Vi ansvarar för att ställa tydliga krav (miljömässiga, sociala och med en stark koppling till mänskliga rättigheter) på leverantörer och de har ett stort ansvar att efterleva dessa. Vi ansvarar också för att våra fastigheter är säkra för användarna och lokalsamhället. Vår roll i fastighetsbranschen gör att vi har en direkt positiv påverkan på omvärlden genom att erbjuda hälsosamma lokaler, bidra till utveckling av lokalsamhället och genom att driva på arbetet med hållbarhetscertifierade fastigheter.	• Vi har ett formellt ansvar för våra medarbetare och eftersträvar en målorienterad organisation där alla känner sig engagerade • Vi har en direkt påverkan på våra medarbetares arbetsvardag vid byggnation, förvaltning och inköp • Genom att arbeta med mångfald och jämställdhet har vi en positiv påverkan på våra medarbetares arbetsliv	Vårt ansvar är att möta behovet från kunder. Vi utvecklar primärt fastigheterna tillsammans med kunderna, men också andra intressentgrupper inkluderas i dessa processer. Vi bidrar tillsammans med kunderna till den påverkan på omvärlden som sker vid byggnation, inköp, förvaltning och utveckling.
Begränsningar i rapportering	Hållbarhetsdata som redovisas gäller Castellum som koncern. Vi fokuserar på egen verksamhet, från planering till genomförande och förvaltning. Vi rapporterar även koldioxidutsläpp från såväl uppströms som nedströms i värdekedjan. Eventuella begränsningar anges vid respektive tabell.	Rapportering sker i första hand för medarbetare med kompletterande uppgifter från leverantörer där det finns tillgängligt. Vi rapporterar inte uppgifterna om kunderna och användarna. Eventuella begränsningar anges vid respektive tabell.	Rapportering sker i första hand för medarbetare med kompletterande uppgifter från leverantörer där det finns tillgängligt. Vi rapporterar inte uppgifterna om kunderna och användarna. Eventuella begränsningar anges vid respektive tabell.	Hållbarhetsdata som redovisas gäller Castellum som koncern. Inga begränsningar finns i rapporteringen.
Hur vi arbetar	Genom att säkerställa resurseffektiv användning av material och naturresurser men också effektivt nyttjande av lokaler. Mer kan läsas under kapitel planeten och framtidssäkring.	Genom att tydligt strukturera krav och förväntningar på våra leverantörer.	Genom att tydligt strukturera krav och förväntningar på våra medarbetare.	Vi utvecklar våra fastigheter beaktat dagens och framtidens behov i dialog med kunder och andra intressenter.
Vi vill uppnå följande	Målet är att minska vår klimatpåverkan och till 2030 uppnå klimatneutralitet.	Vi vill skapa långsiktig hållbarhet i fastighetsbeståndet.	Vi vill skapa en hälsosam, riskfri och inspirerande arbetsplats där människor känner sig engagerade och motiverade. Det ska ske med hög affärsetik och ansvarstagande.	Målet är att uppnå värdeskapande arbetsplatser för oss och våra kunder.
Policyer	• Hållbarhetspolicy • Riktlinjer för hållbarhetsmål • Uppförandekod • Uppförandekod för leverantörer • Riktlinjer för hållbara fordon och resor • Övriga rutiner	• Hållbarhetspolicy • Riktlinjer för hållbarhetsmål • Uppförandekod för leverantörer • Övriga rutiner	• Hållbarhetspolicy • Riktlinjer för hållbarhetsmål • Arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicy • Uppförandekod • Personalhandbok och Chefshandbok • Process för intern kontroll • Övriga rutiner	• Hållbarhetspolicy • Ekonomihandbok • Finanspolicy • Skattepolicy • Övriga rutiner
Åtaganden utöver svenska lagar och riktlinjer	• Klimatmål som godkänts av SBTi • Rapportering enligt TCFD och EU:s taxonomiförordning • Anslutna till Fossilfritt Sverige • Stödjer FN Global Compact	• Certifiering av byggnader • Följer FN Global Compact	• Stödjer FN Global Compact	• Stödjer FN Global Compact • Anslutna till WELL Portfolio
Mål	• Klimatneutralitet 2030 • Energieffektivisering • Andel certifierade byggnader • 100 % förnybar energi • Fossilfria fordon	• Högt förtroendeindex • Andel certifierade byggnader	• Låg sjukfrånvaro och få arbetsskador • Mångfald och jämställdhet	• Tillväxt i förvaltningsresultat • Nettoinvesteringar • Låg finansiell risk • Nöjda kunder (NKI)
Särskilda processer, projekt, program och initiativ	• Miljöledningssystem • Metod för klimatberäkningar • Hållbarhetsutbildning	• Visselblåsarfunktion	• Hållbarhetsutbildning i uppförandekod och mångfald	• Utbildning i uppförandekod
Utvärdering av styrning	• Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp • Uppföljning av resursanvändning, miljöledningssystem och produktansvar görs inom ramen för ledningens genomgång årligen • Policyer utvärderas årligen och fastställs av styrelsen	• Uppföljning av ärenden i visselblåsarfunktionen i Revision- och Finansutskott • Uppföljning av lokala samhällen • Utvärdering av leverantörer på sociala kriterier, årligen på ledningens genomgång	• Uppföljning av internkontroll • Uppföljning av Mångfald och jämställdhet, hälsa och säkerhet • Policyer utvärderas årligen och fastställs av styrelsen	• Analys av Nöjd Kund Index (NKI) • Policyer utvärderas årligen och fastställs av styrelsen

Hållbarhetsnoter

Castellums arbete för att minska bolagets klimatpåverkan är ambitiöst. Ambitionen att arbeta effektivt för att fastighetsbeståndet ska utvecklas till att bli mer hållbart har funnits med i bolaget sedan mitten av 1990-talet. Arbetet har gett resultat och Castellum är idag bland de mest hållbara i branschen.

För att framtidssäkra Castellums fastighetsportfölj och bidra till de av Castellum prioriterade globala hållbarhetsmålen som FN beslutat har Castellum satt upp flera utmanande mål. Till exempel ska byggnader energieffektiviseras, naturresurser ska användas med ökad effektivitet, biologisk mångfald i urbana miljöer ska öka, andelen förnybar energi öka och hänsyn tas till ändrade väderförhållanden.

Castellum är engagerad i kundernas och myndigheternas klimatplaner och policyer, står bakom internationella överenskommelser såsom Parisavtalet, visar ledarskap och påverkar i möjligaste mån branschen till att minska klimatpåverkan. Castellum har som första fastighetsbolag i Norden fått sitt klimatmål godkänt av initiativet Science Based Targets (SBT). Ett av Castellums mål är att till 2030 uppnå 100 % klimatneutralitet från verksamheten och därmed stötta FN:s klimatavtal och de nationella ambitionerna om ett fossilfritt Sverige. Trots att vi ser goda möjligheter att ställa om utsläppen från fastighetsförvaltning (Scope 1 och 2) är det stora utmaningar att nå klimatneutralitet i Scope 3. Vi är idag långt ifrån alla lösningar på hur vi skall nå klimatneutralitet till 2030. Men vi vet att tuffa mål driver innovation.

Redovisningsprinciper

Castellum lämnar hållbarhetsupplysningar för alla väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån GRI Standards och för samtliga EPRA; sBPR Performance Measures. Hållbarhetsupplysningar redovisas för energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall, hållbarhetscertifierade byggnader samt bolagsstyrning och sociala aspekter.

I hållbarhetsnoterna redovisas de metoder, antaganden och omvandlingsfaktorer som använts för att ta fram Castellums hållbarhetsupplysningar. Utöver detta redovisas detaljerade tabeller och information samt kommentarer till avgränsningar i eller utelämnande av hållbarhetsupplysningar.

Planeten

Övergripande principer
Castellum avgränsar redovisningen till de fastigheter där vi har kontroll (operational control) enligt principerna i Greenhouse Gas Protocol. Operational control har valts eftersom det ger Castellum bäst förutsättningar att redovisa statistik och data som Castellum direkt kan påverka. Fastigheter där kund är ansvarig för avtal avseende leverans av energi, vatten och avfall är därmed exkluderade. I de fall då kund är ansvarig för avtalet äger Castellum inte heller mätdata och har därmed svårt att redovisa den typen av data.

Omfattning på upplysningarna
Castellum arbetar aktivt för att få tillgång till relevant data för ägda och förvaltade fastigheter. Att ha tillgång till mätdata är viktigt för Castellum då det skapar förutsättningar för en effektiv och god teknisk förvaltning i våra byggnader. Castellum har idag god tillgång till mätdata för nästan hela portföljen. Hur stor andel av fastigheterna som ingår i respektive indikator anges i anslutning till respektive nyckeltal. Notera att andelen möjliga objekt att rapportera under absoluta tal för respektive år inkluderar sålda objekt under gällande år exklusive mark. Castellum har dock inte tillgång till all mätdata för samtliga fastigheter. Främst saknas mätdata på avfall p.g.a. att flera avfallsentreprenörer inte kan leverera komplett data. För energi- och vattendata saknas också en del mätdata. Detta p.g.a. förändringar i portföljen med köpta, sålda och projektfastigheter vilket försvårar tillgången till relevant data. Castellum arbetar kontinuerligt med att förbättra tillgången till relevant statistik. Totalt ägde Castellum 554 (642) objekt vid utgången av 2021. Kungsleden som förvärvats under slutet av 2021 är inte inkluderade i bolagets hållbarhetsredovisning eller hållbarhetsnyckeltal. Detta kommer ske under 2022.

Inga uppskattningar
Inga hållbarhetsupplysningar är uppskattade, all mätdata och alla upplysningar som redovisas är uppmätt och säkerställd, om inte annat anges.

Normalisering
Castellum beräknar intensitetsnyckeltal genom att dividera med byggnadernas totala yta (floor area). Detta då det är den mest vedertagna metoden i Sverige för att jämföra energianvändning och resursförbrukning. Castellum använder SMHI:s graddagar för normalisering av energi för uppvärmning. Energi för kyla normalårkorrigeras inte i dagsläget.

Segmentsrapportering (per typ av fastighet och geografi)
Castellum redovisar hållbarhetsupplysningar uppdelad för byggnadstyperna kontor, logistik, handel, offentliga byggnader och lätt industri. De egna kontoren redovisas separat på sidan 181. Då Castellum främst äger fastigheter i Sverige och till mycket liten andel i Danmark och Finland är det inte relevant att redovisa statistiken geografiskt fördelad.

Planeten **energi**

Energianvändning
Castellum rapporterar för den energi som vi köper, samt för hyresgästers egen elförbrukning. Redovisning av den av Castellum köpta energin baseras på faktisk uppmätt förbrukning. Det samma gäller för hyresgästers elanvändning.

Producerad energi (GRI 302-1)

	Absolut energi (MWh)		
	2021	2020	% förändring
Producerad el från egna solcellsanläggningar	4 637	1 580	193 %
Egenproducerad solel som används på plats	1 946	1 512	29 %
Egenproducerad solel som säljs	2 691	68	3 857 %
Omfattning på upplysningar om egenproducerad solel	46/46	31/31	

Energianvändning (GRI 302-1, 302-3, Elec-Abs, Fuels-Abs, DH&C-Abs, Energy-Int)

	Absolut energianvändning (MWh)			Förnybar andel		
Energislag	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Fastighetsel	61 587	70 357	76 895	100 %	100 %	100 %
El – Geo-värme och kyla	1 532	1 586	1 316	100 %	100 %	100 %
El – Direktel	1 485	1 155	522	100 %	100 %	100 %
1. Total elanvändning (Elec-Abs)	**64 604**	**73 098**	**78 733**	**100 %**	**100 %**	**100 %**
Biogas	1 735	1 723	2 714	100 %	100 %	100 %
Total användning av förnybara bränslen	*1 735*	*1 723*	*2 714*	*100 %*	*100 %*	*100 %*
Naturgas	219	312	223	0 %	0 %	0 %
Olja	252	1	86	0 %	0 %	0 %
Total användning av icke-förnybara bränslen	*471*	*313*	*309*	*0 %*	*0 %*	*0 %*
2. Totala bränslen, inköpta av hyresvärd (Fuels-Abs)	**2 206**	**2 036**	**3 023**	**79 %**	**85 %**	**90 %**
Fjärrvärme	208 499	189 382	218 716	93 %	94 %	95 %
Fjärrkyla	16 022	14 903	15 767	100 %	95 %	99 %
3. Total användning av fjärrvärme och fjärrkyla (DH&C-Abs)	**224 521**	**204 285**	**234 483**	**93 %**	**94 %**	**95 %**
Total energianvändning (1+2+3)	**291 331**	**279 419**	**316 239**	**95 %**	**95 %**	**96 %**
Total energianvändning (normalårskorrigerad)	**294 111**	**326 287**	**340 645**	—	—	—
Energiintensitet, byggnader (Energy-Int)	91	75	88	—	—	—
Energiintensitet, byggnader (normalårskorrigerad)	92	87	95	—	—	—

Absoluta utsläpp anges i ton CO_2-eq och intensitet i kg per kvm. För att räkna om kWh till gigajoules (GJ) använd använd konverteringsfaktorn 3,6.

Hyresgästers elförbrukning (GRI 302-2)

	2021	2020	% förändring
El (MWh)	38 130	42 852	-11 %
Omfattning på upplysningar om hyresgästers el	150/554	192/642	

forts. Planeten energi

Energianvändning (levererad av fastighetsägare) fördelad per fastighetstyp, jämförelse (Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, Energy-Int)

		Kontor			Logistik			Handel		
	Mätenhet	2021	2020	% förändring	2021	2020	% förändring	2021	2020	% förändring
Total elanvändning (Elec-LfL)	MWh	**31 943**	**33 692**	**-5 %**	**7 039**	**7 106**	**-1 %**	**4 061**	**3 990**	**2 %**
Omfattning på upplysningar om elanvändning	m^2	*173/195*	*173/195*		*72/98*	*72/98*		*37/57*	*37/57*	
Total fjärrvärme och fjärrkyla (DH&C-LfL)	MWh	**107 664**	**90 639**	**19 %**	**28 119**	**23 092**	**22 %**	**14 078**	**11 371**	**24 %**
Omfattning på upplysningar om fjärrvärme och fjärrkyla	m^2	*172/172*	*172/172*		*75/76*	*75/76*		*39/39*	*39/39*	
Totala bränslen (Fuels-LfL)	MWh	**843**	**815**	**3 %**	**676**	**563**	**20 %**	**—**	**—**	
Omfattning på upplysningar om bränsle	m^2	*4/4*	*4/4*		*5/5*	*5/5*		*0/0*	*0/0*	
Total energianvändning	MWh	**140 450**	**125 146**	**12 %**	**35 834**	**30 761**	**16 %**	**18 139**	**15 361**	**18 %**
Energianvändning (graddagskorrigerad)	MWh	**142 019**	**142 657**	**0 %**	**36 030**	**35 892**	**0 %**	**18 308**	**17 692**	**3 %**
Energiintensitet, byggnader (Energy-Int)	kWh/m^2, år	102	91	12 %	59	51	16 %	90	76	18 %
Energiintensitet, byggnader (graddagskorrigerad)	kWh/m^2, år	103	104	-1 %	59	59	0 %	91	88	3 %

		Samhällsfastigheter			Lätt industri			Castellum totalt		
> forts.	Mätenhet	2021	2020	% förändring	2021	2020	% förändring	2021	2020	% förändring
Total elanvändning (Elec-LfL)	MWh	**13 175**	**13 138**	**0 %**	**1 988**	**1 974**	**1 %**	**58 206**	**59 900**	**-3 %**
Omfattning på upplysningar om elanvändning	m^2	*57/67*	*57/67*		*21/30*	*21/30*		*360/447*	*360/447*	
Total fjärrvärme och fjärrkyla (DH&C-LfL)	MWh	**39 292**	**33 090**	**19 %**	**7 800**	**6 682**	**17 %**	**196 953**	**164 874**	**19 %**
Omfattning på upplysningar om fjärrvärme och fjärrkyla	m^2	*57/57*	*57/57*		*23/23*	*23/23*		*366/367*	*366/367*	
Totala bränslen (Fuels-LfL)	MWh	**—**	**—**		**234**	**97**	**141 %**	**1 753**	**1 475**	**19 %**
Omfattning på upplysningar om bränsle	m^2	*0/0*	*0/0*		*1/1*	*1/1*		*10/10*	*10/10*	
Total energianvändning	MWh	**52 467**	**46 228**	**13 %**	**10 022**	**8 753**	**14 %**	**256 911**	**226 249**	**14 %**
Energianvändning (graddagskorrigerad)	MWh	**52 872**	**52 775**	**0 %**	**10 079**	**10 181**	**-1 %**	**259 308**	**259 196**	**0 %**
Energiintensitet, byggnader (Energy-Int)	kWh/m^2, år	94	83	13 %	105	92	14 %	91	80	14 %
Energiintensitet, byggnader (graddagskorrigerad)	kWh/m^2, år	94	94	0 %	105	106	-1 %	91	91	0 %

Omfattning på rapporteringen	2021	2020	2019
Fastigheter som omfattas av upplysningar om elanvändning	395/554	482/642	444/473
Fastigheter som omfattas av upplysningar om fjärrvärme och fjärrkyla	401/414	486/501	479/508
Fastigheter som omfattas av upplysningar om bränsle	13/13	16/16	15/15

Planeten **utsläpp**

Utsläpp
Castellum följer årligen upp växthusgasutsläpp enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Basår 2017 är valt för Castellums Science Based Target om netto-noll CO_2-utsläpp år 2030. Detta eftersom det var det första året då en fullständig Scope 3-inventering kunde genomföras. För Scope 1 och 2 samt för tjänsteresor finns data tillbaka till 2007 att jämföra med.

Tabellen Omvandlingsfaktorer på sidan 180 redovisar vilka aktiviteter, antaganden och omvandlingsfaktorer som ligger till grund för redovisning av Castellums energianvändning och växthusgasutsläpp. Värt att notera är att under 2021 har databasen för de utsläpp inom Scope 3 som beräknas baserat på innevarande periods kostnader (spend) ersatts med en nyare databas. Den tidigare databasen med emissionsfaktorer från World Input Output database som är från år 2013 har ersatts med en nyare databas, Exiobase 3. Denna databas anses idag vara den mest tillförlitliga för den här typen av beräkningar och har uppdaterade emissionsfaktorer som tar bättre hänsyn till de ekonomiska aktiviteterna samt med bättre sektoriell granularitet. Tidigare år har inte uppdaterats.

Fullständig inventering av växthusgasutsläpp (GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-3, GRI 305-4, GRI 305-5, GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs (marknadsbaserad), GHG-Indir-Abs (anläggningsbaserad))

	2021		2020		2019		2018		2017		
	Absoluta utsläpp	Intensitet	Absoluta utsläpp	Intensitet	Absoluta utsläpp	Intensitet	Absoluta utsläpp	Intensitet	Absoluta utsläpp	Intensitet	Beräkningsmetod[5]
Scope 1											
Direkta utsläpp (GHG-Dir-Abs)[2]	322	0,1	284	0,1	458	0,1	675	0,2	1 122	0,3	Bränslebaserad
Biogena utsläpp (GHG-Dir-Abs)	342	0,1	339	0,1	535	0,1	664	0,2	924	0,2	Bränslebaserad
Scope 2											
Marknadsbaserad metod (GHG-Indir-Abs)	5 403	1,4	3 991	0,9	5 764	1,4	4 362	1,00	6 133	1,3	Bränslebaserad
Anläggningsbaserad metod (GHG-Indir-Abs)	16 418	4,3	18 128	4,1	37 222	8,8	47 818	11,3	48 560	11,0	Bränslebaserad
Scope 1+2 (marknadsbaserad metod)	**5 725**	**1,5**	**4 275**	**1,0**	**6 222**	**1,5**	**5 037**	**1,2**	**7 255**	**1,6**	
Scope 1+2 (anläggningsbaserad metod)	**16 740**	**4,4**	**18 412**	**4,2**	**37 680**	**8,9**	**48 493**	**11,5**	**49 682**	**11,3**	
Scope 3[3]											
1. Köpta varor och tjänster	71 130	18,5	274 307	61,8	266 860	62,8	273 279	64,6	322 279	73,6	Kostnadsbaserad
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter[4]	3 452	0,9									Bränslebaserad
4. Transport och distribution, uppströms	465	0,1	227	0,1	172	0,1	166	0,1	289	0,1	Kostnadsbaserad
5. Avfall genererat i verksamheten	2 043	0,5	2 717	0,6	2 161	0,5	2 038	0,5	1 839	0,4	Kostnadsbaserad
6. Affärsresor	35	0,0	49	0	127	0,0	151	0,0	138	0,0	Genomsnittsmetod
7. Anställdas pendling	169	0,0	160	0	166	0,0	158	0,0	156	0,0	Genomsnittsmetod
8. Leasade tillgångar, uppströms	20	0,0	88	0	68	0,0	59	0,0	51	0,0	Kostnadsbaserad
13. Leasade tillgångar, nedströms[2]	8 860	2,3	12 627	2,9	54	0,0	54	0,0	54	0,0	Genomsnittsmetod
Biogena utsläpp			—	—	—	—					
Scope 3	**86 174**	**22,4**	**290 175**	**65,4**	**269 608**	**63,4**	**275 905**	**65,2**	**324 806**	**74,1**	
Scope 1+2+3 (marknadsbaserad metod)	**91 899**	**23,9**	**294 450**	**66,4**	**275 830**	**64,9**	**280 942**	**66,4**	**332 061**	**75,7**	
Scope 1+2+3 (anläggningsbaserad metod)	**102 914**	**26,8**	**308 587**	**69,6**	**307 288**	**72,3**	**324 398**	**76,7**	**374 488**	**85,4**	

Absoluta utsläpp anges i ton CO_2-eq och intensitet i kg CO_2e per kvm.

2017 är satt som basår för Castellums Science Based Target, eftersom detta var det första året då Castellum mätt upp koncernens hela utsläpp inom Scope 3. Inga väsentliga utsläpp av växthusgaser har exkluderats.

1. Enligt GHG Protocol Corporate Value Chain Standard.
2. Inkluderar förutom bränsleanvändning i fastigheter och köldmedia också utsläppen från Castellums egna fordon om 23 ton CO_2e 2021 jämfört med 14 ton CO_2e 2020.
3. Följande Scope 3-utsläpp anses inte relevanta för Castellum (godkänt av SBTi): 2. Kapitalvaror, 9. Nedströms transport och distribution, 10. Bearbetning av sålda produkter, 11. Användning av sålda produkter, 12. Slutbehandling av sålda produkter, 14. Franshiser, 15. Investeringar.
4. Under 2021 har Castellum uppdaterat och beräknat utsläpp för bränsle- och energirelaterade aktiviteter.
5. Emissionsfaktorn har uppdaterats enligt varje lands residualmix utsläppsfaktor från Grexels databas från år 2020 och framåt. Vi anser att Grexels utsläppsfaktorer på residualmix reflekterar koldioxidutsläppen från elkonsumtion bättre än Energimarknadsinspektionens viktade residualmixutsläppsfaktorer som använts tidigare år. Detta har ingen signifikant påverkan på det totala koldioxidavtrycket, mindre än 5 %, varför vi inte uppdaterar tidigare år eller basåret.

Scope	Aktivitet	Aktivitetsdata	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Förbrukning av olja i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende förbrukning i de fastigheter som värms med olja.	Eldningsolja: 0,28 ton CO_2e/MWh Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assesment Report
Scope 1	Förbrukning av naturgas i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende förbrukning i de fastigheter som värms med naturgas.	Naturgas: 0,203 ton CO_2e/MWh Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assesment Report
Scope 1	Tjänsteresor med företagsbilar.	Resor med företagsbil utgår ifrån avläsning av mätarställningar. Växthusgas-utsläpp baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil.	Bensin: 0,0002375 ton CO_2e/km Diesel: 0,0002798 ton CO_2e/km Biobränsle: 0 ton CO_2e/km Fordonsgas: 0,0000505 ton CO_2e/km Laddhybrid: 0,00005 ton CO_2e/km Elfordon: 0 ton CO_2e/km Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assesment Report
Scope 1	Köldmedia.	Utsläpp från köldmedia hämtas från respektive fastighet enligt lag om obligatorisk köldmediarapport.	Statistik från Svensk Kyl & Värmepumpsföreningen. Datan redovisas med anknytning till f-gasförordningen, EU/517/2014 och tillhörande svensk lagstiftning, som förklaras utifrån gällande praxis.
Scope 2	Förbrukning av el i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik i de fastigheter där Castellum ansvarar för elanvändningen.	Ursprungsmärkt förnybar el: 0 g CO_2e/MWh Residualmix: Sverige: 0,02318 ton CO_2e/MWh Danmark: 0,4277 ton CO_2e/MWh Finland: 0,2682 ton CO_2e/MWh Källa: Grexel
Scope 2	Förbrukning av fjärrvärme och fjärrkyla i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik i de fastigheter där Castellum ansvarar för fjärrvärme och fjärrkyla. Fjärrvärmeförbrukningen justeras utifrån SMHI:s graddagar och vakansgrad.	Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme.[1]
Scope 3	Tjänsteresor taxi.	Majoriteten av data från leverantörer samt manuell inhämtning.	0,000147 ton CO_2e/km Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assesment Report
Scope 3	Tjänsteresor flyg.	Majoriteten av data från leverantörer samt manuell inhämtning.	Norden: 0,000171 ton CO_2e/km Europa: 0,000092 ton CO_2e/km Världen: 0,000083 ton CO_2e/km Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report
Scope 3	Tjänsteresor tåg.	Majoriteten av data från leverantörer.	0,0000002 ton CO_2e/km Källa: SJ
Scope 3	Privata fordon i tjänst.	Intern uppföljning av körda kilometer i tjänst med privat fordon.	0,000147 ton CO_2e/km Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assesment Report
Scope 3	Anställdas pendling.	Anställdas pendling i km estimeras utifrån data från Trafikanalys som kombinerades med emissionsfaktorer från Naturvårdsverket.	Källa: Naturvårdsverket och Trafikanalys
Scope 3	Nedströms hyrda tillgångar.	Beräknas genom schablon av hyresgästers energianvändning.	Residualmix: Sverige: 0,05022 ton CO_2e/MWh Danmark: 0,46521 ton CO_2e/MWh Finland: 0,31013 ton CO_2e/MWh Källa: BELOK, Grexel
Scope 3	Bränsle- och energirelaterade aktiviteter.	Beräknas genom faktisk uppföljning av energianvändning som kombineras med emissionsfaktorer från 2021 av Defra (Deparment for Environment, Food and Rural Affairs)	Landsspecifika emissionsfaktorer Källa: Defra
Scope 3	Övriga växthusgasutsläpp.	Koldioxidpåverkan beräknades utifrån hur mycket som spenderas på leverantörer från olika industrisektorer (t.ex. transport, resor, konsulttjänster etc). Utsläppen beräknas sen genom sektordata från Exiobase 3, enligt Greenhouse Gas protokollets rekommendationer för en Scope 3 screening.	Källa: Exiobase 3

1. Eftersom fjärrvärmeleverantörernas omvandlingsfaktorer för föregående år, 2021, först beräknas under 2022 används 2020 års omvandlingsfaktorer för utsläpp kopplat till traditionell fjärrvärme.

forts. Planeten utsläpp

Totala växthusgasutsläpp per fastighetstyp (GHG-Dir-LfL, GHG-Indir-LfL, GHG-Int)

		Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL)								
		Kontor			Logistik			Handel		
	Mätenhet	2021	2020	% förändring	2021	2020	% förändring	2021	2020	% förändring
Scope 1, Direkta utsläpp (GHG-Dir-LfL)	Ton CO_2e	120	348	-66 %	14	81	-83 %	11	18	-39 %
Scope 2, Indirekta utsläpp (marknadsbaserad metod) (GHG-Indir-LfL)	Ton CO_2e	2 068	1 995	4 %	337	399	-16 %	223	243	-8 %
Scope 2, Indirekta utsläpp (anläggningsbaserad metod) (GHG-Indir-LfL)	Ton CO_2e	7 717	8 860	-13 %	1 548	1 818	-15 %	914	982	-7 %
Scope 1, Direkta utsläpp + Scope 2, Indirekta utsläpp (anläggningsbaserad metod) (GHG-Int)	Kg CO_2e/m^2, år	7 837	9 208	-15 %	1 562	1 899	-18 %	925	1 000	-8 %

		Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL)								
		Samhällsfastigheter			Lätt industri			Castellum totalt		
> forts.	Mätenhet	2021	2020	% förändring	2021	2020	% förändring	2021	2020	% förändring
Scope 1, Direkta utsläpp (GHG-Dir-LfL)	Ton CO_2e	11	102	-89 %	0	0	—	156	549	-72 %
Scope 2, Indirekta utsläpp (marknadsbaserad metod) (GHG-Indir-LfL)	Ton CO_2e	1 080	980	10 %	174	240	-28 %	3 882	3 857	1 %
Scope 2, Indirekta utsläpp (anläggningsbaserad metod) (GHG-Indir-LfL)	Ton CO_2e	2 662	2 901	-8 %	653	776	-16 %	13 494	15 337	-12 %
Scope 1, Direkta utsläpp + Scope 2, Indirekta utsläpp (anläggningsbaserad metod) (GHG-Int)	Kg CO_2e/m^2, år	2 673	3 003	-11 %	653	776	-16 %	13 650	15886	-14 %

Tabellen visar utsläpp från fastighetsförvaltning, d.v.s. utsläpp från bränslen och köldmedia i Scope 1 och utsläpp från energianvändning i Scope 2. GHG-intensiteten divideras med Castellums fastighetsyta för respektive fastighetskategori.
Castellums totala Scope 3-utsläpp återses på sidan 179.

Energianvändning och utsläpp för Castellums egna verksamhet (Castellum AB)

			Utfall (Abs, Int)		
	Mätenhet	Indikator	2021	2020	2019
Total förbrukning, el	MWh		**2 930**	**561**	**302**
Andel el från förnybara källor			100 %	100 %	100 %
Total förbrukning, fjärrvärme och fjärrkyla			**3 829**	**646**	**822**
Andel fjärrvärme och fjärrkyla från förnybara källor			100 %	96 %	96 %
Total förbrukning, bränslen			**0**	**0**	**0**
Andel bränslen från förnybara källor			—	—	—
Energiintensitet (normalårskorrigerad)	kWh/m^2, år		134	133	117
Antal fastigheter där energianvändning och tillhörande växthusgasutsläpp har mätts upp.	Antal inkluderade byggnader		32/32	20/20	18/18
Andel energianvändning och växthusgaser som uppskattats i portfölj	%		0 %	0 %	0 %
Scope 1	Ton CO_2e	Direkt	23	14	66
Scope 2 (marknadsbaserad)		Indirekt	139	16	24
Scope 2 (anläggningsbaserad)		Indirekt	212	57	132
Scope 1 & 2 utsläpp (marknadsbaserad)	Kg CO_2e/m^2, år	GHG	162	3	8
Scope 1 & 2 utsläpp (anläggningsbaserad)	Kg CO_2e/m^2, år	GHG	235	7	17,5

Den totala ytan för Castellums egna kontor uppmättes 2021 till 45 471 m^2. Detta inkluderar också United Spaces kontor.

Planeten **vatten**

Vattenanvändning
I Castellums verksamhet används enbart kommunalt vatten. Castellum redovisar inte hyresgästers vattenanvändning.

Total vattenanvändning (Water-Abs, Water-Int)

	Mätenhet	Utfall Castellum totalt 2021	2020	2019
Kommunalt vatten (Water-Abs)	m^3	683 540	874 785	995 345
Vattenintensitet, byggnader (Water-Int)	m^3/m^2, år	0,23	0,25	0,29
Omfattning på upplysningar om vatten		454/554	522/642	490/518

Total vattenanvändning per fastighetstyp (Water-LfL, Water-Int)

		Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL)								
		Kontor			Logistik			Handel		
	Mätenhet	2021	2020	% förändring	2021	2020	% förändring	2021	2020	% förändring
Kommunalt vatten (Water-LfL)	m^3	317 722	343 330	-7 %	124 310	122 177	2 %	46 591	46 075	1 %
Vattenintensitet, Byggnader (Water-Int)	m^3/m^2, år	0,24	0,26	-8 %	0,20	0,20	0 %	0,23	0,23	0 %
Omfattning på upplysningar om vatten		173/195	173/195		84/98	84/98		40/57	40/57	

		Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL)								
		Samhällsfastigheter			Lätt industri			Castellum totalt		
> forts.	Mätenhet	2021	2020	% förändring	2021	2020	% förändring	2021	2020	% förändring
Kommunalt vatten (Water-LfL)	m^3	113 100	131 297	-14 %	33 980	31 453	8 %	635 703	674 332	-6 %
Vattenintensitet, Byggnader (Water-Int)	m^3/m^2, år	0,22	0,25	-12 %	0,32	0,30	7 %	0,23	0,24	-4 %
Omfattning på upplysningar om vatten		59/67	59/67		26/30	26/30		382/447	382/447	

Flerårsöversikt energi, koldioxidutsläpp och vatten

	2021		2020		2019		2018		2017		2016	
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet
Total energianvändning	**291 331**	**91**	**279 419**	**75**	**316 239**	**88**	**349 014**	**97**	**343 140**	**94**	**342 918**	**98**
Total energianvändning normalårskorrigerad	**294 111**	**92**	**326 287**	**87**	**340 645**	**95**	**371 220**	**103**	**365 927**	**100**	**362 935**	**104**
1. varav faktiskt uppvärmning	213 722	65	193 718	50	223 576	60	238 494	64	244 060	64	244 529	69
2. varav normalårskorrigerad uppvärmning	216 502	66	240 586	62	247 983	67	260 700	70	266 847	70	264 546	75
3. varav el och kyla	77 609	26	85 701	25	92 662	28	110 520	33	99 080	30	98 389	29
Totala CO_2e-utsläpp för fastighetsförvaltning[1)]	**5 725**	**1,5**	**4 275**	**1,0**	**6 222**	**1,5**	**5037**	**1,2**	**7 255**	**1,7**	**8 355**	**1,9**
varav Scope 1	322	0,1	285	0,1	458	0,1	675	0,2	1 122	0,3	608	0,1
varav Scope 2 (marknadsbaserad)	5 403	1,4	3 990	0,9	5 764	1,4	4 362	1,00	6 133	1,4	7 747	1,8
Total vattenanvändning	**683 540**	**0,23**	**874 785**	**0,25**	**995 345**	**0,29**	**969 783**	**0,3**	**1 008 457**	**0,3**	**1 044 503**	**0,2**

Absolut energi anges i MWh och CO_2 anges i ton. Intensitet anges i kWh per kvm, år och CO_2 anges i kg per kvm. Absolut vatten anges i m^3 och intensitet vatten anges i m^3 per kvm, år.
1. Denna uppställning inkluderar samtliga CO_2-utsläpp från fastighetsförvaltning, d.v.s. Scope 1 & 2. Total energianvändning är summan av 1 och 3. Total energianvändning normalårskorrigerad är summan av 2 och 3.

Planeten **avfall**

Avfall

Under 2021 har uppföljningen av avfall utvecklats varpå Castellum nu redovisar deponi, återvinning och förbränning under farligt avfall respektive icke-farligt avfall. Detta innebär att siffrorna avseende absoluta ton i avfall saknar poster på en del rader under år före 2021. På grund av brist på mätdata från en del avfallsentreprenörer saknas en del uppgifter för 2020, vilket resulterar i att uppgifterna på avfall i LfL-beståndet inte är helt jämförbara med 2021.

Totalt avfall (GRI 306-3, 306-4, 306-5, Waste-Abs)

	Totalt (abs) i ton		
	2021	2020	2019
Farligt avfall (Waste-Abs)	**34**	**65**	**17**
Deponi (Waste-Abs)	0		
Återvinning (Waste-Abs)	26		
Förbränning (Waste-Abs)	8		
Icke-farligt avfall (Waste-Abs)	**2 925**	**1 228**	**1 094**
Deponi (Waste-Abs)	21		
Återvinning (Waste-Abs)	1 228		
Förbränning (Waste-Abs)	1 676		
Total	**2 959**	**2 384**	**2 067**
Omfattning på upplysningar om avfall	254/554	233/642	164/638

Totalt avfall per fastighetstyp (Waste-LfL)

		Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL)								
		Kontor			Logistik			Handel		
	Mätenhet	2021	2020	% förändring	2021	2020	% förändring	2021	2020	% förändring
Farligt avfall (Waste-LfL)	Ton	**15**	**4**	**275 %**	**2**	**0**	**—**	**0**	**0**	**—**
Deponi (Waste-LfL)	Ton	0	0		0	0		0	0	
Återvinning (Waste-LfL)	Ton	9	2	350 %	2	0	—	0	0	—
Förbränning (Waste-LfL)	Ton	6	2	200 %	0	0	—	0	0	—
Icke farligt avfall (Waste-LfL)	Ton	**1 857**	**1 271**	**46 %**	**131**	**100**	**31 %**	**162**	**132**	**23 %**
Deponi (Waste-LfL)	Ton	7	30	-77 %	0	0	—	0	0	—
Återvinning (Waste-LfL)	Ton	783	775	1 %	17	30	-43 %	82	51	61 %
Förbränning (Waste-LfL)	Ton	1 067	466	129 %	114	70	63 %	80	81	-1 %
Total	Ton	**1 872**	**1 275**	**47 %**	**133**	**100**	**33 %**	**162**	**132**	**23 %**
Omfattning på upplysningar om avfall		148/195	148/195		25/98	25/98		16/57	16/57	

> forts.		Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL)								
		Samhällsfastigheter			Lätt industri			Castellum totalt		
	Mätenhet	2021	2020	% förändring	2021	2020	% förändring	2021	2020	% förändring
Farligt avfall (Waste-LfL)	Ton	**2**	**0**	**—**	**2**	**0**	**—**	**21**	**4**	**425 %**
Deponi (Waste-LfL)	Ton	0	0		0	0	—	0	0	—
Återvinning (Waste-LfL)	Ton	2	0	—	0	0	—	13	2	550 %
Förbränning (Waste-LfL)	Ton	0	0	—	2	0	—	8	2	300 %
Icke farligt avfall (Waste-LfL)	Ton	**507**	**216**	**135 %**	**64**	**46**	**39 %**	**2 721**	**1 765**	**54 %**
Deponi (Waste-LfL)	Ton	0	1	-100 %	0	2	-100 %	7	33	-79 %
Återvinning (Waste-LfL)	Ton	245	157	56 %	31	18	72 %	1 158	1 031	12 %
Förbränning (Waste-LfL)	Ton	262	58	352 %	33	26	27 %	1 556	701	122 %
Total	Ton	**509**	**216**	**136 %**	**66**	**46**	**43 %**	**2 742**	**1 769**	**55 %**
Omfattning på upplysningar om avfall		45/67	45/67		8/30	8/30		242/447	242/447	

Tabellen avser hyresgästernas avfall. Avfall från byggnation är inte inkluderat. Omfattningen visar antalet fastigheter inom organisationen som inkluderas i data som redovisas för denna indikatorn.
Brännbart avfall i Sverige används huvudsakligen som bränsle för energiutvinning.

Redovisning enligt artikel 8 i Taxonomiförordningen

Castellums hela verksamhet omfattas av EU:s taxonomiförordning. Den medför på sikt krav på fullständiga upplysningar om i vilken utsträckning Castellums verksamhet är förenlig med de kriterier som defineras inom ramen för taxonomin och som är miljömässigt hållbara i relation till EU:s sex miljömål. De sex miljömålen är:
1. Begränsning av klimatförändringar
2. Anpassning till klimatförändringar
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Omställning till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och begränsning av miljöföroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Bedömning av överensstämmelse med förordning
Under år 2021 har de tekniska kriterierna som ligger bakom de två första miljömålen kommunicerats och det pågår ett arbete både internt inom Castellum, inom branschen och av andra intressenter för att ta fram gränsvärden och översättningar vad respektive mål innebär på nationell nivå. Upplysningskraven införs stegvis med början för räkenskapsåret 2021 där kravet är att upplysa om hur stor andel av Castellums verksamhet som omfattas av taxonomin.

Inom de två första miljömålen listas bygg- och fastighetsbolag som en bransch som omfattas av EU:s taxonomiförordning. Inom vardera av de två första miljömålen listas berörda sektorer samt tillhörande ekonomiska aktiviteter som berörs. För respektive ekonomisk aktivitet finns tröskelvärden angivna som ska uppnås för att aktiviteten ska anses miljömässigt hållbar samt krav på hur aktiviteten inte får orsaka betydande skada (eng. Do no significant harm, DNSH) och dessutom utföras i överensstämmelse med så kallade minimiskyddsåtgärder (eng. minimum safeguards). Följande ekonomiska aktiviteter berör Castellums hela verksamhet:
1. Nyproduktion av byggnad
2. Renovering av befintlig byggnad
3. Installation, underhåll och reparation avseende energieffektiv utrustning, laddinfrastruktur för elbilar, mätning, styrning och kontroll av energianvändning i byggnad och förnybar energiteknik.
4. Förvärv och ägande av byggnader

Punkt 1 och 4 är de ekonomiska aktiviteter som Castellums verksamhet huvudsakligen omfattar och därmed genererar störst omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter. Punkt 2 och 3 genererar inga större volymer vare sig gällande omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter i förhållande till 1 och 4.

För det första miljömålet "Begränsning av klimatförändringar" är Castellums bedömning att förvärv och ägande av byggnader samt nyproduktion av byggnad har störst betydelse. Detta innebär att hela Castellums verksamhet omfattas av kriterierna definierade inom EU:s taxonomiförordning. Tröskelvärdena som avgör förenlighet med taxonomin inom förvärv och ägande av byggnader är att byggnaden ska ha en energideklaration (eng: EPC) med betyg A alternativt vara inom topp 15 % mest energieffektiva byggnadsbeståndet i landet. För nyproduktion av byggnad är tröskelvärdet att byggnaden ska ha en primärenergiprestanda som är 10 % bättre än kraven för nära noll energibyggnad, i Sverige motsvarar det 10 % bättre än de nationella byggreglerna. För det andra miljömålet har inga slutsatser ännu kunnat dras utan arbete pågår.

Bedömning av omfattning enligt EU:s taxonomiförordning (ekonomisk data presenteras inklusive Kungsleden)

	Total, mkr	Andel ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin, %	Andel ekonomiska verksamheter som inte omfattas av taxonomin, %
Omsättning (Turnover)	6 353	100 %	0 %
Driftutgifter (OpEx)	-535	100 %	0 %
Kapitalutgifter (CapEx)	60 040	100 %	0 %

forts. Redovisning enligt artikel 8 i Taxonomiförordningen

Redovisningsprinciper
Hur stor andel av verksamheten som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning ska rapporteras bl.a. genom tre finansiella nyckeltal nerbrutna på vardera av EU:s sex miljömål. För att beräkna de tre nyckeltalen måste företag identifiera omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter som är förenliga med verksamheter som, enligt taxonomin, är miljömässigt hållbara.

Omsättning
Redovisningen av total omsättning motsvarar koncernens intäkter från totalresultat för koncernen, Not 2. I posten inkluderas hyresintäkter, serviceintäkter och intäkter coworking.

Kapitalutgifter
Redovisning av totala kapitalutgifter avser tillägg till materiella tillgångar under året före avskrivningar, upp- och nedskrivningar samt undantaget förändringar av verkligt värde. Vidare ingår materiella tillgångar som härrör från rörelseförvärv. Se Not 13 avseende Ny-, till- och ombyggnation och Förvärv. Utöver det omfattas också inventarier som utgör en kapitalutgift, se Not 14.

Driftutgifter
Redovisningen av driftutgifter omfattar koncernens direkta kostnader som avser t ex. det dagliga underhållet och som krävs för säkerställandet av tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion såsom löpande driftkostnader, byggnadsrenoveringar som inte aktiveras som kapitalutgifter, kortsiktiga leasingavtal och underhåll och reparationer. Kostnader för energianvändning är exkluderat ur driftkostnader. Se Not 4 och posterna Driftkostnader och Underhåll.

Kontextuell information
Castellum har under året aktivt engagerat och drivit på arbetet om att ta fram nationella guidelines och lämna feedback till regeringen och EU gällande taxonomin. Detta har skett både inom Fastighetsägarnas Task Force för EU:s taxonomiförordning där Castellum ingår samt inom EPRA Sustainability Committee. Under december 2021 har Fastighetsägarnas Task Force för EU:s taxonomiförordning kommunicerat tröskelvärden för vad som anses vara topp 15 % mest energieffektiva byggnadsbeståndet inom förvärv och ägande av byggnader inom ramen för taxonomins första klimatmål. Dessa tröskelvärden, som presenteras i tabellen till höger, har använts för att räkna fram den preliminära guidande informationen. I den preliminära guidande informationen i tabellen nedan återses de fastigheter med energideklaration betyg A samt de som har ett beräknat primärenergital enligt BBR29 som understiger de tröskelnivåer som tagits fram av Fastighetsägarna. Som ett led i Castellums fleråriga fokus på hållbarhet, energieffektivisering av byggnader och effektiv drift ser vi att en betydande del av Castellums befintliga fastigheter preliminärt ser ut att uppfylla tröskelvärdet för det första miljömålet och därmed är förenliga med taxonomin i den preliminära guidande informationen som presenteras i tabellen nedan. Notera att denna data presenteras exklusive Kungsledens portfölj vilket planeras inkluderas under 2022. I den frivilliga tabellen i den kontextuella informationen med preliminär guidande information har vi valt att endast inkludera förvaltningsfastigheter.

Topp 15 %-gräns för byggnader uppförda före 31 december 2020

Byggnadskategori	kWh/m² enligt BBR 29, primärenergital
Lokalkategorier	
Kontor och förvaltning	89
Butiks- och lagerlokaler för övrig handel	85

Kontextuell information – Preliminär guidande information (exklusive Kungsledens fastighetsportfölj[1])

	Energideklaration med betyg A	Övriga som faller inom topp 15 %	Andel av förvaltningsportfölj förenlig med taxonomin	Total förvaltingsportfölj
Omsättning (Turnover), mkr	241	2 225	46 %	5 324
Driftutgifter (OpEx), mkr	-16	-161	58 %	-305
Kapitalutgifter (CapEx), mkr	25	1 859	24 %	7 887
Fastighetsvärde, mkr	3 745	43 585	48 %	98 453
Uthyrningsbar yta, kvm	158 883	1 470 557	46 %	3 543 194
Antal fastigheter	17	165	37 %	498

I denna tabell återses hur står del av Castellums förvaltningsfastigheter som preliminärt klassificeras som miljömässigt hållbara och därmed förenliga med EU:s taxonomiförordning miljömål 1.
1. Kungsledens hållbarhetsdata planeras integreras under 2022 i Castellums redovisning.

Framtidssäkring

Hållbarhetscertifierade fastigheter (exklusive mark och Kungsledens fastighetsportfölj)

	Kontor	Logistik	Handel	Samhällsfastigheter	Lätt industri	Projekt	Castellum totalt	Andel av portfölj
Omsättning (Turnover), mkr	1 977	336	210	690	30	31	3 274	61 %
Driftsutgifter (OpEx), mkr	-141	-27	-13	-42	-3	-4	-230	51 %
Kapitalutgifter (CapEx), mkr	5 583	155	33	590	1	399	6 761	67 %
Fastighetsvärde, mkr	41 956	6 372	3 320	13 097	461	1 655	66 861	63 %
Uthyrningsbar yta, kvm	931 950	326 727	131 589	378 298	25 150	59 807	1 853 521	48 %
Antal fastigheter	92	38	20	37	6	7	200	36 %

Omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter följer samma definition som Castellums redovisning enligt EU taxonomi som redovisas på föregående sida.

Antal hållbarhetscertifierade byggnader (GRI C1, Cert-Tot)

	Castellum												
	Miljöbyggnad		EU GreenBuilding		LEED		BREEAM		WELL		Totalt antal certifierade byggnader		
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	% förändring
Antal certifierade byggnader (Cert-Tot)	48	59	36	53	8	6	113	83	1	1	206	202	2 %
Certifierad yta (i tusental m²) (Cert-Tot)	398	441	279	408	96	64	1 080	834	0	0	1 854	1 747	6 %
Certifierad yta, andel av totalen (%) (Cert-Tot)	10 %	9 %	7 %	8 %	2 %	1 %	28 %	13 %	0 %	0 %	48 %	39 %	9 %

Skapat och fördelat ekonomiskt värde (GRI 201-1)

mkr	2021	2020	2019	2018
Direkt skapat ekonomiskt värde	**6 353**	**6 004**	**5 821**	**5 577**
Intäkter	6 353	6 004	5 821	5 577
Fördelat ekonomiskt värde	**5 410**	**4955**	**4 512**	**4 147**
Driftkostnader	2 007	1 669	1 466	1 400
Utdelning aktieägare	1 888	1 776	1 667	1 448
Löner och ersättningar till medarbetare	490	470	427	382
Ränta till finansiärer	845	786	782	835
Skatt till staten	173	247	165	74
Bidrag till lokalsamhället	7	7	5	8
Behållet ekonomiskt värde	**943**	**1 049**	**1309**	**1 430**

Skatt – land för landrapport (GRI 207-4-a)

	2021		
	Sverige	Finland	Danmark
Antal anställda[1]	423	8	12
Tillgångar exkl. likvida medel	157 626	14 027	5 979
Intäkter	**5 646**	**336**	**371**
Varav intäkter från försäljning till tredje part	5 646	336	371
Varav intäkter från koncerninterna transaktioner med andra skattejurisdiktioner	0	0	0
Resultat före skatt	12 008	30	-169
Betald skatt	162	10	1
Uppskjuten skatt	-153	-23	44
Årets resultat	**11 999**	**43**	**-214**

1. Antal anställda avser anställda (FTE) vid utgången 427.

Välbefinnande

Handlingskraftig och flexibel organisation
Castellum arbetar ständigt med att utveckla och förbättra organisationen. Utgångspunkten är att en gemensam struktur i kombination med en stark lokal närvaro skapar bäst affärsnytta. Bolagets förståelse för hyresgästernas specifika behov och kunskap om varje lokal fastighets- och hyresmarknads specifika kontext skapar handlingskraft – som gör skillnad, främjar affärer och får medarbetare att växa.

Castellum ska vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade och motiverade ledare som arbetar mot samma mål och därigenom uppfyller högt ställda förväntningar. Bolaget arbetar för att attrahera, rekrytera, utveckla och behålla rätt ledare och medarbetare. Målet är att vara det bästa alternativet i val av fastighetspartner på alla Castellums marknader. Castellum strävar hela tiden mot förbättringar och ska vara transparenta och tydliga kring förväntningar på alla som arbetar i koncernen. Konstruktiv uppföljning är en naturlig och ömsesidig del i relationen mellan ledare och medarbetare och sker bl.a. genom kvartalsvisa medarbetarsamtal och uppföljningssamtal. Utöver det sker löpande dialog och uppföljning på daglig basis.

Castellum värderar olika perspektiv och ser därför mångfald och jämställdhet som viktiga tillväxtnycklar, därför är detta prioriterade frågor. Castellums mångfalds- och jämställdhetsarbete ska främja likabehandling i frågor om anställnings- och arbetsvillkor samt utveckling i arbetet. Ambitionen är att mångfalds- och jämställdhetsarbetet bedrivs som en integrerad del i verksamheten.

Utbildning, antal personer (GRI 2-7)

	2021		2020	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Högskola	126	133	111	129
Gymnasium	54	108	49	121
Grundskola	2	4	2	1

Arbetsfördelning, % (GRI 2-7)

	2021		2020	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Förvaltning/kundvård	38 %	62 %	35 %	65 %
Projekt- och affärsutveckling	28 %	72 %	23 %	77 %
Stödfunktioner	65 %	35 %	34 %	66 %
Chefer	45 %	55 %	40 %	60 %
Regionala ledningsgrupper	46 %	54 %	44 %	56 %
Koncernledning	50 %	50 %	50 %	50 %

Anställningstyp, antal personer (GRI 2-7)

	2021		2020	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Heltidsanställda	174	242	155	249
Deltidsanställda	8	3	7	2

Anställningsform, antal personer (GRI 2-7)

	2021		2020	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda	179	242	161	250
Visstidsanställda	3	3	1	1

För mer detaljerad information om hur Castellum arbetar med mångfald och jämställdhet, se sidorna 28–30.

Samtlig medarbetardata är baserad på faktisk data. Datan är sammanställd och säkerställd av Castellums HR-avdelning. Regional nedbrytning för HR-data sker landsvis för Sverige. Eftersom antalet medarbetare i Castellums verksamheter i Finland respektive Danmark är begränsat så inkluderas dessa medarbetare i statistiken för Sverige.

Utbildning (GRI 404-1, Emp-Training)

Utbildning, timmar	Kvinnor	Män	Total
Medelantal anställda under året	182	245	427
Antal utbildningstimmar under året	2 320	3 779	6 099
Under 30 år	218	250	468
30–50 år	1 596	2 109	3 705
Över 50 år	506	1 421	1 927
Snittimmar per anställd/år	13	15	14

Ledarskapsutveckling, timmar	Kvinnor	Män	Total
Antal medarbetare som deltagit	37	41	78
Antal timmar	427	501	928

Castellum bryter inte ner utbildningstimmar per yrkeskategori då bolaget inte har tillgång till denna information. Informationen kan komma att utvecklas kommande år med ett koncerngemensamt HR-system. Genomsnittskostnad för utbildning per anställd uppgår för kvinnor till 8 000 kr och män till 10 000 kr, med ett genomsnitt på 9 000 kr för alla anställda under 2021.

forts. Välbefinnande

Jämlikhet (GRI 405-1, Diversity-Emp)

	2021		2020		2019		2018	
Sammansättning av företaget	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor
Styrelse	**7**	**44 %**	**8**	**50 %**	**7**	**57 %**	**7**	**57 %**
Under 30 år	0	—	—	—	—	—	—	—
30–50 år	0	—	1	100 %	1	100 %	1	100 %
Över 50 år	7	44 %	7	43 %	6	50 %	6	50 %
Ledning	**8**	**50 %**	**8**	**50 %**			**9**	**44 %**
Under 30 år	0	—	—	—	—	—	—	—
30–50 år	6	47 %	6	50 %	5	40 %	6	67 %
Över 50 år	2	58 %	2	50 %	2	50 %	3	0 %
Övriga anställda	**427**	**43 %**	**413**	**40 %**			**374**	**42 %**
Under 30 år	37	50 %	29	48 %	48	47 %	32	29 %
30–50 år	237	49 %	202	47 %	218	45 %	198	54 %
Över 50 år	153	31 %	182	30 %	154	28 %	145	27 %

Tabellen visar sammansättning av företaget uppdelat på kön och ålder för olika nivåer av företaget. Castellum följer inte upp anställdas minoritetstillhörighet. Castellum har valt att inte rapportera på de grupper inom bolaget som kallas regionala ledningsgrupper eftersom det inte motsvarar regionala ledningsgrupper ur ett globalt perspektiv, utan ur ett nationellt perspektiv.

Åldersfördelning antal anställda (GRI 405-1)

Åldersfördelning	Kvinnor	Män	Total
Antal anställda exklusive styrelse	**182**	**245**	**427**
Under 30 år	18	19	37
30–50 år	117	120	237
Över 50 år	47	106	153

Styrelsesammansättning (Gov-Board)

	2021
Antal styrelseledamöter	8
Antal oberoende styrelseledamöter	7
Genomsnittlig mandatperiod, år	4

Ny mätning från 2021. Se sidan 148 om ESG-kompetens hos styrelsen.

Personalomsättning (GRI 401-1, Emp-Turnover)

	2021		2020		2019	
Personalomsättning[1]	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor
Nyanställda under året[2]						
Under 30 år	6	39 %	4	47 %	15	55 %
30–50 år	16	50 %	20	68 %	32	39 %
Över 50 år	4	47 %	7	20 %	10	20 %
Totalt antal nyanställda	25	47 %	31	54 %	57	40 %
Andel nyanställda	6 %	3 %	7 %		14 %	
Personer som slutat under året						
Under 30 år	7	33 %	0	—	8	59 %
30–50 år	21	44 %	14	33 %	21	75 %
Över 50 år	17	24 %	11	25 %	7	35 %
Totalt antal personer som slutat	45	35 %	25	30 %	36	64 %
Andel som slutat	11 %	4 %	6 %		9 %	
Andel som slutat på egen begäran[3]	56 %	20 %				

Genomsnittskostnaden för extern nyrekrytering under 2021 uppgick till 121 058 kr per rekrytering.

1. Castellum har övergått till beräkningsprincipen 'Full Time Equivalent', FTE, fr.o.m. 2018. FTE tar hänsyn till faktisk arbetad tid under året och avdrag görs för exempelvis tjänstgöringsgrad och faktisk anställningstid under året. Exempel: en anställd som börjar sin anställning den 1 juli och arbetar 70 % t.o.m. den 31 december räknas som 0,35 FTE (anställd 50 % av året och med tjänstgöringsgrad 70 %).
2. Av de som nyanställdes under året hade 47 % internationell bakgrund.
3. Ny mätning från 2021.

forts. Välbefinnande

Ersättning
Castellum har rutiner och riktlinjer gällande förmåner, anställningsvillkor och incitamentssystem. Detta för att ytterligare stärka Castellumandan, öka rörligheten inom bolaget och säkerställa en tydlig ersättnings- och incitamentsstruktur.

Ett bonusprogram som inkluderar samtliga medarbetare tillämpas där alla deltagare har möjlighet att få del av uppnådda resultatförbättringar. Detta bidrar till en inkluderande kultur där verksamhetsmålen är en naturlig del av vardagen.

I princip alla medarbetare på Castellum är fast anställda och har möjlighet att arbeta heltid. Det innebär att alla medarbetare omfattas av samma förmåner och anställningsvillkor.

Löneskillnader mellan könen, medel (GRI 2-21, GRI 405-2, Diversity-Pay)

	2021				2020			
%	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning
Koncernledning exklusive vd (Diversity-Pay)	96 %	104 %	79 %	126 %	90 %	112 %	125 %	80 %
Chefer (Diversity-Pay)	99 %	101 %	98 %	102 %	93 %	108 %	86 %	116 %
Anställda (Diversity-Pay)	101 %	99 %	102 %	98 %	98 %	101 %	98 %	102 %

Löneskillnader mellan könen, median (GRI 2-21, Diversity-Pay)

	2021				2020			
%	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning
Koncernledning exklusive vd	96 %	104 %	73 %	136 %	—[1]	—[1]	—[1]	—[1]
Chefer	97 %	104 %	102 %	98 %	—[1]	—[1]	—[1]	—[1]
Anställda	108 %	93 %	108 %	93 %	—[1]	—[1]	—[1]	—[1]

1. Löneskillnader i medianlön är en ny upplysning och har inte mätts upp före 2021.

Löneskillnad högst betalda relativt median, (GRI 2-21, Diversity-Pay)

	2021
Total ersättning till vd (högst betalda), mkr	8,2
Median årlig total ersättning för alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning), mkr	0,6
Förhållande mellan högst betald och median (exklusive högst årliga ersättning)	13,7
Median löneökning alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning), %	2,9
Löneökning vd 2001–2020, %	-1,7

Alla medarbetare exklusive United Spaces verksamhet är inkluderade i ovan data över löneskillnader. Ingen omräkning till FTE har gjorts. All ersättning har räknats in d.v.s. fast och rörlig ersättning. Bolagets vd är den med högst ersättning. Namnet på den med högst ersättning i koncernen framgår i bolagets ersättningsrapport.

forts. Välbefinnande

Arbetsmiljö

Castellum värnar om både anställda och leverantörer och har ett ansvar för att ingen blir fysiskt eller psykiskt sjuk eller skadas p.g.a. sitt arbete. Vi arbetar fortlöpande med att utveckla och förbättra arbetsmiljön i hela koncernen. Castellum har även en uppförandekod för leverantörer, där kravs ställs på att leverantörerna ska leva upp till samma krav som vi ställer på oss själva avseende arbetsmiljö. Under året har 18 (11) arbetsrelaterade olyckor inrapporteras, varav 7 (5) stycken berörde Castellums medarbetare. Den totala sjukfrånvaron var fortsatt låg, 2,9 % (2,0).

För att nå koncernens tuffa hållbarhetsmål om netto-noll koldioxidutsläpp 2030 samt upprätthålla en fossiloberoende fordonsflotta är det nödvändigt att Castellums medarbetare prioriterar hållbara resor och möten. Enligt Castellums riktlinjer finns bl.a. följande krav:

- Resor <45 mil ska i första hand bokas med tåg.
- Miljökrav ställs på samtliga resor, exempelvis ska miljöbil väljas vid taxibokning.
- Klimatkompensation sker årsvis för samtliga av koncernens resor.

Styrning av hälsa och säkerhet
(GRI 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7)

Castellums rutiner för hälsa och säkerhet omfattar samtliga medarbetare. Det systematiska arbetsmiljöarbetet baseras på en arbetsmiljöhandbok med policys, riktlinjer och rutiner, som finns tillgängliga för alla medarbetare på intranätet. Alla anställda omfattas av Castellums systematiska arbetsmiljöarbete och kontinuerlig utbildning sker enligt plan och vid behov. Castellum tar sitt lagstiftade arbetsmiljöansvar för alla egna anställda och inhyrd personal samt tar samordningsansvaret för entreprenörer i vår verksamhet.

Arbetsrelaterade skador och ohälsa
(GRI 403-9, GRI 403-10, H&S-Emp, H&S-Comp)

	2021		2020		2019	
	Medarbetare	Leverantör	Medarbetare	Leverantör	Medarbetare	Leverantör
Antal arbetsrelaterade dödsfall (H&S-Emp)	0	0	0	0	0	0
Antal arbetsskador med frånvaro (LTI)	2	5	2	4	—[4]	—[4]
Skadefrekvens per 200 000 timmar (LTIFR)	*0,5*	*0,2*	*0,5*	*0,2*	—[4]	—[4]
Antal arbetsskador med allvarlig konsekvens[1]	0	0	0	0	—[4]	—[4]
Skadefrekvens per 200 000 timmar	*0*	*0*	*0*	*0*	—[4]	—[4]
Totalt antal registrerade arbetsskador	7	11	5	6	7	11
Skadefrekvens per 200 000 timmar (TRIFR) (H&S Emp)	*1,7*	*0,3*	*1,2*	*0,3*	*1,7*	—[4]
Antal registrerade arbetssjukdomar[2] (H&S-Comp)	13	mäts ej	5	mäts ej	6	mäts ej
Korttidssjukfrånvaro i % av totalt arbetade timmar (H&S-Emp)	1,1 %	mäts ej	0,9 %	mäts ej	1,0 %	mäts ej
Långtidssjukfrånvaro i % av totalt arbetade timmar (förlorade arbetsdagar, anställda) (H&S-Emp)	1,8 %	mäts ej	1,1 %	mäts ej	1,9 %	mäts ej
Total frånvaro i % av totalt arbetade timmar (frånvaro, anställda) (H&S-Emp)	2,9 %	mäts ej	2,0 %	mäts ej	2,9 %	mäts ej
Totalt antal arbetade timmar	**840 212**	**6 712 089**[3]	**828 613**	**4 194 183**[3]	**846 905**	—[4]

Begrepp: LTI = Lost Time Injury, LTIFR = Lost Time Injury Frequency Rate, TRIFR = Total Recordable Injury Frequency Rate.
1. Allvarlig skada med över 6 månaders återhämtning exklusive dödsfall.
2. Castellums tolkning av GRI:s begrepp "Work related ill health".
3. Antalet arbetade timmar för leverantörer baseras på ett antagande att 60 % utgör arbetskostnad och till ett timpris på 500 kronor per timme.
4. Nyckeltal började mätas först år 2020.

Hälsa och säkerhet per fastighetstyp (H&S-Asset)

	Jämförelse mellan byggnadstyp																	
	Kontor			Logistik			Handel			Samhällsfastigheter			Lätt industri			Castellum totalt		
	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019	2021	2020	2019
Hälsa och säkerhetsutvärderingar (H&S-Asset)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

forts. Välbefinnande

I arbetsmiljöhandboken framgår hur ansvaret och arbetsmiljöuppgifter är fördelade. Det är regioncheferna för respektive del av verksamheten som är huvudansvarig. Regioncheferna fördelar arbetsmiljöuppgifter vidare ut i verksamheten så att en eller flera chefer, arbetsledare eller andra arbetstagare får i uppgift att verka för att risker i arbetet förebyggs och en tillfredsställande arbetsmiljö uppnås. Medarbetare eller arbetsgivare som har eller har fått tilldelat ansvar för arbetsmiljöuppgifter ska se till att kunskaperna gällande arbetet är tillräckliga, vilket också definieras i Castellums arbetsmiljöhandbok. Bolagets lokala skyddsombud har en viktig funktion i arbetsmiljöarbetet och i samverkan utvecklas Castellums arbetsmiljö. Utbildningar inom arbetsmiljö genomförs kontinuerligt i verksamheten.

Riskidentifiering och -hantering
Att identifiera och förebygga hälso- och säkerhetsrisker är grunden i Castellums arbetsmiljöarbete. Riskbedömningar görs på olika nivåer och vid specifika situationer. Till exempel görs en risköversyn och eventuell en förnyad riskbedömning för varje del av verksamheten årligen. Det görs också riskbedömning vid förändringar, exempelvis vid lokalflytt, nya verktyg, förändrad arbetsmetod eller inför anlitande av entreprenörer.

Castellums arbetsrelaterade incidenter, tillbud och olyckor hanteras enligt fastställda rutiner. Om någon medarbetare råkar ut för arbetsrelaterad sjukdom eller olycksfall i arbetet eller om något tillbud inträffar i arbetet, ska vd för berörd verksamhet, berörd chef och HR-ansvarig samt arbetstagaren gemensamt utreda orsakerna så att risker för ohälsa och olycksfall kan förebyggas i fortsättningen och vid behov ändra rutiner och arbetssätt för att minimera risker.

Regioncheferna för den del av verksamhet som berörs alternativt berörd chef ska utan dröjsmål anmäla det inträffade till Arbetsmiljöverket. Regioncheferna för berörd del av verksamhet är även ansvarig för att rapportera arbetsrelaterade skador till Castellums juridikavdelning. Underlaget används i det systematiska arbetsmiljöarbetet för att förebygga framtida olyckor.

Inom Castellum äger skyddsombuden rätt att gå in och stoppa ett arbete som bedöms som farligt eller kan medföra risk för skador och ohälsa. Inom Castellums projekt ska också tillbud och olyckor rapporteras i syfte att vi ska kunna lära av erfarenheten. Våra anlitade entreprenörer är, i egenskap av arbetsgivare, formellt ansvarig för att utreda och genomföra åtgärder vid arbetsskador. Det är dock Castellums uppgift som byggherre att dra lärdom av det som inträffat för att sätta in åtgärder vid planering och projektering av projekt samt gällande övergripande förutsättningar för projektet. Castellums medarbetare har stor påverkan på företagets arbetsmiljö- och hälsoarbete. Skyddsombuden har en viktig roll i detta. Påverkan sker bland annat genom deltagande i riskbedömningar, skyddskommittéer, friskvårdsgruppen med mera. Inom Castellum finns lokala skyddskommittéer där representanter från både arbetsgivare och arbetstagare deltar.

Hälsovård
För Castellum är det viktigt med friska medarbetare som mår bra och är hälsosamma. Livsstilen och den fysiska och sociala miljön är avgörande för människors hälsa och välbefinnande både på fritiden och i arbetslivet.

Castellum använder externa resurser för företagshälsovården, med utgångspunkten att expertkunskap är nödvändig för att undersöka och bedöma de fysiska och psykiska riskerna som kan finnas. Företagshälsovården föreslår åtgärder och medverkar vid genomförandet. De är också en viktig resurs när rehabiliteringsutredningar ska göras och vid arbetsanpassningsåtgärder för enskilda arbetstagare och grupper av anställda. Det kan handla om medarbetare som har utmaningar i den fysiska arbetsmiljön, exempelvis med ensidigt arbete. Hälsokontroll genomförs inom hela bolaget en gång per år och vid behov bokas mer tid. Syftet med företagshälsovården är att arbeta hälsofrämjande och förebyggande i enlighet med intentionerna i Arbetsmiljölagen.

Samtliga medarbetare har genom sin sjukvårdsförsäkring tillgång till ett flertal förebyggande hälsotjänster som exempelvis samtalsstöd och e-hälsotjänster vilka är fria att använda och är tillgängliga dygnet runt. För att varje medarbetare ska få goda förutsättningar att ta hand om sin hälsa erbjuds samtliga medarbetare en arbetsmiljö- och hälsoundersökning med visst intervall.

För att inspirera våra medarbetare har Castellum en friskvårdsgrupp som kontinuerligt tar fram och bjuder in till aktiviteter. Vår friskvårdsgrupp tar varje år fram en plan med olika friskvårdsaktiviteter som genomförs runt om i bolaget. Varje medarbetare har också tillgång till ett friskvårdsbidrag på 5 000 kronor per år.

Förebyggande arbete med leverantörer
Castellums verksamhet omfattar många byggnader och stora markområden runt om i Norden. För att kunna åstadkomma en effektiv förvaltning och byggnation behöver Castellum samarbeta med många olika leverantörer. Samarbetet med leverantörerna bygger bland annat på tydliga krav och förväntningar samt dialog och uppföljning. Genom att ställa tydliga krav inom bland annat arbetsmiljö kan vi bidra till och främja en hållbar utveckling för hela bygg- och fastighetsbranschen. Uppförandekod för leverantörer, tydliga krav i upphandlingsdokument, instruktioner för leverantörer är några exempel på hur Castellum tar sig an dessa frågor.

Arbetsrelaterade skador och hälsa (GRI 403-9, 403-10)
Under året har totalt 7 (5) arbetsskador inrapporterats för Castellums egna medarbetare. De vanligaste skadorna är klämskada, fallskada och skada p.g.a. arbetsmoment. Antalet skador med frånvaro (LTI) ger en olycksfallsfrekvens på 0,5 (0,5) per 200 000 arbetade timmar, vilket anses vara lågt. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera avtalade arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar.

Sjukfrånvaron i bolaget ligger på en fortsatt stabil låg nivå med ett utfall på 2,9 % (2,0). Genom vårt tidrapporteringssystem för anmälan av sjukfrånvaro ges möjlighet att tidigt fånga upp medarbetare som upplever arbetsrelaterad ohälsa. Under året har 13 (7) medarbetare angivit att frånvaron är en konsekvens av förhållanden i arbetet. Här finns de som råkat ut för arbetsskador med frånvaro som följd. Därutöver är det ohälsa till följd av stress. Vi arbetar kontinuerligt med hälsofrämjande och förebyggande aktiviteter i syfte att medarbetare inte ska drabbas av arbetsrelaterade skador och ohälsa. Vi arbetar enligt en struktur likt "hierarchy of controls" för att förebygga och minska skaderisk.

Castellum har satt upp mål för det framåtriktade arbetsmiljöarbetet:
- Korttidssjukfrånvaro ska vara under 2 %.
- Långtidssjukfrånvaro ska vara under 3 %.
- Noll arbetsskador och arbetsrelaterade sjukdomar hos medarbetare och leverantörer.
- Alla ledare ska ha genomgått Systematisk arbetsmiljöutbildning i syfte att ha den kunskap som krävs för det delegerade arbetsmiljöansvaret.
- Skyddskommittémöten ska hållas var tredje månad.
- Psykosociala arbetsmiljöfrågor ska följas upp årligen via frågor i temperaturmätningar, som införs under året. Mål för psykosociala frågor ska följas upp 2021.

Castellum har processer för att registrera och undersöka arbetsrelaterade sjukdomar för att slå fast grundorsakerna och utveckla förebyggande strategier. Hos bolagets leverantörer har 5 (4) arbetsskador med frånvaro inrapporterats under året. Detta ger en olycksfallsfrekvens på 0,15 per 200 000 arbetade timmar vilket ur ett branschperspektiv får anses som lågt. Olycksfallsfrekvensen definieras som antal arbetsplatsolyckor som leder till frånvaro i en eller flera arbetsdagar per 200 000 arbetade timmar. Inga dödsfall har inträffat varpå vi inte delar upp dödsfall enligt arbetssjukdom eller arbetsolycka, därmed rapporteras heller inte någon dödsfallsfrekvens.

Medarbetarsamtal (GRI 404-3, Emp-Dev)
Medarbetarsamtal genomförs regelbundet för att behandla individuella mål och identifiera eventuella behov av kompetensutveckling. Alla medarbetare erbjuds medarbetarsamtal. Under 2021 har 91 % (93) av alla medarbetare haft medarbetarsamtal, varav 93 % (89) av alla kvinnor och 89 % (95) av alla män. Castellum bryter inte ner medarbetarsamtal per yrkeskategori då bolaget inte har tillgång till denna information på personnivå. Informationen kan komma att utvecklas kommande år med ett koncerngemensamt HR-system.

Sjukfrånvaro medarbetare (GRI 403-10)

	2021			2020		
	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total
Sjukfrånvaro Castellum	3,3 %	2,6 %	2,9 %	2,1 %	2,0 %	2,0 %
Varav korttidsfrånvaro	1,1 %	1,1 %	1,1 %	0,8 %	1,0 %	0,9 %
Varav långtidsfrånvaro (börjar räknas efter dag 15)	2,2 %	1,5 %	1,8 %	1,3 %	1,0 %	1,1 %

Medarbetarsamtal (GRI 404-3, Emp-Dev)

	2021			2020		
	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total
Genomförda medarbetarsamtal (Emp-Dev)	93 %	89 %	91 %	89 %	95 %	93 %

Castellum bryter inte ner medarbetarsamtal per yrkeskategori då bolaget inte har tillgång till denna information. Informationen kan komma att utvecklas kommande år med ett gemensamt HR-system.

Castellums agenda för den hållbara staden

Nyckeltal hållbarhet	2021	2020	2019	2018	2017	Mål
Resurseffektivitet						
Total energianvändning, kWh/kvm, år	91[1]	75	88	97	94	
Total energianvändning graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	92[2]	87	95	103	100	Max 89 kWh/kvm år 2021 och 80 kWh/kvm år 2025 (22 % reduktion 2025 jmf. med 2015)
1. varav faktiskt uppvärmning	65	50	60	64	64	
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	66	62	67	70	70	
3. varav el och kyla	26	25	28	33	30	
Energibesparing/år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, % *(graddagskorr.)*	0 %	-12 %	-8 %	3 %	-6 %	-2,5 % energibesparing per år i like-for-like portfölj
Energibesparing/år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, % *(faktisk energianv.)*	+13 %	-11 %	-9 %	3 %	-7 %	
Total vattenanvändning, m^3/kvm, år	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	
Vattenbesparing per år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, %	-6 %	-13 %	-3 %	-1 %	-4 %	1 % vattenbesparing per år i like-for-like portfölj
Fossilfritt						
Andel icke fossil energi	95 %	95 %	96 %	95 %	95 %	100 % fossilfri energi 2030
Fossilfria fordon, %	100 %	100 %	86 %	62 %	34 %	100 % fossilfria fordon
Antal laddpunkter för elbilar	674	—	—	—	—	Ny mätpunkt 2021
Installerade större solcellsanläggningar, antal	46	39	26	22	16	100 solcellsinstallationer 2025
Färdplan för klimatneutralitet 2030						
Fastighetsförvaltning – utsläpp CO_2 i kg/kvm, år (marknadsbaserad)[3]	1,5	1,0	1,5	1,2	1,7	1,2 kg/kvm 2021 och 0 kg/kvm 2030
varav Scope 1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,3	
varav Scope 2 – marknadsbaserad	1,4	0,9	1,4	1,0	1,4	
varav Scope 2 – anläggningsbaserad	4,3	4,1	8,8	11,3	11	
Projektutveckling – reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (Scope 3), %	-15 %	—	—	—	—	Nytt mål från 2021. 15 % minskade CO_2-utsläpp/kvm vid nyproduktion av kontor
Hållbarhetscertifiering						
Hållbarhetscertifiering, % av kvm	48 %	39 %	36 %	33 %	29 %	50 % certifierad yta år 2025
Hållbarhetscertifiering, antal fastigheter	206	202	164	141	129	
Hållbarhetscertifiering, % av hyresintäkter	61 %	52 %	47 %	43 %	39 %	
Hållbarhetscertifiering, % av fastighetsvärde	63 %	55 %	51 %	48 %	43 %	
ESG-benchmarks						
GRESB poäng (0–100)	95	91	92	92	95	Global Sektor Ledare 2021 GRESB erhölls 15 oktober 2021
DJSI poäng (0–100)	80	81	79	73	72	Enda nordiska fastighetsbolag som ingår i DJSI
CDP betyg (A till D-betyg)	A-	A	A-	B	A-	CDP: Högst betyg av alla nordiska fastighetsbolag.
Sociala nyckeltal						
Sjukfrånvaro, % (långtids- och korttidssjukfrånvaro)	2,9 %	2,2 %	2,9 %	3,8 %	2,0 %	Max 2 % korttids- och 3 % långtidssjukfrånvaro
Jämställdhet, % kvinnor och män	43 %/57 %	40 %/60 %	39 %/61 %	42 %/58 %	38 %/62 %	Inom intervallet 40–60 %
Mångfald, internationell bakgrund, %	9 %	8 %	6 %	6 %	Ingen mätning	20 % 2025
Lärlingar, % av medarbetare	4 %	2 %	5 %	6 %	4 %	4 % per år

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. Kungsleden, som förvärvades under slutet av 2021, är inte inkluderade i bolagets hållbarhetsredovisning eller hållbarhetsnyckeltal. Detta kommer ske under 2022.

1. Anledningen till ökningen i total energianvändning jämfört med 2020 beror främst på portföljförflyttning och förvärv i Finland under 2021 samt ett kallare år jämfört med 2020, vilket inneburit ökad värmeanvändning.
2. Anledningen till en viss ökning i den graddagskorrigerade energianvändningen beror främst på portföljförflyttning och förvärv i Finland under 2021. Castellums verkliga energieffektivisering i jämförbart bestånd återses längre ner i tabellen och uppgår för rullande 12 månader till 0 % besparing per kvm.
3. Denna uppställning inkluderar samtliga CO_2-utsläpp från fastighetsförvaltning, d.v.s. Scope 1 & 2. Fördjupad information om Castellums CO_2-utsläpp och fullständiga Scope 3-utsläpp utöver fastighetsförvaltning återfinns på sidan 179. Total energianvändning är summan av 1 och 3. Total energianvändning normalårskorrigerad är summan av 2 och 3.

Hållbarhetsindex

GRI Universal Standards 2021 och EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting

					Avsteg		
GRI Standard	Upplysning	Upplysningens namn	Hänvisning till EPRA-upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GENERELLA UPPLYSNINGAR							
Organisationen och redovisningsprinciper							
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1	Information om organisationen		2			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen		Omslagets insida, 168			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson		168			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar		168			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-5	Externt bestyrkande		199			
Aktiviteter och anställda							
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser		2, 12, 44–72, 168, 175			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-7	Medarbetare		123, 187–188	Castellum rapporterar inte medarbetare per region.	Merparten av alla Castellums medarbetare är anställda i Sverige. Antalet medarbetare i Finland och Danmark är få och särredovisas inte. På sid 124 Not 12 rapporteras medelantal anställda i Danmark och Finland.	Rapportering av medarbetare per region bedöms inte vara något som Castellum därför kan rapportera på.
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-8	Medarbetare som inte är anställda		187–188, 190–192	Castellum rapporterar inte på medarbetare som inte är anställda.	Castellum saknar medarbetare som inte är anställda.	Castellums egna verksamhet drivs enbart med anställda. Castellum har ett arbetsmiljöansvar för leverantörer som arbetar med bolagets fastigheter och rapporterar på frånvaro och skador för denna grupp.
Styrning							
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	Gov-Board (Sammansättning av högsta styrande organ)	146, 149, 160–161, 172			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	Gov-Select (Nominering och urval av högsta styrande organ)	148, 188			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-11	Ordförande för högsta styrande organ		160–161			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan		170, 172			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan		172	Castellums styrelse godkänner inte väsentlighetsanalysen. Castellums hållbarhetschef och koncernledning godkänner vid behov justeringar i väsentlighetsanalysen. Styrelsen utfärdar däremot bolagets hållbarhetspolicy.		
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen		140, 170, 172			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-15	Intressekonflikter	Gov-Col (Process för intressekonflikter)	146, 160–161			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar		31, 172			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet		160–161			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete		149			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-19	Ersättningspolicy		151, 153, 158–159, 164–165			

GRI Universal Standards 2021 och EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting

GRI Standard	Upp-lysning	Upplysningens namn	Hänvisning till EPRA-upplysning	Sidhänvisning	Avsteg		
					Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
Styrning forts.							
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-20	Process för att fastställa ersättningar		151, 153, 158–159, 164–165			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-21	Årlig total ersättning	Diversity-Pay (Löneskillnader mellan könen)	124, 164–165, 189			
Strategi, policyer och praxis							
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling		6–7			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande		31, 172			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande		31, 172			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan		31, 157, 172–177			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen		31, 157, 172			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar		31, 59			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-28	Medlemskap i organisationer		32			
Intressentengagemang							
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-29	Metod för intressentengagemang		169–170			
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-30	Kollektivavtal		30			
Väsentliga frågor							
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor		170			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-2	Lista på väsentliga frågor		169–170			
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-3	Styrning av väsentliga frågor		20–32, 172–175			
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 200: Ekonomi							
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016							
	201-1	Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde		186			
	201-2	Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar		59, 81, 84–86, 198			
	201-3	Fastställda förmånsplaner och andra pensionsplaner		124–125			
GRI 205: Anti-korruption 2016							
	205-1	Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption		26–27			
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder		31, 172			
GRI 206: Konkurrensbegränsande beteende 2016							
	206-1	Legala fall gällande konkurrensbegränsande praxis, konkurrenslagstiftning och dominerande marknads-ställning		31, 172			
GRI 207: Skatt 2019							
	207-1	Skatteansats		97–98, 123			
	207-2	Styrning av skattefrågor, kontroller och riskhantering		80, 97–98, 123			
	207-3	Metod för samarbeten med intressenter och hantering av skattefrågor		97–98, 123			
	207-4	Land-för-landrapportering		186			

GRI Universal Standards 2021 och EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting

GRI Standard	Upplysning	Upplysningens namn	Hänvisning till EPRA-upplysning	Sidhänvisning	Avsteg		
					Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 300: MILJÖ							
GRI 302: Energi 2016							
	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	Elec-Abs (Total erhållen el) DH&C-Abs (Total erhållen fjärrvärme) Fuels-Abs (Totalt erhållna bränslen)	22–23, 177–178, 193			
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	Elec-Abs (Total erhållen el) DH&C-Abs (Total erhållen fjärrvärme) Fuels-Abs (Totalt erhållna bränslen) Elec-Lfl (Total erhållen el, jämförelse) DH&C-Lfl (Total erhållen fjärrvärme, jämförelse) Fuels-Lfl (Totalt erhållna bränslen, jämförelse) Energy-Int (Energiintensitet)	177–178, 193			
	302-3	Energiintensitet	Energy-Int (Energiintensitet)	177–178			
	302-4	Minskning av energianvändning		22			
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018				24			
	303-1	Interaktioner med vatten som en delad resurs	Water-Abs (Total vattenkonsumtion) Water-LfL (Total vattenkonsumtion, jämförelse)				
	303-5	Vattenanvändning	Water-Abs (Total vattenkonsumtion) Water-LfL (Total vattenkonsumtion, jämförelse) Water-Int (Vattenintensitet)	24, 182	Castellums fastigheter är inte lokaliserade i områden som kännetecknas av hög eller extremt hög vattenbrist/vattenstress.		
GRI 304: Biologisk mångfald 2016							
	304-2	Signifikant påverkan på biologisk mångfald från verksamhet, produkter eller tjänster		173			
GRI 305: Utsläpp 2016							
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	GHG-Dir-Abs (Totala växthusgasutsläpp, Scope 1) GHG-Dir-LfL (Totala växthusgasutsläpp, Scope 1, jämförelse) GHG-Int (Västhusgasutsläppintensitet)	22–23, 177–180, 193			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	GHG-Indir-Abs (Totala växthusgasutsläpp, Scope 2) GHG-Indir-LfL (Totala växthusgasutsläpp, Scope 2, jämförelse) GHG-Int (Västhusgasutsläppintensitet)	22–23, 177–180, 193			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)		177–180, 193			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	GHG-Int (Västhusgasutsläppintensitet)	179			
	305-5	Minskning av växthusgasutsläpp		22, 179–181, 193			
GRI 306: Avfall 2020							
	306-1	Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan		24			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan		24			
	306-3	Genererat avfall	Waste-Abs (Total avfallsvikt) Waste-LfL (Total avfallsvikt, jämförelse)	183			
	306-4	Återanvänt avfall	Waste-Abs (Total avfallsvikt) Waste-LfL (Total avfallsvikt, jämförelse)	183			
	306-5	Bortskaffat avfall	Waste-Abs (Total avfallsvikt) Waste-LfL (Total avfallsvikt, jämförelse)	183			
GRI 307: Miljömässig lagefterlevnad 2016							
	307-1	Avvikelser gentemot miljölagstiftning och förordningar		31, 59			
GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016							
	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier		26–27			

GRI Universal Standards 2021 och EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting

GRI Standard	Upplysning	Upplysningens namn	Hänvisning till EPRA-upplysning	Sidhänvisning	Avsteg		
					Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 400: Socialt							
GRI 401: Anställning 2016							
	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	Emp-Turnover (Nyanställda och personalomsättning)	188			
	401-2	Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda		29, 189			
	401-3	Föräldraledighet		29	Castellum tillämpar svensk lagstiftning med föräldraledighet och förstärker dess-utom föräldrapenningen med löneutfyllnad.	Det är inte relevant att följa upp medarbetare utifrån deras föräldraledighet.	
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018							
	403-1	Arbetsmiljöledningssystem		173, 175			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	H&S-Emp (Hälsa och säkerhet)	28, 75–77, 82, 173, 190–192			
	403-3	Arbetshälsovårdstjänster		28			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet		190–192			
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet		190–192			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa		28, 190–192			
	403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer		190–192			
	403-8	Medarbetare som omfattas av arbetsmiljöledningssystem		190			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	H&S-Emp (Hälsa och säkerhet)	190–192			
	403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	H&S-Emp (Hälsa och säkerhet)	190–192			
GRI 404: Träning och utbildning 2016							
	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	Emp-Training (Utbildning och utveckling)	30, 187			
	404-2	Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd		30			
	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	Emp-Dev (Utvecklingssamtal)	192			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016							
	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	Diversity-Emp (Könsfördelning)	188			
	405-2	Förhållandet mellan kvinnors ock mäns grundlön och ersättningar	Diversity-Pay (Löneförhållanden mellan könen)	189			
GRI 413: Lokala samhällen 2016							
	413-1	Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram	Comty-Eng (Samhällsengagemang, konsekvensanalyser och utvecklingsprogram)	30			
	413-2	Verksamhet med väsentlig, faktisk eller potentiell negativ påverkan på lokala samhällen		31–32, 175	Castellums verksamhet har inte någon negativ social påverkan på lokalsamhället utan bidrar med att levandegöra dessa.		
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016							
	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier		26–27			
	414-2	Negativ social påverkan i leverantörsledet och vidtagna åtgärder		26–27, 175			
GRI 416: Kunders hälsa och säkerhet 2016							
	416-1	Utvärdering av hälso- och säkerhetseffekter av produkter		31			
	416-2	Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	H&S Asset (Hälsa och säkerhetsutvärderingar) H&S-Comp	31			
Företagsspecifika upplysningar				186			
	GRI C1	Produktansvar	Cert-Tot (Hållbarhetscertifierade fastigheter)				

Rapportering enligt Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

För fjärde gången har Castellum anpassat bolagets rapportering enligt rekommendationerna i TCFD:s ramverk för att beskriva hur vi strategiskt arbetar med klimatrelaterade risker och möjligheter. I nedanstående tabell beskrivs omfattningen av rapporteringen och sidhänvisningar görs till respektive område. Castellum har under 2021 arbetat vidare med scenarioanalyser kopplade till klimatförändringarna, vilket redovisas på sidorna 84–86.

STYRNING

Rekommenderade upplysningar

A. Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter.

Sidan 74–86, 145, 148–150, 172

B. Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter

Sidan 20–23, 74–86, 172–175

STRATEGI

Rekommenderade upplysningar

A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat.

Sidan 84–86

B. Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.

Sidan 6, 10–16, 20–23, 172–175

C. Beredskapen av organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier.

Sidan 20–23, 84–86

RISKHANTERING

Rekommenderade upplysningar

A. Organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker.

Sidan 74–86

B. Organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker.

Sidan 172–175, 184–186, 179

C. Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering.

Sidan 74–86

INDIKATORER & MÅL

Rekommenderade upplysningar

A. Organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter.

Sidan 11, 13–15, 20–23, 171

B. Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol.

Sidan 179–181, 193

C. Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.

Sidan 11, 13–15, 20–23, 171

Revisors rapport över översiktlig granskning av Castellum AB:s hållbarhetsredovisning

Till Castellum AB, org. nr 556475-5550

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Castellum AB att översiktligt granska Castellum ABs hållbarhetsredovisning för år 2021. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning i anslutning till årsredovisningens innehållsförteckning vilket även omfattar den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 168 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative (GRI)) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Castellum AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 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 och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalande
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Göteborg den 6 mars 2022

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Definitioner

Aktierelaterade nyckeltal

Aktiens direktavkastning
Utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning
Aktiekursens utveckling med tillägg av utdelningar som skett under perioden, vilka återinvesterats i aktier den dagen aktien handlas exklusive rätt till utdelning.

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 har genomsnittligt antal aktier använts, medan vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie har antalet utestående aktier använts.

EPRA EPS – Earnings Per Share
Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NRV – Net Reinstatement Value
Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av räntederivat och goodwill som avser uppskjuten skatt samt uppskjuten skatt i sin helhet.

EPRA NTA – Net Tangible Assets
Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av derivat och goodwill, justerat för verklig uppskjuten skatt istället 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.

Utdelningsandel
Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Ekonomisk uthyrningsgrad
Under perioden redovisade hyresintäkter exkl. rabatter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

Fastighetskategori
Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen. Castellums fastighetskategorier är följande: kontor, samhällsfastigheter (kunder som direkt eller indirekt skattefinansieras), lager/logistik, handel, lätt industri 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.

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

Hyresvärde
Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

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

Överskottsgrad
Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Finansiella nyckeltal

Avkastning långsiktigt substansvärde
Resultat efter skatt med återläggning av värdeförändring derivat samt uppskjuten skatt i procent av ingående långsiktigt substansvärde. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

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 finansnetto 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 med avdrag för förvärvade ej tillträdda fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdda fastigheter.

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.

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

Finansiell kalender, aktieägarinformation och kontaktuppgifter

Finansiell kalender och utdelning

Avstämningsdag för årsstämma	23 mars 2022
Årsstämma 2022	31 mars 2022
Föreslagen avstämningsdag utdelning (I)	4 april 2022
Förväntad utbetalning av utdelning (I)	7 april 2022
Delårsrapport januari–mars 2022	25 april 2022
Föreslagen avstämningsdag utdelning (II)	30 juni 2022
Förväntad utbetalning av utdelning (II)	5 juli 2022
Halvårsrapport januari–juni 2022	15 juli 2022
Avstämningsdag utdelning (III)	30 september 2022
Förväntad utbetalning av utdelning (III)	5 oktober 2022
Delårsrapport januari–september 2022	20 oktober 2022
Avstämningsdag utdelning (IV)	30 december 2022
Förväntad utbetalning av utdelning (IV)	4 januari 2023
Bokslutskommuniké 2022	13 februari 2023
Årsstämma 2023	23 mars 2023

Årsstämma

Årsstämma i Castellum AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 31 mars 2022. Mer information och instruktioner om hur anmälan går till kommer framgå av kallelsen till årsstämman, vilken kommer offentliggöras genom ett separat pressmeddelande och finnas tillgänglig bl.a. på Castellums webbplats www.castellum.se

Kontaktuppgifter

För mer information vänligen kontakta:
Rutger Arnhult, verkställande direktör, Castellum AB, telefon 070-458 24 70 eller Maria Strandberg, CFO, Castellum AB, telefon 070-398 23 80.

Besöksadress: Östra Hamngatan 16, Göteborg
Telefon (reception): 031-60 74 00
www.castellum.se

Producerad av: Castellum i samarbete med Hallvarsson & Halvarson.
Framsida och baksida: Castellums kontor i Göteborg, foto Jesper Orrbeck.
Fotografer: Per-Erik Adamsson Christoffer Edling, Jonatan Fernström, Mikael Göthage, Klas Hultén, Jeanette Larsson Winerö, Henrik Mill, Jesper Orrbeck, Pontus Orre, Arben Ropica, Shutterstock och Martin Sommerschiel.
Visionsbilder: Adore Adore, Arkitema, Brunnberg & Forshed, BSK Arkitekter, ET Cetera, ETTELVA Arkitekter, FOJAB Arkitekter, Hammarin Arkitekter, Henning Larsen Architects, Holfelt & Partner Arkitekter, Krook & Tjäder, Nils Andréasson Arkitektkontor, Pantektor, Rippelino Arkitekter, Råformat, Stockholms stad, Tomorrow, Tyréns, Utopia Arkitekter, White Arkitekter och Yellon.
Tryck: Billes
Papperskvalitet: 240 gr MultiDesign Original White HPI och 100 g MultiDesign Original White HPI

Klimatneutral trycksak. Billes Tryckeri ab.

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

CASTELLUM