20230714306628

# Årsredovisning

för

# Kungsleden Isskrapan AB

559084-5870

Räkenskapsåret

2022

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kungsleden Isskrapan AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stocholm 2023-06-30

Sebastian Schlåsberg
Stockholm

20230714306629

# Årsredovisning

för

# Kungsleden Isskrapan AB

559084-5870

Räkenskapsåret

2022

**Innehållsförteckning**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Förändring i eget kapital | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8 |

20230714306630

Styrelsen för Kungsleden Isskrapan AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten
Bolagets verksamhet består av förvaltning av egna fastigheter. Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

## Ägarförhållanden
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kungsleden AB, org nr 556545-1217, med säte i Stockholm och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg, Sverige.

## Omvärldsläget
Det pågående kriget i Ukraina och den allmänt höga inflationstakten samt räntehöjningar har haft påverkan på marknaden med prishöjningar på exempelvis material och el. Bolaget följer utvecklingen och anpassar sig efter rådande situation

## Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 88 448 903 |
| årets förlust | -3 642 391 |
| | **84 806 512** |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 84 806 512 |

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

20230714306311

# Resultaträkning
Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| Uthyrning och fastighetsadministration | | -2 | -3 |
| Centrala administrationskostnader | 2, 3 | -5 | -5 |
| **Rörelseresultat** | | **-7** | **-8** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 4 | 11 000 | 0 |
| Finansiella intäkter | 5 | 9 460 | 6 560 |
| Finansiella kostnader | 6 | -24 102 | -23 133 |
| **Summa resultat från finansiella poster** | | **-3 642** | **-16 573** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-3 649** | **-16 581** |
| Bokslutsdispositioner | 7 | 7 | 31 |
| **Resultat före skatt** | | **-3 642** | **-16 550** |
| **Årets resultat** | | **-3 642** | **-16 550** |

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det inte skett några transaktioner som ingår i övrigt totalresultat.

20230714306632

# Balansräkning
Tkr

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 8, 9 | 436 000 | 436 000 |
| Fordringar hos koncernföretag | 10 | 404 411 | 404 411 |
| | | **840 411** | **840 411** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **840 411** | **840 411** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 9 061 | 14 022 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 451 | 95 |
| | | **10 512** | **14 117** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **10 512** | **14 117** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **850 923** | **854 528** |

20230714306533

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| | | **50** | **50** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 88 449 | 104 999 |
| Årets resultat | | -3 642 | -16 550 |
| | | **84 807** | **88 449** |
| **Summa eget kapital** | | **84 857** | **88 499** |
| **Långfristiga skulder** | 11 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 516 000 | 516 000 |
| Skulder till koncernföretag | | 250 000 | 250 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **766 000** | **766 000** |
| **Kortfristiga skulder** | 11 | | |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 67 | 29 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **67** | **29** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **850 923** | **854 528** |

20230714306:34

# Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie-kapital | Balanserat resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2021-01-01** | **50** | **104 999** | **105 049** |
| Årets resultat | | -16 550 | -16 550 |
| **Utgående eget kapital 2021-12-31** | **50** | **88 449** | **88 499** |
| **Ingående eget kapital 2022-01-01** | **50** | **88 449** | **88 499** |
| Årets resultat | | -3 642 | -3 642 |
| **Utgående eget kapital 2022-12-31** | **50** | **84 807** | **84 857** |

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 500 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

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 kapital. 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 konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.
Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

20230714306335

# Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| Rörelseresultat | | -7 | -8 |
| Erhållen utdelning | | 11 000 | 0 |
| Erhållen ränta | | 9 460 | 6 560 |
| Erlagd ränta | | -24 102 | -23 133 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **-3 649** | **-16 581** |
| | | | |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 3 604 | 26 541 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 38 | -9 991 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-7** | **-31** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Mottagna koncernbidrag | | 7 | 31 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **7** | **31** |
| | | | |
| **Årets kassaflöde** | | **0** | **0** |
| Likvida medel vid årets början | | 0 | 0 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **0** | **0** |

20230714306636

# Noter
Tkr

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Kungsleden AB, org-nr 556545-1217 med säte i Stockholm och ingår i Castellumkoncernen. Yttersta ägare är Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg. Castellum AB är noterat på NASDAQ Stockholm AB Large Cap och upprättar koncernredovisning för koncernen.

### Grunder för redovisningen
Årsredovisningen för bolaget är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommenationer, RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Upprättandet i enlighet med RFR 2 innebär att bolaget ska tillämpa samtliga standarder och uttalanden utgivna av IASB och IFRIC, antagna av EU, så långt det är möjligt inom ramen för Årsredoviningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Bolaget är ett moderbolag men med hänvisning till ÅRL 7:2 upprättas ingen koncernredovisning.

### Byte av redovisningsprincip
Detta är bolagets första årsredovisning som upprättas i enlighet med RFR 2. Tidigare tillämpades Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergångsdatum till RFR 2 har fastställts till den 1 januari 2021. Övergången till RFR 2 har inte inneburit några väsentliga effekter på bolagets resultat- och balansräkning, eget kaptial eller kassaflödesanalys.

I samband med att bolaget blivit en del av Castellum-koncernen har omklassificeringar skett mellan några resultatrader i resultaträkningen. Detta är inte en följd av övergången till RFR 2, utan som ett led i att använda samma klassificering som övriga bolag i Castellum-koncernen. Omklassificeringarna har inte påverkat årets resultat i någon av perioderna.

Nedan beskrivs de nya redovisnings- och värderingsprinciperna.

### Kritiska bedömningar och uppskattningar
För att upprätta redovisningen i enlighet med aktuellt regelverk och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet 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.

### Intäkter
Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

### Finansiella kostnader
Med finansiella kostnader avses ränta och andra lånerelaterade kostnader. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänför sig.

20230714305937

## Inkomstskatter

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är nominellt 20,6 % och 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 eventuell skatteeffekt redovisas direkt mot eget kapital.

*Uppskjuten skatt / aktuell skatt*
Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

## Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader. 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 utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

*Fordringar*
Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

*Skulder*
Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. 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.

## Kapitaltransaktioner

*Aktieägartillskott*
Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

*Utdelning*
Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning.

20230714130638

***Koncernbidrag***
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

**Avsättningar**
Avsättningar är skulder som är ovissa vad gäller förfallotidpunkt eller belopp. Avsättning bokförs i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

**Transaktioner med närstående**
Bolaget är finansierat via lån från moderbolaget. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturering av vissa driftskostnader där respektive dotterbolag debiteras sin andel av totalkostnaden.

**Kassaflödesanalys**
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

**Andelar i koncernföretag**
Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

## Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått.

## Not 3 Arvode till revisorer

Kostnaden för revision har redovisats i Kungsleden Aktiebolag.

## Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Erhållna utdelningar | 11 000 | 0 |
| | **11 000** | **0** |

## Not 5 Finansiella intäkter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 9 460 | 6 560 |
| | **9 460** | **6 560** |

20230714306339

## Not 6 Finansiella kostnader

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntekostnader koncernföretag | 9 577 | 12 158 |
| Räntekostnader externt | 14 162 | 10 463 |
| Kursdifferenser | 0 | 4 |
| Övriga finansiella kostnader | 363 | 508 |
| | **24 102** | **23 133** |

## Not 7 Bokslutsdispositioner

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Erhållna koncernbidrag | 7 | 31 |
| | **7** | **31** |

## Not 8 Aktier och andelar i dotterbolag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 436 000 | 436 000 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **436 000** | **436 000** |
| **Utgående redovisat värde** | **436 000** | **436 000** |

## Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital-andel | Bokfört värde |
|---|---|---|
| Kungsleden Malmö Expo AB | 100 % | 129 000 |
| Kungsleden Skrapan AB | 100 % | 307 000 |
| | | **436 000** |

| | Org.nr | Säte |
|---|---|---|
| Kungsleden Malmö Expo AB | 556752-4417 | Stockholm |
| Kungsleden Skrapan AB | 556722-0966 | Stockholm |

20230714306640

## Not 10 Fordringar hos koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 404 411 | 404 411 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **404 411** | **404 411** |
| **Utgående redovisat värde** | **404 411** | **404 411** |

## Not 11 Skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Räntebärande låneskulder som förfaller** | | |
| mellan ett till fem år efter balansdagen | 766 000 | 766 000 |
| Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år | 67 | 29 |
| | **766 067** | **766 029** |

Skulder till kreditinstitut avser långfristig säkerställd finansiering mot extern part. Skulder till koncernbolag utgörs av lån från Kungsleden AB eller dess dotterbolag.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:
- kreditförsörjningsrisk – risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk – risken för att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk – risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

En ökning av marknadsräntan med 1 %-enhet beräknas medföra en kostnadsökning om 3 830 tkr, givet balansdagens låneportfölj.

| | | |
|---|---|---|
| **Räntebärande skulder** | | |
| Skulder till koncernföretag | 250 000 | 250 000 |
| Skulder till kreditinstitut | 516 000 | 516 000 |
| | ***766 000*** | ***766 000*** |

## Not 12 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Pantsatta aktier i dotterbolag | 436 000 | 436 000 |
| Pantsatta fordringar på koncernföretag | 404 411 | 404 411 |
| | **840 411** | **840 411** |

Bolagets egna aktier är pantsatta för koncernföretags räkning.

20230714130641

## Not 13 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

## Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har en ändring av bolagsordningen genomförts, vilken innebär att styrelsen nu består av en ledamot och en suppleant. Styrelsen har valt att inte utse någon VD.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

Stockholm 19/5-2023

Sebastian Schlasberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/5-2023

Ernst & Young Aktiebolag

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

20230714306642

Building a better working world

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kungsleden Isskrapan AB, org.nr 559084-5870

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kungsleden Isskrapan AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kungsleden Isskrapan ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Kungsleden Isskrapan 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 år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 juni 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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.

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 misstag, 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 misstag, 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 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.

20230714306443

Building a better working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Kungsleden Isskrapan AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Kungsleden Isskrapan 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.

### *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 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.

Stockholm den 22/5-2023

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor



A member firm of Ernst & Young Global Limited

# En värd bortom det förväntade

# 2022

Års- och hållbarhetsredovisning

CASTELLUM

# Innehåll


**Det här är Castellum** 1
Välkommen till Castellum 2
Framtidens arbetsplats 3
Året i korthet 4
Vd har ordet 6

**Omvärld och strategi** 8
En turbulent värld i snabb förändring 9
En värd bortom det förväntade 10
Värdeskapandemodell 11
En strategi som skapar värde 12
Den hållbara staden 2030 16
Återbruk på Kungsholmen 27

**Investera i Castellum** 28
Castellum för investeraren 29
Hållbarhetsutmärkelser 30
Castellumaktien 31

**Verksamhet** 35
Marknad 36
Castellums kunder 38
Castellums kunderbjudande 41
Lokal närvaro 44
Fastighetsbestånd 2022 46
Castellum klimatanpassar fastigheter 54

**Hållbarhetsrapporter** 55
Hållbarhet 56
Om hållbarhetsredovisningen 57
Castellums prioriteringar 58
Hållbarhetsstyrning 59
Hållbarhetsnoter 73
Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning 91
Rapportering enligt TCFD 96
GRI- och EPRA-index 97
Revisors rapport 101

**Finansiella rapporter** 102
Förvaltningsberättelse 103
Verksamhet och resultat 103
Finansiering 107
Risker och riskhantering 111
Klimatscenarier - risker och möjligheter 117
Bolagsstyrningsrapport 119
Ekonomisk rapportering 138
Översikt och nyckeltal 138
Finansiella rapporter och noter 142
Förslag till vinstdisposition 173
Årsredovisningens undertecknande 174
Revisionsberättelse 175

**Övrigt** 179
Definitioner 180
Finansiell kalender, aktieägarinformation och kontaktuppgifter 181


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

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

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

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

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

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

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

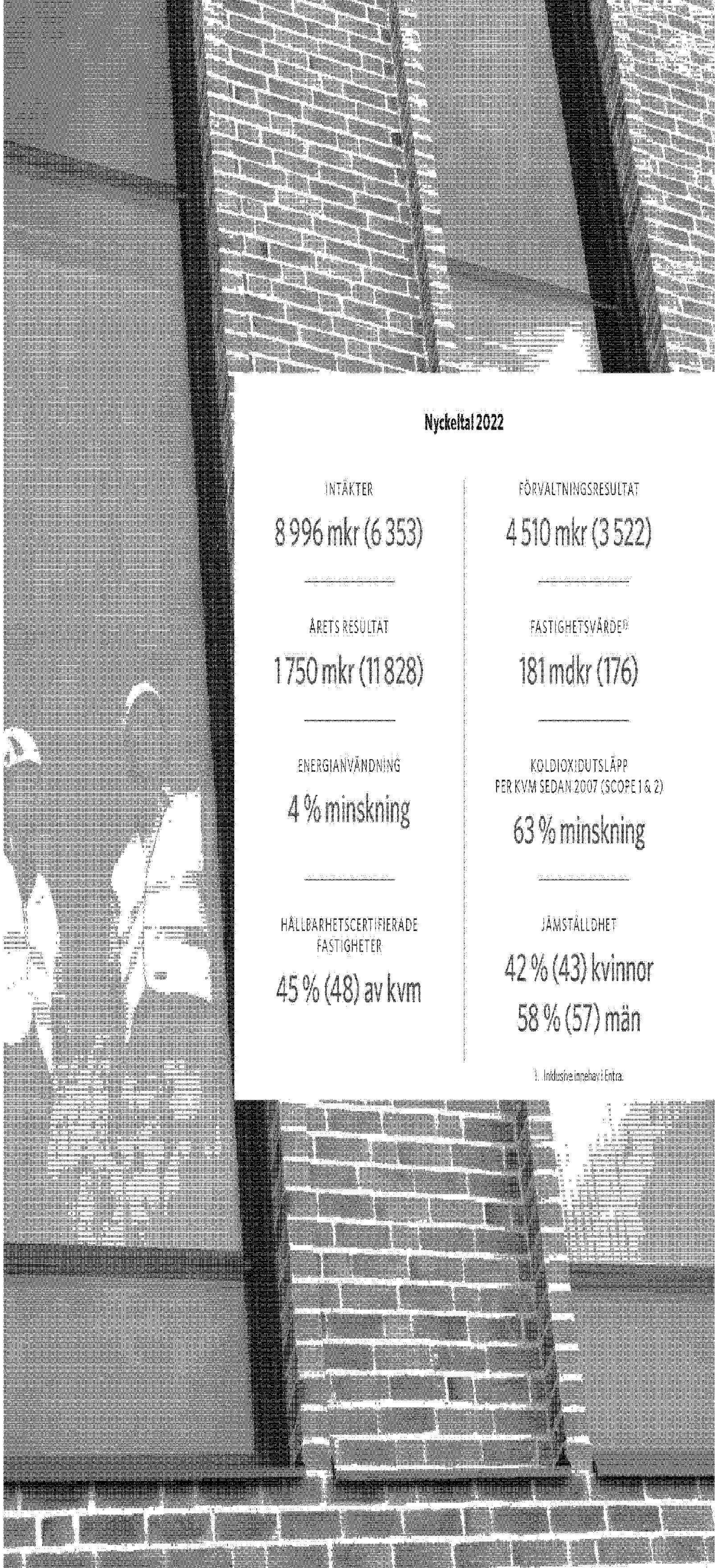
*I EES-medlemsstaterna, förutom Sverige, (varje sådan EES-medlemsstat en "Relevant Stat"), är denna rapport och informationen som finns häri endast avsett för och riktad till kvalificerade investerare såsom de definieras i artikel 2(e) av Prospektförordningen. Värdepapperen som omnämns i denna rapport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

**Castellums års- och hållbarhetsredovisning**
Den legala årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sidorna 102-178. Castellums hållbarhetsredovisning finns på sidorna 6-26, 30, 48, 55-101, 111-118, 120, 122-123, 132 och 134-136. Hållbarhetsredovisningen utgör Castellums lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen. På sidorna 96-100 återfinns korsreferenser till de olika hållbarhetsredovisningsramverk som Castellum tillämpar.

# Det här är Castellum

# Välkommen till Castellum

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar. Per den 31 december 2022 uppgick fastighetsvärdet till cirka 181 miljarder kronor, inklusive ägarandelen i norska Entra. Vi finns i attraktiva nordiska tillväxtregioner. Ett av våra hållbarhetsmål är att ha nettonoll koldioxidutsläpp 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 2022

INTÄKTER
8 996 mkr (6 353)

ÅRETS RESULTAT
1 750 mkr (11 828)

ENERGIANVÄNDNING
4 % minskning

HÅLLBARHETSCERTIFIERADE FASTIGHETER
45 % (48) av kvm

FÖRVALTNINGSRESULTAT
4 510 mkr (3 522)

FASTIGHETSVÄRDE[1]
181 mdkr (176)

KOLDIOXIDUTSLÄPP PER KVM SEDAN 2007 (SCOPE 1 & 2)
63 % minskning

JÄMSTÄLLDHET
42 % (43) kvinnor
58 % (57) män

1. Inklusive innehav i Entra.

# Framtidens arbetsplats lockar medarbetarna



Helene Lidström,
arbetsplatsstrateg Castellum

**Pandemin förde med sig nya digitala arbetssätt och kraven på flexibla arbetsplatser har ökat. Men kontoret har aldrig varit viktigare än nu. Det visar Castellums årliga undersökning Framtidens arbetsliv.**

Under 2022 när pandemin gick in i en lugnare fas och coronarestriktionerna släpptes, började många människor att återvända till sina arbetsplatser. Pandemin har dock skyndat på utvecklingen för digitala verktyg och möjliggjort en större flexibilitet. Men företagen har agerat olika i hur de vill att deras medarbetare ska spendera sina arbetsdagar framåt. I ena änden finns det svenska techbolaget Spotify som under pandemin bestämde att anställda själva får avgöra hur ofta de vill jobba från kontoret. I andra änden hittar man den amerikanska elbilsproducenteten Tesla, där vd:n och miljardären Elon Musk under sommaren 2022 via twitter bryskt uppmanade sina medarbetare att återvända till kontoret - eller lämna bolaget.

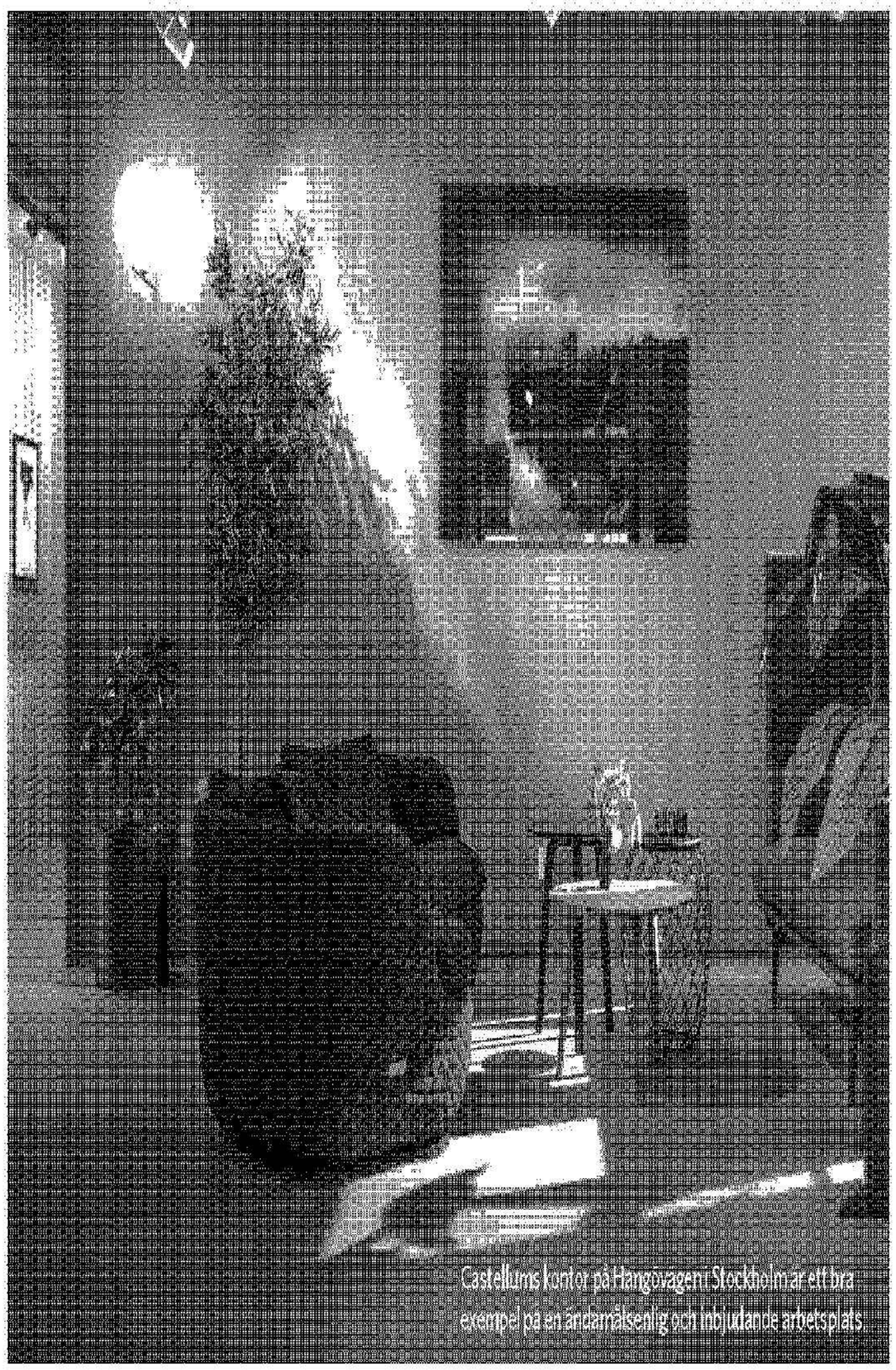
## Flexibla arbetssätt viktiga

De flesta företag och organisationer ligger någonstans mellan de två extremerna. Klart är att de flesta människor vill kunna fortsätta med ett flexibelt arbetssätt även i framtiden. För att ta reda på vad kontorsarbetare i Sverige vill se för utveckling av framtidens arbetsplatser genomför Castellum sedan år 2020 undersökningen Framtidens arbetsliv som tar tempen på svenska kontorsarbetares synpunkter, önskemål och förväntningar på kontoret som arbetsplats. Undersökningen, som 2022 omfattade 2 600 personer, ger oss tydliga skillnader mellan förväntningarna på arbetsplatsen före och efter pandemin.

Undersökningen visar att de flesta vill kunna växla mellan kontor och arbete på distans, men att de allra flesta ser kontoret som den viktigaste mötesplatsen även framåt. En annan slutsats är att arbetsplatsen måste göras mer kreativ, social och inbjudande - om arbetsgivarna vill lyckas med att locka tillbaka sina medarbetare till kontoret. Det är särskilt viktigt för unga som också är de som längtat mest tillbaka till kontoret. De vill kunna träffa andra människor och vill därför vara på kontoret ofta. Samsynen bland deltagarna i undersökningen är stor om kontorets betydelse. För att kunna bygga en positiv företagskultur behövs kontoret som ger människor möjlighet att mötas. Att arbetsplatsen också ska främja hälsa, är en fråga som fått ökad betydelse efter pandemin.

## Digitala möten är bra, men fysiska bättre

Man ska inte underskatta de informella samtalen vid kaffemaskinen menar Helene Lidström, arbetsplatsstrateg på Castellum. De är viktiga för att främja företagskulturen. Som arbetsplatsstrateg hjälper hon bolagets hyresgäster att utforma bra arbetsplatser. Det är viktigt att föregå med gott exempel menar hon och pekar bland annat på Castellums kontor på Hangövägen i Stockholm som ett bra exempel på ändamålsenliga och inbjudande arbetsplatser.



Castellums kontor på Hangövägen i Stockholm är ett bra exempel på en ändamålsenlig och inbjudande arbetsplats.

Pandemin har förändrat hur vi ser på kontorsarbete i grunden. Flexibelt arbetssätt har blivit en norm, preferenser och förväntningar från både chefer och anställda har i hög grad förändrats. Men det finns inte en lösning för hur vi ska utforma våra kontor och arbetssätt som passar alla organisationer. Olika verksamheter, grupper och individer har olika behov.

Trots olika behov är den gemensamma nämnaren tydlig, vi behöver utforma arbetsplatser där vi kan vara produktiva både enskilt och tillsammans, som kan upplevas av alla sinnen och utgöra navet för samarbete och lärande, där nya idéer kan födas, kunskaper och erfarenheter delas och relationer byggas.

Digitala möten i all ära, men det är viktigt att människor ses fysiskt om företag ska utvecklas menar Helene Lidström. Vinsten måste upplevas som stor att vara på arbetsplatsen i stället för att vara hemma. Annars ökar risken att medarbetare slutar. Framtidens arbetsplatser måste helt enkelt utformas på ett sätt som gör att medarbetarna inte bara vill vara på jobbet utan att det är en plats man längtar till. ■

# Året i korthet

2022 var ett turbulent år med kriget i Ukraina, rekordhög inflation och konjunkturinbromsning. Aktiviteter som genomförts under året är en del i den långsiktiga ambitionen att befästa Castellums position som ett av Nordens största kommersiella fastighetsbolag.

## Kvartal 1

**Rutger Arnhult utses till vd och Per Berggren utses till styrelseordförande**
En ny ledningsgrupp tillsätts samtidigt i Castellum. Befattningarna i ledningsgruppen tillsätts utifrån Castellums och Kungsledens tidigare ledningsgrupper samt utifrån externa rekryteringar.

Avyttring i Gävle till ett försäljningspris på cirka 2,3 mdkr.

**Avyttring av bestånd i Gävle**
Castellum avyttrar tolv fastigheter i Gävle till Fastighets AB Regio. Försäljningspriset uppgår till cirka 2,3 mdkr. Fastigheterna har cirka 107 000 kvm uthyrningsbar yta och ett hyresvärde på cirka 160 mkr per år. Hyresgästerna består bland annat av Polismyndigheten, Kriminalvården och Lantmäteriet.

## Kvartal 2

**Castellum introducerar hyresbilaga för klimatneutralitet**
Castellum har som mål att hela verksamheten ska vara klimatneutral senast 2030. Tillsammans med hyresgästen PE Teknik & Arkitektur presenterar Castellum en ny typ av avtal med syfte att metodiskt mäta och minska gemensamma utsläpp av växthusgaser från lokaler till nettonoll.

**Castellum utvecklar nytt djursjukhus**
Castellum och stiftelseägda Blå Stjärnans Djursjukhus utvecklar nytt specialistdjursjukhus i Mölndal. Sjukhuset kommer bli Sveriges största smådjursklinik och de 7 000 kvm kommer innehålla en avancerad medicinsk praktik där djurvälfärd och djurskydd är viktiga byggstenar.



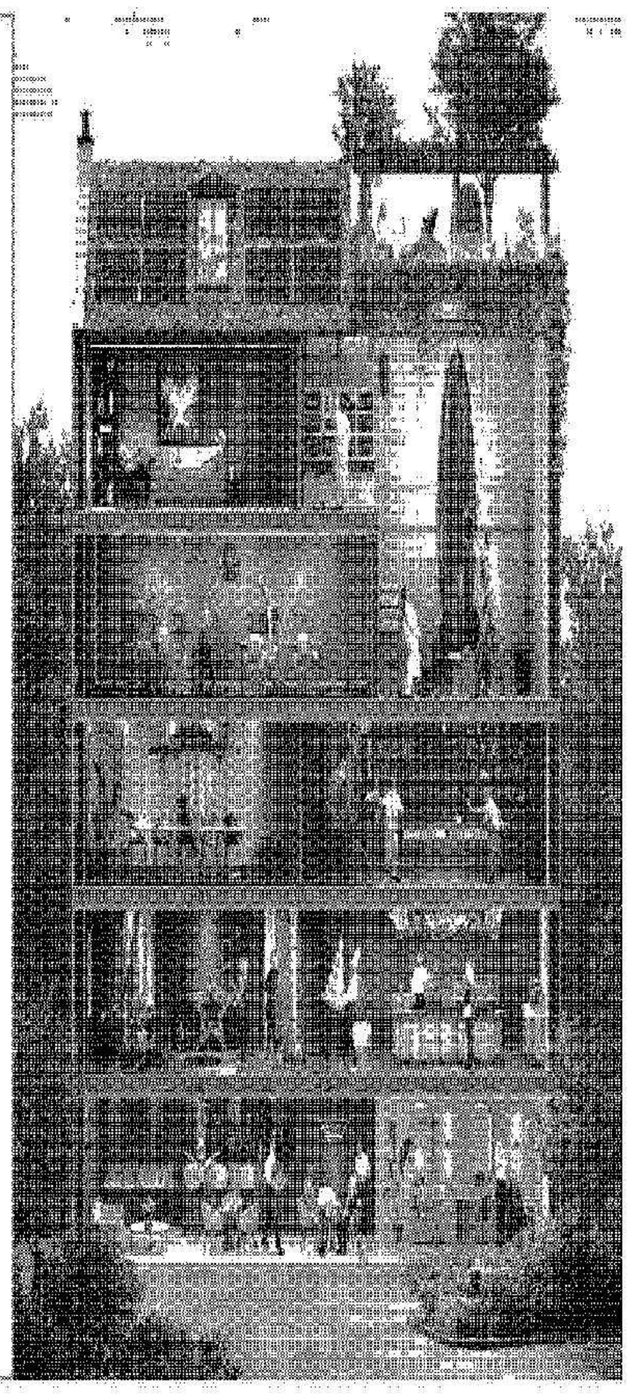
## Kvartal 3

**Castellumaktien får grön märkning av Nasdaq**
Castellum uppfyller alla villkor för att noteras som grön aktie på Nasdaq Stockholm och blir nu det första stora fastighetsbolaget i Norden som godkänns och klassificeras som grön aktie. Syftet med en grön märkning är att öka synligheten för investerare som letar efter hållbara investeringar.

**NollCO₂-certifiering**
Med färdigställandet av Kvarteret Korsningen i centrala Örebro, en huskropp helt byggd i trä, är Castellum en av de första i Norden att få den mest krävande hållbarhetscertifieringen, NollCO₂. Certifieringen innebär att fastigheten har nettonoll klimatpåverkan under byggnadens livstid.

**Tillsammans under ett tak**
Castellum och Kungsleden blir ett. Det nya Castellum har fler kollegor, fastigheter och hyresgäster och fler möjligheter att förverkliga drömmar och fortsätta göra det vi är allra bäst på, på ett ännu bättre sätt.

Castellum och Kungsleden blir ett.



# Kvartal 4

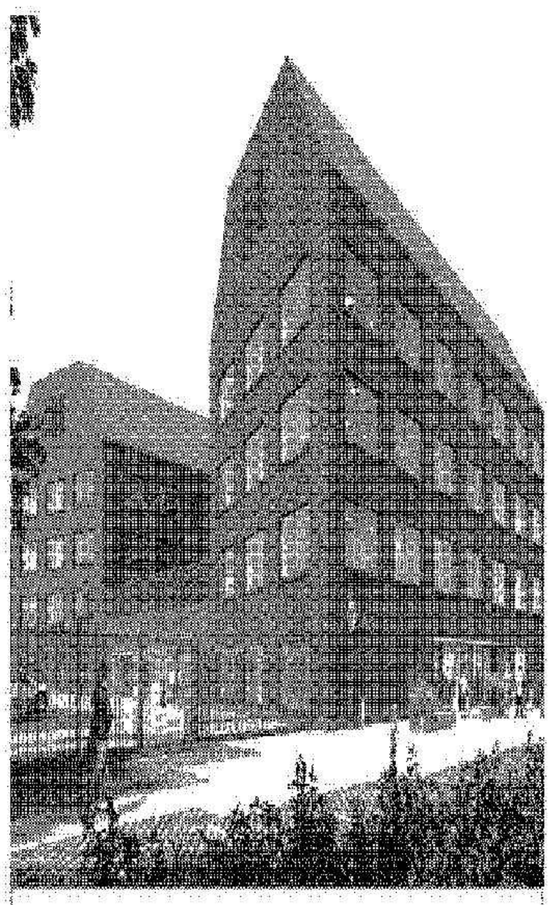
## Castellum utsett till världens mest hållbara kontorsutvecklare för sjunde året i rad

I en ranking genomförd av den oberoende organisationen GRESB har Castellum utsetts till världens mest hållbara kontorsutvecklare. Totalt i undersökningen ingår över 1 820 fastighetsbolag och fonder i 74 länder vilket täcker en stor del av den globalt listade fastighetssektorn.




## Castellum rankas som ett av världens mest hållbara bolag

För sjunde året i rad får Castellum toppbetyg på S&P Corporate Sustainability Assessment (S&P CSA) och är det enda nordiska fastighetsbolaget som inkluderas i Dow Jones Sustainability Indices, S&P 500 ESG och flera andra tillhörande hållbarhetsindex.



## Castellum bygger nytt polishus på Hisingen

Bygget av Hisingens nya polishus på Exportgatan startar. Castellum skapar ändamålsenliga lokaler på platsen där Göteborgs-Postens gamla tryckeri en gång låg. Det nya polishuset ska bli cirka 9 000 kvm stort och förväntas stå klart för inflyttning under andra kvartalet 2025.

## Extra bolagsstämma i Castellum

På stämman valdes Leiv Synnes, som är civilekonom och född 1970, till ordinarie styrelseledamot. Leiv Synnes är CFO vid Akelius Residential Property AB.

# Händelser efter periodens slut

## Förändringar i koncernledningen

Rutger Arnhult informerar Castellums styrelse om att han beslutat sig för att lämna rollen som verkställande direktör. Styrelsen inleder en process för att tillsätta en ersättare. Castellums finanschef Jens Andersson utses till ny CFO på Castellum AB. Han tillträder sin roll den 14 februari 2023.

## Castellum genomför tre avyttringar

En spridd handelsfastighetsportfölj, en samhällsfastighet i Jönköping samt två kontorsfastigheter i Liljeholmen utanför Stockholm säljs i under december månad.

## Castellums styrelse föreslår pausad utdelning

Castellums styrelse ser en fortsatt stängd obligationsmarknad utan tecken på återhämtning i närtid. För att värna bolagets kreditbetyg beslutar styrelsen om en skärpt finanspolicy och ett besparingsprogram. Styrelsen föreslår också en pausad utdelning till kommande årsstämma.

## Joacim Sjöberg blir tillförordnad vd

Castellums styrelse utser i januari Joacim Sjöberg till vd under den pågående vd-rekryteringsprocessen. Han kvarstår i styrelsen och tillträder rollen som tf vd direkt.

## Förändringar i Castellums styrelse

Rutger Arnhult meddelar att han lämnar Castellums styrelse. Även Anna Kinberg Batra lämnar Castellums styrelse på grund av sitt nya uppdrag som landshövding i Stockholms län.

## Castellum utses till Europas mest hållbara fastighetsbolag

Castellum är för sjunde året i rad med i The Sustainability Yearbook. Castellum intar en första plats i Norden och Europa för fastighetsbolag och en femte plats i världen i sektorn.

## Förslag om företrädesemission

Den 13 februari meddelades att Castellums styrelse, för att stärka bolagets finansiella ställning, kommer att föreslå att årsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om en företrädesemission om cirka 10 miljarder kronor.

*Ej för offentliggörande, distribuering eller publicering i USA, Storbritannien, Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, Schweiz eller någon annan jurisdiktion där offentliggörande, distribuering eller publicering skulle vara olaglig eller kräva registrering eller andra åtgärder i enlighet med tillämplig lag.*

Vd har ordet

# Ett omvälvande år för fastighetsbranschen

2022 var ett händelserikt och intensivt år för Castellum. Den nordiska fastighetsmarknaden påverkades kraftigt av geopolitisk osäkerhet till följd av kriget i Ukraina, hög inflation och en inbromsande konjunktur. Samtidigt var marknadsläget och efterfrågan för kontor och lager/logistik trots allt god. Samgåendet med Kungsleden fullbordades vilket ökade förvaltningsresultatet med 28 procent. Utsikterna för 2023 är dock tudelade och vi är ödmjuka inför de utmaningar vi har framför oss. Operationellt taktar Castellums fastigheter och projekt bra samtidigt som finansmarknaden präglas av fortsatt osäkerhet.

Samgåendet med Kungsleden har gjort att Castellum har fått drygt 200 nya fastigheter och cirka 100 nya medarbetare. Under 2022 lade organisationen ner mycket arbete på integration av system och arbetssätt samt att identifiera operativa synergieffekter om cirka 100 mkr. Samgåendet har också inneburit en ny organisation med bland annat en ny region, Region Mälardalen, där orterna Västerås och Uppsala ingår. Under 2022 arbetade Castellum vidare för att befästa den nordiska plattformen inom kontor och logistik. Den geografiska renodlingen i portföljen har fortsatt där Castellum bland annat lämnat orter som Gävle, Halmstad och Alingsås. Samtidigt har 10 projekt med högkvalitativ kontor- och lageryta färdigställts under 2022 som bidrar med ett hyresvärde på cirka 220 mkr per år.

## Ett gott resultat

Castellum levererade ett starkt resultat för året med en fastighetsportfölj om 181 mdkr, inklusive innehavet i norska Entra, och en positiv nettouthyrning för tolfte kvartalet i rad, på 161 mkr. Efterfrågan för kontor och lager/logistik var god och många kom tillbaka till kontoren efter en lång period av distansarbete under coronapandemins restriktioner.

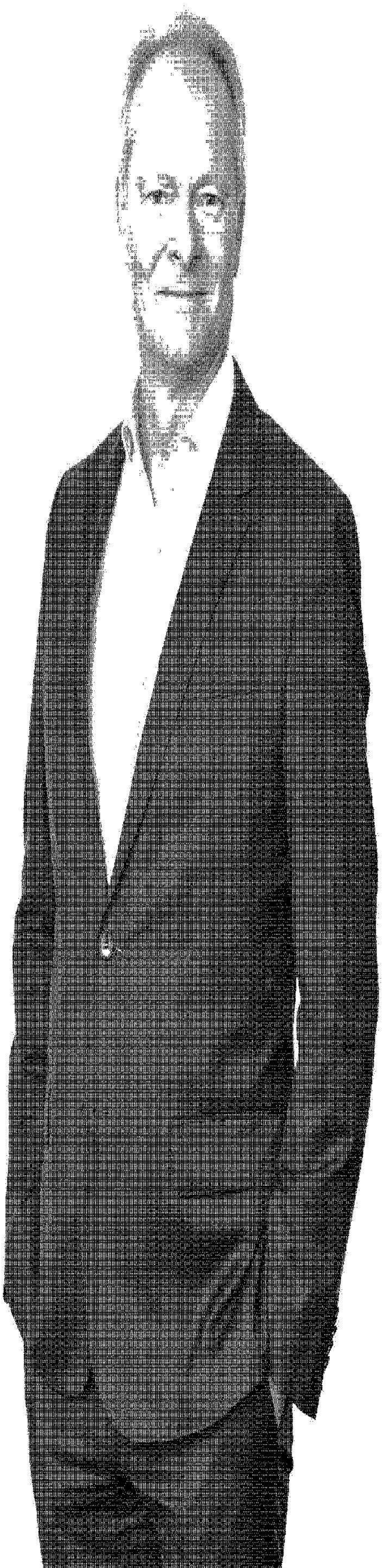
Castellum nådde en historiskt hög uthyrningsgrad på 93,4 procent under det andra kvartalet 2022 och hyresnivåerna var stabila eller ökande under hela året. Samtidigt ökade kundnöjdheten i den årliga NKI-undersökning där betyget steg till 75 (74).

"När den starka tillväxten ser ut att avta något finns möjligheter att utveckla affären och bli än bättre rustade för framtiden. Castellum har attraktiva tillgångar i rätt lägen och en stark underliggande affär med låg vakansgrad, god kvalitet i portföljen och en effektiv förvaltningsorganisation."

## Konjunkturinbromsning och osäkerhet på kapitalmarknaden

Den nordiska fastighetsmarknaden påverkades negativt efter första kvartalet av den snabbt tilltagande inflationen, geopolitisk osäkerhet och påföljande energikris som en följd av kriget i Ukraina. Räntenivåerna steg brant med en kraftig inbromsning i tillgång på kapital som följd, framför allt på den för fastighetsbranschen viktiga obligationsmarknaden. Detta medförde stora rörelser nedåt på Castellums och andra fastighetsbolags aktiekurser under sommaren och hösten, även om vi såg en viss återhämtning från låga nivåer under årets sista kvartal.

Castellum hade under stora delar av 2022 ett ökat fokus på att stärka sin finansiella ställning och säkra sitt kreditbetyg. Som ett led i detta har bolaget bromsat sin investeringsvolym framåt och



även avyttrat fastigheter om cirka 4 mdkr, varav försäljningar om cirka 2,2 mdkr skedde i slutet av året samt avsiktsförklaringar om ytterligare 1,8 mdkr som förväntas genomföras under första halvan av 2023. Styrelsen förslog under hösten en paus i utdelningstraditionen under 2023 som även detta bidrar till att stärka den finansiella ställningen.

## Projekt ger tillväxt och höjer kvaliteten i portföljen

Under 2022 färdigställdes tio större projekt med ett totalt hyresvärde på 220 mkr per år. Två exempel är det Noll$CO_2$-certifierade polishuset Korsningen i Örebro och det Miljöbyggnad-certifierade och fullt uthyrda kontorshuset GreenHaus i Helsingborg.

Castellum färdigställer merparten av sina pågående projekt under 2023 och dessa kommer att generera cirka 310 mkr i årligt hyresvärde. Under första kvartalet 2023 färdigställs E.ONs nya huvudkontor och Domstolsbyggnaden i Malmö med ett årligt hyresvärde om cirka 170 mkr. Under rådande marknadsförutsättningar har Castellums projektvolym bromsats in men bolaget har beredskap och en attraktiv projektportfölj att starta upp med när marknadsförutsättningarna är mer gynnsamma igen.

Stigande räntor och osäkerheten på finansmarknaden ökar intresset för fastighetsbolagens värden. Under fjärde kvartalet skrev Castellum ner sina fastighetsvärden med 4 procent. Eftersom hyresindexeringarna och färdigställda projekt medfört högre värden så blir nettoeffekten under 2022 -2 procent.

## Stabil hyresbas och intäktsökningar

Castellum har aktivt arbetat med kostnadssidan under året och särskilt prioriterat energibesparande åtgärder som en följd av de ökande energipriserna. De höga energipriserna och inflationen generellt har visserligen höjt kostnaderna samtidigt som inflationstakten kommer att bidra med betydande intäktsökningar på grund av indexkomponenten i våra hyresavtal.

Även om tiderna är tuffa för många hyresgäster med generellt ökande kostnader så är bedömningen att Castellums olika kundsegment, med en stor andel offentliga hyresgäster, många välkapitaliserade kontorskunder och logistikaktörer, kan bära kostnadsökningarna. I den väldiversifierade och stabila fastighetsportfölj Castellum besitter, kommer nästan en fjärdedel av hyresintäkterna från offentliga hyresgäster. Endast en mycket liten del av hyresintäkterna, 6 procent, kommer från den hårt ansatta handelssektorn.

Castellums geografiska positionering på starka delmarknader i stabila ekonomier i Norden utgör en väldiversifierad och stabil hyresbas. Erfarenheterna från pandemin, där många hyresgäster också utsattes för betydande utmaningar, visar att Castellum klarade av att ställa om och hantera nya situationer snabbt, utan hyresförluster under perioden.

## Fortsatt fokus på energieffektiviseringar

Energieffektiviteten i fastighetsbeståndet fortsatte att förbättras och förbrukningen minskade med 4 procent i jämförbart bestånd. Energianvändningen per kvm var 41 procent bättre jämfört med branschsnittet. Under året har 21 nya solcellsanläggningar installerats och sammanlagt har Castellum nu 76 anläggningar på 83 500 kvm som producerar 7 339 MWh vilket motsvarar 7 procent av bolagets energiförbrukning per år. Med 2022 års elpriser har de investeringar Castellum gjort i förnybar energi de senaste åren visat sig vara långt mer lönsamma än kalkylerat.

Ytterligare ett fokus under året har varit att hållbarhetscertifiera fler fastigheter i beståndet där bolaget i slutet av året nådde 249 certifierade fastigheter, 45 procent av beståndets yta, och är därmed ett steg närmare målet om att 50 procent av fastighetsytan ska vara certifierad senast 2025.

## Toppbetyg till Castellum inom hållbarhet

Under året godkände Nasdaq Castellums ansökan om att noteras som grön aktie och Castellum blev därmed det första stora fastighetsbolaget i Norden som klassificerats som en grön aktie. I december fick Castellum, för sjunde gången och som enda nordiska fastighetsbolag, en topprankning i Dow Jones Sustainability Indices. Bolaget erhöll också rankingen som global sektorledare i GRESB i kategorin Kontor/Industri.

## Konjunkturinbromsning och fortsatt osäkerhet under 2023

När den starka tillväxt Castellum haft på senare år nu ser ut att avta något finns möjligheter att utveckla affären och bli än bättre rustade för framtiden. Castellum har som ett av Nordens främsta och största kommersiella fastighetsbolag attraktiva tillgångar i rätt lägen och en stark underliggande affär med låg vakansgrad, god kvalitet i portföljen och en effektiv förvaltningsorganisation. Strategin att växa i Norden, inom kontor och logistik, med det årliga tillväxtmålet på 10 procent i förvaltningsresultat per aktie, ligger fast.

Avslutningsvis vill jag tacka alla hyresgäster, samarbetspartners, kreditgivare, aktieägare, medarbetare och andra intressenter för ett stort engagemang under ett utmanande år.

**Joacim Sjöberg**
Tf verkställande direktör, Castellum AB

# Omvärld och strategi

# En turbulent värld i snabb förändring

2022 var ett turbulent år med kriget i Ukraina, hög inflation, räntehöjningar och konjunkturavmattning. Trots ett stort fokus på likviditet och kostnadskontroll har bolaget fortsatt att utveckla framtidens arbetsplatser för befintliga och blivande hyresgäster.



Geopolitisk oro präglade världen under 2022. När pandemin såg ut att börja klinga av invaderade Ryssland Ukraina. Det utlöste en energikris i Europa som vi troligen ännu inte sett de fulla konsekvenserna av. Trots en genomsnittlig energiförbrukning som är cirka 40 procent lägre än branschsnittet mer än fördubblades energinotan för Castellum under året. Till följd av höga energipriser nådde inflationen i världen den högsta nivån på flera decennier och konjunkturen försvagades i takt med att centralbankerna höjde styrräntorna i sina försök att stävja inflationen. Den försämrade makroekonomiska situationen gjorde att likviditeten i kapitalmarknaden för fastighetsbolag försämrades kraftigt med högre finansieringskostnader och en lägre transaktionsaktivitet som följd.

## Nya krav på arbetsplatser

I takt med att pandemin gick in i en lugnare fas och de flesta restriktioner togs bort under 2022 började människor över hela världen återgå till sina arbetsplatser. Castellum ser tydligt hur synen på kontoret håller på att förändras i den årliga rapporten Framtidens arbetsliv. Kraven på ändamålsenliga och hälsosamma arbetsplatser ökar och arbetsplatser tar ytterligare steg mot att bli den självklara mötesplatsen för kollegor och kunder att träffas på. Rapporten ger Castellum bra beslutsunderlag för att hjälpa sina hyresgäster att utveckla den moderna arbetsplatsen som uppfyller de högt ställda krav den nya tiden ställer.

## Klimatfrågan utmanas av plånboken

Bara ett halvår efter klimattoppmötet i Glasgow 2021, där världens ledare skärpte världens syn på att åtgärder måste vidtas för att undvika en klimatkatastrof, anföll Ryssland Ukraina. Klimatproblemen som lyfts fram som de mest allvarliga för ekonomin och mänskligheten har, i alla fall tillfälligt, kommit i skymundan när många hushåll kämpar med att få ekonomin att gå ihop och energipriserna når nya rekordnivåer. Även om utsläppen temporärt kan komma att stiga till följd av energikrisen genomförs nu stora satsningar på icke-fossil energi i Europa som kommer att ge positiva klimatavtryck på kort sikt. Avkastning på förnybar energi har under året slagit alla rekord och återbetalningstiden för Castellums många solcellsinstallationer på fastigheterna har gått från cirka 12-13 år till 3-4 år.

EU-parlamentet tillsammans med medlemsländerna kom i december 2022 överens om att systemet för utsläppsrätter ska reformeras och ska omfatta utsläpp från byggnader och fordonstransporter från år 2027. Castellum följer processen noggrant och ska analysera hur det kommer att påverka bolaget.

# En värd bortom det förväntade

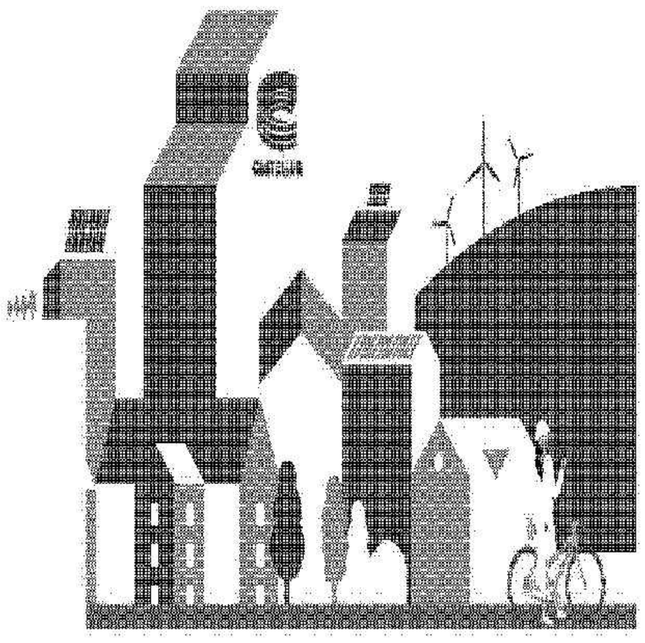
Castellum arbetar hela tiden med att utveckla erbjudandet så att bolaget möter de snabba förändringarna i omvärlden. Erbjudandet till hyresgästerna sträcker sig utanför fastigheterna. Genom dialog med hyresgäster och genom att lyssna på forskningen utvecklas innovativa och hälsosamma arbetsmiljöer som möjliggör flexibla arbetssätt och ett hållbart arbetsliv.

Castellum är också med och utvecklar framtidens handel genom att erbjuda logistiktjänster, till exempel last mile-lösningar, som tar vardagsinköpen hem till ytterdörren. Castellum utvecklar byggnader med nettonoll koldioxidutsläpp. Mötesplatser skapas och Castellum hjälper sina hyresgäster och deras medarbetare att bli mer hållbara. Affärsstrategin tar avstamp i en snabbt förändrad omvärld där målet hela tiden är att möta hyresgästernas behov och samtidigt vara en långsiktig stadsutvecklare. Det är så Castellum skapar framtidens hållbara städer.



# Värdeskapandemodell - ur ett hållbarhetsperpektiv

Detta är en beskrivning av hur Castellum skapar hållbarhetsvärden i sin verksamhet. Bygg- och fastighetsbranschen står för nästan 20 procent av de svenska koldioxidutsläppen och ger upphov till drygt 30 procent av allt avfall i Sverige. På Castellum har vi inte bara ambitionen att driva omställningen till ett hållbart samhälle. Vi agerar. Värdeskapande-modellen visar hur vi genom att analysera omvärlden, planera och agera smart, påverkar och skapar hållbara värden för våra intressenter. Vår ambition är att bidra positivt till samhället.



## Resurser som Castellum använder

- 749 fastigheter till ett värde av 154 mdkr och en yta om 5,7 miljoner kvm

FASTIGHETSVÄRDE[1]

**181 mdkr**

- Fler än 500 medarbetare
- Ett starkt varumärke
- Närmare 11 000 leverantörer och entreprenörer
- 8 000 kommersiella kundkontrakt
- 760 gröna hyresavtal
- Naturresurser i form av energi, vatten och material

## Castellum utvecklar framgångsrika arbetsplatser och smarta logistiklösningar

- Förvaltning
- Projektutveckling
- Transaktioner

**Omvärlden**
Klimatförändringar, geopolitiska konflikter, energikris, inflation, värderingar, hälsa och flexibilitet

## Värdet Castellum skapar för sina intressenter

**Nöjda och hållbara hyresgäster**

- NKI: 75
- 45 procent hållbarhetscertifierade fastigheter
- 76 solcellsanläggningar installerade, motsvarande 11 939 kW
- 922 laddplatser tillhandahålls
- Nettouthyrning 29 000 kvm

**106 000 aktieägare**

- Årets resultat: 1 750 mkr
- Tillväxt: 9,5 procent per aktie i förvaltnings-resultat
- Trots pausad utdelning, 3 175 procent total-avkastning sedan 1997
- 33 procent av omsättningen förenlig med EU:s taxonomiförordning
- Grön aktie, Nasdaq Green Equity Designation

**Engagerade medarbetare som utvecklas**

- Alla medarbetare erbjuds ett friskvårdsbidrag
- Fler än 16 000 genomförda utbildningstimmar
- Låg sjukfrånvaro (2,9 procent)
- God jämställdhet (42 procent kvinnor / 58 procent män)

**Starka och hållbara leverantörsrelationer**

- Uppförandekod tillämpas i samtliga leverantörssamarbeten
- 124 mkr i energieffektiviseringsprojekt
- 353 ramavtal
- Köpta produkter och tjänster: 8 750 mkr




## Castellums ambition är att bidra positivt till samhället

**Minskad miljö- och klimatpåverkan**

Castellum nyttjar naturresurser effektivt, minskar resursanvändningen och koldioxidutsläppen för att skapa en hållbar fastighetsportfölj:

- 63 procent minskade koldioxidutsläpp sedan 2007
- 4 procent minskad energianvändning
- Castellum bidrar till den biologiska mångfalden, och ökar andelen cirkulära material

**Stark positiv samhällspåverkan**

- Castellum utvecklar hållbara fastigheter och bidrar till en positiv stadsutveckling
- Castellum främjar hälsa, välbefinnande och produktivitet för sina medarbetare och hyresgäster
- Genom WELL Portfolio påverkar Castellum 18 000 av hyresgästernas medarbetare positivt när det gäller hälsa och välmående

**Stor positiv finansiell påverkan**

Castellum är ett lönsamt företag som bidrar finansiellt till olika intressenter:

- 558 mkr i löner och ersättningar till medarbetare
- 8 750 mkr till leverantörer och entreprenörer
- 15 mkr i skatt och 14 mkr i bidrag till lokalsamhället

Siffrorna i värdeskapandemodellen avser 2022.
1. Inklusive innehav i Entra.

# En strategi som skapar värde

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

**Målbild 2025**

Under strategiperioden 2023–2025 ska Castellum skapa en ny enhetlig organisation, som byggs för framtida tillväxt. En tydlig målbild och en stark kultur, ska genomsyra hela verksamheten. Styrelsen har mot bakgrund av de förändrade omvärldsförhållandena reviderat Castellums finanspolicy under året.

I den strategiplan som under året tagits fram för kommande strategiperiod beskrivs vad Castellum ska göra för att nå det övergripande målet om 10 procent tillväxt i förvaltningsresultatet samt de uppdaterade operativa målen.

## Vision

En värd bortom det förväntade.

## Mission

Skapa arbetsplatser där människor och organisationer utvecklas.

## Affärsidé

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

## Castellumandan

Castellumandan visar de kärnvärden som vägleder Castellum i det dagliga arbetet.

• Affärsmässiga • Engagerade • Modiga

## Affärsmodell

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.

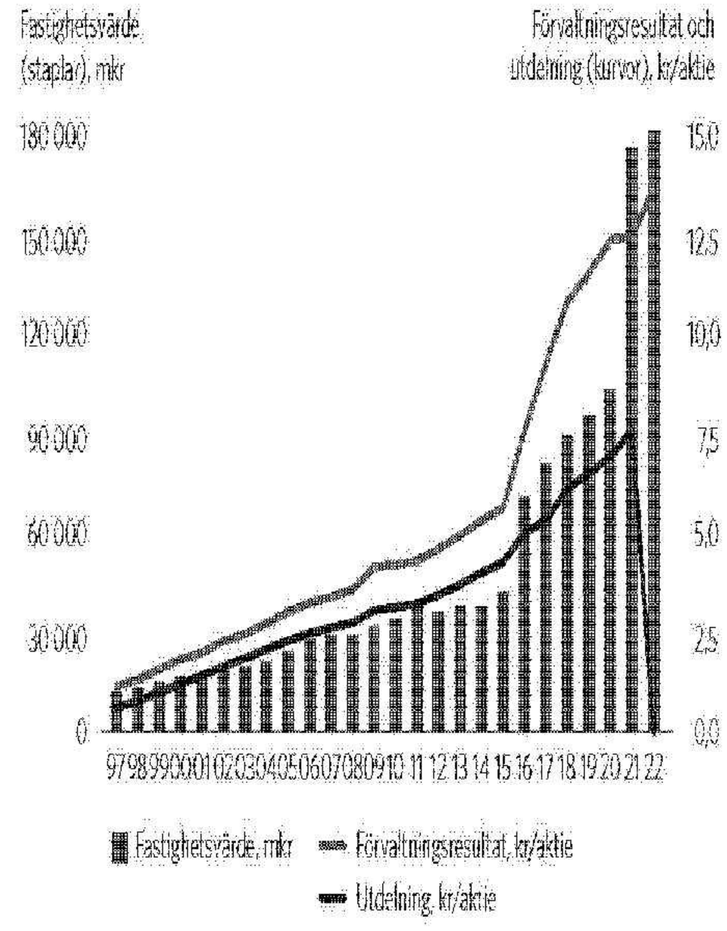
**Övergripande mål**

**10 %**

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

**9,5 %**

Måluppfyllelse 2022: 9,5 procent tillväxt i förvaltningsresultat i kr/aktie.



# Castellums operativa mål

1 Castellum ska vara det självklara kommersiella valet för näringsliv och offentlig sektor genom att utveckla och erbjuda framtidens hållbara mötes- och arbetsplatser, där organisationer kan växa och vara attraktiva arbetsgivare.

2 Castellum ska vara Nordens främsta fastighetsförvaltare som underlättar vardagen för kunderna genom lokal närvaro, hållbar fastighetsdrift och digitala lösningar i framkant.

3 Castellum ska vara en attraktiv och ledande arbetsgivare, genom att sätta medarbetaren i fokus och ha en stark kultur med tydliga värderingar.

**Nya operativa mål**

Efter samgåendet med Kungsleden är Castellum till stora delar en ny organisation. Som en del av årets strategiarbete har nya operativa mål tagits fram. De tre nya operativa målen är att Castellum ska vara:

- Det självklara kommersiella valet för näringsliv och offentlig sektor genom att utveckla och erbjuda framtidens hållbara mötes- och arbetsplatser, där organisationer kan växa och vara attraktiva arbetsgivare.

För att nå målet ska Castellum:

- Tydliggöra erbjudandet utifrån hyresgästernas behov och öka kunskapen internt och externt.
- Få nöjda hyresgäster genom en lyhörd och lokal förvaltning med en nära kunddialog.
- Vara bland de tre mest kända fastighetsbolagen på de orter vi verkar, genom att höras och synas lokalt.

- Nordens främsta fastighetsförvaltare som underlättar vardagen för kunderna genom lokal närvaro, hållbar fastighetsdrift och digitala lösningar i framkant.

För att nå målet ska Castellum:

- Se lokalens specifika möjligheter för att nå en hög uthyrningsgrad.
- Vara ledande inom klimatomställning och energieffektivisering.
- Utveckla förvaltningsstöd och kategorisering av fastigheter efter tekniska krav.

- En attraktiv och ledande arbetsgivare, genom att sätta medarbetaren i fokus och ha en stark kultur med tydliga värderingar.

För att nå målet ska Castellum:

- Skapa ett enhetligt bolag avseende styrning, roller och arbetssätt.
- Etablera en stark företagskultur med tydliga värderingar.
- Stärka arbetsgivarvarumärket för att attrahera och behålla rätt kompetens.

**Castellums strategi**

Strategin fastställer bolagets strategiska inriktning, prioriteringar och mål. Den revideras årligen av koncernledningen för att därefter godkännas av styrelsen. Syftet med strategin är att optimera förutsättningarna för Castellum att leverera på bolagets övergripande tillväxtmål och för att skapa aktieägarvärde. Ytterligare ett syfte är att säkerställa att Castellum är det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa och en viktig aktör i arbetet med att bygga ett hållbart samhälle.

Castellum erbjuder kontor och logistik i attraktiva nordiska tillväxtregioner. Castellums erbjudande utgår från hyresgästernas behov, för att deras verksamhet ska bli framgångsrik. Kontorserbjudandet utgörs av skräddarsydda kontor, nyckelfärdiga kontor och coworking.

Castellums kunder utgörs av de 6 000 bolag som är hyresgäster och de 400 000 människor som verkar i Castellums lokaler.

I strategin beskrivs hur den önskade målbilden ska nås. Fastighetsbeståndet ska utvecklas inom attraktiva nordiska tillväxtregioner och logistikmarknader.

## Uppföljning strategi 2022

Under 2022 avslutades föregående strategiperiod. Mål fastställs och resultat följs upp i den årliga strategiplanen.

Sammanfattningsvis har Castellum följt sin strategi att växa på attraktiva nordiska tillväxtregioner, inte minst genom förvärvet av Kungsleden, ökat projektportföljen till cirka 8,1 mdkr under 2022 och fått ett högt förtroendeindex bland medarbetarna och ett högre Nöjd Kund-index på 75 än föregående år (74).

Castellum har också för sjunde året i rad blivit det enda fastighetsbolag i Norden som inkluderas i Dow Jones Indices, vilket visar att bolagets strategiska mål om att vara ett av Europas mest hållbara fastighetsbolag har gett resultat.

# 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 cirka 5 procent 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 procent av fastighetsvärdet i nettoinvesteringar per år motsvarande cirka 7,5 mdkr.

På grund av kraftigt förändrade marknadsförutsättningar har Castellum under andra halvan av 2022 beslutat att minska projektinvesteringar till förmån för stärkt likviditet och kostnadskontroll i samband med den tilltagande inflationen.

**Resultat 2022**

2 831 mkr (42 718) i nettoinvesteringar, motsvarande 2 procent av fastighetsvärdet, där - mkr (47 258) avsåg förvärv via förelse, 363 mkr (8 889) avsåg förvärv av fastigheter, 5 548 mkr (3 799) ny-, till- och ombyggnationer och 3 080 mkr (17 228) 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 intern kontroll.
- Castellums finansiella strategi kan sammanfattas i fem hörnstenar, diversifiering, likviditet, styrka, transparens och flexibilitet.
- Castellums mål är att bolagets aktie långsiktigt ska ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk samt ha hög likviditet.

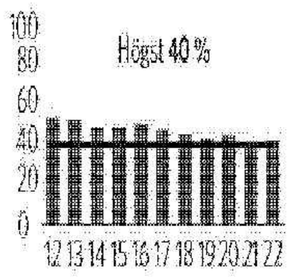
## Mål och resultat

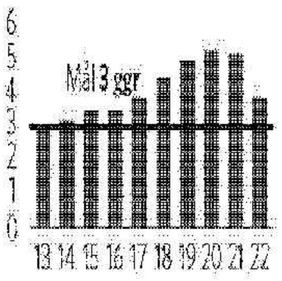
**Strategiskt mål**

- Belåningsgrad som inte varaktigt överstiger 40 procent.
- Räntetäckningsgrad om minst 3 gånger.

**Resultat 2022**

- Belåningsgrad: 42 %
- Räntetäckningsgrad: 3,9 ggr




---

## Medarbetare och organisation

- Castellum ska skapa en organisation som präglas av nyfikenhet, innovation och en vilja att prestera och göra skillnad.
- Rätt kompetens för framtiden ska säkerställas genom att proaktivt förutse nuvarande och framtida kompetensbehov för att uppfylla våra affärsmål.
- Castellum ska erbjuda en arbetsplats som uppmuntrar till samarbete och flexibilitet, med hänsyn till medarbetarnas behov, livssituation och hälsa.

## Mål och resultat

**Strategiskt mål**

- Högt förtroendeindex, eNPS (employee net promoter score) och hög andel promotors.

**Resultat 2022**

- 31 (43) i eNPS (Employee Net Promoter Score) och 47 procent av medarbetarna är "promotors" av Castellum som arbetsgivare.

# Hyresgästerna

## Erbjudande

- Castellums kontorserbjudande ska utgå från hyresgästernas behov, för att deras verksamhet ska bli framgångsrik och utgöras av traditionella kontor, nyckelfärdiga kontor och coworking.
- Castellums erbjudande ska rikta sig till alla Castellums kunder, såväl hyresgästerna som deras medarbetare, för att förenkla vardagen för dem.
- Castellum ska verka för en fortsatt utveckling och expansion av logistikportföljen i Norden med nya moderna och effektiva enheter anpassade till dagens krav inom logistiksektorn.
- Castellum ska utveckla nya affärsmöjligheter som attraherar kunder och förbättra verksamheten.
- Castellum ska utveckla digitala plattformar för att erbjuda tjänster som förenklar arbetslivet för kunderna och deras medarbetare.
- Castellums varumärke ska kännas igen på vårt stora kunnande kring framtidens arbetsliv och vårt innovativa tjänsteerbjudande som får kunderna att trivas och prestera bättre på jobbet.

## Mål och resultat

**Strategiskt mål**

- Högt Nöjd Kund-Index (NKI).
- Varumärkeskännedom: Topp tre i spontan kännedom på samtliga av Castellums orter.

**Resultat 2022**

- 75 av 100 i den senaste NKI-undersökningen som genomfördes under 2022 (jämfört med 74 i föregående års kvartalsvisa pulsmätning).
- Varumärkeskännedom: Topp 3 i spontan kännedom på 12 av Castellums 14 orter.



# Samhället

## Den hållbara staden 2030

- Castellum ska arbeta mot tydliga hållbarhetsmål, på såväl kort som lång sikt, för att vara ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i Europa och aktivt bidra till en hållbar utveckling.
- Castellum ska uppnå klimatneutralitet år 2030.

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 16–27.

## Mål och resultat

**Strategiska mål i urval**

- Nettonoll koldioxidutsläpp 2030.
- 100 procent icke-fossil energi senast 2030.
- 11 procent minskad energianvändning 2025 jämfört med 2021.
- 20 procent av Castellums medarbetare ska ha internationell bakgrund 2025.

**Resultat 2022**

- 63 procent (77) lägre koldioxidutsläpp i Scope 1 och 2 jämfört med 2007.
- 95 procent (95) icke-fossil energi.
- 2 procent (13) minskad energianvändning per kvm jämfört med 2021.
- 10 procent medarbetare med internationell bakgrund.

HÅLLBARHET

# Den hållbara staden 2030

## En långsiktig samhällsutvecklare

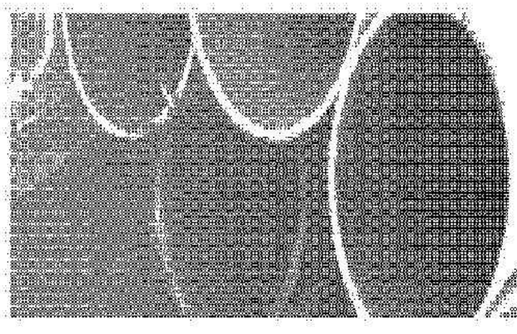
Castellum arbetar hållbart. Miljöpåverkan minskar och ekosystemtjänster utvecklas för att bidra till den biologiska mångfalden. Nästan hälften av fastigheterna är hållbarhetscertifierade och energieffektiviteten förbättras hela tiden. Koldioxidutsläppen minskar och bolaget installerar solceller och laddplatser.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

**Hållbarhetsmål och strategi**

Castellums hållbarhetsmål är högt ställda. Senast år 2030 ska bolaget vara helt klimatneutralt. För att nå dit måste koldioxidutsläppen minska. Samtidigt måste arbetet med att bidra till att nå FN:s globala hållbarhetsmål vara framgångsrikt. Hållbarhetsstrategin - Den hållbara staden 2030 - uppdateras årligen och består av fyra fokusområden: Planeten, Framtidssäkring, Välbefinnande och Uppförande. Strategin syftar till att säkerställa att bolaget, genom att bidra till en hållbar utveckling inom valda områden, är ett relevant och framgångsrikt bolag - inte bara idag, utan en lång tid framåt.

Hållbarhetsstrategin är integrerad i affärsstrategin och består av 23 mätbara mål. Majoriteten av målen följs upp kvartalsvis och rapporteras både internt och externt. Ett fåtal mål följs upp årligen. De klimatrelaterade målen är vetenskapligt baserade och godkända av Science Based Targets initiative (SBTi). Castellum arbetar ständigt för att nå målen inom respektive fokusområde. Det är så Castellum driver verksamheten till att bli mer hållbar och skapa lönsamma lösningar som bidrar till samhällsutvecklingen, både ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.



## Hållbarhetsarbetet

Viktiga utgångspunkter för hållbarhetsarbetet är bland annat FN:s 17 globala hållbarhetsmål, Parisavtalet och de tio principerna i FN:s Global Compact som Castellum sedan många år är anslutet till. Castellum ser hållbarhetsrelaterade lagar och förordningar som minimikrav och strävar efter att ständigt förbättra bolagets hållbarhetsarbete. De hållbarhetsrelaterade målen ska leda till konkreta resultat.

Hållbarhetsarbetet präglar hela verksamheten, såväl ägande, förvaltning och utvecklingen av fastighetsportföljen, som relationerna med kunder, medarbetare, leverantörer och finansiärer.

Att verksamheten drivs på ett hållbart sätt är avgörande för bolagets framgång, det driver lönsamheten och utvecklingen av ett långsiktigt aktieägarvärde, samt framtidssäkrar företagets tillgångar.

## Hållbarhetsresultat

33 procent av Castellums omsättning är förenlig med kriterierna avseende att begränsa klimatförändringarna i EU:s taxonomiförordning.

Under året har Castellum, som det första stora fastighetsbolaget i Norden, godkänts och klassats som en grön aktie på Nasdaq Stockholm.

45 procent av bolagets bestånd är hållbarhetscertifierat, och Castellum väntas uppnå utsatt mål om 50 procent certfierat bestånd före 2025.

Castellum har installerat 76 solcellsanläggningar inom solcellsprogrammet 100 på sol. Dessa producerar el motsvarande 7 procent av Castellums totala elanvändning.

Hela Castellums fastighetsbestånd har analyserats utifrån klimatrisker, och 7 procent av fastighetsbeståndet har identifierats som utsatt för en högre risk.

Under året har ett stort fokus legat på att minska energiförbrukningen. Energiprestandan i jämförbar portfölj har minskat med 4 procent jämfört med 2021.

### Världens mest hållbara kontorsutvecklare för sjunde året i rad

För sjunde året i rad är Castellum utsedd till världens mest hållbara kontorsutvecklare av Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). "Detta är ett kvitto på att vår strategi fungerar och att vi är på rätt väg, men det visar också att för många gör för lite. Möjligheten att minska sina utsläpp, bland annat genom bättre materialval och smartare konstruktion, är fortsatt väldigt stor", säger Filip Elland, hållbarhetschef på Castellum.

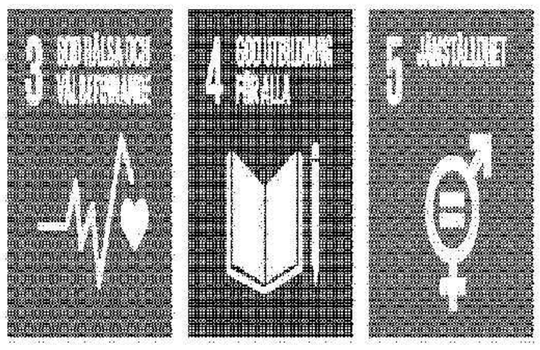
### Dow Jones Sustainability Indices

För sjunde året i rad behåller Castellum platsen som det enda nordiska bolaget i fastighets- och byggsektorn i Dow Jones Sustainability Indices (DJSI).

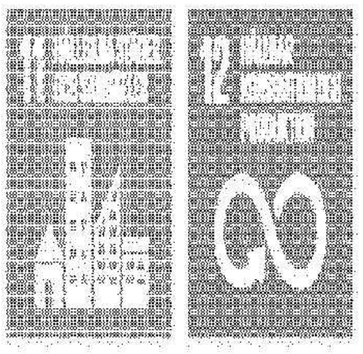
### FN:s globala hållbarhetsmål

De nio globala hållbarhetsmålen med störst koppling till Castellums affärsverksamhet har integrerats i hållbarhetsstrategin. Målen har identifierats i en process där samtliga globala mål och delmål har analyserats.

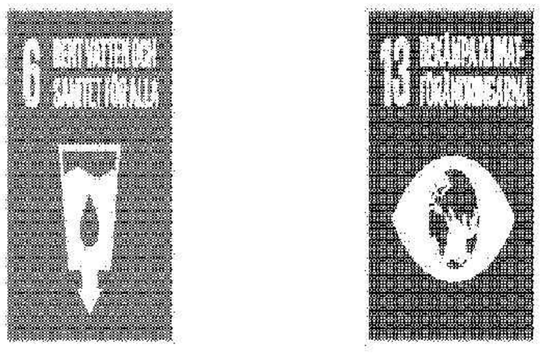
**Välbefinnande**



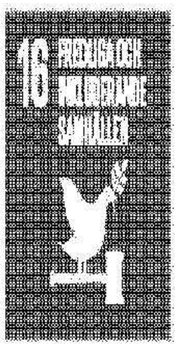

**Framtidssäkring**



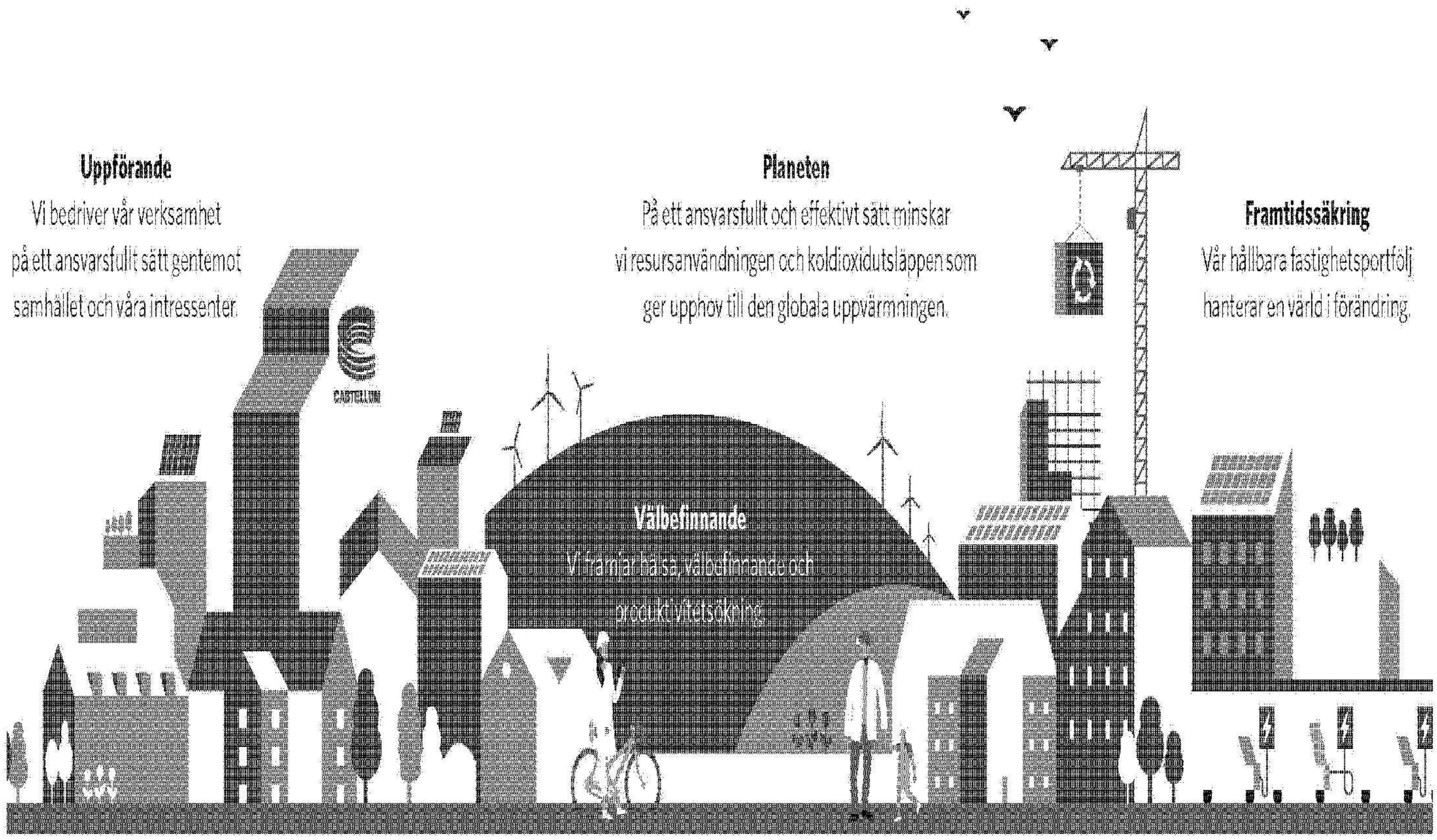

**Planeten**




**Uppförande**



# Den hållbara staden 2030




## Löpande mål

- 1 procent vattenbesparing per år.[1]
- 2,5 procent energieffektivisering per år.[1]
- 100 procent fossiloberoende fordon.
- All nyproduktion och större ombyggnationer hållbarhetscertifieras.
- Nettopositiv ökning av ekosystemtjänster i större projekt.
- Återbruk i alla projekt.
- <2 procent korttidssjukfrånvaro.
- <3 procent långtidssjukfrånvaro.
- Ökad andel anonymiserade rekryteringar.
- Inga arbetsskador och arbetsrelaterade sjukdomar hos medarbetare och leverantörer.
- Alla medarbetare utbildas i uppförandekoden.
- 4 procent av medarbetarna ska vara lärlingar.
- Skapa arbetstillfällen för ungdomar och långtidsarbetslösa i projekt.

## Mål 2025

- 11 procent minskad energianvändning jämfört med 2021.
- 70 procent av Castellums fastigheter ska ha en energiprestanda lägre än 100 kWh/kvm, år.
- 100 solcellsanläggningar installerade inom programmet 100 på sol.
- 50 procent av beståndet ska vara hållbarhetscertifierat.
- 40–60 procent jämställt i samtliga yrkeskategorier.
- 20 procent av Castellums medarbetare ska ha internationell bakgrund.

## Mål 2030

- Nettonoll koldioxidutsläpp, godkänt enligt Science Based Targets initiative. Uppnås genom följande färdplaner:
  - Nettonoll inom Fastighetsförvaltning (Scope 1 & 2)
  - Nettonoll inom Projektutveckling (Scope 3).
- 100 procent icke-fossil energi.
- 100 procent av Castellums fastigheter ska långsiktigt ha en energiprestanda lägre än 50 kWh/kvm, år.[2]
- Återbruk och förnybart material ska vara betydande inslag i samtliga projekt.

1. I jämförbar portfölj (like-for-like).
2. Målet är inte satt specifikt till år 2030, utan är ett långsiktigt mål.

# Planeten

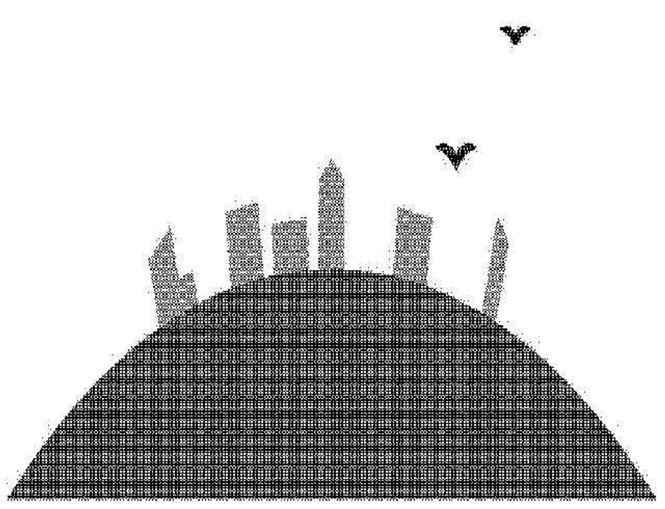
Det långsiktiga målet med Castellums miljö- och klimatarbete är att senast 2030 nå nettonoll koldioxidutsläpp. Att förhindra den globala uppvärmningen, genom att minska verksamhetens miljö- och klimatpåverkan, är en av bolagets viktigaste frågor.

## Strategiska fokusområden

Castellums miljö- och klimatarbete handlar om att effektivisera energianvändningen, använda naturresurser effektivt och ansvarsfullt samt minska koldioxidutsläppen, avfallsmängderna och användningen av vatten.

Castellums koldioxidutsläpp genereras framförallt i förvaltningen av fastigheter och i samband med projektutveckling. För att minska dessa utsläpp har två färdplaner antagits. En som syftar till att minska utsläppen i förvaltning (det vill säga Scope 1 och 2), och en som målsätter den årliga minskningen av de utsläpp som genereras i samband med projektutveckling (det vill säga inom Scope 3).

11 procent (6) av Castellums koldioxidutsläpp är Scope 1- och Scope 2-utsläpp som bland annat uppstår vid fastighetsförvaltning och resor med företagsbilar. För att reducera dessa utsläpp arbetar bolaget systematiskt med energibesparingar och energieffektivitet. Fokus är att optimera driften av förvaltnings-



På ett ansvarsfullt och effektivt sätt minskar vi resursanvändningen och koldioxidutsläppen som ger upphov till den globala uppvärmningen.

| Löpande mål | Utfall 2022 |
|---|---|
| ▪ 1 procent vattenbesparing per år.[1)] | (+)1 procent |
| ▪ 2,5 procent energieffektivisering per år.[1)] | 4,0 procent |
| ▪ 100 procent fossiloberoende fordon. | 96 procent |

### Mål 2025

| | |
|---|---|
| ▪ 11 procent minskad energianvändning jämfört med 2021. | 2 procent |
| ▪ 70 procent av Castellums fastigheter ska ha en energiprestanda lägre än 100 kWh/kvm, år. | 63 procent |
| ▪ 100 solcellsanläggningar inom solcellsprogrammet 100 på sol. | 76 st |

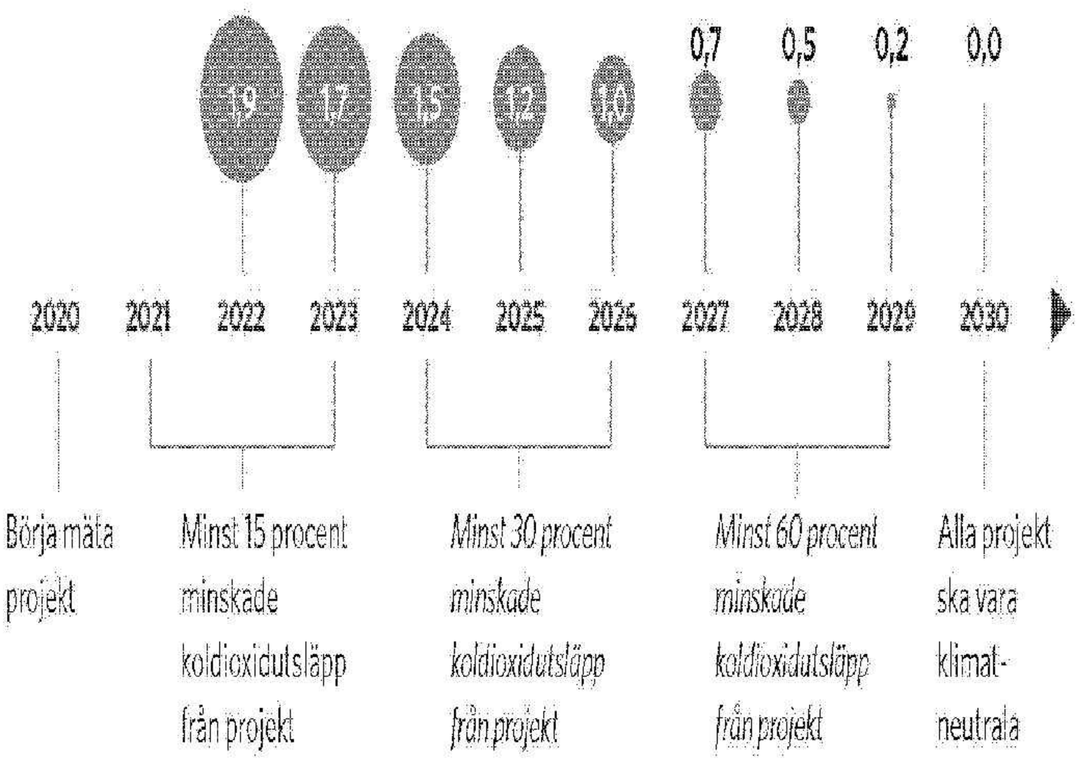
### Mål 2030

| | |
|---|---|
| ▪ Nettonoll koldioxidutsläpp, godkänt enligt Science Based Targets initiative. Uppnås genom följande färdplaner: | |
| Nettonoll inom Fastighetsförvaltning (Scope 1 & 2) | 2,3 kg/kvm |
| Nettonoll inom Projektutveckling (Scope 3). | 29 procent |
| ▪ 100 procent icke-fossil energi. | 95 procent |
| ▪ 100 procent av Castellums fastigheter ska långsiktigt ha en energiprestanda lägre än 50 kWh/kvm, år.[2)] | 28 procent |

## Castellums färdplaner för nettonoll koldioxidutsläpp

### Färdplan förvaltning (övre tidslinje)

Nyckeltal avser kilogram koldioxidutsläpp per kvadratmeter för den totala fastighetsportföljen (kg $CO_2e$ per kvm).




1. Första etappmålet avser nyproduktion av kontorsbyggnader med en total investeringsvolym större än 50 mkr. Projektets koldioxidutsläpp (kg $CO_2e$ per kvm) för A1-A5 (material, produktion, transporter) beräknas och jämförs med beräknat koldioxidutsläpp för en referensbyggnad (Referensvärde). Referensvärdet är unikt för varje projekt och tas fram enligt den metod SGBC utvecklat för NollCO₂ eller utifrån vedertagen metod för Boverkets klimatberäkningar. De kursiverade målsättningarna för perioden 2024-2026 och 2027-2029 är preliminära och ger en indikation om riktning med nuvarande kunskap och kan justeras och kommer beslutas vid senare tidpunkt.

### Färdplan projektutveckling (undre tidslinje)

Nyckeltal avser besparing i kilogram koldioxidutsläpp per kvadratmeter för projektutvecklingsportföljen.[1)]

1. Jämförbar portfölj (like-for-like).
2. Målet är inte satt specifikt till år 2030, utan är ett långsiktigt mål.

portföljen och att investera i energieffektiva lösningar. För att förenkla och öka kvaliteten på systematisk uppföljning och övervakning av fastigheternas drift och energianvändning pågår det ett arbete med att ansluta samtliga fastigheter till en webbaserad portal. Vid årsskiftet var 44 procent av fastigheterna uppkopplade till portalen.

Castellum arbetar för att öka andelen förnybar energi genom att bland annat installera solcellsanläggningar. Inom projektet 100 på sol ska Castellum bygga 100 solcellsanläggningar fram till 2025. Vid årsskiftet hade bolaget installerat 76 (55) anläggningar. Alla fordon som används i verksamheten, det vill säga servicebilar, poolbilar och tjänstebilar, är fossiloberoende och kan drivas med el eller biodrivmedel.

89 procent (94) av Castellums koldioxidutsläpp är Scope 3-utsläpp som genereras i värdekedjan. Merparten av utsläppen kommer från användningen av material i samband med ny- och ombyggnation. Castellum har antagit en färdplan med mål om att årligen minska utsläppen som genereras i samband med projektutveckling. Konkreta aktiviteter och innovationer krävs för att Castellum ska nå målet om nettonoll koldioxidutsläpp 2030.

Castellum har dessutom som mål att minska vattenanvändningen med en procent per år i den jämförbara portföljen. Åtgärder för att minska vattenanvändningen är installation av snålspolande toaletter, läckagedetekteringssensorer och montering av perlatorer.

Bygg- och fastighetsbranschen ger upphov till omkring 30 procent av allt avfall i Sverige. Dessa avfallsmängder måste minska och andelen avfall som återvinns och återanvänds måste öka. Alla Castellums byggprojekt har i dag avfallsplaner och riktlinjer för hur avfall ska sorteras, som ska vara enkla att tillämpa i praktiken. Max 5 procent får gå på deponi och den totala mängden avfall får max uppgå till 20 kg/kvm BTA.

## Utfall och framsteg 2022

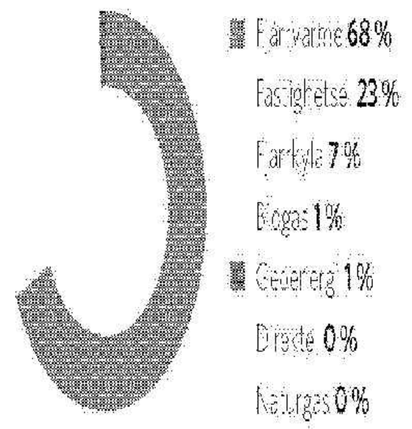
Under året genomfördes 28 (94) energieffektiviseringsprojekt med en total investering på 124 mkr (86). 21 (15) solcellsanläggningar installerades på Castellums fastigheter. Totalt är 11 939 kW (7 310) solceller installerade på Castellums fastigheter. Det motsvarar 83 500 kvm (51 170), en ökning med 63 procent jämfört med 2021.

Under 2022 ökade vattenanvändningen med 1 procent (6) per kvm, till viss del drivet av en tillbaka gång till kontoren under 2022.

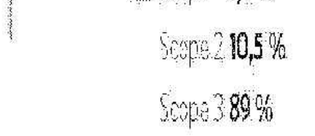
För att minska Castellums och hyresgästernas utsläpp har bolaget, tillsammans med PE Teknik & Arkitektur, utvecklat en ny typ av hyresbilaga under 2022. Bilagan förbinder hyresgästen och hyresvärden att minska de gemensamma utsläppen från respektive verksamhet till nettonoll. År 2022 tecknades det första avtalet.

Som ett steg i att nå nettonoll koldioxidutsläpp år 2030 har Castellum, under 2022, beslutat att accelerera de krav som ställs i Castellums projekt ytterligare. Med start 2023 ska exempelvis samtliga stora projekt ha en 30 procents besparing i klimatpåverkan och möjligheten för Noll$CO_2$-certifiering och lagring av energi ska alltid utredas. Projekten ska dessutom alltid utrustas med solceller.

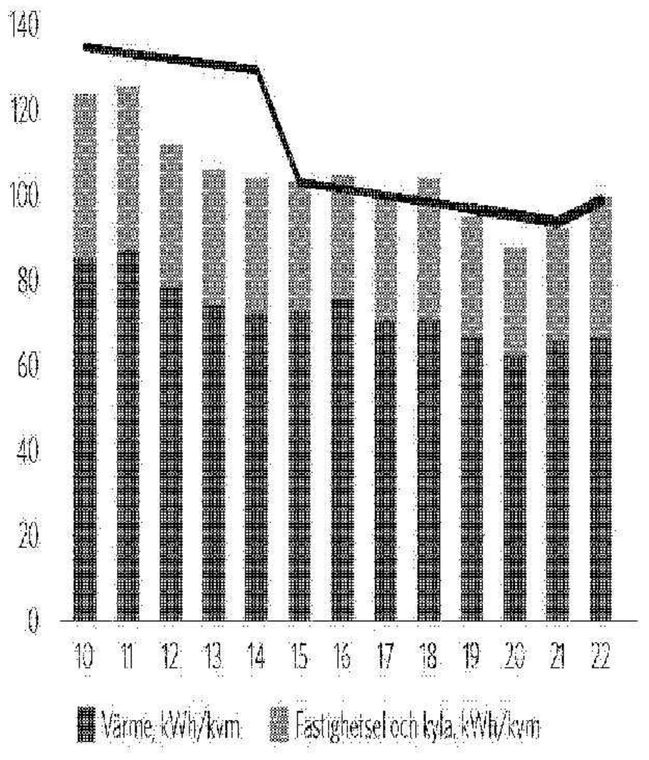
**FÖRDELNING AV TOTAL ENERGIANVÄNDNING 2022**




**FÖRDELNING AV UTSLÄPP PER SCOPE 2022**




**MÅL OCH UTFALL ENERGIANVÄNDNING PER KVM**




Den faktiska förändringen i den jämförbara portföljen är 9 procent. Castellum började systematiskt mäta energi och uppvärmning år 2007, vilket därför används som jämförelseår.

Energianvändningen minskade med 4 procent i jämförbar portfölj under 2022.

De totala koldioxidutsläppen minskade under året med 13 procent i scope 1 och 2.

248 nya laddplatser under 2022. Totalt 922 laddplatser.

21 solcellsanläggningar har installerats på Castellums fastigheter under året.

# Framtidssäkring

Ett av Castellums långsiktiga mål är en framtidssäkrad fastighetsportfölj där värdena består över tid och som tillhandahåller hälsosamma och säkra arbetsplatser för hyresgästerna och deras medarbetare. Det är så Castellum säkrar att bolaget och fastigheterna står rustade för att hantera framtida förändringar och omvärldskrav, och förblir ett framgångsrikt och hållbart bolag.

## Strategiska fokusområden

Castellums arbete med att framtidssäkra fastighetsportföljen handlar bland annat om att miljöinventera och hållbarhetscertifiera fastigheterna, utvärdera och anpassa fastigheterna till klimatförändringarna och att ställa tydliga hållbarhetskrav på alla leverantörer.

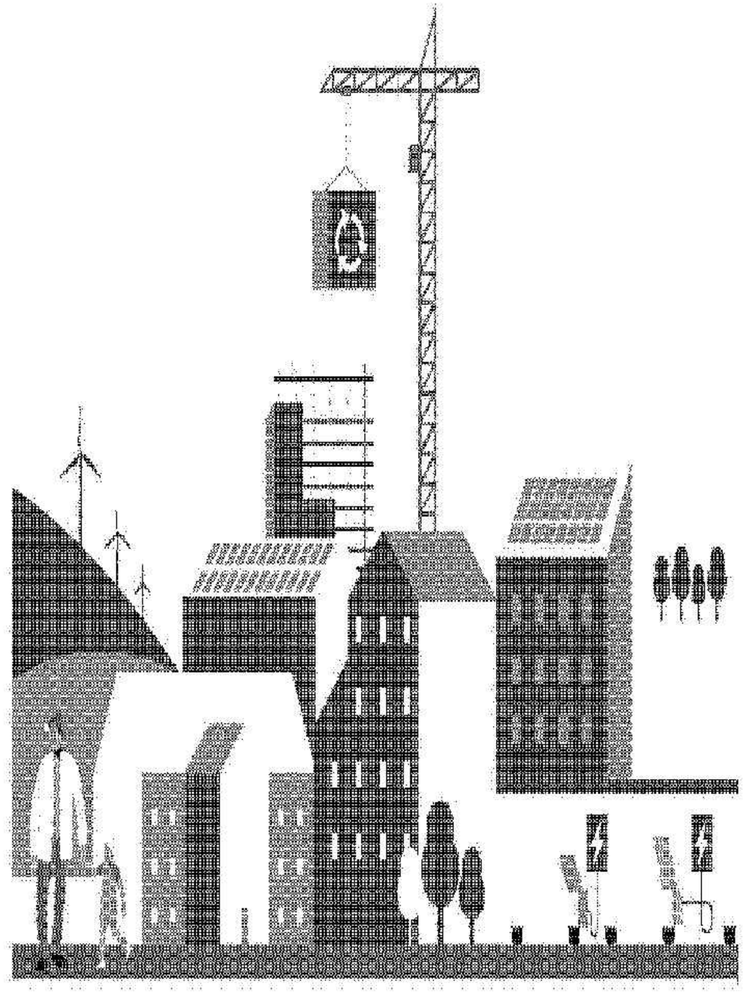
Pågående klimatförändringar leder till att extremväder ökar i frekvens och intensitet. Som en del i Castellums långsiktiga arbete med klimatanpassning, har hela fastighetsbeståndet under året bedömts utifrån dess utsatthet för klimatrisker idag och framåt. Motsvarande 742 fastigheter har analyserats med hänsyn till klimatrelaterade risker som är relevanta i sammanhanget, bland annat översvämning, snöfall, skred och erosion. Resultatet visar att 7 procent av fastigheterna (i värde) är utsatta för hög risk. Med denna kunskap kan Castellum arbeta långsiktigt och förebygga klimatrelaterade skador på fastigheterna. Bolaget har prioriterat fastigheter samt ska planera och utföra åtgärder och underhåll som ökar motståndskraften och anpassar dessa fastigheter till ett förändrat klimat.

Alla Castellums nybyggnationer och större ombyggnationer ska hållbarhetscertifieras. Kontor i Sverige ska certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Guld. Kontor utanför Sverige ska certifieras enligt BREEAM, nivå Excellent. Nyproducerade logistikbyggnader ska certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Silver. Vid nyproduktion utreds dessutom alltid möjligheten att WELL-certifiera fastigheten. Certifieringarna är styrmedel och kvitton på att bolagets projektutveckling strävar efter att vara hållbar.

Ett för Castellum prioriterat område är att minska resursanvändningen och skapa cirkulära materialflöden. Castellum arbetar med återbruk och, sedan målet implementerades år 2022, utreds möjligheten att återbruka i alla projekt.

För att bidra till den biologiska mångfalden arbetar Castellum med ekosystemtjänster. Bland annat genom att anlägga sedum- och biotoptak och placera bikupor på fastigheterna.

Castellum ställer omfattande krav vid alla byggprojekt – stora som små. Generellt ställs krav på bland annat avfallsplan, miljöplan samt ansvarsfulla och effektiva produktval. Vid alla större projekt ställs ytterligare hållbarhetsrelaterade krav.



Vår hållbara fastighetsportfölj hanterar en värld i förändring.

| Löpande mål | Utfall 2022 |
|---|---|
| ▪ All nyproduktion och större ombyggnationer ska hållbarhetscertifieras. | 100 procent |
| ▪ Nettopositiv ökning av ekosystemtjänster i större projekt.[1] | Uppfyllt |
| ▪ Återbruk i alla projekt. | Uppfylls[2] |

| Mål 2025 | |
|---|---|
| ▪ 50 procent av beståndet ska vara hållbarhetscertifierat. | 45 procent |

| Mål 2030 | |
|---|---|
| ▪ Återbruk och förnybart material ska vara betydande inslag i samtliga projekt. | –[3] |

1. Reviderat mål från 2023.
2. Implementeringen blev klar i slutet av 2022. Sedan dess arbetar man med återbruk i alla projekt. Målet börjar följas upp under 2023.
3. Målet är långsiktigt. Rapportering kommer att utvecklas de kommande åren.

**45 procent certifierade fastigheter.**

Samtliga fastigheter har klimatriskanalyserats under 2022.

**34 projekt med återbruk.**

Samtliga projekt kravställt på ekosystemtjänster.

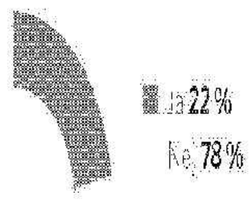
## Utfall och framsteg 2022

Under året har klimatriskanalyser genomförts på samtliga fastigheter för att identifiera vilka fastigheter som löper störst risk att påverkas av klimatförändringarna. Dessa fastigheter ska analyseras ytterligare och åtgärder ska identifieras och vidtas för ökad klimatanpassning.

Andelen hållbarhetscertifierade fastigheter var vid årsskiftet 45 procent (48). Andelen har minskat på grund av förvärvet av Kungsleden. Men i antal, jämfört med föregående år, har Castellum 43 fler certifierade fastigheter. Castellum var under 2022 en av de första i Norden att certifiera en fastighet enligt den krävande hållbarhetscertifieringen Noll$CO_2$. Certifieringen innebär att fastigheten har nettonoll klimatpåverkan under byggnadens livstid.

Under 2022 har Castellum börjat arbeta mer strukturerat med cirkulära materialflöden. Ramavtal har tecknats med återbrukskonsulter och mål att återbruka i samtliga projekt implementerades i slutet av år 2022 och uppföljningen visar att 22 procent av Castellums projekt under 2022 har arbetat med återbruk. Efter implementeringen ska samtliga projekt arbeta med återbruk.

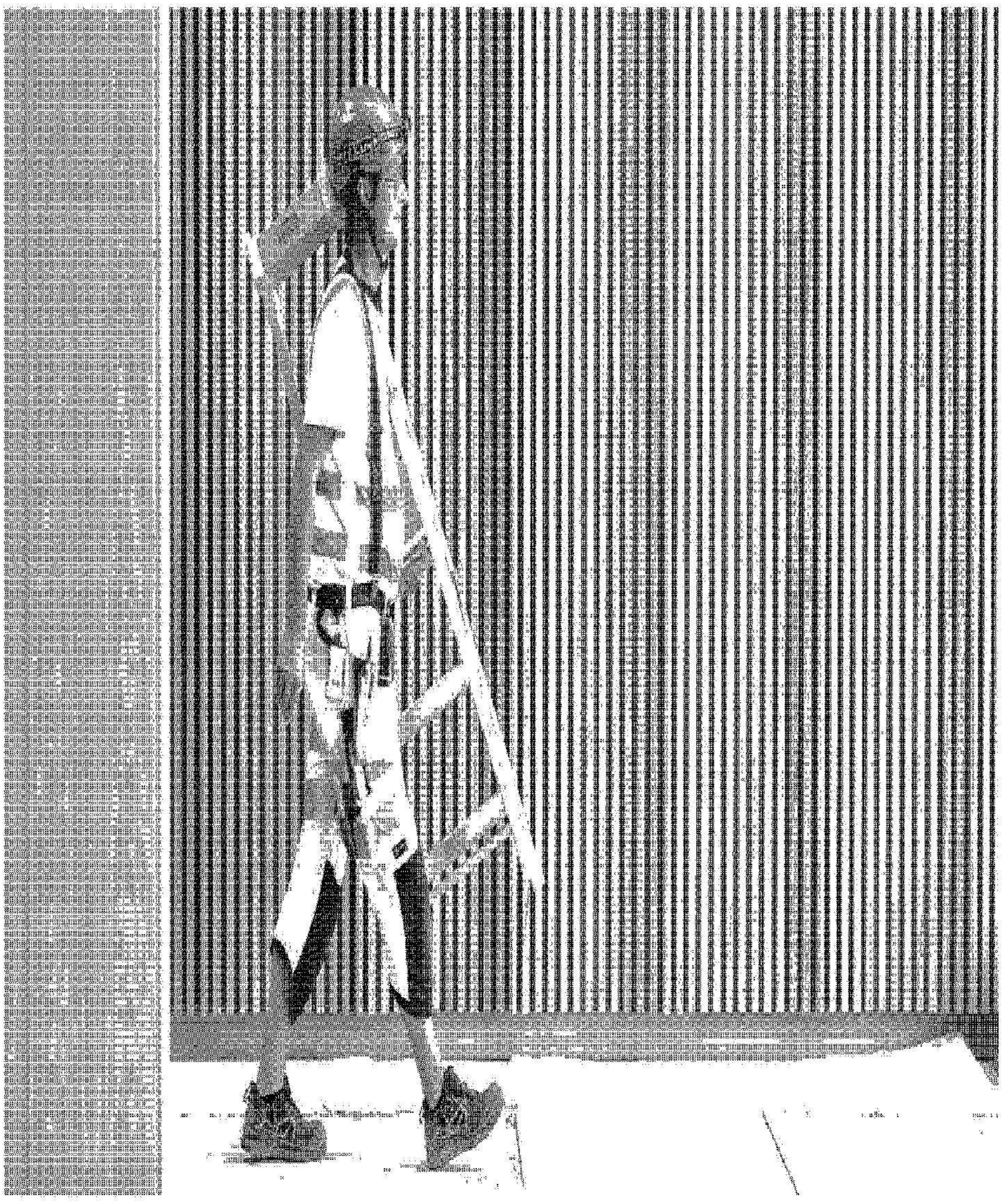
### ANDEL PROJEKT MED ÅTERBRUK




Definition av återbruk: när material eller komponenter används på samma sätt som de är framställda att användas. Återbruk anses likvärdigt med återanvändning.

## WELL-certifierade fastigheter

WELL är ett certifieringssystem som främjar hälsa och välmående bland de som är i byggnaden. Certifieringssystemet är baserat på vetenskap och genom att arbeta med systemet kan Castellum skapa positiva hälsoeffekter som hjälper våra hyresgäster och deras medarbetare att prestera och vara sitt bästa jag. För att fokusera på hälsa och välmående i en större andel av Castellums bestånd är bolaget anslutet till WELL Portfolio. I ett första skede är samtliga kontorsfastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö inkluderade. Genom att WELL-certifiera fastigheter bidrar Castellum konkret till att uppnå FN:s globala hållbarhetsmål 3, God hälsa och välbefinnande.



# Välbefinnande

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

## Strategiska fokusområden

Alla Castellums medarbetare ska vara välmående. Målet är en hälsosam och säker arbetsplats utan olyckor, med en god arbetsmiljö. Castellum har ett ansvar för att ingen medarbetare, leverantör eller entreprenör blir fysiskt eller psykiskt skadad eller sjuk på grund av sitt arbete. För att lyckas arbetar Castellum på ett strukturerat sätt för att proaktivt stärka medarbetarnas hälsa, förebygga risker och undvika arbetsrelaterade skador och olyckor.

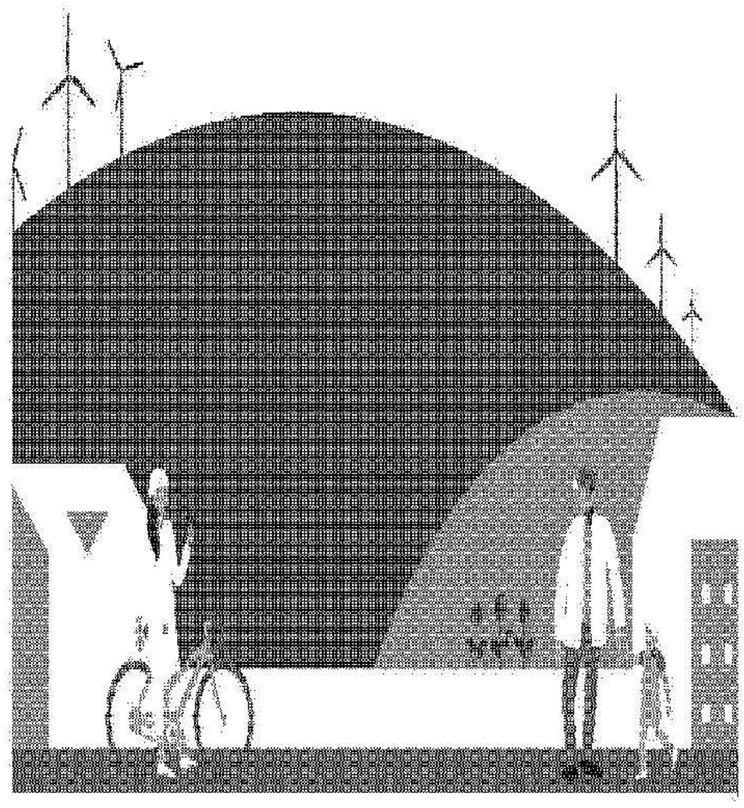
För Castellum är lärandet en viktig del i arbetet med att skapa engagemang och trivsel. Lärande handlar om kompetensutveckling eller utbildning anpassad till respektive medarbetares arbetsuppgifter, såväl som utbildning inom områden som bolaget

42 procent (43) av alla medarbetare är kvinnor.

31 (14) utbildningstimmar per medarbetare.

**FÖRTROENDEINDEX (ENPS), %**

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Kvinnor | 46 | 37 | 33 |
| Män | 47 | 48 | 34 |
| 20–29 år | 58 | 50 | 18 |
| 30–50 år | 51 | 41 | 32 |
| Över 50 år | 40 | 40 | 31 |



Vi främjar hälsa, välbefinnande och produktivitetsökning.

| Löpande mål | Utfall 2022 |
|---|---|
| ▪ <2 procent korttidssjukfrånvaro. | 1,3 procent |
| ▪ <3 procent långtidssjukfrånvaro. | 1,6 procent |
| ▪ Inga arbetsskador och arbetsrelaterade sjukdomar hos medarbetare och leverantörer. | 41 st skador |
| ▪ Ökad andel anonymiserade rekryteringar. | 74 procent[1] |

**Mål 2025**

| | |
|---|---|
| ▪ 40–60 procent jämställt i samtliga yrkeskategorier. | Kvinnor 42 procent<br>Män 58 procent |
| ▪ 20 procent av Castellums medarbetare ska ha internationell bakgrund. | 10 procent |

1. Processen implementerades 2022. Ökning/minskning följs upp framgent.

## Castellum – ett värderingsdrivet företag

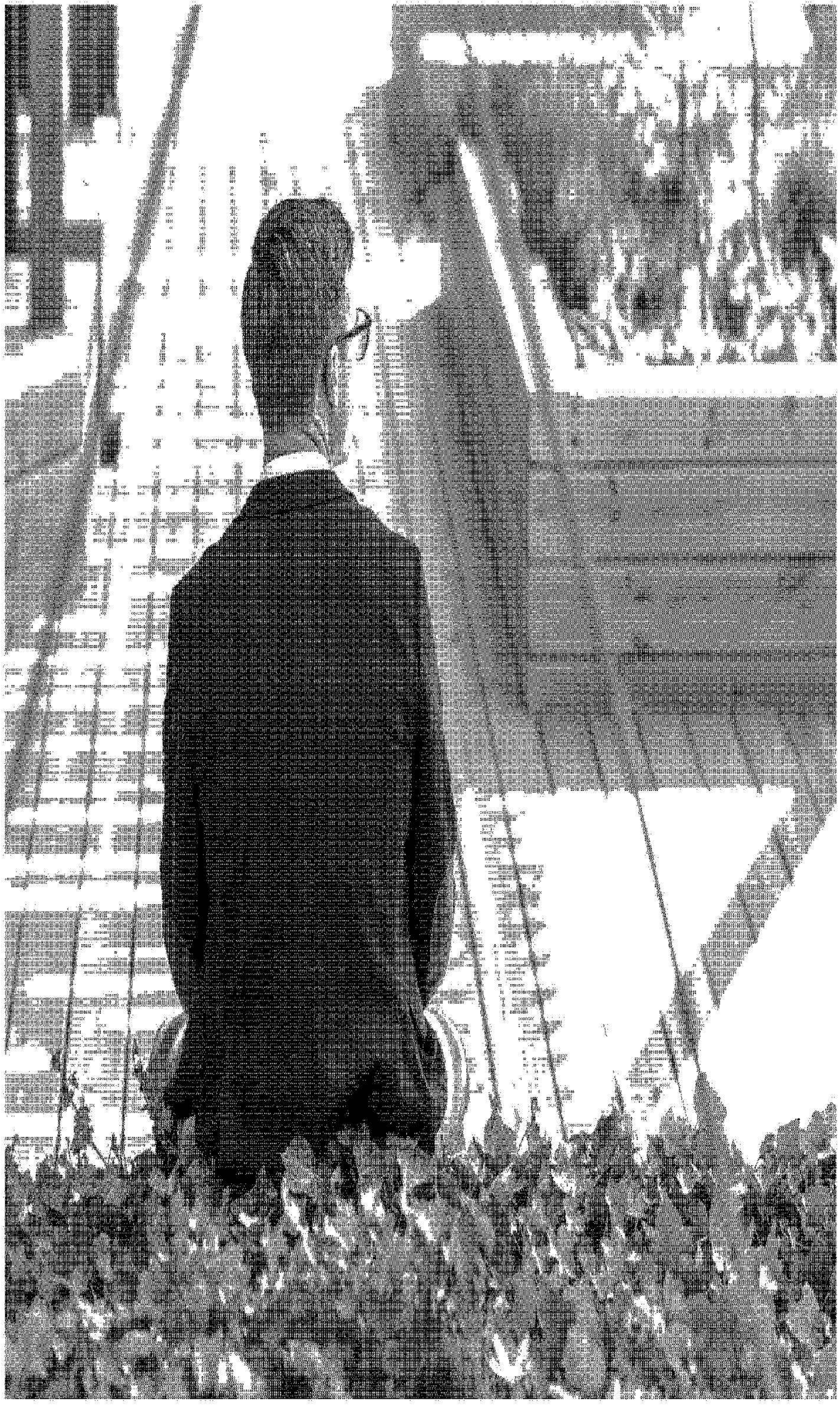
Affärsmässiga, Engagerade och Modiga är de värdeord som vi använder oss av på Castellum för att få vägledning i olika arbetssituationer. Våra värderingar hjälper oss att förstå vad som förväntas av oss, och vad vi kan förvänta oss av våra kollegor.

## Attraktiv arbetsgivare

Förmågan att attrahera kvalificerade och begåvade medarbetare, samt behålla och vårda talanger är avgörande för Castellums utveckling. Under 2022 tillsattes 21 procent (24) av alla nyanställningar av interna kandidater. Personalomsättningen uppgick till 12 procent, vilket är i linje med föregående år.

## Castellum Experience

Castellum genomför kvartalsvis medarbetarundersökningen Castellum Experience. Undersökningen består av ett antal frågor där medarbetarnas engagemang följs upp. Resultatet delas in i tre kategorier, "promotors", "passiva" och "detractors". Den senaste mätningen visade att 47 procent var "promotors", det vill säga medarbetare som rekommenderar Castellum som arbetsgivare. Svarsfrekvens i mätningen var 90 procent.



fokuserar på. Ambitionen att skapa en motiverande arbetssituation möjliggörs av att Castellums organisation är decentraliserad. Varje medarbetare har tydliga ansvarsområden med hög grad av befogenhet vilket leder till både professionell och personlig utveckling.

Castellum ska präglas av jämställdhet, mångfald och lika rättigheter för alla. Medarbetarna ska spegla samhällets sammansättning och både könsfördelningen och ersättningen ska vara jämställd. Castellum har börjat arbeta med en anonymiserad rekryteringsprocess för att öka mångfalden bland nyanställda. För att förbättra jämställdheten inom de områden där det fortfarande råder obalans arbetar bolaget med systematiska riktlinjer och handlingsplaner.

**Utfall och framsteg 2022**

Under 2022 har Castellums antal medarbetare ökat med cirka 25 procent, till 534 personer. Ökningen beror till stor del på förvärvet av Kungsleden. Samtidigt har andelen medarbetare med internationell bakgrund ökat till 10 procent (9).

På en övergripande nivå är fördelningen kvinnor/män 42/58 procent (43/57), vilket är inom intervallet för att betraktas som jämställt. Castellum har under året arbetat med anonymiserade rekryteringsprocesser och 2022 uppgick andelen anonymiserade rekryteringar till 74 procent.

Under året har en så kallad nano-learning tagits fram i syfte att stärka organisationens kunskap och engagemang kring hållbarhetsfrågor. Denna implementeras i början av 2023.

# 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. En värd att lita på.

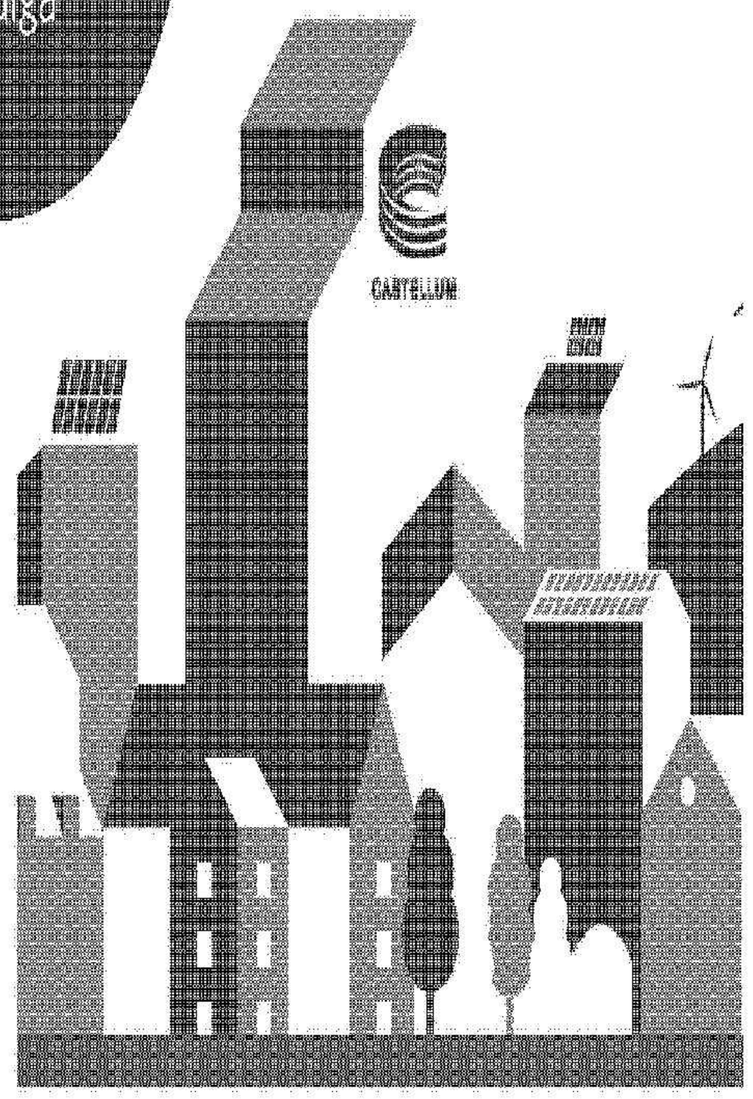
## Strategiska fokusområden

Castellums uppförandekod reglerar hur medarbetarna ska uppträda mot varandra, mot hyresgäster, leverantörer, samarbetspartners och andra aktörer som de möter i den dagliga verksamheten. Uppförandekoden tydliggör bland annat bolagets nolltolerans gällande antikorruption. Alla medarbetare ska genomföra Castellums obligatoriska hållbarhetsutbildning vilken inkluderar uppförandekoden.

Castellum arbetar med nästan 11 000 leverantörer och det är viktigt att även de drivs ansvarsfullt. Bolaget har därför en separat uppförandekod för leverantörer som samtliga leverantörer och entreprenörer tar del av och bekräftar i samband med avtal. I denna uppförandekod beskrivs hur Castellum förväntar sig att leverantörerna agerar.

Castellum vill vara en engagerad part i samhället. Bolaget bidrar därför till en stadsutveckling som främjar integration och erbjuder hälsosamma och produktiva stadsmiljöer där människor mår bra. För Castellum är det viktigt att bidra till att fler ungdomar och personer med utländsk bakgrund kommer in på arbetsmarknaden. Bolaget arbetar med Jobbsprånget, ett initiativ som drivs av IVA (Kungliga Ingenjörs- och Vetenskapsakademin) och som matchar företag med nyanlända akademiker med uppehållstillstånd. Genom Jobbsprånget får nyanlända akademiker möjlighet att praktisera




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

### Castellums uppförandekod

Uppförandekoden baseras på Castellums värderingar Affärsmässiga, Engagerade och Modiga, de tio principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption i FN:s Global Compact samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. I uppförandekoden tydliggörs Castellums ställningstaganden när det gäller mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, affärsetik, jämställdhet och informationsgivning.

### Whistleblowing

Castellum har en 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.

### Stöd till lokala samhällen och sponsring

Under 2022 har Castellum lämnat stöd till bland andra Bris, MyDreamNow och Fryshuset samt lokala idrottsföreningar. Vid inledningen av kriget i Ukraina skänkte bolaget också en miljon kronor till UNHCR. Sammantaget har Castellum under året lämnat 12,4 mkr i direkt stöd genom sponsring, välgörenhet och medlemsavgifter till branschorganisationer. Castellum har också bidragit med 0,8 mkr i voluntärarbete och 0,8 mkr i omkostnader (overhead).

| Löpande mål | Utfall 2022 |
|---|---|
| ▪ Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden. | 79 procent |
| ▪ 4 procent av medarbetarna ska vara lärlingar. | 2 procent |
| ▪ Skapa arbetstillfällen för ungdomar och långtidsarbetslösa i projekt. | Uppfyllt |

hos Castellum. Bolaget deltar också i gemensamma projekt med andra fastighetsägare och aktörer för att tillsammans skapa bättre livsmiljöer. Castellum har som mål att 4 procent av medarbetarna ska vara lärlingar, det vill säga personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. Bolaget kravställer också att entreprenörer ska anlita lärlingar, enligt definitionen ungdomar, långtidsarbetslösa och personer som står långt ifrån arbetsmarknaden, i alla större projekt.

Castellum utvecklar sociala program i alla städer där bolaget är verksamt. Castellums engagemang i de sociala programmen varierar baserat på de lokala behoven och de specifika fastigheterna. Insatserna handlar ofta om hur Castellum kan påverka miljön i en positiv riktning, förbättra lokalsamhället och miljöerna runt fastigheterna. Castellums sponsring och stöd till det lokala föreningslivet är främst fokuserat på att främja utbildning och bryta utanförskap bland unga.

### Utfall och framsteg 2022

Totalt 91 (62) personer har arbetat på Castellum som feriearbetare, praktikanter, lärlingar, trainees eller med examensarbeten under 2022. Av dessa var 11 (19) lärlingar, vilket motsvarar cirka 2 procent av Castellums medarbetare. En bidragande orsak till att målet om 4 procent lärlingar inte uppnås är att integrationen av Kungsleden och nya medarbetare tagit mycket tid och fokus, och därmed minskat möjligheterna att ta in lärlingar under året. Som ett resultat av Castellums arbete med bland annat Jobbspånget har bolaget erbjudit 45 (20) praktiktjänster.

Under 2022 har 79 procent (93) av medarbetarna utbildats i uppförandekoden. Att siffran är lägre än föregående år beror på en stor andel nyanställda i samband med förvärv av Kungsleden.

Under året genomfördes cirka 110 (120) olika insatser kopplat till sociala program som exempelvis citynätverk, hållbarhetsnätverk och företagsföreningar, där bolaget samverkar med olika partners för att utveckla städerna eller närområdet.

### Urval av branschorganisationer där Castellum är medlemmar

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

Totalt 91 personer har arbetat på Castellum som feriearbetare, praktikanter, lärlingar, trainees eller med examensarbeten under 2022.

---

I alla större projekt kravställer Castellum att entreprenörerna anlitar lärlingar.

# Återbruk på historiska Kungsholmen



Ola Mortensen,
projektchef Castellum



Robert Carlsson,
hållbarhetsansvarig Castellum

Ön och stadsdelen Kungsholmen i centrala Stockholm har genomgått en stor förvandling de senaste decennierna. Gammal industrimark har sanerats och gett plats för attraktiva bostäder och kontor. Centralt placerade och med goda kommunikationer, både för rälsbunden trafik, bil och buss, samt väl utbyggda möjligheter för cyklister och gångtrafikanter. Området Hornsberg har blivit ett av Stockholms mest expansiva företagsområden. Under senare år har många medvetna företag etablerat sig i området som fullkomligen andas framtid.

Castellum har verksamhet på Kungsholmen och när bolaget beslutade att bygga om fastigheten Hornsberg 10 var målet att göra det så klimatsmart som möjligt. "Byggföretag är så vana att riva ut allting istället för att spara det som fortfarande håller", menar Ola Mortensen, projektchef på Castellum. Vid ombyggnationen valde Castellum att undersöka vilka material som kunde bevaras och återbrukas för att bygga mer hållbart.

**Nytt byggmaterial ska kunna återbrukas**

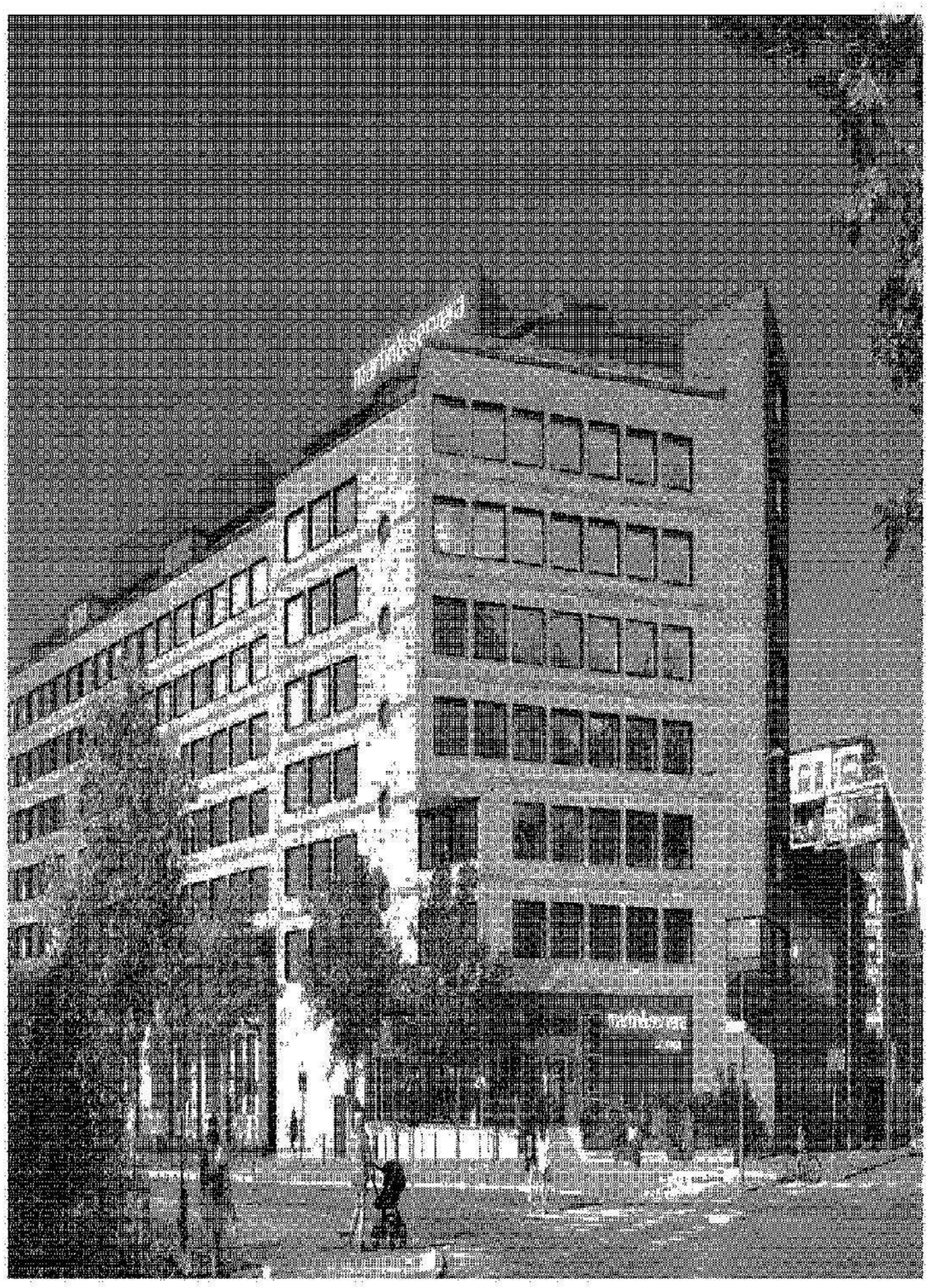
Återbruk handlar om att förlänga en produkts livslängd och vinsterna är många. Både nytillverkning och konsumtion av nya material och produkter undviks i högre utsträckning, vilket är bra för både klimat, miljö och ekonomi. I fastigheten i Hornsberg gick det att återanvända allt från dörrar och fönster till porslin i WC och handfat. Saker som normalt sett skulle ha slängts har bevarats. Det har minskat rivningskostnaderna och även hållit nere investeringsbehovet i projektet.

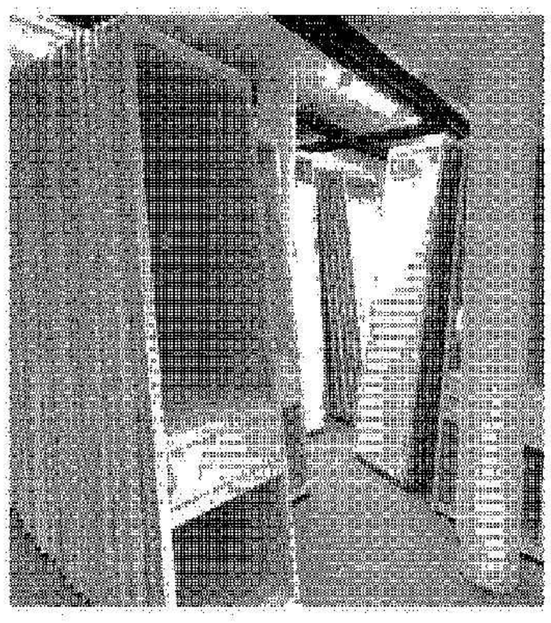
Fastigheten i Hornsberg har byggts om från cellkontor till öppen planlösning. En ytterligare hållbarhetsaspekt i projektet är att Castellum har installerat sprinklers tätare än traditionellt. Detta för att slippa bygga om och därmed minska klimatpåverkan när lokalen ska anpassas efter hyresgästers önskemål om utformning.

Castellum är även med i ett forskningsprojekt med IVL Svenska Miljöinstitutet där byggdata analyseras för att ta reda på projektets klimatpåverkan. En vägledning för hur man kan minska klimatpåverkan vid renovering och ombyggnation ska tas fram.

**Fönster från Kungsholmen fick nytt liv i Estland**

Castellum arbetade med återbruksmäklaren Kompanjonen i projektet. "Vi har under projekttiden även byggt upp egen viktig kunskap om återbruk för framtida projekt", menar Robert Carlsson, hållbarhetsansvarig på Castellum. Totalt demonterades och sparades 170 dörrar, 300 fönster och 200 glaspartier för återbruk. Fönstren fick nytt liv i ett byggprojekt i Estland. Den totala klimatbesparingen för de nämnda produkterna var 34 ton koldioxid. Det motsvarar en bilresa på 13 600 mil - eller nästan 3,5 varv runt jorden (vid ekvatorn). ■

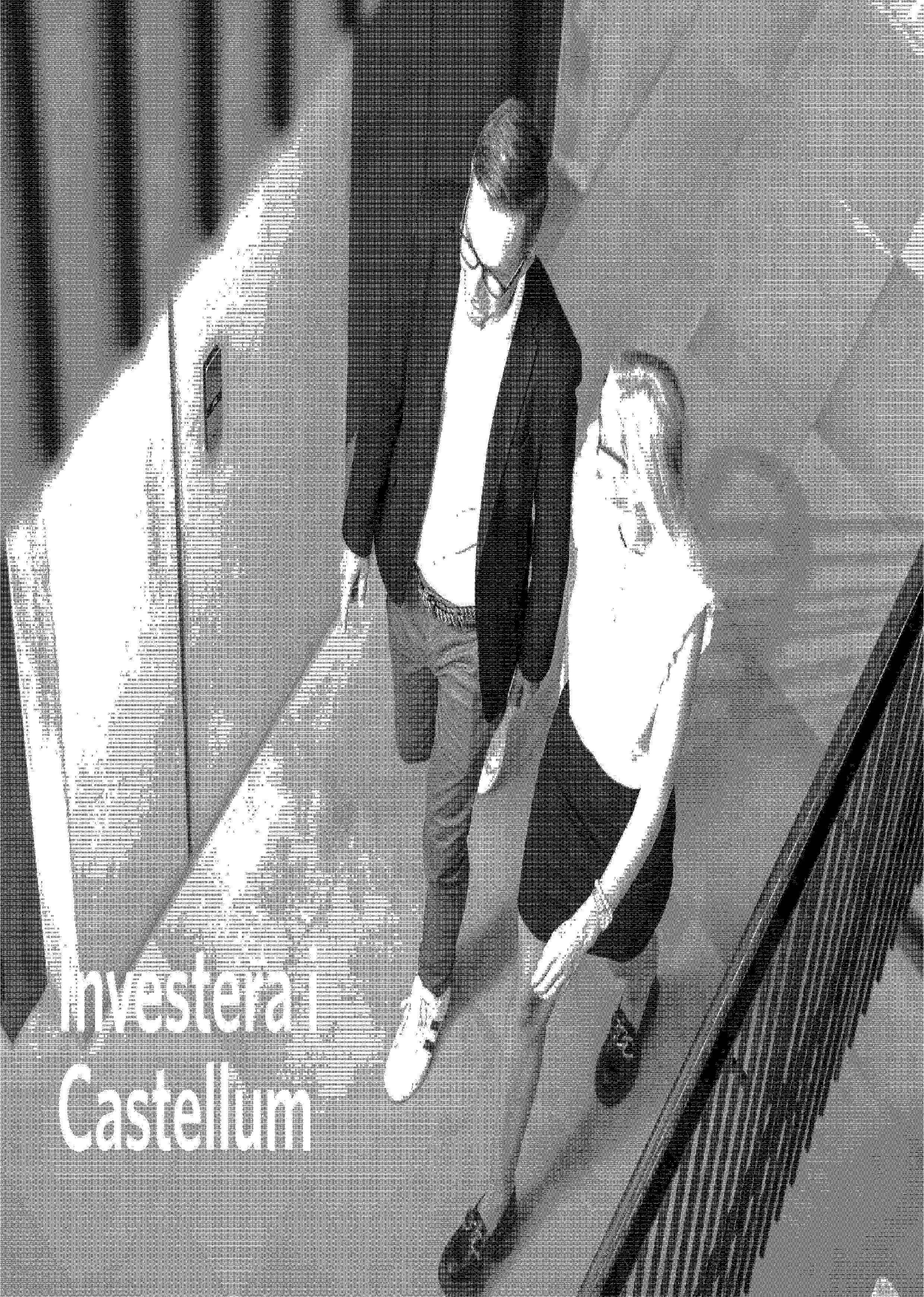




I fastigheten Hornsberg 10 utvecklar Castellum Martin & Servera nya huvudkontor, med plats för 400 medarbetare, som ska stå inflyttningsklart i augusti 2023. Ända sedan starten av totalrenoveringen har Castellum haft fokus på återbruk där materialet som rivs återbrukas inom projektet eller får liv i andra byggnader.

## Castellum och återbruk

- Från och med 2022: Återbruk i alla projekt
- 2030: Återbruk och förnybara material ska vara betydande inslag i samtliga projekt
- Castellum har tecknat ramavtal med leverantörer för att få hjälp i arbetet med återbruk


Investera
Castellum

# 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

En stabil värdetillväxt innebärande en totalavkastning om 3 175 procent sedan 1997.

## Väldiversifierad portfölj

Fokus är kommersiella lokaler med fastigheter i olika branscher som speglar svenskt, danskt och finskt näringsliv. Bland hyresgästerna finns både privata och offentliga aktörer och exponeringen mot enskilda hyresgäster är låg. Offentliga aktörer är den största kundkategorin och utgör omkring en fjärdedel. Utöver vår fastighetsportfölj har vi även ett långsiktigt ägande i det norska fastighetsbolaget Entra.

### SUBSTANSVÄRDE

| | mkr | kr/aktie |
|---|---|---|
| Eget kapital enligt balansräkning | 78 983 | 240 |
| **Återläggning** | | |
| Hybridobligationer | -10 169 | -31 |
| Beslutad, ej verkställd utdelning | 624 | 2 |
| Derivat enligt balansräkning | -2 747 | -8 |
| Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt | -4 944 | -15 |
| Uppskjuten skatt enligt balansräkning | 17 754 | 54 |
| **Substansvärde EPRA NRV** | **79 501** | **242** |
| Avdrag | | |
| Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces | -25 | -0 |
| Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 4 %[1] | -3 860 | -12 |
| **Substansvärde EPRA NTA** | **75 616** | **230** |
| Avdrag | | |
| Derivat enligt ovan | 2 747 | 8 |
| Uppskjuten skatt i sin helhet | -13 870 | -42 |
| **Substansvärde EPRA NDV** | **64 493** | **196** |

1. Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 4 procent. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras med en nominell skatt om 20,6 procent, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där hela portföljen säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7 procent.

## En hållbar fastighetsägare

Castellum vill vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa. Bolaget har vunnit flera utmärkelser som validerar de höga ambitionerna inom hållbarhetsområdet. Sedan hösten 2022 är Castellums aktier klassificerade som gröna på Nasdaq Stockholm som första stora fastighetsbolag i Norden.

## En innovativ fastighetsägare

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

## Lokala affärer

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

# Hållbarhetsutmärkelser och bedömningar

Castellums ägare och investerare premierar bolagets väl utvecklade hållbarhetsarbete. Detta framgår av de hållbarhetsutmärkelser och externa bedömningar som Castellum fått under året.

## Dow Jones Sustainability Indices

För sjunde året i rad får Castellum toppbetyg i S&P Corporate Sustainability Assessment (S&P CSA) och är det enda nordiska fastighetsbolaget som inkluderas i Dow Jones Sustainability Indices (DJSI) och flera andra tillhörande hållbarhetsindex. S&P CSA är en mycket prestigefylld hållbarhetsundersökning och en av världens mest omfattande databaser över börsnoterade företags hållbarhetsarbete och -prestationer. Endast tolv svenska bolag finns med på listan över världens mest hållbara bolag. År 2022 deltog över 7 500 börsnoterade bolag i utvärderingen och bara de bästa i respektive bransch kvalificerar in sig i indexet. Syftet med indexet är att styra investerare mot mer hållbara investeringar.

## Branschledande enligt GRESB

Castellum har för sjunde året i rad rankats som Sector Leader, etta i världen i hållbarhet inom kategorin kontor/industri, av Global Estate Sustainability Benchmark (GRESB). GRESB är en internationell hållbarhetsundersökning som mäter och utvärderar fastighetsbolags och fastighetsfonders hållbarhetsarbete. Årets studie omfattade 1 820 fastighetsbolag och fonder i 74 länder och täcker därmed en stor del av den globala fastighetsmarknaden.

## 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.

## Sustainalytics

Castellum har rankats som Region Top-Rated i Sustainalytics hållbarhetsbenchmark, vilken täcker över 15 000 bolag över hela världen.

## The Sustainability Yearbook

Castellum rankas som etta i Europa och fyra globalt i The Sustainability Yearbook 2022, och är det enda nordiska fastighetsbolaget som är inkluderat. The Sustainability Yearbook produceras av S&P Global, världsledande på kreditbetyg, benchmarks och analyser på de globala kapital- och råvarumarknaderna. Totalt granskades över 7 800 bolag i 61 branscher.

## Klimatmål godkända av SBTi

Castellum var det första nordiska fastighetsbolaget som fick sina mål om klimatneutral verksamhet, godkända av Science Based Targets initative (SBTi), redan 2018. Bolagets klimatmål är vetenskapligt förankrade och i linje med Parisavtalets mål om att minska den globala uppvärmningen samt Sveriges nationella ambitioner om ett fossilfritt land.

## MSCI ESG Ratings

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

## CDP

Castellum rapporterar till CDP och har betyget B på skalan A till D-. CDP är en obercende, icke vinstdrivande organisation med världens största insamling av information kring företags klimatpåverkan.

### Ratings

Member of Dow Jones Sustainability Indices Powered by the S&P Global CSA — Castellums rating: 82/100 (enda nordiska fastighetsbolag som blivit inkluderat)

MSCI ESG RATINGS 1) — Castellums rating: AAA

GRESB Real Estate Sector leader 2022 — Castellums rating: 92/100 (global sektorledare)

EPRA sBPR Gold — Castellums rating: Gold

CDP Disclosure Insight Action — Castellums rating: B

SUSTAINALYTICS a Morningstar company — Castellums rating: Region Top-Rated

1) T-EUSERV 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.

Castellums börsvärde, det vill säga värdet av samtliga utestående aktier i Castellum, uppgick per den 31 december 2022 till 43,6 mdkr (84,3).

Antal utestående Castellumaktier uppgår till 328 400 968 (340 544 001). Under 2022 har totalt 386 miljoner (204) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 526 000 aktier per handelsdag (805 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 115 procent (71). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm, Cboe CXE EU, Turquoise och Cboe BXE EU.

## Utdelning

Castellums styrelse ser en fortsatt stängd obligationsmarknad utan tecken på återhämtning i närtid. För att värna bolagets kreditbetyg har styrelsen därför beslutat om en skärpt finanspolicy och ett besparingsprogram med minskat investeringsutrymme under 2023 i syfte att stärka bolagets balansräkning. Styrelsen kommer inte heller att föreslå utdelning till kommande årsstämma.

## Substansvärde

Substansvärdet är det samlade kapital som bolaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa stabil avkastning och tillväxt under lågt finansiellt risktagande. Då tillgångar 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 242 kr/aktie (251).

## Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 13,63 kr (12,45) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 10,8 procent (5,1), motsvarande en multipel om 9,26 (19,58). Resultatet efter skatt per aktie uppgick för 2022 till 5,29 kr (41,81), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 4,2 procent (17,1).

## Totalavkastning

Totalavkastningen speglar aktiekursens utveckling med tillägg för lämnade utdelningar under perioden. Kursen på Castellumaktien vid årets slut var 126,25 kr (243,80) motsvarande ett börsvärde om 43,6 mdkr (83,0), beräknat på antalet utestående aktier. Under 2022 har aktiens totalavkastning inklusive utdelning om 7,60 kr, varit -45,1 procent (20,7).

## AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

| | 2022 |
|---|---|
| **Utfall** | |
| Hyresintäkt, kr/aktie | 23,58 |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie | 13,63 |
| Årets resultat efter skatt, kr/aktie | 5,29 |
| Utdelning, kr/aktie | – |
| Långsiktigt substansvärde, kr/aktie | 242 |
| Fastighetsbestånd, kr/aktie | 464 |
| **Avkastning** | |
| Avkastning långsiktigt substansvärde, % | 2,2 |
| Avkastning eget kapital, % | 2,2 |
| Avkastning totalt kapital, % | 0,6 |
| **Aktiens totalavkastning (inklusive utdelning)** | |
| Castellum, % | -45,1 |
| Nasdaq Stockholm (SIX Return), % | -22,8 |
| Fastighetsindex Sverige (EPRA), % | -44,0 |
| Fastighetsindex Eurozone (EPRA), % | -36,6 |
| Fastighetsindex Storbritannien (EPRA), % | -31,9 |
| **Finansiell risk** | |
| Belåningsgrad, % | 42 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,9 |

## Nasdaq Green Equity Designation

Som första stora fastighetsbolag i Norden har Castellums aktie noterats som grön på Nasdaq. Syftet med Nasdaqs gröna märkning, Green Equity Designation, är att ge en ökad synlighet mot investerare som letar efter hållbara investeringar. För att uppfylla kriterierna som grön aktie ska minst 50 procent av omsättningen och investeringarna definieras som gröna och mindre än 5 procent av tillgångarna vara knutna till fossilt bränsle.

60 procent av Castellums omsättning och 62 procent av investeringarna definieras som grön, enligt analys utförd av Cicero år 2022.

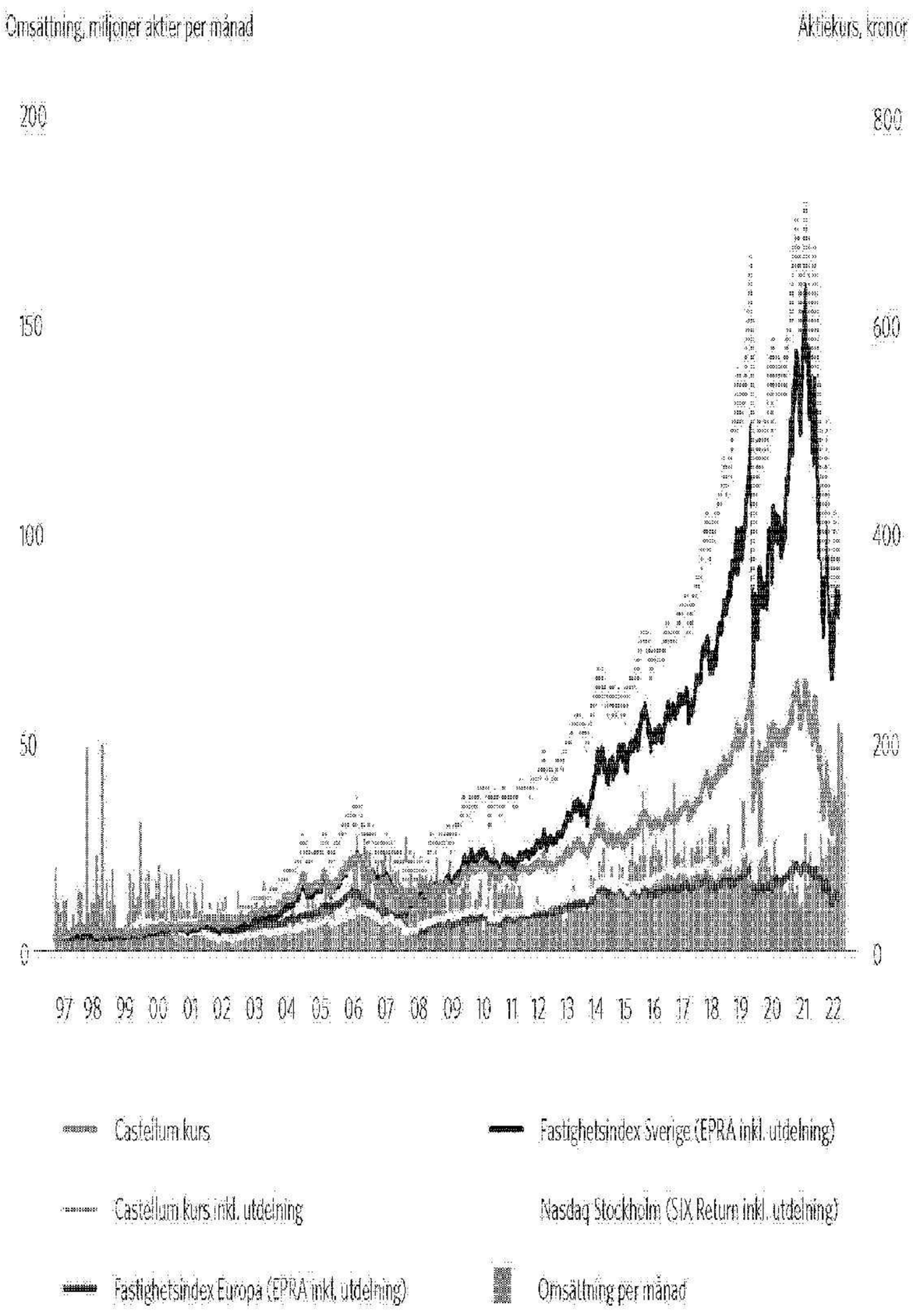
## Avkastning substans och resultat inklusive långsiktig värdeförändring

I fastighetsbolag avspeglar förvaltningsresultatet endast en - om än större - del av det totala resultatet. Substansvärdet och totalresultat inkluderar värdeförändringar enligt IFRS. Förvaltningsresultatet måste således kompletteras med en värdeförändringskomponent samt effektiv skatt för att ge en korrekt bild av resultat, avkastning och substansvärde. Värdeförändringar kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat.

## Skapat aktieägarvärde

Vid börsintroduktionen i maj 1997 uppgick Castellums fastighetsportfölj till cirka 10 mdkr, förvaltningsresultatet till cirka 300 mkr och ägarnas kapital till cirka 4 mdkr. Sedan dess har Castellums skapat aktieägarvärde genom att öka ägarnas kapital till 79 mdkr samtidigt som en utdelning lämnats om cirka 18,3 mdkr per den 31 december 2022. Fastighetsportföljen har växt under samma period och uppgick vid utgången av 2022 till 154 mdkr medan förvaltningsresultatet ökat till 4 510 mkr. Castellum har de senaste 10 åren presterat en totalavkastning på i genomsnitt 8,8 procent per år, varav direktavkastningen står för cirka 4,1 procent och kursutvecklingen för cirka 4,7 procent, med ett för den svenska fastighetsbranschen måttligt risktagande.

CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 31 DECEMBER 2022



## Aktieägare

Vid årsskiftet hade Castellum drygt 106 000 aktieägare (103 000), vilket är en ökning med cirka 3 procent jämfört med årsskiftet 2021. Andelen registrerade aktier i utlandet uppgick vid årets slut till 31 procent (43). De största ägarsfärerna bekräftade per den 31 december 2022 framgår av tabellen till höger.

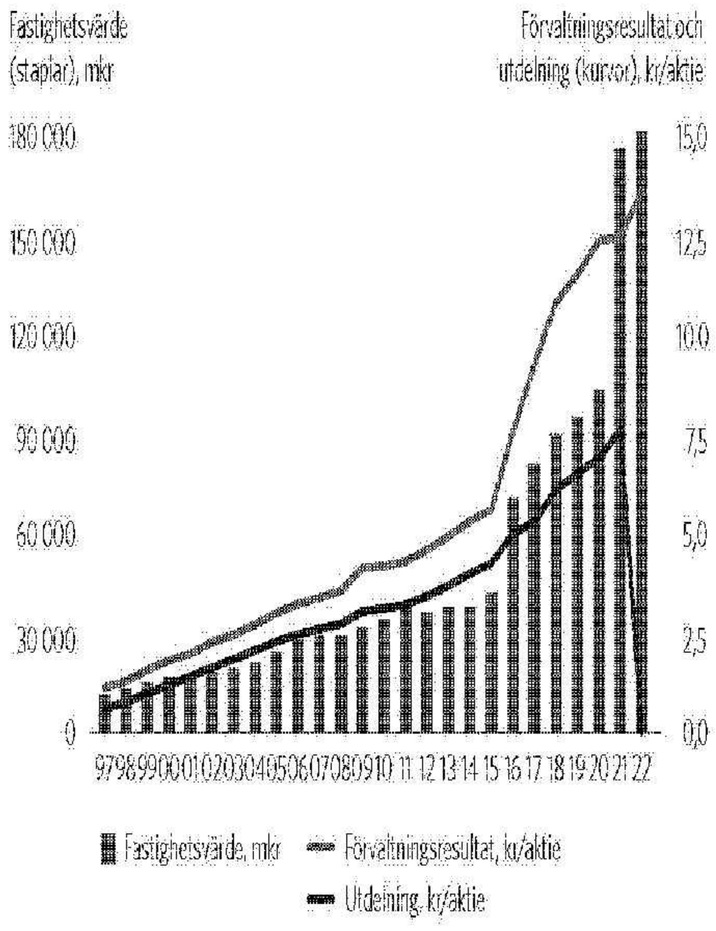
## Aktiemarknadskontakter

Aktiemarknadskontakter bygger framför allt 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.

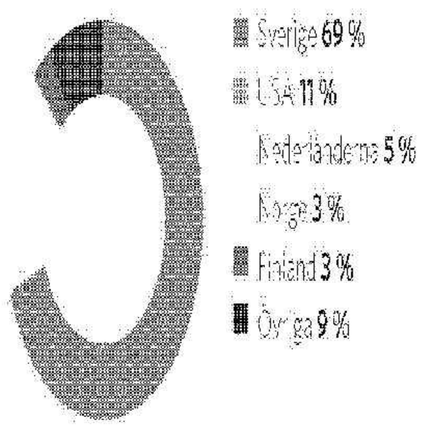
## Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2022 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 cirka 10 procent av antalet utestående aktier. Under 2022 återköptes 12 143 033 aktier till en snittkurs om 226 kr. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per den 31 december 2022 till 17 331 000 aktier motsvarande 5 procent av antalet registrerade aktier.

### FASTIGHETSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT SEDAN BÖRSNOTERINGEN 1997




### AKTIEÄGARE PER LAND 2022-12-31




### AKTIEÄGARE PER 2022-12-31

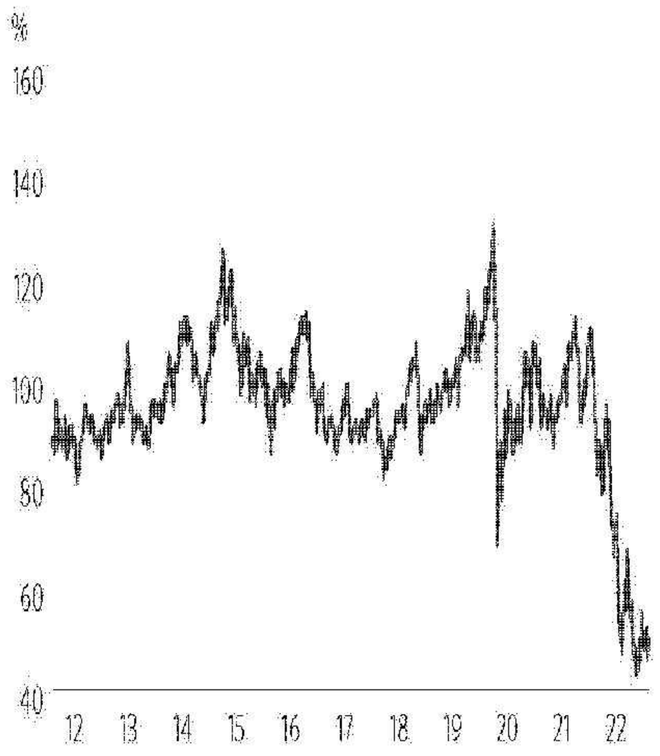
| Aktieägare | Antal tusental aktier | Andel röster/kapital, % |
|---|---|---|
| Akelius Residential Property | 42 021 | 12,8 |
| Rutger Arnhult m.b. | 15 873 | 4,8 |
| Gösta Welandsson m.b. | 11 668 | 3,6 |
| Handelsbanken Fonder | 11 571 | 3,5 |
| APG Asset Management | 11 032 | 3,4 |
| Länsförsäkringar Fonder | 10 801 | 3,3 |
| BlackRock | 10 718 | 3,3 |
| Vanguard | 10 445 | 3,2 |
| Corem Property Group | 8 708 | 2,7 |
| Swedbank Robur Fonder | 8 542 | 2,6 |
| Nordea Fonder | 8 382 | 2,6 |
| Norges Bank | 6 688 | 2,0 |
| Folksam | 4 609 | 1,4 |
| Tredje AP-fonden | 4 380 | 1,3 |
| Olle Florén m.b. | 3 353 | 1,0 |
| Övriga svenska ägare | 53 336 | 16,2 |
| Övriga utländska ägare | 106 274 | 32,4 |
| **Totalt utestående aktier** | **328 401** | **100,0** |
| Återköpta egna aktier | 17 331 | |
| **Totalt registrerade aktier** | **345 732** | |

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

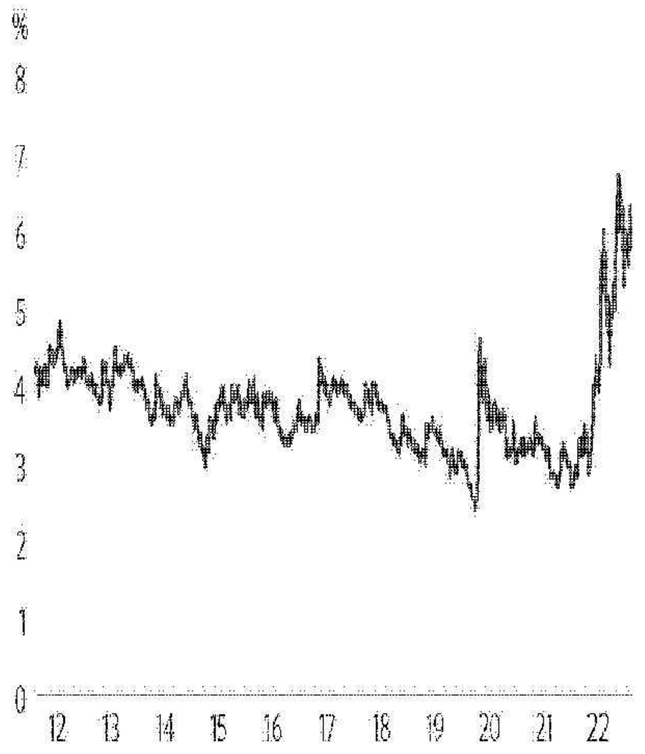
## FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Nyckeltal, kr/aktie** | | |
| Intäkt | 27,19 | 22,46 |
| Förvaltningsresultat | 13,63 | 12,45 |
| Årets resultat | 5,29 | 41,81 |
| Utdelning (för 2022 föreslagen) | – | 7,60 |
| Fastighetsvärde | 468 | 450 |
| **Värdering** | | |
| Förvaltningsresultat per aktie/Kurs, % | 10,8 | 5,1 |
| Förvaltningsresultat efter skatt per aktie (EPRA EPS)/Kurs, % | 11,4 | 4,7 |
| Utdelning/Kurs (direktavkastning), % | 0 | 3,1 |
| Kurs/Substansvärde per aktie EPRA NRV, % | 52 | 97 |
| **Aktien** | | |
| Börsvärde, mkr | 43 649 | 83 025 |
| Totalavkastning, Castellumaktien, % | -45,1 | 20,7 |
| Nasdaq Stockholm (SIX Return), % | -22,8 | 39,3 |
| Fastighetsindex Sverige (EPRA), % | -44,0 | 45,1 |
| Fastighetsindex Eurozone (EPRA), % | -36,6 | 3,8 |
| Fastighetsindex Storbritannien (EPRA), % | -31,9 | 28,9 |
| Utdelningsandel förvaltningsresultat, % | – | 61 |

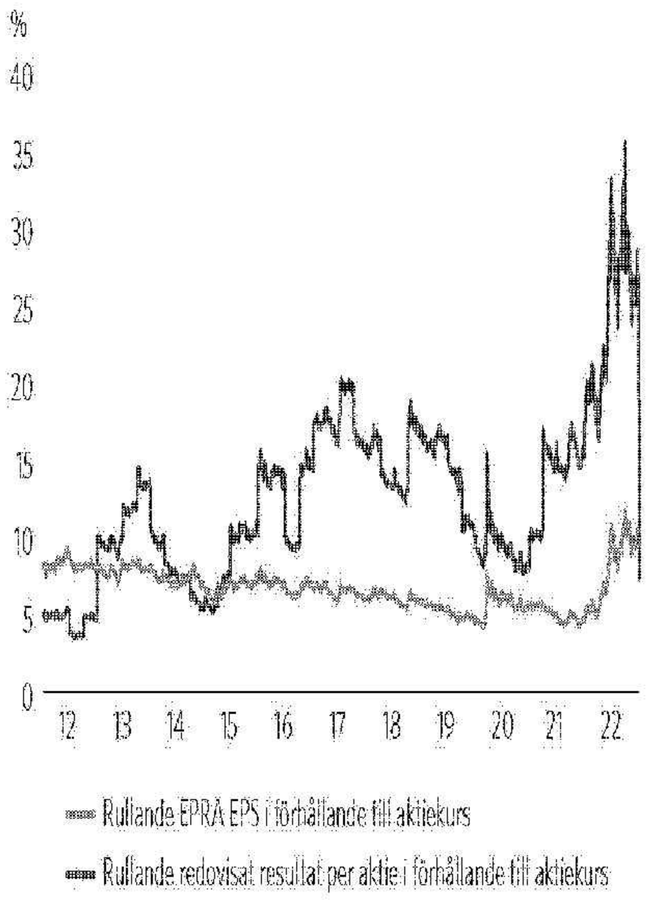
### AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE




### AKTIENS DIREKTAVKASTNING




### AVKASTNING VINST PER AKTIE



# Verksamhet



# Marknad

## Makroekonomisk bakgrund

Ekonomin försvagades under 2022 i Norden i kölvattnet av den ryska invasionen av Ukraina. En redan hög inflation steg ytterligare i takt med att energipriserna ökade. Centralbankerna höjde därför räntorna kraftigt för att stävja inflationen. De ekonomiska tillväxtutsikterna sänktes sedan successivt under året. Fastighetsbranschen har påverkats av det sämre ekonomiska läget med stigande finansieringskostnader och en svagare obligationsmarknad. Högre energi- och materialkostnader och leveransproblem har också påverkat branschen negativt. Men högre inflation bidrog också till intäktsökningar på grund av avtalsenliga indexuppräkningar i hyresavtalen.

Transaktionsmarknaden, som var rekordstark 2021, gick in i en lugnare fas under 2022. I Castellums marknader minskade transaktionsvolymerna överallt. I Sverige minskade affärerna till 219,6 mdkr under 2022 från 399,3 mdkr 2021, i Danmark från 104 mdr DKK till 76 mdr DKK och i Finland från 7,4 mdr EUR till 6,8 mdr EUR. Investerarsentimentet var avvaktande, men den nordiska fastighetsmarknaden var fortfarande attraktiv för utländska investerare enligt analyser från fastighetsanalytiker som JLL (Jones Lang LaSalle), Newsec och Pangea.

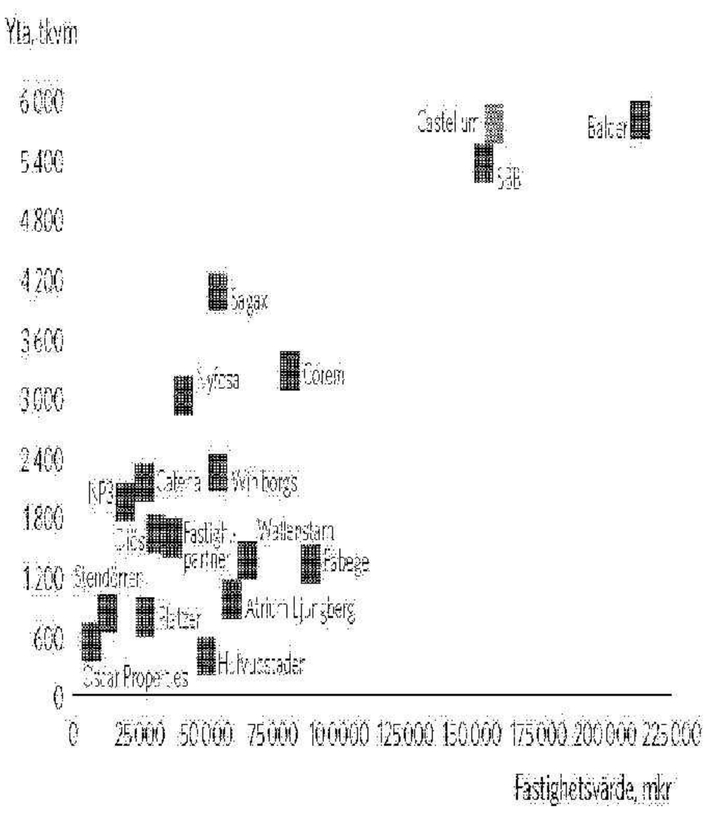
## Castellums marknadsandel

Castellum äger en total uthyrningsbar yta på omkring 5 696 tkvm med ett samlat fastighetsvärde uppgående till cirka 181 mdkr, inklusive ägarandelen i norska Entra. Vid årsskiftet uppgick Castellums börsvärde till 44 mdkr. De 200 största fastighetsägarna i Sverige äger sammanlagt en taxerad yta på cirka 102 miljoner kvm uppdelat på kontor, samhällsfastigheter, handel samt lager-, logistik- och industrifastigheter. Castellums marknadsandel uppgår till omkring 5–6 procent. 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 och privatpersoner.

## Hyresmarknad – kontor

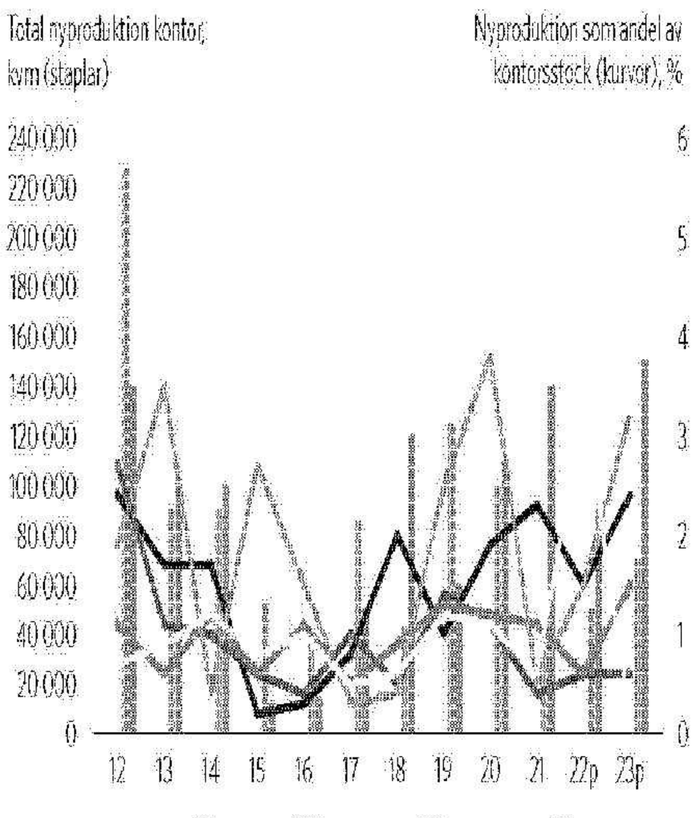
Utvecklingen för hyresmarknaden för kontor har varit positiv i Norden under 2022 genom återhämtningen från pandemin. Med positiv utveckling av marknadshyror och hög efterfrågan på kontor i attraktiva lägen där vakansgraden varit låg. JLL noterar att hållbara kontor är fortsatt ett viktigt tema i hela Norden. Både för hyresgäster och investerare. Det är positivt för Castellum som primärt har kontorsfastigheter i attraktiva lägen och har ett utpräglat hållbarhetsfokus. Som man kan se i diagrammet nedan var utvecklingen på de marknader där Castellum bedriver sin verksamhet varit positiv överlag.

### FASTIGHETSINNEHAV BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG



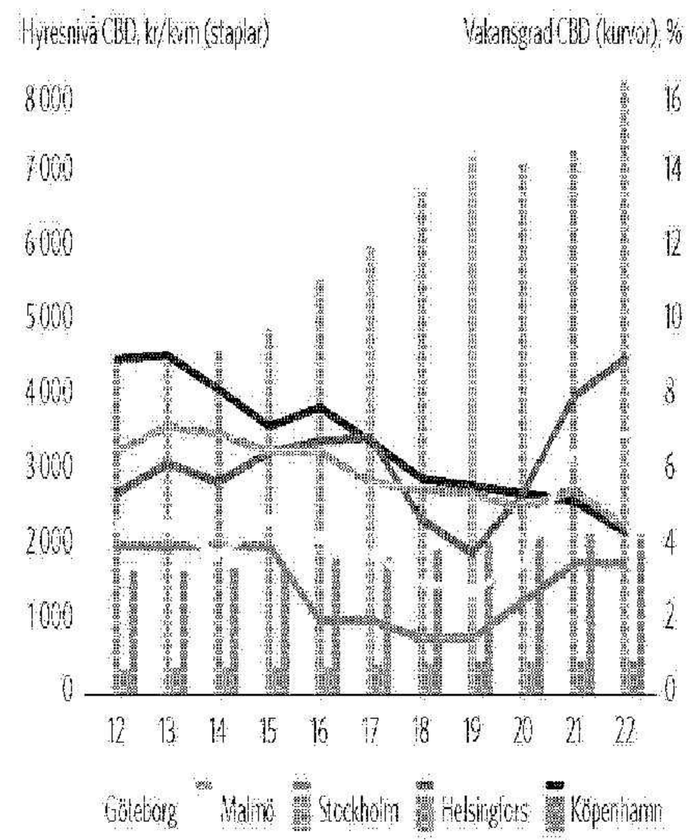

Källa: Resp. bolags-Q3 rapport 2022. Avser bolag med ett fastighetsvärde >5 mkr.

### NYPRODUKTION KONTOR

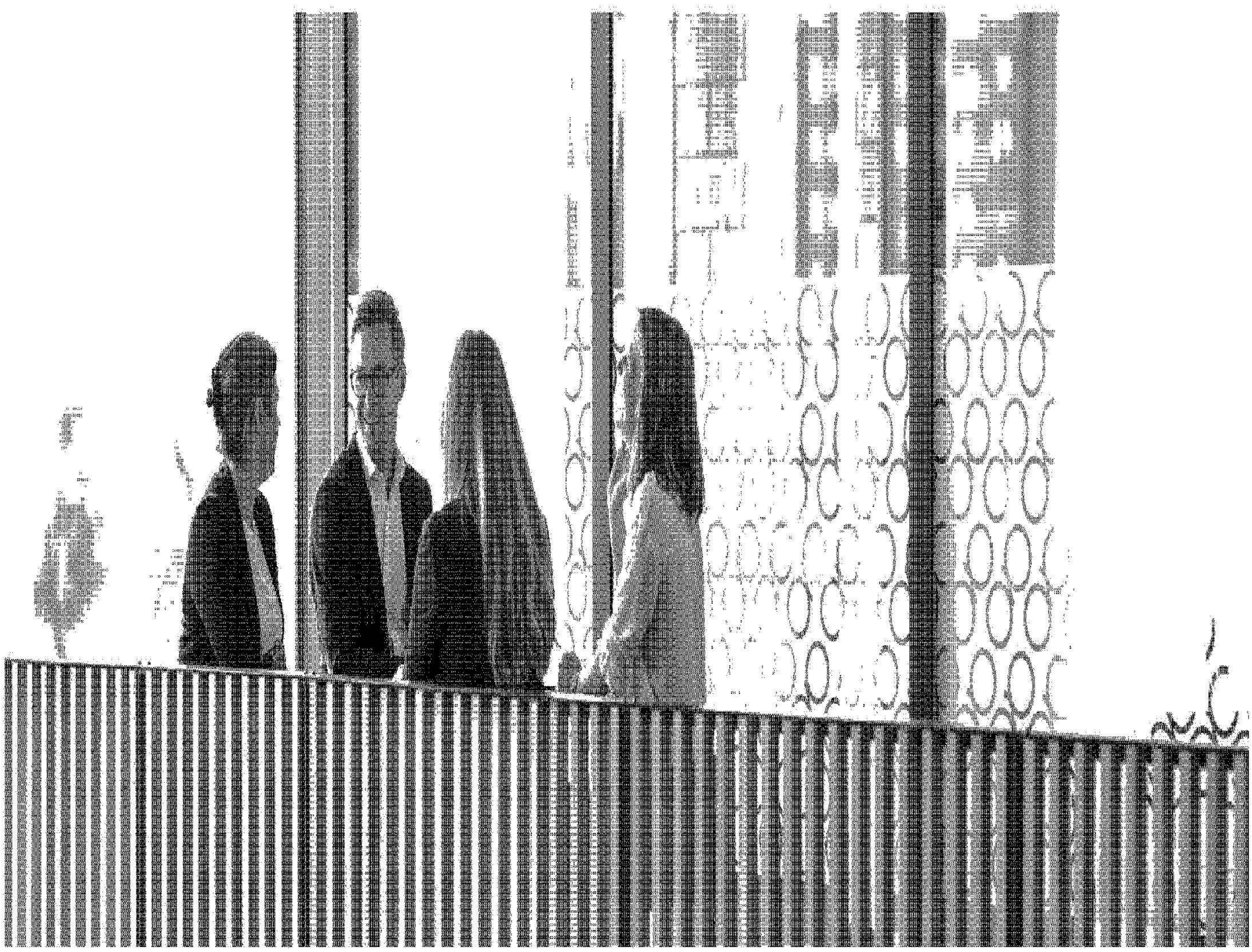



Källa: Newsec

### HYRESNIVÅER OCH VAKANSGRAD STORSTÄDERNA




Källa: Newsec, JLL



## Hyresmarknad - logistik

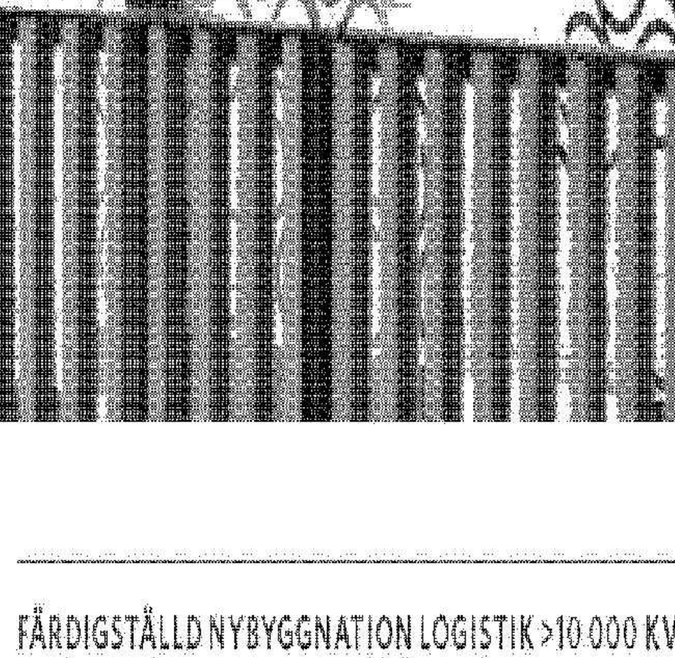
Marknaden för logistikfastigheter har utvecklats starkt. Primärt som en effekt av den pågående digitaliseringen som tog ytterligare fart under pandemin. För 2022 har handeln i butik och på nätet minskat i fasta priser relativt tidigare år, där dock e-handelns långsiktiga utveckling bedöms vara fortsatt god. Trots en rekordhög nyproduktion av logistikfastigheter har logistikhyrorna uppvisat en positiv utveckling under de senaste åren.

Nyproduktion av logistikfastigheter nådde nya rekordnivåer 2022, som man kan se i diagrammet till höger, en utveckling som håller i sig under 2023. Castellum, som länge varit en av Sveriges största aktörer inom logistikfastigheter, har en god position, med god logistiknärvaro på samtliga strategiska orter.

## Utsikter

Konjunkturen förväntas försvagas under 2023 men utsikterna är omgärdade av stor osäkerhet. Hög inflation och stigande räntor kan få bygginvesteringarna i Sverige att sjunka 10 procent nästa år förutspår Byggindustrin i sin höstprognos. Organisationen förutser dock att det primärt är bostadsbyggandet som blir det största sänket, vilket påverkar Castellum, som har fokus på kontor och logistik, i mindre utsträckning. Newsec förutspår i sin höstanalys att 2023 kan bli ett tufft år för fastighetsmarknaden genom att den fallande efterfrågan i ekonomin paras med de högre räntorna vilket kan göra att återhämtningen i fastighetsbranschen kan dra ut på tiden. Newsec noterar dock att hållbarhetstrenden är intakt och JLL pekar på att trenden med hybridarbete fortsätter.

FÄRDIGSTÄLLD NYBYGGNATION LOGISTIK >10 000 KVM



# Castellums kunder

Castellum har en stor kundportfölj som består av cirka 8 000 kommersiella kontrakt. Spridningen av hyresgäster, typer av lokaler och var fastigheterna finns belägna geografiskt är stor. Exponeringen mot enskilda hyresgäster är låg och andelen stabila hyresgäster som aktörer inom offentlig sektor, både statliga och kommunala aktörer, ökar liksom kunder som tecknar gröna hyresavtal.

Castellums hyresgäster återfinns inom många branscher och Castellum är representerade inom flera olika segment. Att hyresgästerna är många och att branschspridningen är stor gör att Castellum har en god riskspridning. Hyreskontraktens längd och storlek är mycket varierade. Det gör Castellum mindre beroende av konjunktursvängningar.

**Stabil och bred kundbas**

En stor, och växande kundgrupp, hos Castellum är statlig och kommunal verksamhet. De utgör omkring en fjärdedel av hyresgästerna. De ger en stabil och trygg bas i intjäningen och har genomsnittligt längre löptider på sina hyresavtal. Utöver statlig och kommunal verksamhet utgörs hyresavtalsportföljen av hyresgäster inom många olika branscher och av olika kundstorlekar vilket sprider risken i portföljen. Exponeringen mot enskilda hyresgäster är låg, den största kunden står för 1,9 procent av koncernens totala hyresintäkter. Segmentet kontor utgör den största värdemässiga exponeringen, 58 procent, följt av samhällsfastigheter och lager/lätt industri om 14 procent vardera. Sammantaget finns en bredd av fastighetstyper inom det befintliga fastighetsbeståndet och en spridning på hyresgästerna som bidrar till stabilitet.

**Castellum prioriterar lokal närvaro**

Castellum har lokal närvaro med egna medarbetare i attraktiva tillväxtregioner i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors. 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.

En stor och växande kundgrupp är myndigheter och statliga verk. De utgör omkring en fjärdedel av hyresgästerna.

Castellums ambition är att aktivt lyssna på hyresgästerna och bolaget genomför regelbundet kundundersökningar. Varje år genomförs en mer omfattande kundmätning, Nöjd Kund Index (NKI), med hjälp av extern expertis. I årets undersökning får Castellum 75 (74) i NKI- resultat av drygt 2 000 svarande hyresgäster.

**Gröna hyresavtal**

Castellums hyresgäster tecknar vanligtvis hyresavtal på 3–5 år med en uppsägningstid om nio månader och har kvartalsvis förskottsbetalning. Castellum har infört större flexibilitet i avtalen för bland annat kontraktens löptid och optioner på framtida uthyrning bland annat som en följd av pandemin. 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, fastighetsskatt samt el. 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.

Castellum har idag 760 gröna hyresavtal som omfattar 1 096 829 kvm.

En grön bilaga, som tagits fram av branschorganet Fastighetsägarna, läggs till det ordinarie hyresavtalet för att fokusera på att minska miljöbelastningen. Det innehåller information om till exempel energianvändning, materialval och avfallshantering. Castellum har idag 760 (134) gröna hyresavtal som omfattar 1 096 829 (294 099) kvm. För att öka takten i hyresgästernas klimatomställning och för att vara klimatneutrala senast år 2030 har en ny typ av hyresbilaga för klimatneutralitet arbetats fram. Denna förbinder hyresgäst och hyresvärd att metodiskt mäta och minska gemensamma utsläpp av växthusgaser från lokalen till nettonoll. Castellums hyresgäst PE Teknik & Arkitektur i Örebro är den första hyresgästen som Castellum tecknat tilläggsavtalet med.

# Castellum - en modern och lyhörd värd

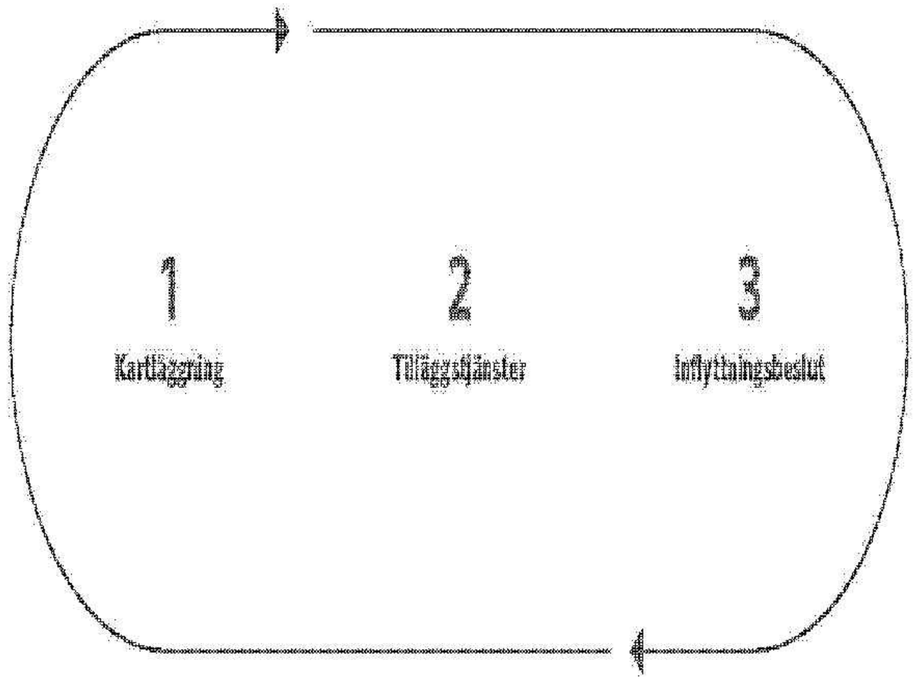
Castellum erbjuder en modern fastighetsförvaltning, där digitaliseringen fått stort genomslag, kontoren är hälsosamma och hållbarhet står i fokus. Castellum anpassar sig till hyresgästernas vitt skilda behov och önskemål. Kundresan hos Castellum är cirkulär och utvecklas ständigt. Det handlar om att få hyresgästerna att fortsätta vilja välja Castellum, även när behoven ändras. Överallt där Castellum har fastigheter finns kundnära lokala team av uthyrare, kommersiella förvaltare, tekniska förvaltare och fastighetsansvariga. De lokala teamen följer hyresgästerna i deras vardag och för en dialog med dem för att tillfredsställa deras behov.

Castellum har även experter inom exempelvis brandskydd, energieffektivisering, hållbarhet och digitalisering och kan på strategisk nivå hjälpa företag att hitta den optimala arbetsplatslösningen med hjälp av bolagets arbetsplatsstrateger.

## Enkelheten premieras hos Castellum

Att vara hyresgäst hos Castellum ska vara enkelt. Castellum vill vara en lyhörd fastighetsägare och erbjuda hyresgästerna en hög servicenivå 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 i flera städer samt expertis inom segmentet samhällsfastigheter. Castellum arbetar ständigt med att utveckla kundresan genom att mäta, utvärdera och följa upp för att kunna bli ännu bättre. Detta görs genom affärssystem, kundundersökningar och en löpande dialog med hyresgästerna.

## 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 det egna utbudet 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

I 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 servicetjänster som förenklar hyresgästens vardag i Castellums lokaler. Allt från smarta skåp för e-handelsleveranser till laddstolpar för el- och hybridbilar. 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.



## Värnar om 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). Genom att Castellum är anslutna till WELL Portfolio, finns möjligheten att påverka över 18 000 hyresgästers medarbetare positivt för hälsa och välmående.

## Castellum växer med hyresgästerna

Kundresan är cirkulär och Castellum vill utvecklas tillsammans med sina hyresgäster. Castellums storlek med ett omfattande, modernt och hållbart fastighetsbestånd spritt över olika tillväxtregioner möjliggör att hyresgästen kan vara kvar hos Castellum även när verksamheten ändras.

Oavsett om bolaget växer, krymper, flyttar eller expanderar till en annan plats kan Castellum hjälpa till. 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 kunderbjudande utvecklas i takt med omvärlden

Pandemin har bidragit till förändrade beteenden och förväntningar vilket i hög grad påverkar hur vi ser på arbete, arbetssätt och våra arbetsplatser. Castellum ligger i framkant och arbetar ständigt med att utveckla kunderbjudandet för att möta en föränderlig omvärld.

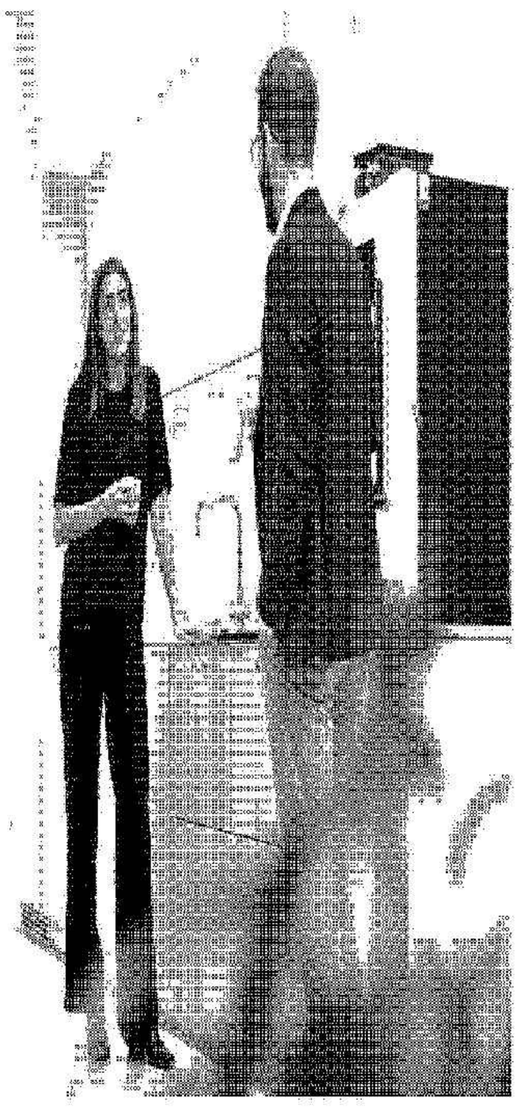
När nya generationer medarbetare gör entré på arbetsmarknaden höjs kraven på arbetsgivaren och den fysiska arbetsplatsen. Det syns tydligt i resultatet av årets undersökning Framtidens arbetsliv som Castellum har låtit göra. Pandemin visade att det går att arbeta både på distans och på kontoret, så när medarbetare nu återvänt till sina kontor vill de fortfarande ha flexibilitet. De vill kunna fortsätta att samarbeta digitalt med kollegor, och kunna arbeta från olika platser. Det ställer nya krav på arbetsplatsen och digitala verktyg. Många arbetsgivare vill se medarbetarna komma tillbaka till kontoren, men om de inte kan erbjuda bra kontor- och kontorsmiljöer är risken stor att medarbetarna söker sig till andra arbetsgivare. De senaste årens utveckling med en snabbt tilltagande digitalisering, accelererad av pandemin, och stor efterfrågan på kvalificerad arbetskraft har ändrat styrkeförhållandet mellan arbetsgivare och arbetstagare till arbetstagarnas fördel.

*Framtidens arbetsliv* är en rapport som Castellum tar fram varje år om förväntningarna på arbetsplatsen. Läs mer på www.castellum.se/om-castellum/framtidens-arbetsliv.

## Kontoret som kulturbärare

En slutsats i årets undersökning är att arbetsplatsen måste bli mer kreativ, social och inbjudande. Arbetsgivarna måste också visa fördelarna med kontoret och de vinster som kommer av att vara tillsammans. Den nya arbetsplatsen ska möjliggöra flexibilitet och förenkla livspusslet, samtidigt som den ska fylla medarbetarnas sociala behov. Förväntningarna har helt enkelt förändrats på vad en arbetsplats ska vara och kunna erbjuda.

Med fler som jobbar på distans blir det fysiska kontoret en ännu större kulturbärare för bolaget. En plats för social samverkan, samarbete och gemenskap, utöver en plats för individuellt arbete. Det finns därför goda anledningar att investera i och skapa en kontorsmiljö som skapar mervärde för både organisationer och individer genom att uppmuntra till kunskapsdelning, relationsbyggande och nätverkande och på så sätt locka, såväl existerande som framtida medarbetare.



## Hybridarbetet är här för att stanna

När Castellum före pandemin gjorde sin första undersökning om hur medarbetare såg på framtidens arbetsliv svarade hälften att de ville ha flexibla arbetstider, medan endast en liten del önskade möjlighet att jobba på distans. Tanken på en arbetsplats där anställda har möjlighet att arbeta var de vill var en marginell diskussion för bara två år sedan. 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 allt fler jobbar i nätverk i stället för traditionella organisationer.

Castellum följde pandemirestriktionerna för hemarbete under pandemin och har efter att dessa släppte under våren 2022 uppmuntrat medarbetarna att komma tillbaka till kontoret majoriteten av sin arbetstid eftersom vi tror att kontoret är hjärtat och grunden för att skapa samarbete och gemensam kultur. Distansarbete är fortsatt ett naturligt komplement som skapar flexibilitet och minskat resande.

66 procent anser att kontoret är viktigt för att bygga kultur.

## Kontoren bli alltmer sofistikerade

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

Som fastighetsägare blir Castellum alltmer en rådgivare som hjälper sina hyresgäster att utforma arbetsplatsen efter deras önskemål. Arbetsplatsstrategi är en strategi för hur företag medvetet väljer att använda sin fysiska miljö för att nå mål och möta de utmaningar verksamheten har. Genom att hjälpa hyresgästerna att ta fram sin arbetsplatsstrategi så läggs grunden till hur Castellum ska utforma hyresgästernas kontor.

**Digitalisering driver efterfrågan på logistikfastigheter**

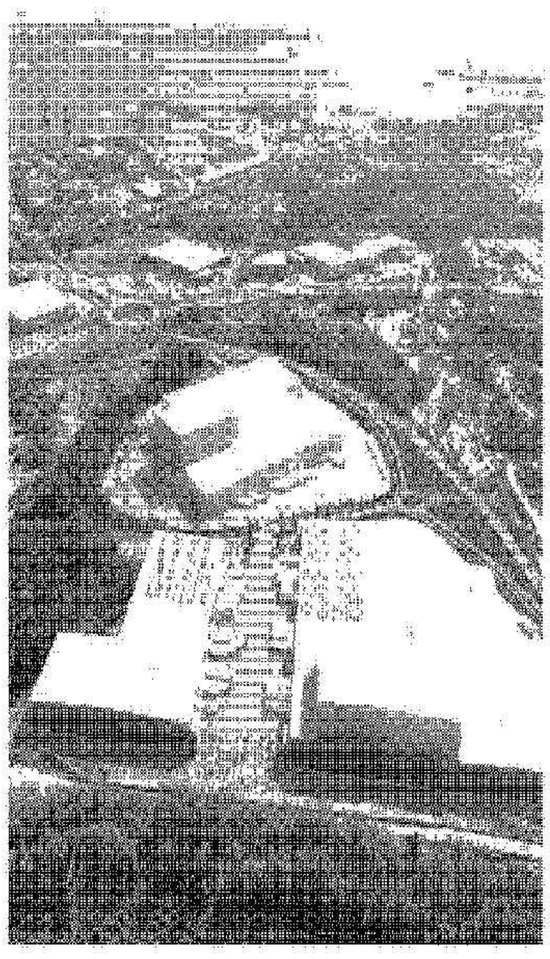
Den digitalisering som pågår i samhället har också medfört nya köpbeteenden där allt fler handlar på nätet. Detta trots att många människor återgick till att handla i butik under 2022 när pandemirestriktionerna helt togs bort. Tillväxten inom logistikområdet där efterfrågan på centralt belägna logistikfastigheter varifrån varor kan fraktas den sista biten fram till slutkunden, last mile, är fortfarande hög.

**Coworking ökar i betydelse**

Enligt rapporten Framtidens arbetsliv 2022 kan 72 procent av svenska kontorsarbetare tänka sig att arbeta helt eller delvis på ett coworkingkontor (hela 88 procent av de under 25 år).

Med ett flexibelt arbetssätt så växer efterfrågan på coworking och allt fler kunder vill hyra ett traditionellt kontor men samtidigt ha möjlighet till flexplatser i en coworkingmiljö. Antingen i anslutning till lokalen eller i andra städer för sina mindre enheter eller medarbetare som reser. Castellum äger sedan 2019 en av Sveriges största coworkingaktörer United Spaces som idag har 11 arenor på 6 orter.

Nyckeln till att skapa attraktiva kunderbjudanden ligger i kombinationen av att förstå hyresgästerna och deras medarbetares behov.



UNITED SPACES

Coworking är ett koncept med fokus på flexibilitet, gemenskap, nätverkande, hög servicegrad och andra mervärden som olika typer av tjänster som träning, frukost, seminarier med mera. Medlemskapet är flexibelt både vad gäller antal arbetsplatser och kontraktslängd, till exempel kan hyresgästen välja att enbart ha en sittplats eller att ha ett eget "private office" med plats för flera, men tillgången till service och nätverk är detsamma.

Genom United Spaces stärker Castellum sitt kunderbjudande och kan möta företag och myndigheter i alla storlekar med en service och flexibilitet utöver det traditionella kontoret. Erbjudandet är enkelt, kostnadseffektivt och klimatsmart för medlemskunden.

**Castellums erbjudande till kundernas medarbetare**

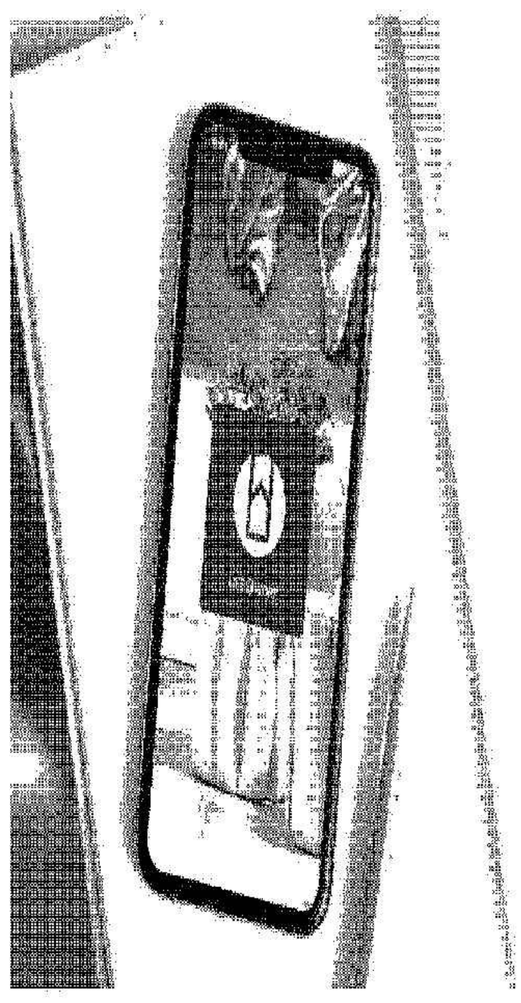
Forskning visar tydligt att fördelarna med en hälsosam, genomtänkt fysisk arbetsmiljö är många därför erbjuder Castellum en rad hälsotjänster i och i anslutning till många av sina fastigheter. Till exempel olika typer av träning, yoga, möjlighet att gå på utomhusgym och spela padel. Många fastigheter är dessutom utrustade med cykelrum och goda omklädningsmöjligheter.

**Life@Work appen som underlättar arbetslivet**

En annan tjänst är Life@Work - en app som Castellum utvecklat för att underlätta arbetslivet. Med appen kan man öppna dörrar, boka resurs- 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.

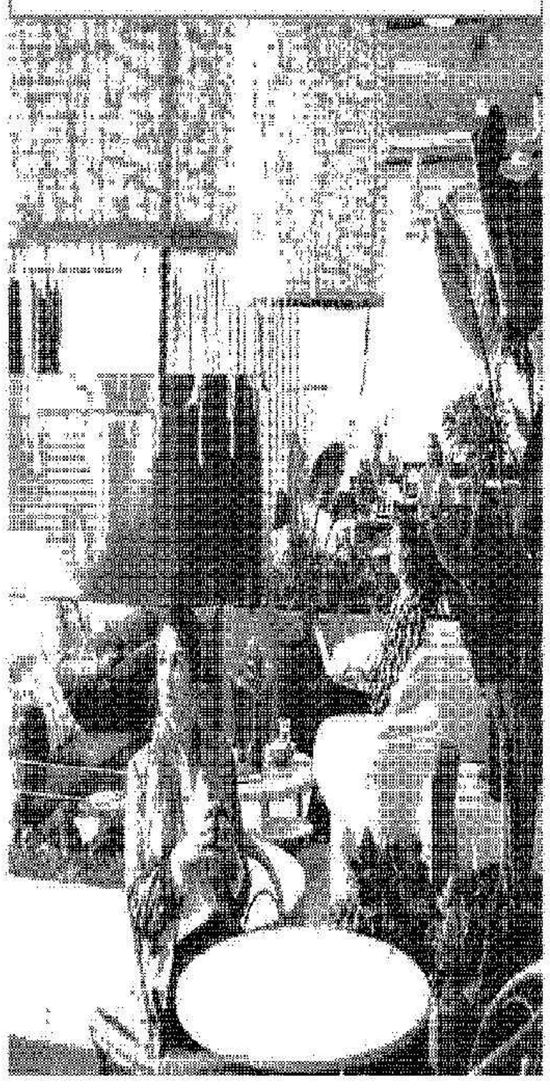
**Accessy - nyckeln i mobilen**

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



**Symbiotic Concept**

Castellums egenutvecklade koncept Symbiotic utgår inte bara från hur människor vill arbeta, utan från hur de vill leva. Med fyra hörnstenar; hälsa och välmående, biophilia, intelligens och service vill vi skapa stadsdelar, byggnader och arbetsplatser som utgår från hur livet ser ut för människor med livspussel att lösa, en vilja att leva hållbart och ett behov av att mötas. Vägen dit är att skapa platser som fungerar i symbios med människan, där vi går från arbetsplats till livsplats. Castellum lever som vi lär och bygger därför även de kontor där vi själva sitter enligt Symbiotic.



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.

**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 en AI – Casandra – där all data samlas och kan analyseras för att få nya insikter. Casandra arbetar redan med dynamisk prissättning av konferensrum hos United Spaces och med algoritmer för effektivare drift av fastigheterna. Med hjälp av datadriven kunskap kan Castellum uppnå effektivare drift och nyttjande av lokaler, vilket är en nödvändighet 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 ett mer effektivt nyttjande av naturresurser och energianvändning.



En högre nyttjandegrad av befintliga logistikfastigheter bidrar till ett mer effektivt nyttjande av naturresurser och energi.

# Lokal närvaro

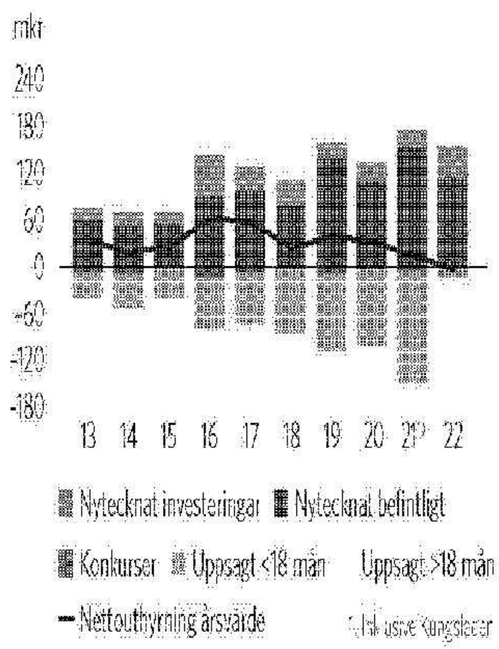
Castellum har lokal närvaro i attraktiva tillväxtregioner i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Den lokala närvaron skapar närhet till hyresgästerna. Castellum har dessutom exponering mot den norska marknaden via intressebolaget Entra. Att finnas på plats gör att Castellum har god kännedom om marknaden och kan erbjuda lokaler som är anpassade efter hyresgästernas behov, ge god personlig service och lämna snabba besked.

## REGION STOCKHOLM[1]

| | 2022 | 2021[1] |
|---|---|---|
| Andel av fastighetsvärdet, % | 32 | 35 |
| Antal fastigheter | 137 | 140 |
| Yta, tkvm | 1 221 | 1 178 |
| Fastigheternas värde, mkr | 49 611 | 49 443 |
| Hyresvärde, mkr | 2 683 | 2 561 |
| Driftsöverskott, mkr | 1 859 | 1 871 |
| Nettoinvesteringar, mkr | -1 227 | 22 359 |
| Nettouthyrning, mkr | -3 | 14 |
| Medarbetare | 90 | 52 |

1. Under 2022 har Castellums fastigheter i Uppsala brutits ur regionen och redovisas i region Mälardalen. Jämförelsetal har ej omräknats.

## NETTOUTHYRNING

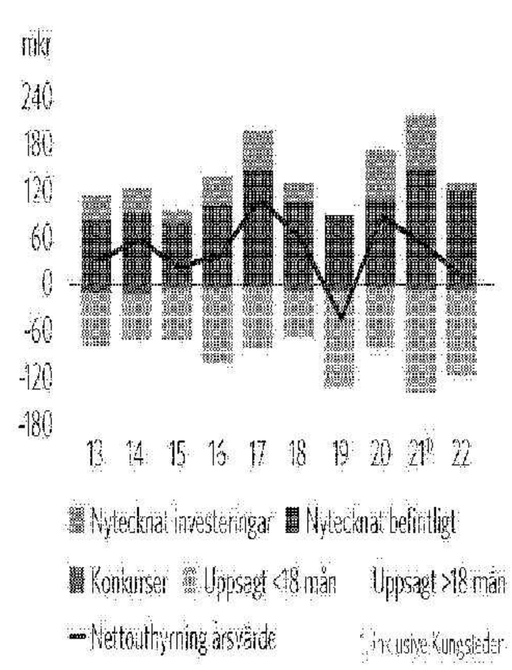



## REGION MITT[1]

| | 2022 | 2021[1] |
|---|---|---|
| Andel av fastighetsvärdet, % | 17 | 24 |
| Antal fastigheter | 154 | 193 |
| Yta, tkvm | 1 142 | 1 635 |
| Fastigheternas värde, mkr | 25 293 | 33 855 |
| Hyresvärde, mkr | 1 831 | 2 415 |
| Driftsöverskott, mkr | 1 196 | 1 676 |
| Nettoinvesteringar, mkr | 1 103 | 11 764 |
| Nettouthyrning, mkr | 10 | 53 |
| Medarbetare | 98 | 96 |

1. Under 2022 har Castellums fastigheter i Västerås brutits ut och redovisas i region Mälardalen. Jämförelsetal har ej omräknats.

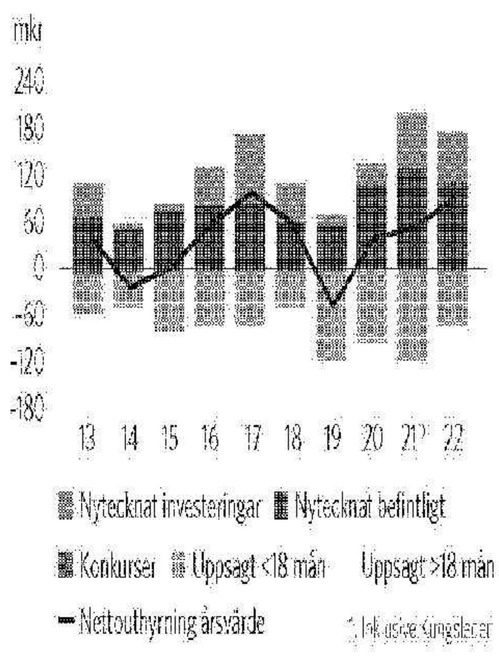
## NETTOUTHYRNING




## REGION VÄST

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Andel av fastighetsvärdet, % | 19 | 19 |
| Antal fastigheter | 214 | 200 |
| Yta, tkvm | 1 322 | 1 311 |
| Fastigheternas värde, mkr | 28 421 | 27 052 |
| Hyresvärde, mkr | 1 832 | 1 671 |
| Driftsöverskott, mkr | 1 277 | 1 199 |
| Nettoinvesteringar, mkr | 517 | 3 730 |
| Nettouthyrning, mkr | 90 | 53 |
| Medarbetare | 77 | 71 |

## NETTOUTHYRNING

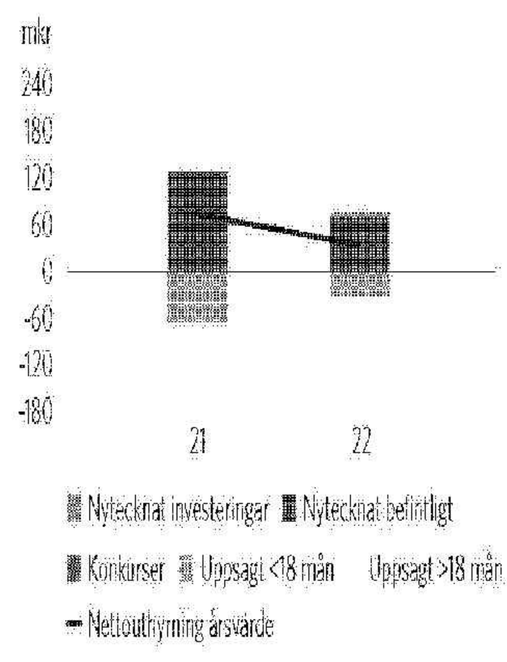



## REGION MÄLARDALEN[1]

| | 2022 |
|---|---|
| Andel av fastighetsvärdet, % | 11 |
| Antal fastigheter | 85 |
| Yta, tkvm | 835 |
| Fastigheternas värde, mkr | 17 192 |
| Hyresvärde, mkr | 1 250 |
| Driftsöverskott, mkr | 809 |
| Nettoinvesteringar, mkr | 740 |
| Nettouthyrning, mkr | 38 |
| Medarbetare | 19 |

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

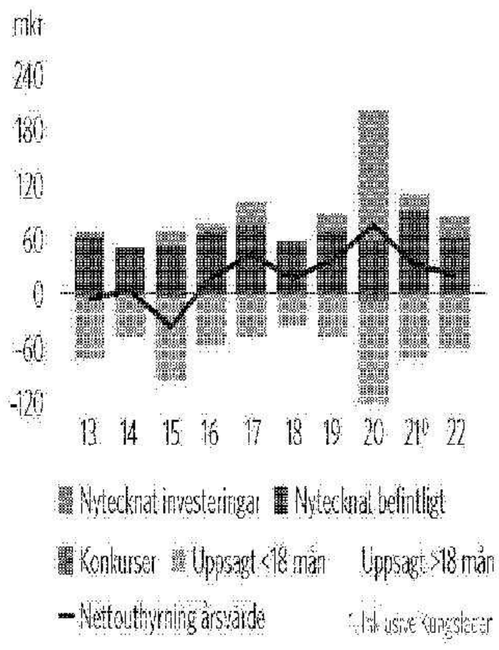
## NETTOUTHYRNING

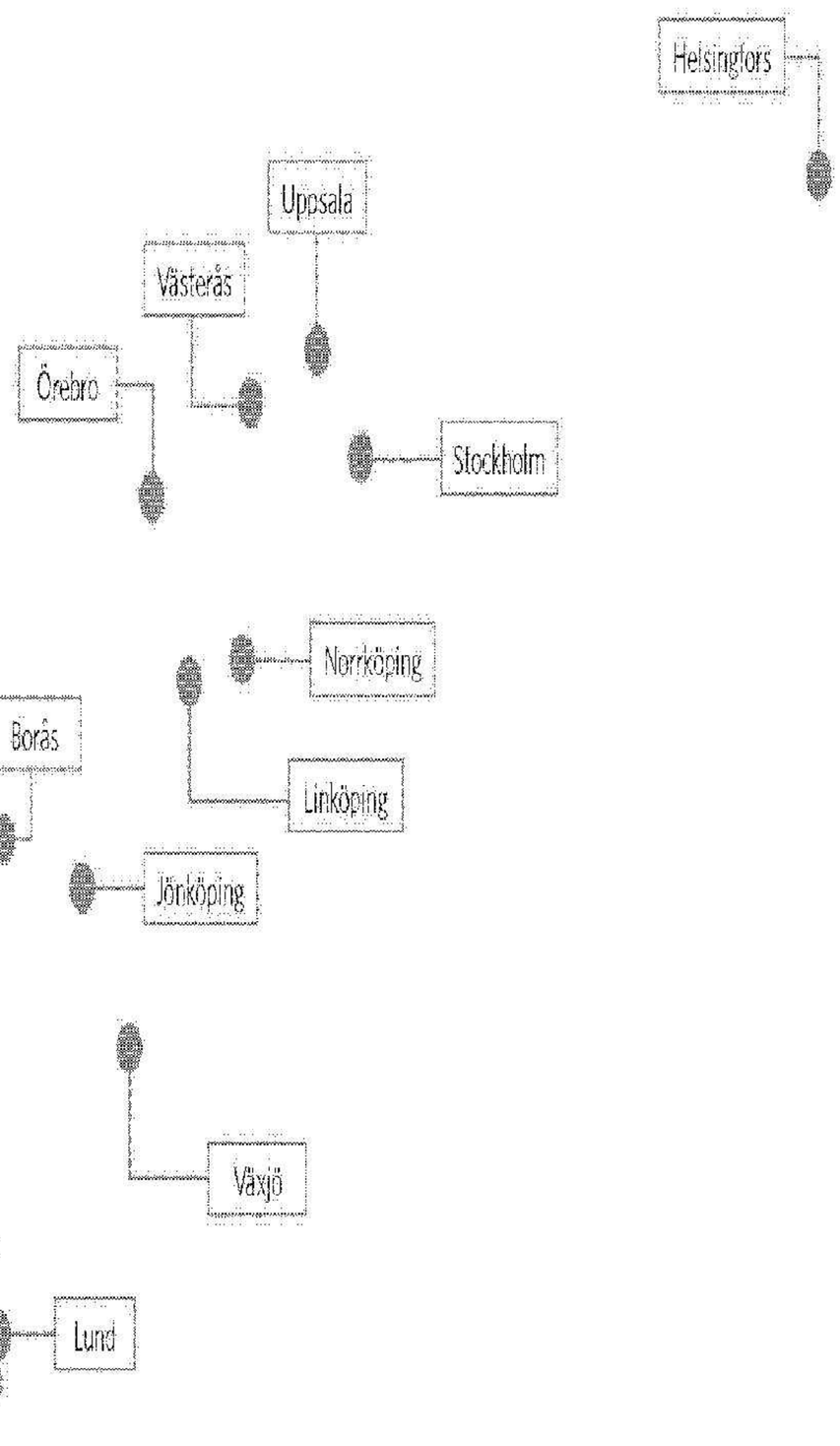


## REGION ÖRESUND

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Andel av fastighetsvärdet, % | 17 | 14 |
| Antal fastigheter | 139 | 115 |
| Yta, tkvm | 956 | 772 |
| Fastigheternas värde, mkr | 25 615 | 19 842 |
| Hyresvärde, mkr | 1 474 | 1 283 |
| Driftsöverskott, mkr | 991 | 890 |
| Nettoinvesteringar, mkr | 1 488 | 441 |
| Nettouthyrning, mkr | 23 | 35 |
| Medarbetare | 63 | 58 |

### NETTOUTHYRNING

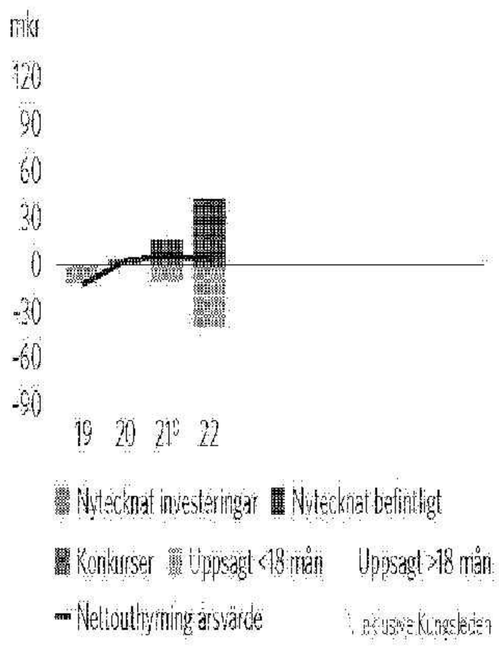



## FINLAND

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Andel av fastighetsvärdet, % | 5 | 5 |
| Antal fastigheter | 20 | 18 |
| Yta, tkvm | 221 | 208 |
| Fastigheternas värde, mkr | 7 432 | 7 006 |
| Hyresvärde, mkr | 687 | 529 |
| Driftsöverskott, mkr | 358 | 332 |
| Nettoinvesteringar, mkr | 225 | 4 424 |
| Nettouthyrning, mkr | 3 | 6 |
| Medarbetare | 10 | 10 |

### NETTOUTHYRNING



# Fastighetsbestånd 2022

Castellum är Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag och är ett av de bolag som äger flest fastigheter i Norden. Beståndet är fokuserat på attraktiva tillväxtregioner i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Genom intressebolaget Entra har Castellum även exponering mot starka områden i Norge.

Castellums geografiska fokus kombinerat med stabila hyresgäster, ofta statliga och kommunala verksamheter, ger goda förutsättningar för stabilitet och långsiktig tillväxt. Det kommersiella beståndet består till största del av kontor (58 procent), och därefter samhällsfastigheter (14 procent), lager/lätt industri (14 procent) och handel (6 procent). Gemensamt för dessa fastigheter är att de är belägna i eller nära citylägen, har goda kommunikationer och kompletterande service. Beståndets sista 8 procent består av projekt och mark. Castellums fastighetsbestånd per den 31 december 2022 omfattade 749 fastigheter (762) med ett sammanlagt hyresvärde om 9 757 mkr (9 177) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 5 696 tkvm (5 853). Driftsöverskottet efter fastighetsadministration uppgick till 5 967 mkr (5 899) på årsbasis för fastigheter ägda vid årets utgång.

## Hållbara fastigheter

Under 2022 har hela fastighetsbeståndet analyserats utifrån fysiska klimatrisker. I analysen, som utförts av externa experter, identifieras att sju procent av fastighetsvärdet är utsatta för hög fysisk klimatrisk. Med den vetskapen kan bolaget planera och utföra åtgärder som krävs för att anpassa de berörda fastigheterna till ett ändrat klimat.

Samtliga fastigheter i Castellums bestånd ska vara miljöinventerade och vid årsskiftet hade inventering genomförts i 92 procent av det jämförbara beståndet. Syftet med inventeringen är att identifiera och därefter åtgärda miljö- och hälsorisker. Resterande 8 procent ska inventeras inom de närmsta åren. Vart tionde år uppdateras inventeringen för att fortsätta säkra så hållbara fastigheter som möjligt.

Castellum hållbarhetscertifierar också sitt fastighetsbestånd, såväl nybyggnationer och ombyggnationer som befintliga fastigheter, med syfte att minska både klimatpåverkan och risker i beståndet. Certifieringsarbetet syftar också till att skapa attraktiva lokaler med förbättrad arbetsmiljö som främjar hälsa och välmående för våra hyresgäster. Målet är att 50 procent av fastighetsbeståndets yta ska vara certifierad 2025. Under 2022 uppnåddes 45 procent certifierad andel av den totala ytan, motsvarande 249 certifierade fastigheter. Andelen certifierad yta har gått ned något efter samgåendet med Kungsleden.

I samband med förvärv analyseras de förvärvade fastigheterna utifrån energianvändning och miljörisker. Överlag bedöms miljöriskerna i Castellums fastighetsbestånd som små. Under året har inga böter till följd av miljöbrott betalats ut.

## Investeringar 2022

Castellum investerar i sin fastighetsportfölj genom förvärv av nya fastigheter samt genom ny, till- och ombyggnation av fastigheter. Under 2022 förändrades förutsättningarna för projektverksamheten, och aktiviteten skruvades under det andra halvåret ned. Under året har investeringar i fastigheter skett för totalt 5 911 mkr (59 946), varav 0 mkr (47 258) avser förvärv via rörelse, 363 mkr (8 889) förvärv av fastigheter och 5 548 mkr (3 799) ny, till- och ombyggnation. Efter försäljning och likviderregleringar om 3 080 mkr (17 228) uppgick nettoinvesteringen till 2 831 mkr (42 718). Fastighetsbeståndet har under året förändrats enligt tabellen till höger.

### FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

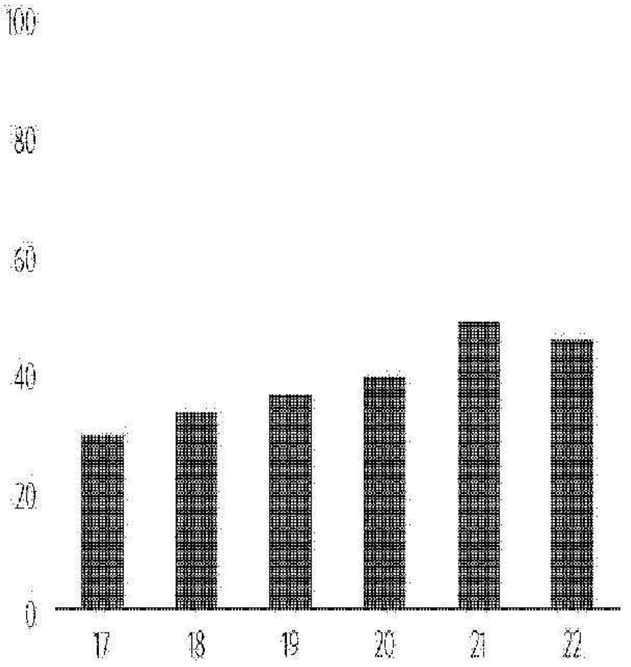
| mkr | Verkligt värde, mkr | Antal |
|---|---|---|
| Fastighetsbestånd 1 januari 2022 | 153 146 | 762 |
| + Förvärv | 363 | 12 |
| + Ny-, till- och ombyggnation | 5 548 | – |
| - Försäljningar | -3 080 | -25 |
| +/- Orealiserade värdeförändringar | -3 563 | – |
| +/- Valutakursomräkning | 1 149 | – |
| **Fastighetsbestånd 31 december 2022** | **153 563** | **749** |

### CASTELLUMS HÅLLBARHETSCERTIFIERADE FASTIGHETER[1]

| | Färdigställda fastigheter | | Pågående projekt | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | Antal | tkvm | Antal | tkvm |
| EU Green Building | 37 | 268 | 0 | 0 |
| Miljöbyggnad | 59 | 497 | 6 | 31 |
| BREEAM | 105 | 1 027 | 13 | 73 |
| LEED | 46 | 799 | 1 | 5 |
| WELL | 1 | 0 | 4 | 0 |
| Noll$CO_2$ | 1 | 0 | 0 | 0 |
| **Hållbarhetscertifierade fastigheter** | **249** | **2 591** | **24** | **109** |

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

### ANDEL HÅLLBARHETSCERTIFIERADE FASTIGHETER



## FASTIGHETSBESTÅND 31 DECEMBER 2022

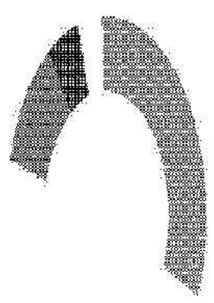
| | | 2022-12-31 | | | januari–december 2022 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kategori | Antal | Yta tkvm | Fastighets-värde, mkr | *D:o kr/kvm* | Hyres-värde, mkr | *D:o kr/kvm* | *Ekonomisk uthyrn.grad, %* | Intäkter, mkr | Fastighets-kostnader, mkr | *D:o kr/kvm* | Drift-överskott, mkr |
| **Kontor** | | | | | | | | | | | |
| Stockholm | 53 | 660 | 32 829 | 49 755 | 1 770 | 2 475 | 92,3 | 1 587 | 364 | 552 | 1 222 |
| Väst | 78 | 467 | 14 011 | 30 030 | 857 | 1 699 | 92,4 | 779 | 193 | 415 | 586 |
| Mitt | 75 | 533 | 11 335 | 21 252 | 890 | 1 532 | 91,8 | 811 | 241 | 451 | 570 |
| Mälardalen | 29 | 381 | 10 347 | 27 148 | 728 | 1 755 | 91,9 | 659 | 185 | 484 | 474 |
| Öresund | 41 | 289 | 9 354 | 32 345 | 626 | 2 072 | 92,9 | 569 | 147 | 508 | 422 |
| Danmark | 14 | 142 | 5 422 | 38 112 | 328 | 2 182 | 94,7 | 303 | 91 | 641 | 212 |
| Finland | 14 | 178 | 6 676 | 37 528 | 582 | 3 032 | 92,7 | 532 | 203 | 1 413 | 329 |
| **Summa Kontor** | **304** | **2 650** | **89 974** | **33 950** | **5 781** | **2 181** | **92,4** | **5 240** | **1 424** | **537** | **3 815** |
| **Samhällsfastigheter** | | | | | | | | | | | |
| Stockholm | 7 | 126 | 5 150 | 40 794 | 265 | 2 044 | 97,3 | 254 | 45 | 354 | 210 |
| Väst | 19 | 146 | 3 240 | 22 199 | 237 | 1 569 | 96,7 | 228 | 47 | 322 | 181 |
| Mitt | 28 | 294 | 9 140 | 31 076 | 581 | 1 878 | 95,1 | 548 | 134 | 456 | 414 |
| Mälardalen | 7 | 37 | 1 026 | 27 626 | 62 | 1 650 | 98,2 | 60 | 10 | 280 | 50 |
| Öresund | 6 | 44 | 1 204 | 27 442 | 84 | 1 874 | 98,0 | 82 | 17 | 388 | 65 |
| Danmark | 1 | 12 | 663 | 54 902 | 34 | 2 749 | 98,6 | 33 | 5 | 396 | 28 |
| Finland | 4 | 25 | 462 | 18 240 | 49 | 1 829 | 95,2 | 46 | 17 | 679 | 29 |
| **Summa Samhällsfastigheter** | **72** | **685** | **20 885** | **30 500** | **1 312** | **1 915** | **96,3** | **1 251** | **275** | **402** | **976** |
| **Lager/Lätt industri** | | | | | | | | | | | |
| Stockholm | 36 | 197 | 4 123 | 20 951 | 255 | 1 215 | 93,6 | 233 | 42 | 216 | 191 |
| Väst | 83 | 592 | 8 753 | 14 782 | 577 | 917 | 94,1 | 534 | 115 | 194 | 419 |
| Mitt | 21 | 109 | 1 198 | 10 946 | 98 | 850 | 95,1 | 92 | 24 | 221 | 67 |
| Mälardalen | 27 | 323 | 3 853 | 11 945 | 361 | 1 060 | 94,7 | 336 | 113 | 352 | 223 |
| Öresund | 44 | 272 | 3 217 | 11 823 | 244 | 826 | 92,2 | 221 | 45 | 167 | 175 |
| Danmark | 1 | 18 | 172 | 9 455 | 16 | 684 | 77,2 | 12 | 5 | 264 | 8 |
| **Summa Lager/Lätt industri** | **212** | **1 511** | **21 316** | **14 105** | **1 551** | **1 026** | **93,8** | **1 428** | **345** | **229** | **1 082** |
| **Handel** | | | | | | | | | | | |
| Stockholm | 21 | 118 | 3 179 | 27 029 | 200 | 1 681 | 98,8 | 194 | 26 | 220 | 168 |
| Väst | 15 | 68 | 1 454 | 21 456 | 100 | 1 386 | 93,5 | 93 | 24 | 358 | 68 |
| Mitt | 19 | 130 | 2 328 | 17 943 | 183 | 1 338 | 94,8 | 170 | 46 | 356 | 123 |
| Mälardalen | 13 | 50 | 844 | 16 972 | 61 | 1 178 | 95,6 | 56 | 14 | 272 | 43 |
| Öresund | 19 | 85 | 1 609 | 19 035 | 124 | 1 396 | 95,3 | 113 | 26 | 303 | 87 |
| **Summa Handel** | **87** | **449** | **9 413** | **20 949** | **669** | **1 488** | **96,0** | **625** | **135** | **301** | **490** |
| **Summa förvaltningsfastigheter** | **675** | **5 296** | **141 588** | **26 737** | **9 312** | **1 758** | **93,4** | **8 544** | **2 181** | **412** | **6 363** |
| Uthyrning och fastighetsadministration | | | | | | | | | 522 | 99 | 522 |
| **Summa efter uthyrning och fastighetsadministration** | | | | | | | | | **2 703** | **511** | **5 841** |
| Projekt | 51 | 401 | 11 021 | – | 413 | – | – | 206 | 101 | – | 105 |
| Obebyggd mark | 23 | – | 953 | – | 32 | – | – | 31 | 10 | – | 21 |
| **Totalt** | **749** | **5 696** | **153 563** | – | **9 757** | – | – | **8 781** | **2 814** | – | **5 967** |

### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



- Kontor **58 %**
- Lager/Lätt industri **14 %**
- Samhällsfastighet **14 %**
- Handel **6 %**
- Projekt och mark **8 %**

### FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



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

Redovisade driftöverskott om 5 967 mkr och resultaträkningens drift-överskott om 5 838 mkr förklaras dels av att driftsöverskottet om 77 mkr under perioden för sålda fastigheter frånräknats, dels att drifts-överskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 100 mkr så som det ägts eller varit färdigställda under hela perioden samt -48 mkr hänförligt till att coworking inte ingår 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 finns i tre nivåer, Guld, Silver och 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$_2$. Certifieringen syftar till att klimatpåverkan i produktionsskedet ska minskas med minst 30 procent jämfört med traditionellt byggande. Under byggnadens hela livscykel ska byggnaden ha nettonoll klimatpåverkan.

### EU GreenBuilding

EU GreenBuilding fokuserar på att effektivisera energianvändningen. Kravet är att effektivisera energianvändningen 25 procent, alternativt använda 25 procent 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. Certifieringen finns i fyra nivåer: certified, silver, gold och platinum. Genom LEED (O+M) kan man certifiera befintliga fastigheter och fokusera på dess drift och underhåll.

### 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

Castellum har ett övergripande mål om 10 procents tillväxt i förvaltningsresultatet. En av strategierna för att nå detta mål är att investera i och utveckla den egna projektportföljen. Detta sker genom markanvisningar och förvärv av byggrätter för nybyggnation samt genom om- och tillbyggnation av befintligt bestånd. Ny-, till- och ombyggnation har historiskt givit högre avkastning än investering via förvärv.

## Kraftigt neddragen aktivitet under året

Under året har följdeffekter från pandemin, det pågående kriget i Ukraina och den allmänt höga inflationstakten samt räntehöjningar haft stor påverkan på entreprenadmarknaden med kraftiga prishöjningar på material, ökade byggherrekostnader och vissa leveransproblem. Detta har påverkat marknaden för nyproduktion av kommersiella lokaler med tendenser till lägre volymer av nya projekt och avstannande aktivitetsnivå, även för Castellum. Castellum har en stor pipeline av projekt, men aktiviteten i pågående projekt och nya projektstarter har kraftigt dragits ner från halvårsskiftet i väntan på en stabilitet i kapitalmarknaden och en tydlighet kring kostnadsbilden. Vid årsskiftet uppgick Castellums portfölj med pågående projekt till 8,1 mdkr, varav 2,8 mdkr återstår att investera. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för de större pågående projekten uppgår till 83 procent. Under året har ett flertal projekt startats, exempelvis ett nytt djursjukhus till Blå Stjärnan i Mölndal (Tusenskönan 2) och ett nytt polishus i Göteborg (Backa 20:5). Castellum har stort fokus på riskhantering i pågående projekt och projekt under uppstart för att minimera konsekvenser av det rådande marknadsläget.

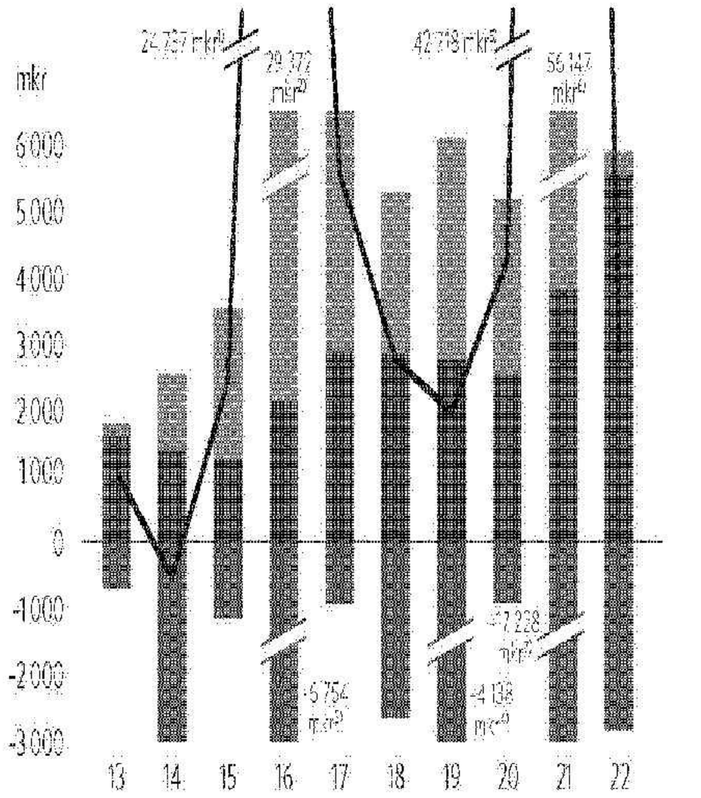
## Stora projekt levererade

Ett antal större projekt har färdigställts under 2022, såsom kontorsprojekten GreenHaus (Jeppe 1) i Helsingborg och ett nytt kontor till Polisen (Korsningen 1) i Örebro. En ombyggnation åt Migrationsverket i Göteborg (Sesamfröet 2) har också slutförts, liksom en ombyggnation åt Pilkt- och prövningsverket i Göteborg (Annedal 21:10). Andra projekt som levererats är en nybyggnation av en lager/logistikbyggnad i Brunna utanför Stockholm (Örnäs 1:17), logistikanläggningen Lockarp (Bolaget 1) i Malmö och kontorshuset Hissmontören 4 i Örebro.

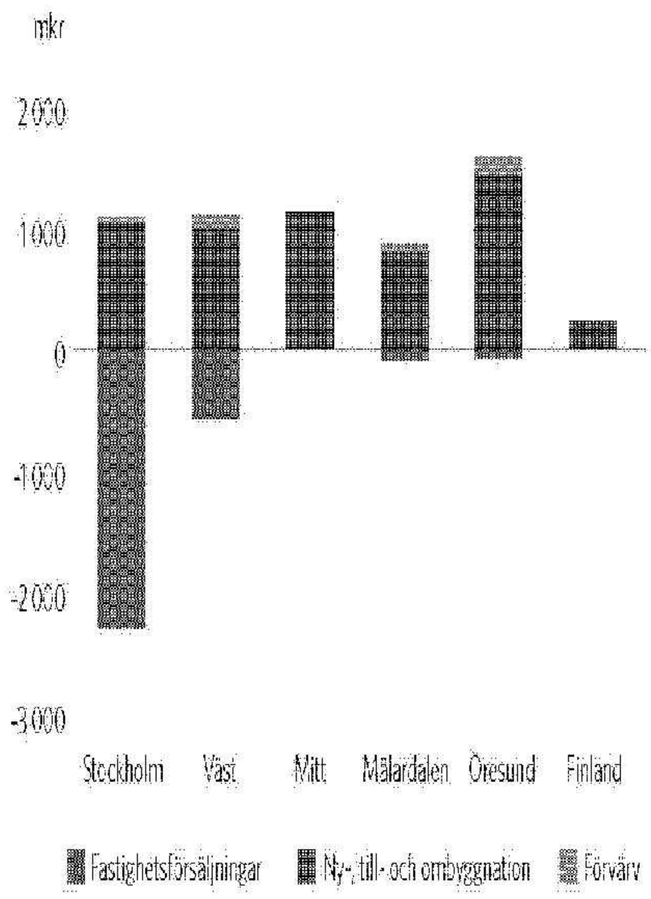
## Hållbarhet i alla utvecklingsprojekt

Att aktivt arbeta med hållbarhet i nybyggnationer är en av de viktigaste prioriteringarna för Castellum för att nå hållbarhetsmålen. För att nå målet om nettonoll koldioxidutsläpp år 2030 ska exempelvis utsläppen för Castellums nybyggnationer av kontor vara 15 procent lägre än motsvarande referensprojekt. Castellum hållbarhetscertifierar alla nybyggnationer och större ombyggnationer. Det finns flertalet certifieringar inom fastighetssektorn. Den vanligaste i Sverige är Miljöbyggnad, där Castellums nybyggnadsprojekt för kontor ska uppnå den högsta nivån - Guld. Logistik/lager ska uppnå Silver. BREEAM är, jämte LEED, den vanligaste certifieringen för byggnader i världen. Castellums kontorsfastighet Sjustjärnan i Malmö har certifierats enligt den högsta nivån - Outstanding - i BREEAM. Det under året färdigställda GreenHaus certifierades enligt Miljöbyggnad Guld och WELL. WELL är en internationell certifiering för social hållbarhet med fokus på hälsa och välbefinnande för hyresgästerna. Certifieringen Noll$CO_2$ är en påbyggnadscertifiering på ett antal befintliga certifieringar och syftar till att uppnå nettonoll klimatpåverkan av en ny byggnad. Den färdigställda Korsningen 1 i Örebro var Castellums första klimatneutrala projekt som också certifierades enligt denna standard. Korsningen 1 är en kontorsbyggnad för Polisen i Örebro, med såväl stomme som bjälklag helt i trä. Genom att bygga en stomme i trä blev utsläppen cirka 40 procent lägre jämfört med en traditionell konstruktion. Hållbarhetscertifieringarna integreras i projekten från start och skapar mervärde för såväl Castellum som hyresgästerna. För Castellum skapas hållbarhetsvärden och hyresgästerna får verka i lokaler med lägre miljö- och klimatpåverkan.

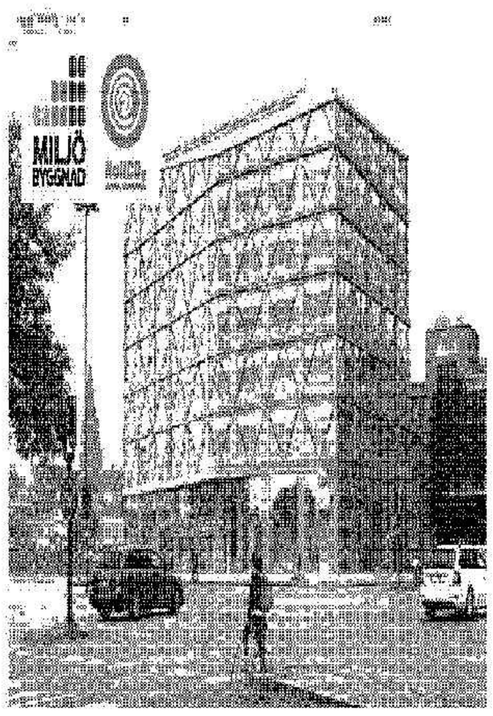
### INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR PER ÅR




### INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR PER REGION



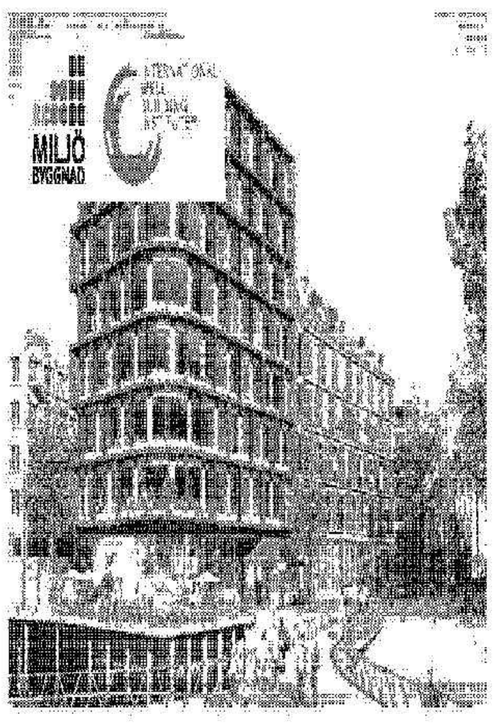
# Större avslutade projekt



## KORSNINGEN 1, ÖREBRO

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

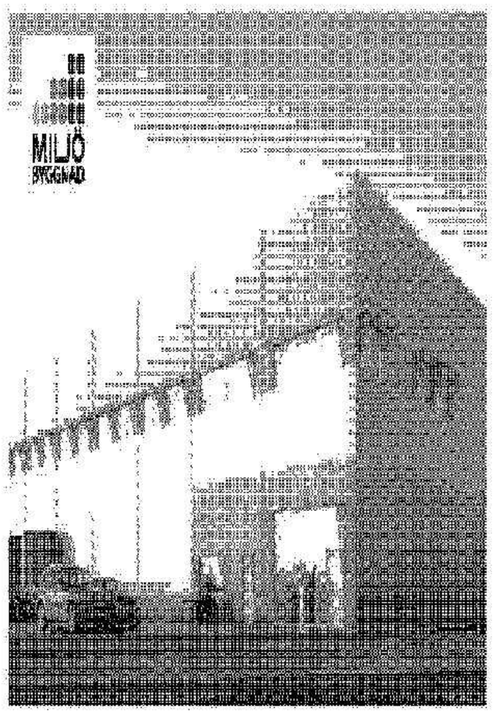
I centrala Örebro har Castellum uppfört en kontorsbyggnad med Polisen som hyresgäst. Byggnaden färdigställdes sommaren 2022. Huset är byggt helt i trä och är certifierat enligt Sweden Green Building Councils (SGBC) nya certifiering Noll $CO_2$. Målsättningen är att byggnaden ska ha nettonoll koldioxidutsläpp under sin livstid.



## JEPPE 1 (GREENHAUS), HELSINGBORG

| | | | |
|---|---|---|---|
| Läge | Helsingborg | Tillträde | kvartal 2 2022 |
| Yta | cirka 7 000 kvm | Investering | 320 mkr |

Under senhösten 2019 påbörjade Castellum byggnationen av GreenHaus, ett modernt kontorshus om cirka 7 000 kvm i den nya stadsdelen Oceanhamnen i centrala Helsingborg. Byggnaden färdigställdes under våren 2022 och certifieras enligt WELL, den enda byggstandarden som tar hänsyn till människors välbefinnande i arbetslivet. ÅFRY, Helsingborgs kommun och Grant Thornton finns bland hyresgästerna och byggnaden innefattar även coworkingverksamhet genom det Castellumägda coworkingbolaget United Spaces.

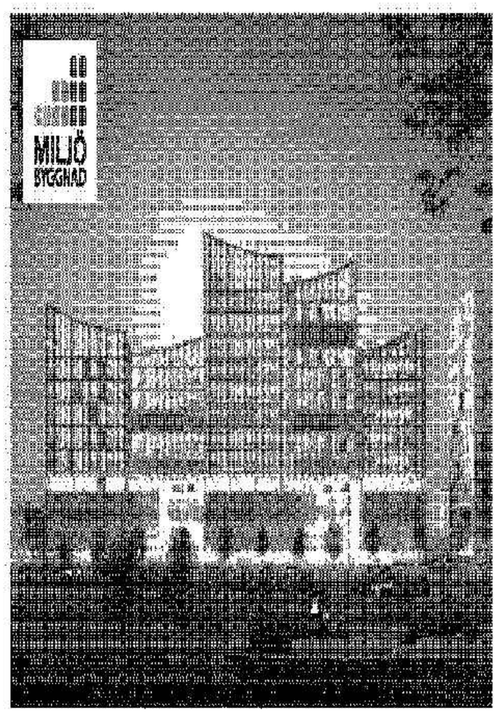


## DREVET 1 (LÅNGEBERGA), HELSINGBORG

| | | | |
|---|---|---|---|
| Läge | Långeberga, Helsingborg | Tillträde | kvartal 4 2022 |
| Yta | cirka 22 000 kvm | 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 moderna byggnader för logistik, lager eller lättare industri på 9 000 respektive 11 500 kvadratmeter har anlagts på tomten Drevet 1.

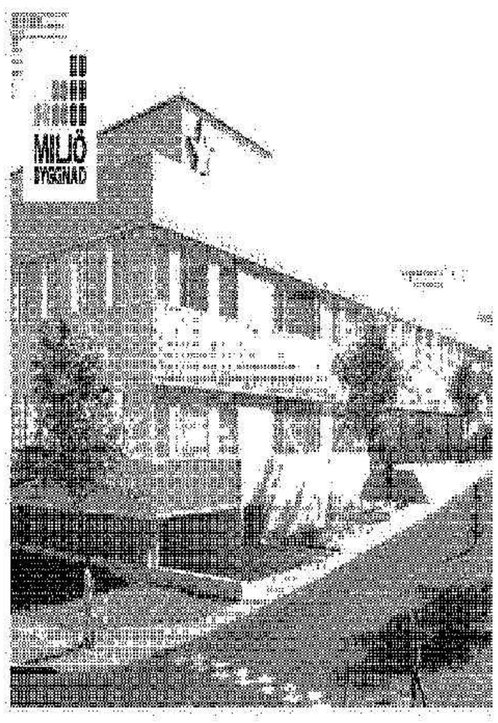
# Större pågående projekt



## GODSFINKAN 1, DOMSTOLSBYGGNAD, MALMÖ

| | | | |
|---|---|---|---|
| Läge | Nyhamnen, Malmö | Tillträde | kvartal 1 2023 |
| Yta | cirka 26 500 kvm | Investering | 1 270 mkr |

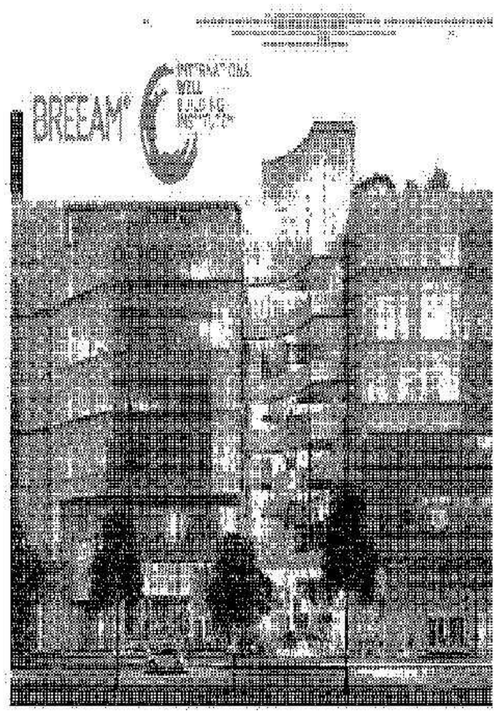
Castellum uppför nya domstolslokaler för Tingsrätten, Förvaltningsrätten och Hyres- och arrendenämnden i Malmö. Domstolsbyggnaden kommer ligga i den nya stadsdelen Nyhamnen i Malmö där Castellum även uppför ett nytt huvudkontor åt E.ON. Byggnaden kommer innehålla cirka 40 förhandlingssalar och blir därmed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



## TUSENSKÖNAN 2, (BLÅ STJÄRNAN), GÖTEBORG

| | | | |
|---|---|---|---|
| Läge | Mölndal, Göteborg | Tillträde | kvartal 3 2024 |
| Yta | cirka 10 600 kvm | Investering | 453 mkr |

Castellum och stiftelseägda Blå Stjärnans Djursjukhus utvecklar tillsammans ett nytt specialisdjursjukhus i Mölndal. Sjukhuset kommer bli Sveriges största småjursklinik och de 7 000 kvm kommer innehålla en avancerad medicinsk praktik. Den centrala innergården blir en grön oas och rymmer möjlighet till både hundrastning och återhämtning för medarbetarna. Byggnadens nedersta plan blir parkeringsgarage om ytterligare 4 500 kvm. Fastigheten utvecklas med höga ambitioner kring hållbarhet och klassas Miljöbyggnad Silver.



## SJUSTJÄRNAN 1 (E.ON), MALMÖ

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

Castellum uppför ett nytt nordiskt huvudkontor för cirka 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.

## STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT 2022

| Fastighet | Kategori | Typ av Investering | Ort | Färdigställt | Yta, kvm | Hyresvärde, mkr | Uthyrningsgrad, % | Totalinvestering, mkr | Varav investerat, mkr | Återstår att investera, mkr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sjustjärnan 1 | K | N | Malmö | Q1-23 | 31 500 | 83 | 99 | 1 362 | 1 181 | 181 |
| Godsfinkan 1 | K/S | N | Malmö | Q1-23 | 26 500 | 85 | 97 | 1 350 | 1 193 | 157 |
| Backa 20:5 | S | N | Göteborg | Q1-25 | 9 000 | 40 | 100 | 490 | 40 | 450 |
| Tusenskönan 2 | S | N | Mölndal | Q3-24 | 10 600 | 29 | 100 | 453 | 109 | 344 |
| Effekten 13 | K | N | Västerås | Q3-23 | 15 400 | 31 | 100 | 445 | 279 | 166 |
| Götaland 9[1] | S | N | Jönköping | Q1-23 | 9 200 | 23 | 100 | 323 | 276 | 47 |
| Kungsängen Tibble 1:648 | La | N | Stockholm | Q2-23 | 15 200 | 20 | 48 | 301 | 186 | 115 |
| Åseby 1:5 | K/I | N | Göteborg | Q3-23 | 14 800 | 21 | 100 | 301 | 214 | 87 |
| Götaland 5 | K | O | Jönköping | Q1-26 | 25 500 | 47 | 37 | 291 | 124 | 167 |
| Finnslätten 1 (del av) | K/I | O | Västerås | Q4-24 | 21 000 | 28 | 39 | 250 | 139 | 111 |
| Hornsberg 10 | K | O | Stockholm | Q3-23 | 8 700 | 33 | 82 | 248 | 139 | 109 |
| Tistlarna 9 | Lo | N | Malmö | Q1-24 | 11 600 | 13 | 97 | 195 | 71 | 124 |
| Borgarfjord 5 | K | O | Stockholm | Q4-24 | 9 300 | 28 | 45 | 162 | 128 | 34 |
| Bollbro 15 | S | O | Helsingborg | Q3-23 | 3 800 | 7 | 92 | 125 | 80 | 45 |
| **Summa större pågående projekt** | | | | | **212 100** | **487** | **83** | **6 296** | **4 159** | **2 137** |

1. Såld men inte frånträdd

**Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt**

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Jeppe 1 | K | N | Helsingborg | Q2-22 | 7 000 | 22 | 90 | 330 | 325 | 5 |
| Drevet 1 | Lo | N | Helsingborg | Q4-22 | 21 800 | 18 | 100 | 276 | 276 | 0 |
| Rotterdam 1 | K | O | Stockholm | Q4-22 | 21 300 | 69 | 71 | 236 | 187 | 49 |
| Sesamfröet 2 | S | O | Mölndal | Q3-22 | 5 600 | 24 | 100 | 230 | 228 | 2 |
| Korsningen 1 | K/S | O | Örebro | Q2-22 | 5 700 | 15 | 100 | 227 | 218 | 9 |
| Örnäs 1:17 | Lo | N | Upplands Bro | Q3-22 | 16 900 | 15 | 64 | 204 | 188 | 16 |
| Verkstaden 14 | S | N | Västerås | Q1-22 | 5 800 | 14 | 95 | 202 | 194 | 8 |
| Taktpinnen 1 | K/I | O | Norrköping | Q3-22 | 16 300 | 29 | 100 | 136 | 128 | 8 |
| Hissmontören 4 | K/I | N | Örebro | Q1-22 | 3 400 | 9 | 100 | 134 | 129 | 5 |
| Götaland 5 | K | O | Jönköping | Q4-22 | 7 900 | 6 | 100 | 117 | 102 | 15 |
| **Summa projekt över 100 mkr** | | | | | **323 800** | **707** | **84** | **8 388** | **6 134** | **2 254** |
| **Mindre pågående projekt 10-100 mkr** | | | | | | | | **1 812** | **1 118** | **694** |

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

# Byggrätter och planerade projekt

Med rådande marknadslägee kommer Castellum att skjuta fram vissa projektstarter tills mer stabila förutsättningar har infunnit sig. Det innebär att volymen för bedömda projektstarter under de närmaste fem åren minskar. Castellum har fortsatt stor potential i sin projektportfölj och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande cirka 650 000 kvm kan startas under de närmaste fem åren förusatt förbättrade marknadsförutsättningar, en bra uthyrningstakt och god framdrift av detaljplaner. Av volymen utgör cirka 310 000 kvm logistik och resterande främst kontor. Fördelning geografiskt samt de ytmässigt 20 största utvecklingsprojekten framgår av efterföljande tabell.

## FRAMTIDA MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT, 20 YTMÄSSIGT STÖRSTA

| Projekt | Ort | Typ | Kategori | Detaljplan | Uthyrningsbar yta, kvm |
|---|---|---|---|---|---|
| Såve etapp 1 | Göteborg | N | Lo | Pågående | 51 500 |
| Halvors äng Etapp III[2] | Göteborg | N | Lo | Gällande | 50 500 |
| Läkaren 10 | Stockholm | O | K | Gällande | 38 000 |
| Del av Västerås 3:69[2] | Västerås | N | Lo | Pågående | 32 000 |
| Halvors äng Etapp II[2] | Göteborg | N | Lo | Gällande | 32 000 |
| Finnslätten 1 | Västerås | N | Ö | Gällande | 28 700 |
| Halvors äng Etapp I[2] | Göteborg | N | Lo | Gällande | 28 000 |
| Charkuteristerna 1-8 | Stockholm | O | K | Pågående | 25 000 |
| Norr om Nordstaden[2] | Göteborg | N | K | Pågående | 25 000 |
| Infinity | Stockholm | N | K | Gällande | 19 800 |
| Flabohult | Jönköping | N | Lo | Gällande | 15 000 |
| Smärgelskivan | Helsingborg | N | Lo | Gällande | 15 000 |
| Halvors äng Etapp V[1] | Göteborg | N | Lo | Gällande | 14 000 |
| Halvors äng Etapp IV[1] | Göteborg | N | Lo | Gällande | 13 000 |
| Sunnanå 8:51 | Malmö | N | Lo | Gällande | 13 000 |
| Brunna Örnäs 1:28 | Stockholm | N | Lo | Gällande | 12 700 |
| Brunna Örnäs 1:29 | Stockholm | N | Lo | Gällande | 12 700 |
| Gladan 5,6,7 | Stockholm | O | K | Gällande | 11 000 |
| Forskaren | Lund | N | K | Gällande | 10 000 |
| Inre hamnen | Norrköping | N | K | Gällande | 9 000 |
| **Totalt** | | | | | **456 000** |

1. Projekten drivs i JV där Castellums andel är 50 procent.
2. Markanvisning.

## FRAMTIDA MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT PER ORT OCH KATEGORI

| | | Uthyrningsbar yta, kvm | |
|---|---|---|---|
| Ort | Kategori | Detaljplan finns | Förändrad detaljplan krävs |
| Göteborg | Lo[1] | 137 000 | 51 500 |
| Göteborg | K | – | 25 000 |
| Göteborg | Ö | – | 5 900 |
| Helsingborg | Lo | 15 000 | – |
| Jönköping | K | 5 600 | – |
| Jönköping | Lo | 15 000 | – |
| Köpenhamn | Lo | 7 300 | – |
| Linköping | K | 6 500 | 8 400 |
| Linköping | Ö | 10 000 | – |
| Lund | K | 10 000 | – |
| Malmö | K | 6 200 | 17 500 |
| Malmö | Lo | 13 000 | – |
| Norköping | K | 9 000 | – |
| Stockholm | K | 70 100 | 74 200 |
| Stockholm | Lo | 46 000 | – |
| Stockholm | Ö | – | 7 600 |
| Uppsala | K | – | 8 300 |
| Västerås | K | 10 000 | – |
| Västerås | Lo | – | 32 000 |
| Västerås | Ö | 39 000 | – |
| Örebro | K | 12 700 | – |
| Örebro | Ö | – | 3 500 |
| **Totalt** | | **412 400** | **233 900** |

1. 137 000 kvm avser projekt som drivs i JV där Castellums andel är 50 %.

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

# Transaktioner

Castellum skapar tillväxt genom att förädla och utveckla sitt fastighetsbestånd. Detta sker genom investeringar i såväl ny-, till- och ombyggnation som förvärv. Under årets inledande månader fortsatte den höga aktiviteten på transaktionsmarknaden på nya rekordnivåer. Den stigande inflationen och höjda räntor under månaderna som följde fick dock en starkt dämpande effekt på marknaden. För Castellums del innebar detta att aktiviteten drogs ned under året till att bli mycket begränsad avseende nya förvärv. I stället beslutades om ett antal försäljningar och försäljning av såväl portföljer som styckefastigheter. Detta gäller kontor såväl som samhällsfastigheter, handel och lager/lätt industri. Genom planerade avyttringar skapar Castellum marginaler i balansräkningen vilket ger handlingsfrihet för att hantera en dåligt fungerande kapitalmarknad på längre sikt.

Under 2022 förvärvades de sista utestående aktierna i Kungsleden. Kungsleden och Castellum blev under året ett helt integrerat bolag.

Under det första kvartalet avyttrade Castellum tolv fastigheter i Gävle. Försäljningspriset uppgick till 2,3 mdkr efter avdrag för omkostnader och skatt.

Under hösten 2022 genomfördes försäljningar till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2,2 mdkr i elva transaktioner. De största transaktionerna avsåg försäljning av fastigheterna Marievik 27 och 30 till AMF för ett underliggande fastighetsvärde om 962 mkr varav 80 mkr faller ut när ny detaljplan samt försäljning av Götaland 9 i Jönköping – ett snart färdigställt projekt där Göta Hovrätt kommer att flytta in under Q1 2023. Vidare gjordes bland annat avyttringar av handelsfastigheter om 219 mkr och Bulten 1 i Alingsås för 275 mkr. Därmed följer vi strategin i samband med förvärvet av Kungsleden att avyttra fastigheter som bidrar till ökad koncentration av portföljen och lämnar Alingsås och Halmstad helt.

Under året gjordes ett antal mindre förvärv, till en total investering om 363 mkr (56 147). Här ingår bland annat Bjurö 9 och Boländerna 10:11.






# Castellum klimatanpassar fastigheter



Filip Elland,
hållbarhetschef Castellum

**Hela samhället påverkas av klimatkrisen. Fastighetsbranschen står inför särskilt stora utmaningar med ett framtida ändrat klimat där exempelvis skyfall kan leda till översvämningar som kan förstöra byggnader. Men också värmeböljor kan orsaka bränder och sättningar i marken som kan leda till ras och skred vilka orsakar skador på byggnader. Det går dock att minska risken för skador. Castellum visar vägen.**

Under hösten 2022 genomförde Castellum en klimatriskanalys av hela sitt fastighetsbestånd i Sverige, Danmark och Finland. Detta för att kunna identifiera vilka fastigheter som löper störst risk att påverkas av klimatförändringarna. Analysen visade att 7 procent av beståndets värde är mer utsatt. Nästa steg i processen är att genomföra utförligare analyser av de berörda fastigheterna och vidta de åtgärder som krävs för att klimatsäkra dem.

## Castellum förbereder sig för det värsta

Castellum ser på arbetet med klimatanpassning som absolut nödvändigt för sin framtida lönsamhet. Man kan lite se det som att Castellum hoppas på det bästa men anpassar sig för det värsta. Klassisk riskkontroll med andra ord. Det menar i alla fall Filip Elland, som är hållbarhetschef på Castellum. Han menar att för att lyckas krävs det att hela samhället följer med på klimatanpassningsresan – och det är långt kvar. Även om mycket positivt har kunnat åstadkommas från myndighetshåll, inklusive initiativ på EU-nivå, efterfrågar Filip Elland mer konkret handling.

Ett konkret exempel på hur Castellum klimatsäkrar sina fastigheter är det nybyggda kontorshuset Emigranten i centrala Göteborg. Det ligger bara några stenkast från Masthuggskajen och Göta älv, på en plats som i början av 1600-talet var en masthamn för flottan. En mycket attraktiv men utsatt plats för väder och vind. Genom att installera vattenlarm som går till elcentralen i fastigheten har fastigheten gjorts mer klimatsäker. Förhoppningen är att även skyddsvallar vid älven kommer att byggas för att hindra framtida översvämningar.

## Ekonomi och hållbarhet går hand i hand

Genom att klimatsäkra fastighetsbeståndet som Castellum gör kan fastigheterna även blir mer energieffektiva och klassas som gröna enligt EU:s taxonomiförordning. Det kan ge lägre upplåningskostnader. Fastigheter som bättre anpassas till det förändrade klimatet får också ett högre marknadsvärde eftersom risken att de ska skadas av klimatförändringar minskar. Klimatsäkring av fastigheter är ett bra exempel på där ekonomi och hållbarhet drar åt samma håll. Vad som är bra ekonomiskt är även bra för miljön och klimatet. ■

Med sitt utsatta läge vid Göta älv, har det nybyggda kontorshuset Emigranten i centrala Göteborg klimatsäkrats. Fastigheter som anpassats till det förändrade klimatet får ett högre marknadsvärde eftersom risken att de ska skadas av klimatförändringar minskar.

# Hållbarhet

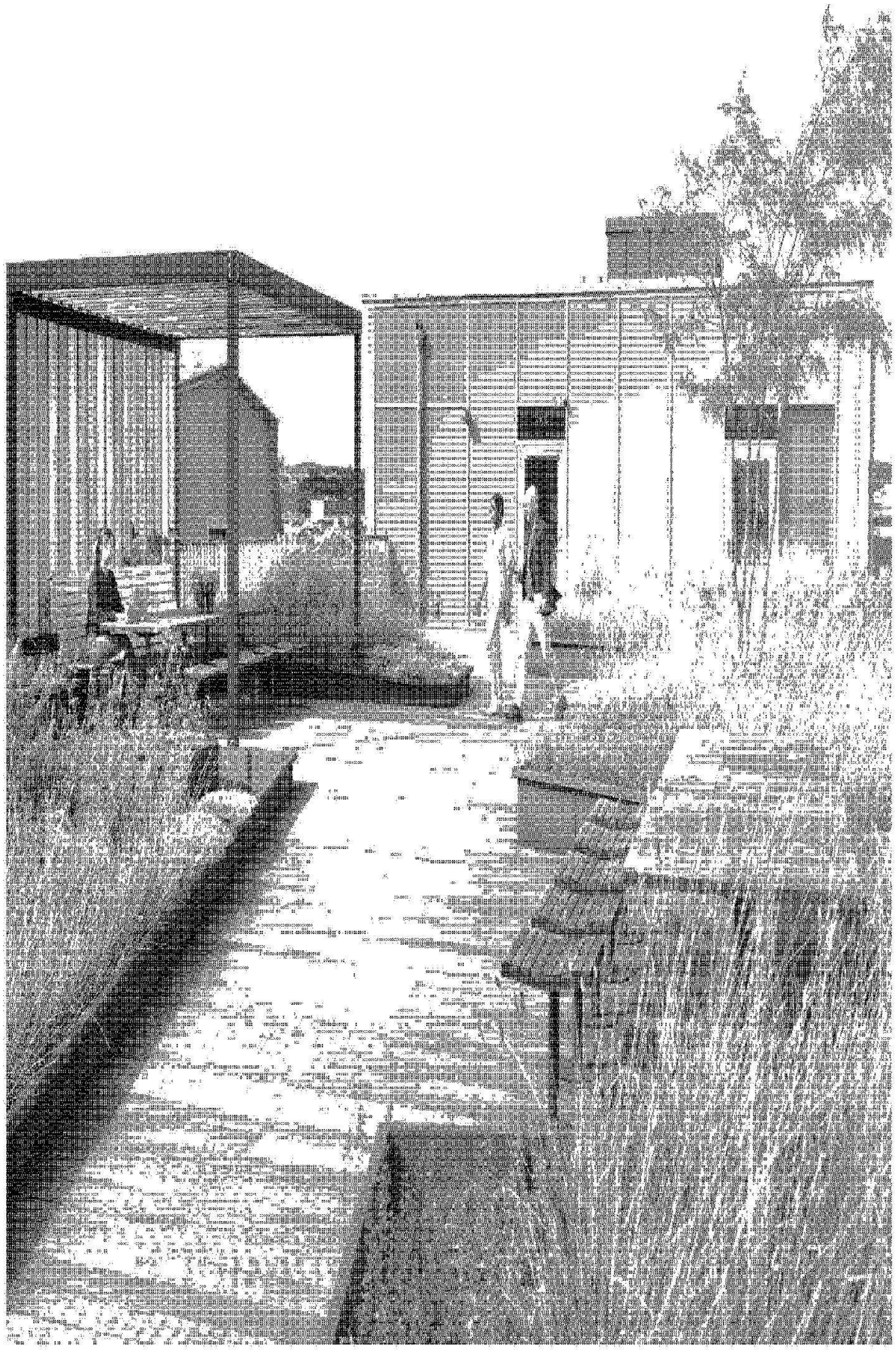
## Castellum är en långsiktig samhällsutvecklare. Tillsammans med hyresgästerna skapar vi framtidens samhälle.

Castellum arbetar långsiktigt med hållbarhet. Det är en förutsättning för att lyckas driva omställningen till ett hållbart samhälle. Senast 2030 ska bolaget ha nettonoll koldioxidutsläpp. Vi är stolta över de framsteg som gjorts hittills, men vi vill och måste göra mer. För att nå målen är det många som måste göra mycket. Och för att det ska fungera måste Castellum vara tydliga med vart vi ska, hur vi gör jobbet och vad vi åstadkommer.

I Hållbarhetsrapporterna beskriver Castellum de prioriteringar som görs för att kunna driva ett hållbarhetsarbete som resulterar i att målen uppfylls. Bolaget beskriver sina väsentliga hållbarhetsfrågor och hur det systematiska hållbarhetsarbetet drivs och styrs. Utmaningar, möjligheter, aktiviteter och framsteg presenteras både översiktligt och i detalj.

### Hållbarhetsinnehåll

- Om hållbarhetsredovisningen
- Castellums prioriteringar
- Hållbarhetsstyrning
- Hållbarhetsnoter
- EU:s taxonomiförordning
- Rapportering enligt TCFD
- GRI- och EPRA-index
- Revisors rapport



# Om hållbarhetsredovisningen

Års- och hållbarhetsredovisningen 2022 inkluderar Castellums hållbarhetsredovisning 2022 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 2022. Vid upprättande av hållbarhetsredovisningen har hänsyn även tagits till EPRA:s (European Public Real Estate Association) 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 hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i all verksamhet, varför beskrivningen av hållbarhetsarbetet återfinns i årsredovisningens ordinarie struktur.

Hållbarhetsredovisningen har samma omfattning som den finansiella årsredovisningen och inkluderar samtliga helägda koncernbolag. Hållbarhetsdata från Kungsleden konsolideras till fullo för första gången 2022. Inga förändringar i historiska hållbarhetsdata har skett sedan föregående år. Castellums hållbarhetsredovisning följer det finansiella räkenskapsåret (1 januari till och med 31 december) och publiceras årligen. Års- och hållbarhetsredovisningen 2022 publiceras den 28 februari 2023. Med undantag av konsolideringen av Kungsleden har inga väsentliga förändringar skett avseende organisationen eller leverantörskedjan under 2022. Redovisningsprinciper och avgränsningar i Castellums rapportering av olika hållbarhetsupplysningar framgår i avsnittet Hållbarhetsnoter och i alla relevanta fall. Hållbarhetsredovisningen har översiktligt granskats av Deloitte.

Castellum stödjer FN:s Global Compact sedan 2014. Från och med 2022 rapporterar bolaget sin Communication on Progress (CoP) genom det standardiserade frågeformuläret via Global Compacts digitala plattform.

## Castellums hållbarhetsagenda

Syftet med Castellums hållbarhetsstrategi 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. Strategin har tagits fram genom analys, dialog och diskussion. Den har bland annat utgått ifrån:

- FN:s globala hållbarhetsmål för 2030.
- Parisavtalet.
- Sveriges färdplan för ett Fossilfritt Sverige.
- Lokala och globala utmaningar och möjligheter.
- Identifierade klimatrisker och möjligheter.
- Prioriteringar från hyresgäster, medarbetare och andra intressenter.
- 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.



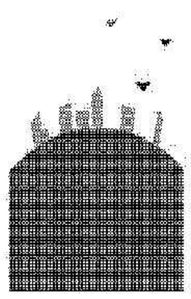
Kontaktperson Filip Elland,
Chief Sustainability Officer
filip.elland@castellum.se.

# Castellums prioriteringar

Castellums vision för hållbarhetsarbetet är att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa och att bidra till en hållbar utveckling. För att nå visionen har Castellum en hållbarhetsstrategi – Den hållbara staden 2030 – med flera åtaganden och mål. Strategin består av fyra områden: Planeten, Framtidssäkring, Välbefinnande och Uppförande. För en översiktlig beskrivning av Den hållbara staden 2030 se sidan 16.

## Planeten

På ett ansvarsfullt och effektivt sätt minskar vi resursanvändningen och koldioxidutsläppen, som ger upphov till den globala uppvärmningen.



| Löpande mål | Utfall 2022 |
|---|---|
| • 1 procent vattenbesparing per år.[1] | (+)1 procent |
| • 2,5 procent energieffektivisering per år.[1] | 4 procent |
| • 100 procent fossilobercende fordon. | 96 procent |

### Mål 2025

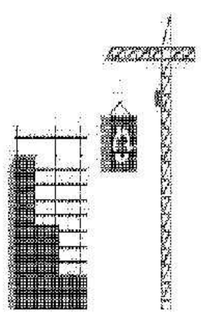
| | |
|---|---|
| • 11 procent minskad energianvändning jämfört med 2021. | 2 procent |
| • 70 procent av Castellums fastigheter ska ha en energiprestanda lägre än 100 kWh/kvm, år. | 63 procent |
| • 100 solcellsanläggningar inom solcellsprogrammet 100 på sol. | 76 st |

### Mål 2030

| | |
|---|---|
| • Nettonoll koldioxidutsläpp, godkänt enligt Science Based Targets initiative. Uppnås genom följande färdplaner: | |
| Nettonoll inom Fastighetsförvaltning (Scope 1 & 2) | 2,3 kg/kvm |
| Nettonoll inom Projektutveckling (Scope 3). | 29 procent |
| • 100 procent icke-fossil energi. | 95 procent |
| • 100 procent av Castellums fastigheter ska långsiktigt ha en energiprestanda lägre än 50 kWh/kvm, år. | 28 procent |

## Framtidssäkring

Vår hållbara fastighetsportfölj hanterar en värld i förändring.



| Löpande mål | Utfall 2022 |
|---|---|
| • All nyproduktion och större ombyggnationer ska hållbarhetscertifieras. | 100 procent |
| • Nettopositiv ökning av ekosystemtjänster i större projekt. | Uppfylls |
| • Återbruk i alla projekt. | Uppfylls[2] |

### Mål 2025

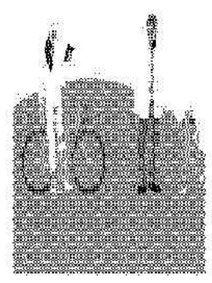
| | |
|---|---|
| • 50 procent av beståndet ska vara hållbarhetscertifierat. | 45 procent |

### Mål 2030

| | |
|---|---|
| • Återbruk och förnybart material ska vara betydande inslag i samtliga projekt. | –[3] |

## Välbefinnande

Vi främjar hälsa, välbefinnande och produktivitetsökning.



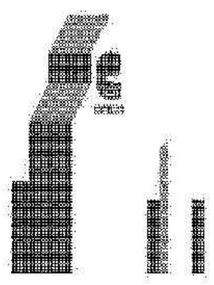
| Löpande mål | Utfall 2022 |
|---|---|
| • <2 procent korttidssjukfrånvaro. | 1,3 procent |
| • <3 procent långtidssjukfrånvaro. | 1,6 procent |
| • Inga arbetsskador och arbetsrelaterade sjukdomar hos medarbetare och leverantörer. | 41 st skador |
| • Ökad andel anonymiserade rekryteringar. | 74 procent |

### Mål 2025

| | |
|---|---|
| • 40–60 procent jämställt i samtliga yrkeskategorier. | Kvinnor 42 procent<br>Män 58 procent |
| • 20 procent av Castellums medarbetare ska ha internationell bakgrund. | 10 procent |

## Uppförande

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



| Löpande mål | Utfall 2022 |
|---|---|
| • Alla medarbetare utbildas i uppförandekoden. | 79 procent |
| • 4 procent av medarbetarna ska vara lärlingar. | 2 procent |
| • Skapa arbetstillfällen för ungdomar och långtidsarbetslösa i projekt. | 100 procent |

1. I jämförbar portfölj (like-for-like).
2. Målet är inte satt specifikt till år 2030, utan är ett långsiktigt mål.
2. Implementeringen blev klar i slutet av 2022. Sedan dess arbetar bolaget med återbruk i alla projekt. Målet börjar följas upp under 2023.
3. Målet är långsiktigt. Rapportering kommer att utvecklas de kommande åren.

# Hållbarhetsstyrning

Castellums hållbarhetsstyrning ska säkerställa ett effektivt hållbarhetsarbete som innebär att bolaget levererar på hållbarhetsstrategin och når hållbarhetsmålen. Den är också utformad för att uppfylla kraven från lagstiftning och ramverk med en ändamålsenlig styrning som främjar hållbarhet.

### Löpande intressentdialoger

För att möjliggöra kartläggning och anpassning av viktiga hållbarhetsfrågor till krav och förväntningar i omvärlden för Castellum löpande en dialog med bolagets intressenter. Intressenterna involveras för att Castellum bättre ska förstå dels vilka hållbarhetsfrågor som olika intressentgrupper uppfattar är viktiga i relationen till Castellum, dels vilken betydande påverkan som olika hållbarhetsfrågor har eller kan ha på omvärlden.

Dialog sker i olika situationer och kanaler. Generellt används enkäter, mejl, möten och dialoger. Frågorna behandlas löpande, till exempel vid styrelsemöten, koncernledningsmöten, träffar med aktieägare och i den dagliga tvåvägskommunikationen med hyresgäster, medarbetare, samarbetspartners, leverantörer och olika samhällsaktörer. För att säkerställa att dialogerna är meningsfulla och att alla intressentgrupper inkluderas, arbetar bolaget med sociala program. De sociala programmen med mer än 110 olika insatser bygger i stor utsträckning på dialog med och analys av olika intressentgruppers behov. Här spelar närboende och hyresgäster en stor och viktig roll.

Utöver den löpande dialogen genomförs löpande intervjuer med utvalda intressenter som är experter inom hållbarhet i fastighetsbranschen eller som anses ha stor påverkan på, eller som påverkas av Castellums verksamhet.

### Väsentlighetsanalyser

Castellum genomför löpande väsentlighetsanalyser för att identifiera, prioritera och fastställa bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Den senaste väsentlighetsanalysen genomfördes 2021. Analysen utgår från Castellums olika hållbarhetsfrågor, omvärlds- och branschanalyser. Den syftar till att bedöma vilken betydande påverkan de olika frågorna har på omvärlden ur ett ekonomiskt, miljömässigt, socialt och mänskliga rättighetsperspektiv. Analysen tar även hänsyn till hur bolaget och de olika hållbarhetsfrågorna påverkas av förändringar i omvärlden och hur dessa i sin tur påverkar Castellum finansiellt, både på kort- och lång sikt. De finansiella analyserna, i form av utvecklade TCFD-analyser och klimatriskanalyser, av Castellums fastigheter har inkluderats för att anpassa väsentlighetsanalysen till kraven på dubbel väsentlighet i rapporteringsstandarder och kommande regelverk. Viktiga inspel till väsentlighetsanalysen hämtas också från de löpande dialogerna med olika intressentgrupper och utifrån diskussioner med externa och interna experter.

Intressentgruppernas uppfattning kring vilka hållbarhetsfrågor som är relevanta i deras relation till Castellum speglas i väsentlighetsmatrisens y-axel på nästa sida. Analysen av vilken påverkan olika hållbarhetsfrågor har på omvärlden speglas i väsentlighetsanalysens x-axel. Påverkansanalysen görs av Castellum och valideras löpande med olika grupper av externa experter. Alla hållbarhetsfrågor som presenteras i analysen är viktiga för Castellum. Prioriteringen har gjorts utifrån perspektivet låg-mellan-hög relevans respektive påverkan. Den slutliga väsentlighetsanalysen godkänns av ledning och styrelse i samband med det årliga strategiarbetet.

Många av Castellums hållbarhetsfrågor har stor påverkan längs med bolagets värdekedja, exempelvis hos hyresgäster, leverantörer och i de samhällen där bolaget är verksamt. Väsentlighetsanalysen har avgränsats till Castellums egen verksamhet och till områden där Castellum (direkt påverkan) eller bolagets affärsrelationer (indirekt påverkan) har stor påverkan, eller till områden där omvärlden har stor påverkan på Castellums verksamhet (direkt påverkan).

En mer omfattande väsentlighetsanalys, med fokus på dubbel väsentlighet, kommer att genomföras framöver i enighet med kommande lagstiftning och rapporteringskrav. I relation till tidigare väsentlighetsanalyser så bedömdes några av frågorna ha blivit mer respektive mindre väsentliga i analysen 2021. Till exempel anses frågan om miljö- och klimatrisker vara mer väsentlig än tidigare, medan till exempel frågan om att utveckla lokalsamhällen värderades som något mindre väsentlig. Att minska Castellums klimatpåverkan och öka graden av cirkularitet har tillkommit som väsentliga hållbarhetsfrågor i analysen 2021. Ingen ändring har skett under 2022. De identifierade väsentliga frågorna anses fortfarande relevanta.

Väsentlighetsanalysen ligger till grund för bolagets hållbarhetsstrategi och hållbarhetsmål. Den ligger också till grund för Castellums analys av hållbarhetsrelaterade risker och affärsmöjligheter.

### Castellums viktigaste intressenter

Castellum påverkar och påverkas av olika intressentgrupper. De intressenter som identifierats som mest centrala för Castellums verksamhet är:

- Hyresgäster
- Styrelse
- Leverantörer
- Medarbetare

## Övergripande styrning av hållbarhetsarbetet

Viktiga utgångspunkter för den övergripande styrningen av Castellums hållbarhetsarbete är hållbarhetspolicyn, hållbarhetsstrategin, ambitionen att nå de egna långsiktiga hållbarhetsmålen som sträcker sig till 2030, att bidra till FN:s globala hållbarhetsmål, och Parisavtalet. Andra utgångspunkter är de krav som ställs på bolaget i lagar, redovisningsramverk och -standarder.

### *Styrelsens arbete med hållbarhetsfrågor*

Castellums styrelse är ytterst ansvarig för bolagets hållbarhetsarbete. Styrelsen tillsammans med koncernledningen antar årligen hållbarhetsstrategin med tillhörande mål, och när väsentlighetsanalysen uppdateras omfattas även den. Styrelsen antar hållbarhetspolicyn och uppförandekoderna samt diskuterar och följer upp hållbarhetsarbetet. 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. Styrelsen har inte utsett något hållbarhets- eller klimatutskott. För att säkerställa att styrelsen har relevant hållbarhetskunskap för dessa uppgifter informeras styrelsen löpande om relevanta hållbarhetsfrågor för Castellum.

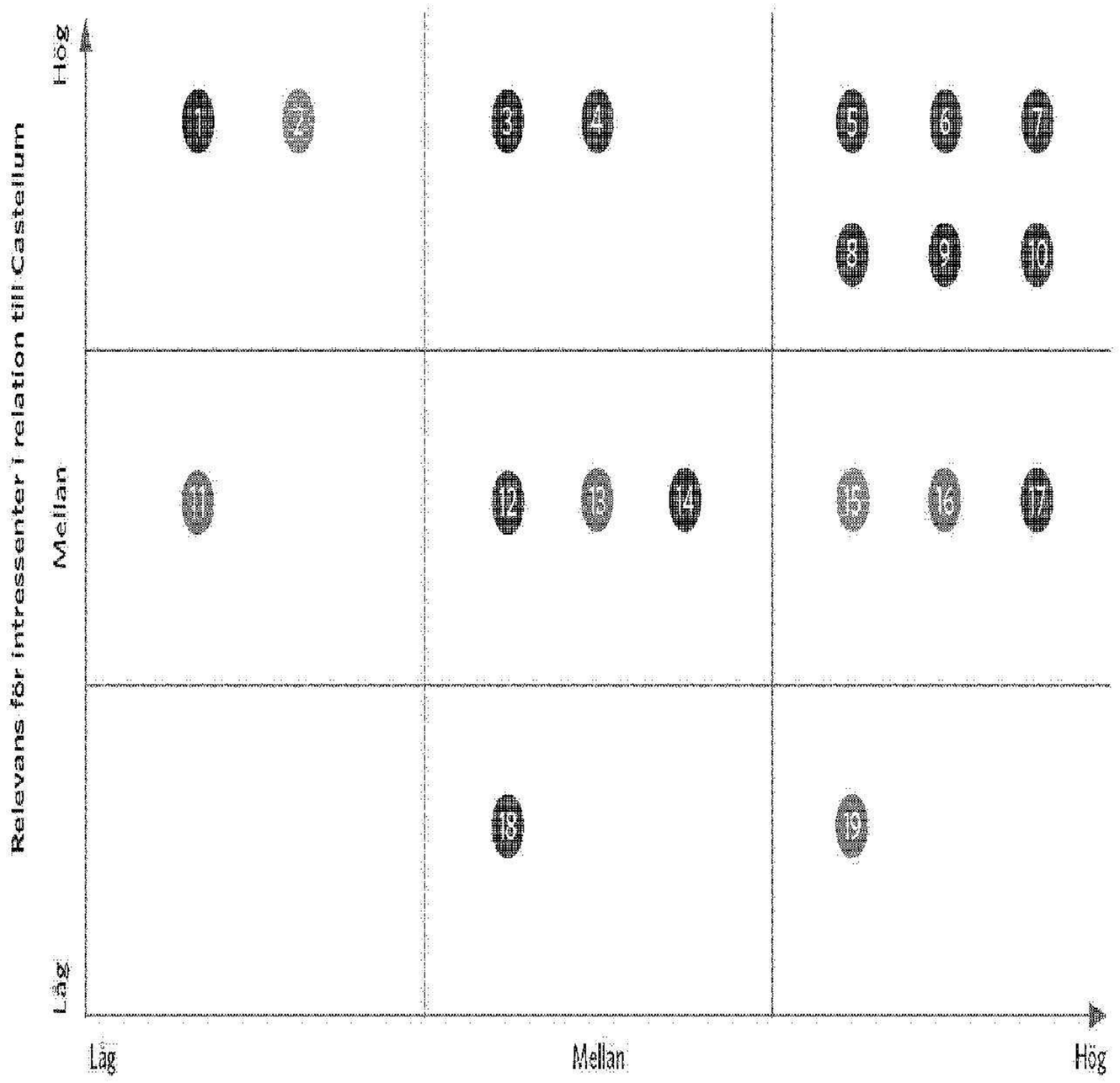
Väsentliga klagomål, avvikelser och åtgärder kopplade till Castellums hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras till styrelsen om sådana inträffar.

### *Koncernledningens arbete med hållbarhetsfrågor*

Castellums vd har det strategiska ansvaret för bolagets hållbarhetsarbete. Ansvaret omfattar även att identifiera 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

## 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 väsentliga hållbarhetsfrågor**

1. Attraktiv arbetsplats
2. Erbjuda framgångsrika och hållbara 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 till exempel avfallshantering och grön mobilitet
11. Hållbar finansiering
12. Anpassa fastigheterna till klimatförändringarna
13. Utveckla lokalsamhällen, till exempel genom praktikplatser
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



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 hållbarhetsteamet i organisationen driver klimatarbetet integrerat i hela verksamheten. Hållbarhetschefen och övriga medarbetare i hållbarhetsfunktionen ansvarar för att övervaka klimatrelaterade risker och möjligheter, följa upp att bolagets hållbarhetspolicy efterlevs, att hållbarhetsstrategin realiseras samt att hållbarhetsmålen nås.

## Utgångspunkter för hållbarhetsarbetet

Castellum är en ansvarsfull samhällsutvecklare som ska bidra till en hållbar utveckling. Castellum betraktar försiktighetsprincipen och lagar och förordningar som minimikrav. Ett väl fungerande hållbarhetsarbete förutsätter att Castellum:

- Agerar i enlighet med FN:s Global Compact.
- Bidrar till att realisera FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet.
- Följer Castellums uppförandekod och uppförandekod för leverantörer. Alla Castellums medarbetare och samarbetspartners ska förstå och följa respektive uppförandekod.
- Kontinuerligt höjer kompetensen inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor.
- Regelbundet följer upp, redovisar och förbättrar bolagets hållbarhetsarbete.

## Hållbarhetsarbetet

All verksamhet inom Castellums omfattas av hållbarhetsarbetet som styrs med hjälp av ett ledningssystem som består av gemensamma policyer, riktlinjer, kort- och långsiktiga mätbara mål samt detaljerade handlingsplaner och säkerställer lagefterlevnad. Vid frågor om företagets policyer och uppförandekoder kan medarbetarna kontakta Castellums hållbarhetschef. Castellum utgår från försiktighetsprincipen vilken är integrerad i Castellums hållbarhetspolicy och i de verksamhetsprocesser som följs upp genom bolagets miljöledningssystem.

För att säkerställa och upprätthålla ett systematiskt miljöarbete är den svenska och danska verksamheten certifierade enligt ISO 14001. Genom återkommande interna och externa ISO-revisioner kan bolaget dra lärdomar som resulterar i uppdaterade policyer och processe i syfte att åtgärda problemet. Utgångspunkten i hållbarhetsarbetet är att agera, följa upp, dokumentera, utvärdera och förbättra.

Castellums hållbarhetsarbete bygger på engagerade och kunniga medarbetare samt löpande utbildning i hållbarhetsfrågor. Arbetet med att identifiera och hantera verksamhetens påverkan ur ett ekonomiskt, miljömässigt, socialt och mänskliga rättighetsperspektiv är delegerat till Castellums hållbarhetsteam. Alla bolagets medarbetare genomgår en obligatorisk webbaserad utbildning inom hållbarhet. Utbildningen, som är en del av introduktionen för samtliga nya medarbetare, innefattar bland annat mångfald, bolagets hållbarhetsmål och uppförandekod.

## Styrdokument för hållbarhetsarbetet

Nedan listas de regelverk som styr Castellums hållbarhetsarbete. Alla policyer finns externt tillgängliga på Castellums webbplats.

**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
- UN Global Compact
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- TCFD
- ISO 14001
- Science Based Targets
- Hållbarhetscertifieringar
  - EU GreenBuilding
  - Miljöbyggnad
  - BREEAM
  - LEED
  - WELL
  - Noll $CO_2$
- Lokala hållbarhetsprogram och klimatanpassningsplaner
- EPRA sBPR

**Viktiga interna regelverk**

- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöhandbok
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Internt miljöledningssystem
- Processer för intern kontroll
- Övriga instruktioner
- Ramprogram Kontor
- Ramprogram Logistik och Lager

# Den hållbara staden 2030

Castellums hållbarhetsstrategi - Den hållbara staden 2030 - uppdateras årligen och består av fyra fokusområden: Planeten, Framtidssäkring, Välbefinnande och Uppförande.

**Planeten**

Castellum står bakom de vetenskapliga bevisen om att mänsklig aktivitet accelererar klimatförändringarna och att det innebär stora risker om planetens gränser överskrids. Bolagets klimatmål är baserade på tillgänglig vetenskap och godkända av Science Based Targets initiative. Verksamheten drivs i linje med de 17 globala hållbarhetsmålen, Parisavtalet, de nationella ambitionerna om ett fossilfritt Sverige 2045 och ett klimatneutralt EU 2050.

Castellums fastighetsportfölj ska bidra till att begränsa de globala klimatförändringarna. Detta sker genom att byggnader energieffektiviseras och andelen förnybar energi ökar, naturresurser används effektivt, cirkulära materialflöden främjas, ansvar tas för biologisk mångfald och livscykelperspektivet beaktas vid investeringar. Castellum ska dessutom vara engagerad i hyresgästernas och myndigheters klimatplaner och policyer, visa ledarskap och i möjligaste mån inspirera branschen till att minska sin klimatpåverkan.

Ett väl fungerande hållbarhetsarbete utgår från att Castellum:

- Minskar de direkta och indirekta koldioxidutsläppen i Scope 1, 2 och 3 som bidrar till global uppvärmning.
- Ansvarsfullt och effektivt använder energi och naturresurser för att inte äventyra planetens gränser, klimatet och framtida generationers möjligheter i en ändlig värld.
- Bygger och förvaltar med ett livscykeltänkande som främjar cirkulära modeller.
- Begränsar användningen och spridningen av miljöfarliga produkter.
- Skapar förutsättningar för ansvarsfull hantering och minimering av avfall, samt förebygger föroreningar.

Läs mer om Castellums mål och strategier på sidan 12.

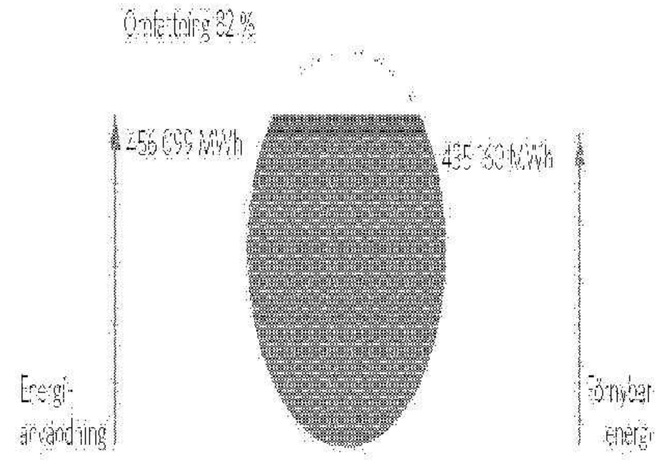
*Energibesparing och energieffektivitet*

Castellum följer löpande upp och analyserar bolagets energianvändning. Åtgärder vidtas och prioriteras utifrån störst potential för effektiviseringar. Under året har 124 mkr (86) investerats i energibesparingsprojekt.

95 procent av Castellums energianvändning är förnybar. Att installera solceller på fastigheterna bidrar ytterligare. Under året har 21 nya anläggningar installerats. Målet är att installera 100 solcellsanläggningar till 2025, och totalt har 76 anläggningar installerats.

Castellum arbetar med att bygga ut bolagets 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 339 (361) fastigheter motsvarande 44 procent av ytan uppkopplade till portalen. Att antalet uppkopplade fastigheter har minskat under året beror på försäljning av fastigheter.

**ENERGIÖVERSIKT**




*Finansiell påverkan på driftskostnader vid högre energipriser*

Situationen i omvärlden har förändrats snabbt under året. Det har haft stora konsekvenser på bland annat energipriser. Elpriser har ökat markant och priset på övrig energi har även det påverkats. En känslighetsanalys visar hur bolaget påverkas finansiellt om energipriset ökar med 10 procent på samtliga av Castellums fastigheter. En sådan ökning hade resulterat i 89 mkr i ökade driftskostnader, utan hänsyn tagen till att delar av kostnaderna skulle belasta hyresgästerna. Castellum hanterar situationen genom olika åtgärder. Solceller installeras på nybyggnationer samt enligt projektet 100 på sol och stora energibesparingsprojekt genomförs. Dessutom arbetas det dagligen med drift för att få en i effektiv och optimerad energiförsörjning i hela bolagets portfölj.

**KÄNSLIGHETSANALYS: HÖJT ENERGIPRIS**

| Castellum | Ökade driftskostnader (mkr) |
|---|---|
| Om energipriset ökar med 10 procent | 89 |

*Koldioxidutsläpp*

2030 ska Castellums koldioxidutsläpp vara nettonoll, enligt SBTi. Det innebär att bolaget ska minska utsläppen med minst 90 procent. Eventuella återstående utsläpp kommer bolaget att klimatkompensera för.

Av Castellums koldioxidutsläpp är 11 procent (6) direkta (Scope 1) och indirekta utsläpp (Scope 2) i form av användning av olja och naturgas, bränslen till verksamhetens fordon, köldmedieläckage, samt den el och energianvändning som Castellum själva ansvarar för. Bolaget arbetar för att fasa ut användningen av fossila bränslen, bland annat genom med att minska användningen av oljepannor. I slutet av 2022 fanns 4 (3) oljepannor kvar. Uppvärmning med fjärrvärme medför att Castellums koldioxidutsläpp är beroende av fjärrvärmeverkens

bränslemix. Idag anlitas 43 (32) fjärrvärmeleverantörer, vilka står för 95 procent (94) av koncernens samlade utsläpp inom Scope 1 och 2. Castellum för en dialog med de fjärrleverantörer 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 35 procent (47) av Castellums fjärrvärmeleverantörer. Att andelen minskat beror på förvärvet av Kungsleden och de avtal med energileverantörer som följde med i den transaktionen.

Resterande 89 procent (94) av Castellums utsläpp är övriga indirekta utsläpp (Scope 3) som härrör från materialanvändning, byggprocesser, tjänsteresor, arbetspendling, transporter, avfall, hyresgästers energianvändning samt andra energirelaterade utsläpp som inte omfattas av Scope 1 och Scope 2. Att ta fram konkreta åtgärder för att minska dessa utsläpp är en stor utmaning i hela bygg- och fastighetsbranschen, men viktigt för Castellum för att nå målet om nettonoll koldioxidutsläpp.

Under 2022 har Castellum utvecklat och påbörjat implementering av en ny typ av hyresbilaga. Syftet med denna är att minska hyresgästens och Castellums gemensamma utsläpp till nettonoll över tid. Castellum ser över möjligheterna att framåt kunna erbjuda hyresgästerna fler verktyg och samarbetsformer för att kunna minska utsläppen inom Scope 3.

*Avfall*

Castellum arbetar systematiskt med att minska mängden avfall som går till deponi och förbränning och att öka andelen återvunnet avfall. Castellums verksamhet genererar avfall i egen verksamhet, genom hyresgästernas verksamheter och i samband med ny-, till-, och ombyggnation. Majoriteten av alla fastigheter som förvaltas av Castellum erbjuder källsortering och krav på avfallshantering ställs på alla entreprenörer i samband med projekt. Castellum källsorterar även avfallet i de egna kontoren.

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.

Castellum arbetar aktivt för att öka mängden tillgängliga avfallsrelaterade data. Castellum har tecknat ramavtal med två avfallsleverantörer som kan leverera omfattande avfallsdata. Denna data registreras i Castellums energihanteringssystem och ger på så sätt en bättre tillgång på avfallsstatistik och möjliggör för bättre uppföljning av avfallsflöden.

Vad gäller avfall från nyproduktion ställer Castellum krav på att det upprättas avfallsplaner. Projektspecifika mål på avfall sätts upp för respektive projekt, såsom maximal andel avfall som får utgöra farligt avfall. Sorteringsmöjligheter i varje projekt och krav på användande av återbruk och cirkulärt materialval är andra krav som Castellum ställer och som följs upp i respektive projekt.

Castellum kravställer att samtlig nyproduktion ska ha nettopositiv påverkan på fastighetens ekosystemstjänster.

*Vattenanvändning*

Castellums fastigheter är anslutna till de allmänna vattensystemen. De utsläpp till vatten som sker hanteras av de kommunala avloppsreningsverken och rening av avloppsvatten hanteras enligt miljökrav fastställda av Naturvårdsverket.

Castellums vattenanvändning är enligt miljöutredningar och väsentlighetsanalyser begränsad. Fastigheterna ligger inte i områden som i nuläget kännetecknas av hög vattenstress. Det är dock ändå viktigt att minska vattenanvändning och hantera spillvatten korrekt för att minimera miljöpåverkan.

För att minska vattenanvändningen arbetar Castellum med uppföljning och åtgärder, så som installation av snålspolande toaletter, läckagedetekteringssensorer och montering av perlatorer, för att minska vattenanvändningen i samband med förvaltning, ny-, till- och ombyggnation. En annan åtgärd som sker i mindre skala är insamling av regnvatten för toalettspolning.

## Framtidssäkring

Castellum ska vara med och driva en hållbar utveckling framåt. Bolaget vill skapa hälsosamma och säkra arbetsmiljöer för hyresgäster och medarbetare. Castellum arbetar med erkända hållbarhetscertifieringssystem och miljöinventeringar för att skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld i förändring.

Att nå ett väl fungerande hållbarhetsarbete förutsätter att Castellum:

- Identifierar fastighetsbeståndets utsatthet för fysiska klimatrisker och upprättar åtgärdsplaner för ökad resiliens.
- Erbjuder trygga och hälsosamma miljöer för människor i och kring våra fastigheter.
- Miljöinventerar alla fastigheter som innehafts mer än ett år. Uppdatering ska ske minst vart tionde år.
- Hållbarhetscertifierar samtliga nyproduktioner och av andelen befintliga fastigheter ska 50 procent vara certifierade år 2025.
- Främjar cirkulära materialflöden.

Läs mer om Castellums mål och strategier på sidan 12.

### *Klimatrisker och -anpassning*

Castellum ser ett förändrat klimat som en betydande risk vilken, på lång sikt, utgör ett hot mot verksamheten och fastigheterna. Möjliga konsekvenser är fysiska skador eller störningar direkt på fastigheterna, samt finansiella risker i form av nödvändiga åtgärder, ökade underhållskostnader samt i väste fall obsoleta fastigheter och därmed förlorade hyresintäkter. Castellum arbetar med klimatrisker och klimatanpassning på flera plan.

Vid varje investeringsbeslut finns en process där klimatrisker granskas och analyseras. Genom att beakta klimatrisken i investeringsärenden minskar sannolikheten för olönsamma åtgärder.

Under 2019 genomfördes en klimatscenarioanalys för att värdera klimatrisker, omställningsrisker och möjligheter utifrån två klimatscenarier kopplade till hur världen kan se ut 2050. Analysen omfattade klimatriskernas och möjligheternas påverkan på Castellums strategier, verksamhet och finanser – det vill säga på hela bolaget. Resultatet av den klimatscenarioanalysen beskrivs mer utförligt på sidan 117.

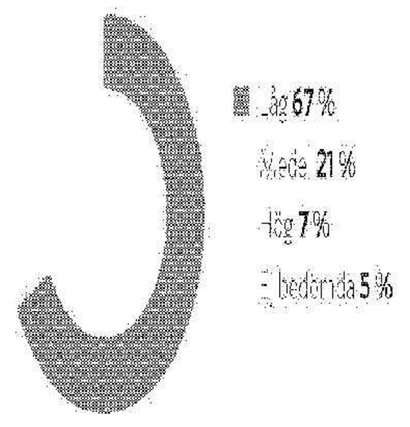
Under 2022 utförde oberoende experter en klimatriskanalys på hela Castellums fastighetsbestånd, det vill säga 742 fastigheter. I analysen utvärderades fysiska klimatrisker på respektive fastighet. I granskningen användes primärt ett nutidsscenario samt ett för år 2100. De fysiska klimatrisker som identifierades som relevanta för bolaget och fastigheternas geografiska läge var:

- Översvämning från hav
- Översvämning från sjöar och vattendrag
- Översvämning vid skyfall
- Värmestress
- Markstabilitet (skred och erosion)
- Snöfall

Syftet med analysen var att få ökad kunskap kring vilka fysiska klimatrisker fastighetsportföljen är utsatt för, samt identifiera vilka fastigheter som är utsatta för en högre fysisk klimatrisk än andra. Efter att ha utvärderat klimatriskerna på alla fastigheter konstateras att skyfall är den vanligaste klimatrisken i Castellums bestånd både idag och år 2100. För att identifiera vilka fastigheter som är mest utsatta för fysiska klimatrisker har riskerna viktats och summerats. De klimatrisker som prioriteras är de som har högst sannolikhet att inträffa i närtid i kombination med störst konsekvens för fastigheten. Dessa risker anses vara risk för översvämning vid skyfall samt översvämning från höjda sjöar och vattendrag. 7 procent av fastighetsvärdet anses vara utsatt för hög risk, enligt riskskalan som är definierad enligt nivåerna låg, medel och hög.

Under 2023 kommer Castellum utföra en djupare analys av de identifierade fastigheterna med hög fysisk klimatrisk. Analysen

**FÖRDELNING PORTFÖLJENS UTSATTHET FÖR FYSISKA KLIMATRISKER[1]**




1. Mätt i fastighetsvärde.

ska utvärdera vilka anpassningsåtgärder som krävs för att fastigheterna ska bli mer motståndskraftiga mot pågående klimatförändring. När åtgärderna har implementerats kommer effekten på fastigheternas bedömda risknivå att följas upp.

**Arbetsprocess för klimatanpassning**



*Finansiell påverkan på hyresintäkter och portföljens värde vid obsoleta fastigheter*

Analysen av fysiska klimatrisker som utförts under 2022 visar att 7 procent av fastighetsvärdet är utsatt för en högre risk och sannolikt kommer beröras i framtiden om inga åtgärder vidtas för att klimatanpassa dem. Genom en känslighetsanalys påvisas hur bolaget påverkas finansiellt om 10 procent av fastigheterna blir obrukbara eller outhyrbara som en följd av påverkan från klimatförändringar, eller att icke klimatanpassade fastigheter blir oattraktiva på marknaden.

**KÄNSLIGHETSANALYS: 10 PROCENT OBSOLETA FASTIGHETER**

| Castellum | Minskade hyresintäkter (mkr) | Minskat totalt fastighetsvärde (mkr) |
|---|---|---|
| Om 10 procent av fastighetsvärdet blir obsolet | 867 | 15 356 |

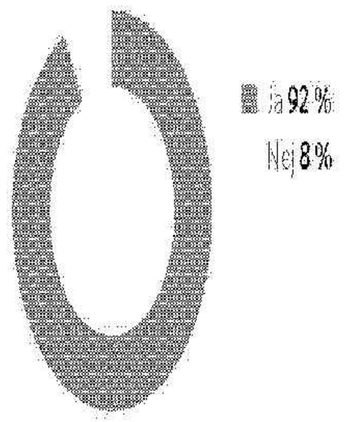
*Hållbara fastigheter och hälsosamma miljöer*

Alla nybyggnationer och större ombyggnationer ska hållbarhetscertifieras enligt Miljöbyggnad, i Sverige, eller BREEAM, i Danmark och Finland. Vid nyproduktion utreds dessutom alltid möjligheten att WELL-certifiera fastigheten. Material med negativ påverkan på miljö eller hälsa ska undvikas. För att säkerställa att materialen uppnår en viss standard tillämpas Byggvarubedömningen och en loggbok upprättas i alla projekt. Samtliga fastigheter ska vara miljöinventerade för att få kännedom kring och kunna åtgärda potentiellt miljö- eller hälsoskadliga material.

*Återbruk*

Castellum ska främja cirkulära materialflöden. 2022 implementerades målet att återbruk ska vara en del i samtliga projekt. Återbruk ska prioriteras när det är möjligt. Under året har Castellum tecknat ramavtal med leverantörer som är experter på återbruk i syfte att öka bolagets cirkulära materialflöde och därmed minska koldioxidutsläppen.

**ANDEL FASTIGHETER SOM ÄR MILJÖINVENTERADE**




**ANDEL PROJEKT MED ÅTERBRUK**




Definition av återbruk: när material eller komponenter används på samma sätt som de är framställda att användas. Återbruk anses likvärdigt med återanvändning. Återbruksmålet implementerade i slutet av 2022 och uppföljningen kommer att utvecklas de kommande åren.

**Hållbarhetsprogram vid ny- och ombyggnation[1]**

*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.

Återbrukat material ska användas i varje projekt och nytt material ska väljas och planeras så det senare kan återbrukas.

**Omfattande hållbarhetsprogram vid ny- och ombyggnation**

*Tillämpas utöver de obligatoriska kraven vid alla större byggprojekt*

- Miljöbyggnad Guld.[1]
- Val av förnybar energi.
- 15 procent reducerad klimatpåverkan per kvm i A1–A5.[2]
- Bra inomhusklimat och genomtänkt fuktarbete.
- Hållbart byggmaterial.
- Nära-noll energibyggnad.[1]
- 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.

1. Dessa krav har granskats och utvecklats under 2022. Uppdaterade krav implementeras 2023 för att accelerera omställningen.

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.

### *Biologisk mångfald*

Castellum arbetar med ekosystemtjänster för att bidra till den biologiska mångfalden, genom att bland annat anlägga sedum- och biotoptak och placera bikupor på fastigheterna. Vid samtliga nybyggnationer säkerställs en nettopositiv påverkan på platsens ekosystemtjänster. För att säkerställa detta används ett verktyg särskilt framtaget och anpassat till Castellums projektverksamhet.

Det finns flera fördelar med att tillföra ekosystemtjänster. Grönska hjälper bland annat till med att reglera temperaturen, dämpa buller, binda koldioxid och fördröja dagvatten. Pollinerande insekter, såsom bin, pollinerar växter och grödor vilket är en förutsättning för bland annat livsmedelsproduktion.

Castellums verksamhet regleras av detaljplaner, lagar och regleringar. Artskyddet är införlivat i svensk lag och innan detaljplaner antas och bygglov erhålls kartläggs platsen ur miljösynpunkt. Castellums interna krav och arbetsverktyg, i kombination med lagkrav och regleringar, minskar risken att miljön påverkas negativt av verksamheten.

Den stora merparten av Castellums fastigheter ligger inte i miljöer som är skyddade ur perspektivet biologisk mångfald eller har ett högt biologiskt mångfaldsvärde.

### *Ny teknik*

Castellum är med och driver utvecklingen framåt. Bolaget ställer krav på, och erbjuder solceller och laddplatser i fastigheterna för att främja en hållbar utveckling genom att använda ny teknik. I större kontorsprojekt ska minst 25 procent av alla p-platser vara laddplatser för el- eller hybridbilar och det ska vara förberett för att snabbt kunna skapa upp till 50–75 procent laddplatser.

Castellum planerar för installation av ett batterilager på 400 kW vid en fastighet i Helsingborg under 2023. Syftet med batteriet är primärt att stötta elnätet genom att stabilisera frekvensen vid störningar. Batterilagringen öppnar även upp möjligheter för att kunna kapa effekttoppar i det överbelastade elnätet och förlägga delar av elanvändningen till timmar när elpriset är lågt.

### *Krav på leverantörer*

Alla Castellums leverantörer ska följa bolagets uppförandekod för leverantörer. Det gäller samtliga Castellums leverantörer och deras underleverantörer. Uppförandekoden är indelad i samma fyra områden som FN:s Global Compact och innefattar mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption.

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. Hittills har inga högriskleverantörer identifierats. 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.

Hållbarhet är alltid ett bedömningskriterium som viktas in i utvärderingen vid valet av nya leverantörer. 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.

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.

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

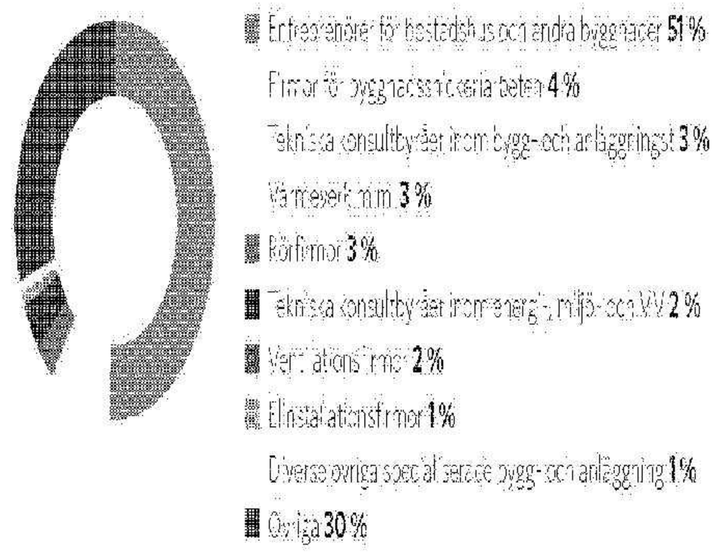
Under 2022 har Castellum köpt in tjänster eller produkter för totalt 8 750 mkr (5 593) från totalt 10 823 (5 396) leverantörer, varav de största leverantörerna, med en inköpsvolym större än 10 mkr, stod för 68 procent (62) av inköpsvolymen. Förvärvet av Kungsleden innebär att Castellums leverantörskedja har ökat med cirka 5 400 leverantörer.

### Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan

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 barnarbete eller 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 ska Castellum utveckla sättet som bolaget genomlyser verksamheten för att säkra att inga kränkningar av mänskliga rättigheter sker i den egna värdekedjan.

**LEVERANTÖRER 2022 (ANDEL AV TOTAL INKÖPSVOLYM)**



**Välbefinnande**

Castellum arbetar för att främja hälsa, välbefinnande och produktivitetsökning. Viktiga förutsättningar för att uppnå detta är bland annat jämställdhet och mångfald.

Att nå ett väl fungerande hållbarhetsarbete förutsätter att Castellum:

- Erbjuder trygga och hälsosamma miljöer för medarbetarnas välbefinnande.
- Skapar en jämställd organisation och en mångfald som speglar samhällets sammansättning.
- Uppmärksammar och förändrar eventuellt diskriminerande strukturer i organisationen.
- Är en attraktiv arbetsgivare som attraherar de bästa och mest professionella medarbetarna.
- Fortsätter med kollektivavtal och att upprätthålla alla medarbetares rätt att organisera sig och delta i kollektiva förhandlingar.
- Upprätthåller nolltolerans avseende barn- och tvångsarbete.

Läs mer om Castellums mål och strategier på sidan 12.

*Hälsa och säkerhet*

Castellums rutiner för hälsa och säkerhet omfattar samtliga medarbetare. Det systematiska arbetsmiljöarbetet baseras på en arbetsmiljöhandbok med policyer, riktlinjer och rutiner, som finns tillgängliga för alla medarbetare på intranätet. 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 som arbetar i verksamheten.

I arbetsmiljöhandboken framgår hur ansvar och arbetsmiljöuppgifter är fördelade. Region-vd:arna för respektive del av verksamheten är huvudansvariga. Region-vd:arna 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.

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 eventuellt 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 fortsättningsvis kan förebyggas. Vid behov ändras rutiner och arbetssätt för att minimera risker.

Alla ledare ska ha genomgått systematisk arbetsmiljöutbildning i syfte att ha den kunskap som krävs för det delegerade arbetsmiljöansvaret. Region-vd:arna för den del av verksamhet som berörs alternativt berörd chef ska utan dröjsmål anmäla allvarliga tillbud, olycksfall och/eller ohälsa till Arbetsmiljöverket. Region-vd 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 avbryta 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 lära av erfarenheten. Castellums medarbetare har stora möjligheter att påverka bolagets arbetsmiljö- och hälsoarbete, bland annat genom att delta i riskbedömningar, skyddskommittéer och i friskvårdsgruppen. Skyddsombuden har en viktig roll i det här arbetet. Inom Castellum finns lokala skyddskommittéer där representanter från både arbetsgivare och arbetstagare deltar och möten genomförs var tredje månad.

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.

Castellum har ett riskförebyggande samarbete med leverantörer. Samarbetet bygger bland annat på krav och förväntningar samt dialog och uppföljning. Genom att ställa tydliga krav inom bland annat arbetsmiljö kan Castellum bidra till och främja en hållbar utveckling för hela bygg- och fastighetsbranschen. Genom Castellums uppförandekod för leverantörer, tydliga krav i upphandlingsdokument och instruktioner för leverantörer säkerställer Castellum att även leverantörer arbetar i enlighet med bolagets arbetsmiljökrav.

**Exempel på arbetsskador hos medarbetare:**

- Klämskador
- Stukning
- Skador vid transport från och till arbetet

**Exempel på arbetsskador hos leverantörer och entreprenörer:**

- Fallolyckor
- Skärsår
- Benbrott
- Klämskador
- Brännskador

### *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 anlitar extern företagshälsovård, med utgångspunkten att expertkunskap är nödvändig för att undersöka och bedöma de fysiska och psykiska risker som kan finnas. Företagshälsovården föreslår åtgärder och medverkar vid genomförandet av olika riskanalyser. 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 erbjöds alla medarbetare under 2022 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 med jämna mellanrum en arbetsmiljö- och hälsoundersökning.

För att inspirera våra medarbetare bjuder Castellum kontinuerligt in till olika hälsofrämjande aktiviteter som genomförs runt om i bolaget. Varje medarbetare har också tillgång till ett friskvårdsbidrag på 5 000 kronor per år.

### *Medarbetarundersökning och medarbetarsamtal*

Genom Castellum Experience, den kvartalsvisa medarbetarundersökningen, följs medarbetarnas engagemang upp. Syftet med undersökningen är att identifiera behov av korrigerande insatser och att kunna följa trender kopplat till medarbetarnas engagemang. Under 2022 var det genomsnittliga utfallet strax över genomsnittet bland jämförbara bolag.

Psykosociala arbetsmiljöfrågor följs årligen upp via frågor i undersökningen. Mål för psykosociala frågor sätts årligen.

Medarbetarsamtal genomförs kvartalsvis för att sätta upp och följa mål, fastställa behov av kompetensutveckling samt vid behov föra dialog kring att skapa en motiverande arbetssituation, engagemang och trivsel.

### *Jämställdhet och mångfald*

Jämställdhet, mångfald och lika rättigheter för alla ska prägla Castellums verksamhet. Alla människor har samma värde och ska behandlas lika oavsett kön, könsidentitet eller könsuttryck, etnicitet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariationer, sexuell läggning och ålder. Ett mer jämställt bolag förutsätter att Castellum arbetar systematiskt med riktlinjer och konkreta handlingsplaner.

En annan viktig del i jämställdhetsarbetet är att säkerställa jämställda löner. Castellum följer upp löner löpande och om avvikelser beroende på kön identifieras vidtas åtgärder omgående. Ambitionen är att likvärdiga arbetsuppgifter genererar likvärdig ersättning.

Castellums ersättning är marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ersättningen baseras på kollektiva förhandlingar, arbetsuppgifter samt den individuella medarbetarens prestationer. Medarbetarna utvärderas kontinuerligt med avseende på prestation i relation till tydligt fastställda individuella mål, vilket är ett viktigt verktyg i arbetet med jämställda och konkurrenskraftiga löner.

Castellum ska underlätta för föräldrar att förena yrkesliv med föräldraskap. Förutom de lagstadgade rättigheterna till föräldraledighet och föräldrapenning i Sverige erbjuder Castellum medarbetare en löneutfyllnad under max 180 dagar av föräldraledigheten som ger cirka 90 procent av den ordinarie lönen. Sedan 2021 erbjuds Castellums medarbetare i andra länder än Sverige samma förmånliga villkor för föräldraledighet som finns i Sverige.

## Castellums mångfalds- och jämställdhetsarbete utgår från följande:

- Jämställdhet som strategi innebär att alla anställda ska ha samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter inom bolaget, oavsett kön, könsöverskridande identitet eller könsuttryck, 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 av något annat.
- Kompetens värderas ur ett mångfaldsperspektiv.
- Jämställdhet ska bidra till att utveckla en organisation där kvinnors och 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 bolaget ska ses som en resursförstärkning.

## Viktiga arbetsområden inom Välbefinnande:

- Erbjuda trygga och hälsosamma miljöer för våra medarbetares välbefinnande.
- Stötta organisationens ledare med att utveckla organisation och medarbetare.
- Säkra rätt kompetens nu och för framtiden.
- Utvärdera ledarskapet och kulturen.
- Verka för att Castellum är en modern och attraktiv arbetsgivare.

## Uppförande

Castellum ska bedriva sin verksamhet ansvarsfullt gentemot samhället och intressenterna. Ett väl fungerande hållbarhetsarbete förutsätter att Castellum:

- Har en långsiktig hållbar ekonomisk tillväxt i kassaflöde.
- Skapar affärsmodeller för samverkan avseende hållbara investeringar.
- Har en låg finansiell och operationell risk för en god värdetillväxt i bolaget samtidigt som aktieägarna kan erbjudas en konkurrenskraftig utdelning när det är möjligt.
- Använder ekonomiskt-, mänskligt- och naturkapital effektivt.
- Upprätthåller nolltolerans avseende korruption och mutor.
- Säkerställer att inga kränkningar av mänskliga rättigheter sker i bolaget eller bolagets leverantörers verksamhet, eller i projekt där leverantörer utför arbete på uppdrag av Castellum.
- Upprätthåller nolltolerans avseende barn- och tvångsarbete egen verksamhet samt i projekt som utförs av bolagets leverantörer.
- Bidrar till sysselsättning och ungdomars möjlighet att komma in på arbetsmarknaden.
- Engagerar sig i frågor av betydelse för samhällsutvecklingen.

Läs mer om Castellums mål och strategier på sidan 12.

*Uppförandekod och uppförandekod för leverantörer*

Att Castellums verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för koncernens långsiktiga framgång. Castellums uppförandekod baseras på de tio principerna i FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Uppförandekoden tydliggör Castellums värderingar och reglerar hur samtliga medarbetare ska agera i olika situationer och gentemot människor de möter i sitt dagliga arbete. Alla Castellums medarbetare ska förstå och följa uppförandekoden och de principer bolaget åtagit sig att följa. För att säkerställa förståelse för koden genomför alla nyanställda Castellums obligatoriska utbildning kring innehållet i uppförandekoden. Om avvikelser från uppförandekoden skulle förekomma ska det rapporteras och diskuteras med närmsta chef och i de fall det inte är möjligt, annan företrädare för bolaget.

Castellum ställer även höga etiska krav på såväl leverantörer som partners. Castellums uppförandekod för leverantörer gäller i alla affärsrelationer och tillämpningen följs upp i den årliga riskbedömningen. Den reglerar hur Castellums leverantörer ska uppträda i det arbete som utförs åt Castellum. Faktiska och potentiella risker och konsekvenser gällande mänskliga rättigheter bedöms alltid för verksamheten, affärspartners verksamhet samt som en del av due diligence-processen innan nya affärsrelationer inleds. Bedömningen omfattar, men är inte begränsad till, egna anställda, kvinnor, barn, urfolk, migrantarbetare, utomstående kontrakterad arbetskraft och lokala samhällen.

Utgångspunkten är att verksamheten i Castellum alltid ska följa respektive lands lagstiftning och regelverk vad gäller exempelvis arbetsvillkor, arbetsmiljö, affärsetik, antikorruption och organisationsfrihet. I de fall Castellums uppförandekod ställer högre krav än lagstiftning ska uppförandekoden följas. I Castellums personalhandbok behandlas frågor som arbetsmiljö, jämställdhet, löner, pensioner och tjänstebilar.

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 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.

## 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:

- Att inte orsaka eller bidra till negativ påverkan på mänskliga rättigheter genom sina egna aktiviteter och ta itu med sådant agerande om det inträffar.
- Att försöka förhindra eller mildra negativ påverkan på mänskliga rättigheter som är direkt kopplade till vår verksamhet, produkter eller tjänster.
- Att förbjuda barnarbete och tvångsarbete. Allt arbete ska ske frivilligt. Ingen form av tvångsarbete eller arbete kopplat till någon form av hot eller bestraffning är tillåtet.
- Att inte anställa någon under 15 år eller tillämplig högre lagstadgad minimiålder. Unga mellan 15 och 18 år får arbeta med olarliga arbetsuppgifter, förutsatt att de uppnått laglig ålder att arbeta och har genomgått nationell skolplikt eller om arbetet medger att skolplikten kan bedrivas parallelit.
- Att alla anställda har föreningsfrihet.
- Att alla anställda har rätt till kollektiva förhandlingar. Arbetstagarnas rätt att fritt förhandla med arbetsgivare är en väsentlig del av föreningsfriheten.
- Att tillämpa principen om lika ersättning för manliga och kvinnliga anställda för arbete av lika värde.
- Principen om icke-diskriminering som syftar till att garantera att mänskliga rättigheter utövas utan diskriminering av något slag baserad på till exempel ras, hudfärg, kön, språk, religion, politisk eller annan åsikt, nationellt eller socialt ursprung eller annan status såsom funktionsnedsättning, ålder, sexuell läggning och könsidentitet.
- Att ha 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.

*Diskriminering och trakasserier*

Det råder nolltolerans mot diskriminering, trakasserier och sexuella trakasserier på Castellum.

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. Processen inkluderar följande:

- Bedöm risker för diskriminering inklusive trakasserier och sexuella trakasserier, och kartlägg disciplinära åtgärder som vidtas.
- Analysera orsaker till risker och hinder.
- Korrigera och genomför åtgärder för att förebygga diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter.
- Följ upp och utvärdera incidenter enligt Castellums riktlinjer.

Ovan inkluderar, men är inte begränsat till, arbetsvillkor, löner, rekrytering och befordran, utbildning och kompetensutveckling, möjlighet att kombinera arbete och föräldraskap, trakasserier och sexuella trakasserier.

*Whistleblower-funktion*

Castellums whistleblower-funktion nås via koncernens webbplats och intranät. Funktionen riktar sig till såväl medarbetare som externa parter för att anmäla eventuella oegentligheter. Ärendena hanteras konfidentiellt och enligt fastställda rutiner. Anmälaren får återkoppling inom sju dagar och ambitionen är att upprätthålla en dialog med anmälaren.

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.

*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. Bolaget har fastställt ett mål om att fyra procent av medarbetarna ska vara lärlingar, det vill säga personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. Dessutom ska entreprenörer anlita personer som står långt ifrån arbetsmarknaden i alla större projekt. Under 2022 har totalt 91 personer arbetat inom Castellum som feriearbetare, praktikanter, trainees eller med examensarbeten. Av dessa var två procent lärlingar. Att målet om 4 procent inte uppnåddes år 2022, beror på att fokus under året lagts på integrationen av Kungsleden.

Castellum för dialog med intressenter och ingår i gemensamma projekt med andra fastighetsägare och aktörer för att tillsammans skapa bättre livsmiljöer. Castellum samarbetar exempelvis med Jobbsprånget, ett initiativ som ger nyanlända akademiker möjlighet att praktisera på företag. Under året har Castellum erbjudit praktik till 45 personer.

*Utveckling av lokalsamhällen*

Castellum utvecklar sociala program i alla städer där bolaget är verksamt och i dag omfattas 100 procent av fastigheterna av sådana program. 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 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, skolor samt universitet för att erbjuda ungdomar praktikplatser 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, UNHCR, Fryshuset, My Dream Now och lokala idrottsföreningar. Sammantaget har Castellum under 2022 lämnat 12,4 mkr (7,3) i direkt stöd genom sponsring och andra initiativ, varav 8,4 mkr (4,7) avsåg medlemsavgifter till branschorganisationer och 4,0 mkr i välgörenhet. Utöver det har Castellum också bidrag med cirka 0,8 mkr (0,5) i omkostnader (overhead) och 0,8 mkr (0,5) i volontärarbete.

## Urval av branschorganisationer där Castellum är medlemmar

- Almega
- Centrum för cirkulärt byggande (CC Build)
- Chamber of Commerce (Handelskammaren)
- Centrum för Management i Byggsektorn (CMB) del av Chalmers tekniska högskola
- Citysamverkan
- Energimyndighetens grupp för effektiv energianvändning i lokaler (BELOK)
- European Think Tank
- Fastighetsägarna
- Fossilfritt Sverige
- Green Building Council Denmark (DK-GBC)
- Green Building Council Finland (FIGBC)
- Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30)
- Näringslivsgruppen
- SNS
- Sweden Green Building Council (SGBC)
- The European Real Estate Association (EPRA)

## STYRNING AV VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR (GRI 3-3)

| | Planeten | Framtidssäkring | Välbefinnande | Uppförande |
|---|---|---|---|---|
| Väsentliga hållbarhetsfrågor | • Miljö och klimatrisker<br>• Förnybar energi<br>• Minimera klimatpåverkan<br>• Effektiv resursanvändning<br>• Mer hållbara byggnadsmaterial och installationer<br>• Samarbete med hyresgäster för ökad hållbarhetsstandard, genom till exempel avfallssortering och grön mobilitet<br>• Anpassa fastigheterna till klimatförändringarna<br>• Ökad cirkularitet<br>• Biologisk mångfald och ekosystemtjänster | • Ekonomiskt framgångsrika och hållbara anpassningsåtgärder<br>• Hållbarhetscertifiering av byggnader | • Attraktiv arbetsplats<br>• Mångfald och lika möjligheter<br>• Hälsa och säkerhet<br>• Hälsosamma lokaler | • Hälsosamma lokaler<br>• Hållbar finansiering<br>• God affärsetik och anti-korruption<br>• Säkerställa hållbara leverantörskedjor<br>• Utveckla bolagssamhället, till exempel genom olika insatser |
| Vad Castellum vill uppnå | En klimatpåverkan från verksamheten till 2030. | En långsiktig hållbar fastighetsportfölj. | En hälsosam, riskfri och inspirerande arbetsplats där människor känner sig engagerade och motiverade.<br>Det ska ske med hög affärsetik och ansvarstagande. | Värdeskapande arbetsplatser för bolaget och dess hyresgäster. |
| Mål | • Klimatneutralitet 2030<br>• Energieffektivisering<br>• Vattenbesparing<br>• Andel certifierade byggnader<br>• 100 procent förnybar energi<br>• Fossilbränslefritt fordon | • Långsiktig hållbarhet i fastighetsbestånden<br>• Högt förvaltningsindex<br>• Andel certifierade byggnader | • Låg sjukfrånvaro och få arbetsolyckor<br>• Mångfald och jämställdhet | • Tillväxt i förvaltningsresultat<br>• Nettoinvesteringar<br>• Låg finansiell risk<br>• Nöjda kunder (NKI) |
| GRI-Standarder som Castellum rapporterar på | GRI 302: Energi<br>GRI 303: Vatten<br>GRI 304: Biologisk mångfald<br>GRI 305: Utsläpp<br>GRI 306: Avfall<br>GRI 307: Avvikelser gentemot miljölagstiftning och föreskrifter | CRE Produktansvar | GRI 401: Anställningsförhållanden och arbetsvillkor<br>GRI 403: Hälsa och säkerhet<br>GRI 404: Utbildning<br>GRI 405: Mångfald och jämställdhet<br>GRI 416: Kundernas hälsa och säkerhet | GRI 201: Ekonomiskt resultat<br>GRI 205: Antikorruption<br>GRI 207: Skatt<br>GRI 308: Utbetalning leverantörer avseende miljö<br>GRI 414: Utvärdering leverantörer avseende sociala kriterier<br>GRI 413: Lokala samhällen |
| Castellums faktiska/potentiella och positiva/negativa påverkan ur ett ekonomiskt, miljömässigt, socialt och mänskliga rättigheters perspektiv | Castellum har negativ klimat- och miljöpåverkan genom användande av naturresurser och ekotoxiska utsläpp. Genom att använda naturresurser effektivt och tillämpa försiktighetsprincipen har Castellum minskat dessa negativa påverkan. Det innebär också att vi kan skapa en positiv påverkan genom att utveckla våra fastigheter så att de levererar optimala miljö- och klimatkrav. | Det är viktigt att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt med högt etiskt och starkt moraliskt kompassriktighet till våra intressenter. Vi kan bidra med positiv påverkan på omvärlden genom att ställa miljömässiga, sociala och mänskliga rättighetskrav vår leverantörskedja. Genom att inte göra det innebär det att vi har en negativ påverkan på leverantörsledet (exempelvis barn- och tvångsarbete). Att tydliggöra vikten av hälsosamma lokaler och certifierade fastigheter är att vi har en positiv påverkan på hyresgästernas miljö. | Att medarbetarna mår bra, utvecklas och erbjuds en trygg arbetsmiljö är en nyckel till att bolaget fortsatt utvecklas i en positiv riktning. | Castellum kan bidra i positiv riktning med att agera enligt lagar och regler, samverka, långsiktigt hålla bra ekonomiskt resultat och betala skatt. Det är en förutsättning för verksamhetens fortsatta utveckling. |
| Ansvar och faktiskt/potentiell och positiv/negativ påverkan | Vårt ansvar är att använda resurser effektivt i verksamheten och samtidigt ställa krav på leverantörer och samarbeta med hyresgäster inom respektive område för att vi tillsammans med leverantörer och hyresgäster ska kunna påverka och negativa påverkan på omvärlden som sker vid byggnation, inköp, förvaltning och utveckling | Vi ansvarar för att ställa rådliga krav (ur) för miljö, sociala och 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. | • Formellt ansvar för medarbetarna och Castellum erbjuder även möjlighet till organisation där alla kan ha inflytande.<br>• Direkt påverkan på medarbetarnas arbetsmiljö vid byggnation, förvaltning och inköp<br>• Genom att arbeta med mångfald och jämställdhet har bolaget en positiv påverkan på medarbetarnas arbetsliv | Bolagets ansvar är att möta behoven från hyresgäster. Castellum utvecklar primärt fastigheter och samverkar med hyresgästerna, men också andra intressenter uppmärksammas. Castellum bidrar till samverkan med hyresgästerna till den påverkan de har vid byggnation, inköp, förvaltning och utveckling. |
| Begränsningar i rapportering | Hållbarhetsdata som redovisas gäller Castellum som koncern. Vi lokaliserar på egen verksamhet, från planering till genomförande och förvaltning. Vi rapporterar även kold vid utsläpp från såväl uppströms som nedströms värdekedjan. Eventuella begränsningar anges vid respektive tabell. | Rapportering sker i första hand från medarbetare med kompletterande uppgifter från leverantörer där det finns tillgängligt. Castellum rapporterar inte uppgifter om hyresgästerna och använderna. Eventuella begränsningar anges vid respektive tabell. | Rapportering sker i första hand från medarbetare med kompletterande uppgifter från leverantörer där det finns tillgängligt. Bolaget rapporterar inte uppgifter om hyresgästerna och användarna. Eventuella begränsningar anges vid respektive tabell. | Hållbarhetsdata som redovisas gäller Castellum som koncern, inga begränsningar finns i rapporteringen. |
| Styrning av arbetet | Genom att säkerställa resurseffektiv användning av material och naturresurser med också effektiv nyttjande av lokaler.<br>Mer kan läsas under kapitel planeten och framtidssäkring | Genom att tydligt strukturera krav och förväntningar på våra leverantörer. | Genom att tydligt kommunicera krav och förväntningar på våra medarbetare. | Castellum utvecklar fastigheter baserat dagens och framtidens behov i dialog med hyresgäster och andra intressenter. |
| Uppföljning av åtgärdernas effektivitet | | | | |
| Relevanta policyåtaganden | • Hållbarhetspolicy<br>• Riktlinjer för hållbarhetsmål<br>• Uppförandekod<br>• Uppförandekod för leverantörer<br>• Riktlinjer för hållbara förare och resor<br>• Övriga rutiner | • Hållbarhetspolicy<br>• Riktlinjer för hållbarfastighetsmål<br>• Uppförandekod för leverantörer<br>• Övriga rutiner | • Hållbarhetspolicy<br>• Riktlinjer för hållbarhetsmål<br>• Arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicy<br>• Uppförandekod<br>• Personalhandbok och chefshandbok<br>• Processer för internkontroll<br>• Övriga rutiner | • Hållbarhetspolicy<br>• Ekonomihandbok<br>• Finanspolicy<br>• Skattepolicy<br>• Övriga rutiner |
| Åtaganden utöver lagar och riktlinjer | • Klimatmål som godkants av SBTi<br>• Rapportering enligt TCFD och EU:s taxonomiförordning<br>• Anslutna till Fossilfritt Sverige<br>• Stödjer FN:s Global Compact | • Certifiering av byggnader<br>• Stödjer FN:s Global Compact | • Stödjer FN:s Global Compact | • Stödjer FN:s Global Compact<br>• Ansluten till WELL Portfolio |
| Våra processer, projekt, program och initiativ | • Miljöledningssystem<br>• Metod för klimatberäkningar<br>• Hållbarhetsutbildning | • Visselblåsarfunktion | • Hållbarhetsutbildning i uppförandekod och mångfald | • Utbildning i uppförandekod |
| Uppföljning av effektiviteten i de åtgärder som vidtagits | • Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp<br>• Uppföljning av resursanvändning, miljöledningssystem och produktansvar görs inom ramen för koncernledningens årliga genomgång<br>• Policyer utvärderas årligen och fastställs av styrelsen<br>• Års- och hållbarhetsredovisningen | • Uppföljning av ärenden i visselblåsarfunktionen i Revisionsutskott<br>• Uppföljning av lokala samtal enkät<br>• Utvärdering av leverantörer på sociala kriterier, årligen på koncernledningens genomgång<br>• Års- och hållbarhetsredovisningen | • Uppföljning av internkontroll<br>• Uppföljning av mångfald och jämställdhet, enkäter och sakernet<br>• Policyer utvärderas årligen och fastställs av styrelsen<br>• Års- och hållbarhetsredovisningen | • Analys av Nöjd Kund Index (NKI)<br>• Policyer utvärderas årligen och fastställs av styrelsen<br>• Års- och hållbarhetsredovisningen |

# 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.**

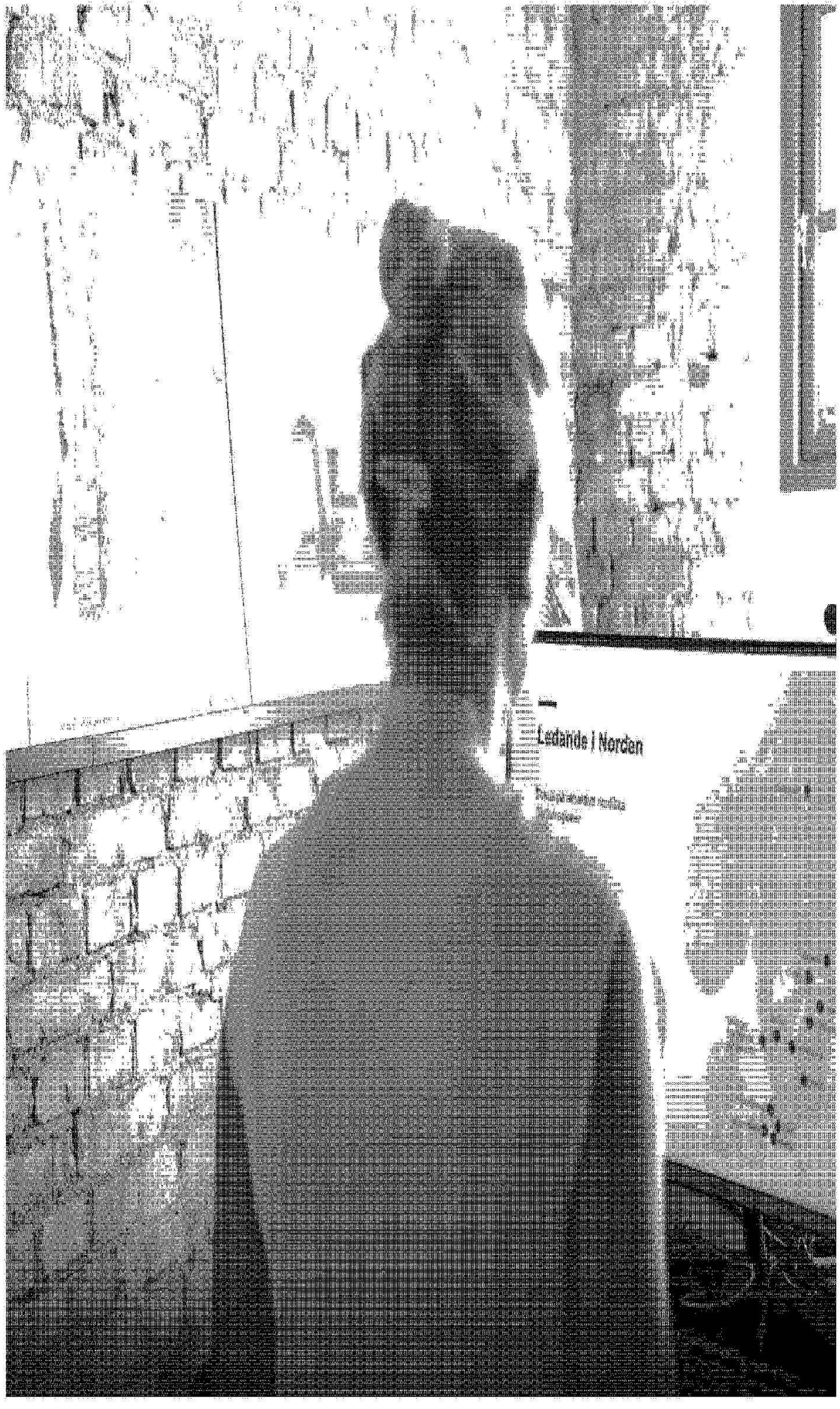
För att framtidssäkra Castellums fastighetsportfölj och bidra till de av Castellum prioriterade globala hållbarhetsmålen som FN beslutat har Castellum satt upp flera utmanande mål. Till exempel ska byggnader energieffektiviseras, naturresurser ska användas med ökad effektivitet, biologisk mångfald i 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 (SBTi). Ett av Castellums mål är att till 2030 uppnå 100 procent 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 ska nå klimatneutralitet till 2030. Men vi vet att tuffa mål driver innovation.

### Redovisningsprinciper

Castellum lämnar hållbarhetsupplysningar för alla väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån GRI Standarder och för samtliga EPRA:s 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 **energi**

## 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 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 med att förbättra tillgången till relevant statistik. Att ha tillgång till mätdata är viktigt för Castellum. 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 komplett mätdata för samtliga fastigheter. Främst saknas mätdata på avfall på grund av att avfallsentreprenörer inte kan leverera komplett data. För energi- och vattendata saknas också en del mätdata. Detta på grund av förändringar i portföljen med köpta, sålda och projektfastigheter vilket försvårar tillgången till relevant data. I de fall abbonemang står på hyresgästen äger Castellum inte mätadatan, och kan därmed inte redovisa den.

Totalt ägde Castellum 749 (554) objekt vid utgången av 2022. Kungsleden, som förvärvades under slutet av 2021, är inkluderat i Castellums hållbarhetsredovisning och hållbarhetsnyckeltal.

## 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. Detta är den mest vedertagna metoden i fastighetsbranschen 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 uppdelat på byggnadstyperna kontor, logistik, handel, offentliga byggnader och lätt industri. 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. De egna kontoren redovisas separat på sidan 79.

### Like-for-like

Castellum redovisar dels absolut förbrukningsdata för hela beståndet, men även upplysningar i jämförbar portfölj, det vill säga i like-for-like-portföljen. De fastigheter som ingått i portföljen i minst 24 månader, exklusive projektfastigheter, inkluderas i like-for-likebeståndet, enligt EPRAs definition. Genom like-for-like tas hänsyn till förändringar i storlek och sammansättningen av fastighetsportföljen.

## Energianvändning

Castellum rapporterar för den energi som vi köper in till fastigheterna, samt för den del av hyresgästers egen elförbrukning som Castellum köper. Redovisning av den av Castellum köpta energin baseras på faktisk uppmätt förbrukning. Det samma gäller för hyresgästers elanvändning. Castellum rapporterar även egenproducerad el från solcellsanläggningar.

Absolut energianvändning 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.

### Energieffektivisering

Under 2022 har Castellum investerat 124 mkr (86 mkr) i energibesparingsprojekt. Driften av fastigheterna effektiviseras på en daglig basis. Dessa insatser har resulterat i en minskning av energi till värme, kyla, el med 28 procent sedan år 2007.

### Energislag

Bolaget arbetar för att fasa ut användningen av fossila bränslen, bland annat genom med att minska användningen av oljepannor. I slutet av 2022 fanns 4 (3) oljepannor kvar. Uppvärmning med fjärrvärme medför att Castellums koldioxidutsläpp är beroende av fjärrvärmeverkens bränslemix. Idag anlitas 43 (32) fjärrvärmeleverantörer, vilka står för 95 procent (94) 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 35 procent (47) av fjärrvärmeleverantörerna.

forts. Planeten energi

### Producerad el

Under 2022 har 21 (15) större solcellsanläggningar byggts. Totalt är 11 939 kW (7 310) solceller installerade på Castellums fastigheter, motsvarande 83 500 kvm (51 170) solceller, en ökning med 63 procent (18) jämfört med 2021. Castellums solcellsanläggningar har under 2022 genererat 7 339 MWh (4 637), motsvarande cirka 7 procent (7) av Castellums totala årliga elbehov 2022.

### Producerad energi (GRI 302-1, Elec-Abs)

| | Absolut energi (MWh) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2022 | Förändring 2021–2022, % | 2021 | 2020 |
| Producerad el från egna solcellsanläggningar | 7 339 | 58 | 4 637 | 1 580 |
| Egenproducerad solel som används på plats | 4 306 | 55 | 1 946 | 1 512 |
| Egenproducerad solel som säljs | 3 033 | 11 | 2 691 | 68 |
| Omfattning på upplysningar om egenproducerad solel | 64/64 | – | 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 | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 |
| Fastighetsel | 106 489 | 61 587 | 70 357 | 100 | 100 | 100 |
| El – Geovärme och kyla | 4 562 | 1 532 | 1 586 | 100 | 100 | 100 |
| El – Direktel | 1 090 | 1 485 | 1 155 | 100 | 100 | 100 |
| **1. Total elanvändning (Elec-Abs)** | **112 141** | **64 604** | **73 098** | **100** | **100** | **100** |
| Biogas | 1 569 | 1 735 | 1 723 | 100 | 100 | 100 |
| *Total användning av förnybara bränslen* | 1 569 | 1 735 | 1 723 | 100 | 100 | 100 |
| Naturgas | 186 | 219 | 312 | 0 | 0 | 0 |
| Olja | 481 | 252 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| *Total användning av icke-förnybara bränslen* | 567 | 471 | 313 | 0 | 0 | 0 |
| **2. Totala bränslen, inköpta av hyresvärd (Fuels-Abs)** | **2 236** | **2 206** | **2 036** | **70** | **79** | **85** |
| Fjärrvärme | 307 984 | 208 499 | 189 382 | 93 | 93 | 94 |
| Fjärrkyla | 33 738 | 16 022 | 14 903 | 100 | 100 | 95 |
| **3. Total användning av fjärrvärme och fjärrkyla (DH&C-Abs)** | **341 722** | **224 521** | **204 285** | **94** | **93** | **94** |
| **Total energianvändning (1+2+3)** | **456 099** | **291 331** | **279 419** | **95** | **95** | **95** |
| **Total energianvändning (normalårskorrigerad)** | **472 129** | **294 111** | **326 287** | **–** | **–** | **–** |
| Energiintensitet, byggnader (Energy-Int) | 96 | 91 | 75 | – | – | – |
| Energiintensitet, byggnader (normalårskorrigerad) | 99 | 92 | 87 | – | – | – |

| Omfattning på rapporteringen | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| Fastigheter som omfattas av upplysningar om elanvändning | 527/749 | 395/554 | 482/642 |
| Fastigheter som omfattas av upplysningar om fjärrvärme och fjärrkyla | 547/560 | 401/414 | 486/501 |
| Fastigheter som omfattas av upplysningar om bränsle | 13/13 | 13/13 | 16/16 |

### Hyresgästers elförbrukning (GRI 302-2)

| | 2022 | 2021 | förändring, % |
|---|---|---|---|
| El (MWh) | 114 046 | 38 130 | 199 |
| Omfattning på upplysningar om hyresgästers el | 233/749 | 150/554 | |

Förbrukningen avser hyresgästernas verksamhetsel.
Omfattningen begränsas av att Castellum inte äger mätdata om i de fall hyresgästerna själva har avtal på verksamhetsel.

forts. Planeten energi

## Energianvändning (levererad av fastighetsägare) fördelad per fastighetstyp, jämförelse, like-for-like (Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, Energy-Int)

| | | Kontor | | | Logistik | | | Handel | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Mätenhet | 2022 | 2021 | förändring, % | 2022 | 2021 | förändring, % | 2022 | 2021 | förändring, % |
| **Total elanvändning (Elec-LfL)** | MWh | **64 939** | **65 277** | **-1** | **8 985** | **9 337** | **-4** | **6 791** | **6 987** | **-3** |
| *Omfattning på upplysningar om elanvändning* | kvm | *251/284* | *251/284* | – | *88/128* | *88/128* | – | *48/85* | *48/85* | – |
| **Total fjärrvärme och fjärrkyla (DH&C-LfL)** | MWh | **175 997** | **196 835** | **-11** | **33 002** | **38 575** | **-14** | **17 628** | **19 180** | **-8** |
| *Omfattning på upplysningar om fjärrvärme och fjärrkyla* | kvm | *254/256* | *254/256* | – | *96/98* | *96/98* | – | *52/54* | *52/54* | – |
| **Totala bränslen (Fuels-LfL)** | MWh | **700** | **628** | **11** | **996** | **841** | **18** | **0** | **0** | – |
| *Omfattning på upplysningar om bränsle* | kvm | *3/3* | *3/3* | – | *5/5* | *5/5* | – | *0/0* | *0/0* | – |
| **Total energianvändning** | MWh | **241 636** | **262 740** | **-8** | **42 983** | **48 753** | **-12** | **24 420** | **26 167** | **-7** |
| **Energianvändning (graddagskorrigerad)** | MWh | **249 363** | **257 930** | **-3** | **45 161** | **47 398** | **-5** | **25 254** | **25 557** | **-1** |
| Energiintensitet, byggnader (Energy-Int) | kWh/kvm, år | 108 | 117 | -8 | 55 | 62 | -11 | 86 | 92 | -7 |
| Energiintensitet, byggnader (graddagskorrigerad) | kWh/kvm, år | 111 | 115 | -3 | 58 | 61 | 61 | 89 | 90 | -1 |

| | | Samhällsfastigheter | | | Lätt industri | | | Castellum totalt | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| > forts. | Mätenhet | 2022 | 2021 | förändring, % | 2022 | 2021 | förändring, % | 2022 | 2021 | förändring, % |
| **Total elanvändning (Elec-LfL)** | MWh | **17 427** | **19 087** | **-9** | **6 286** | **7 016** | **-10** | **104 428** | **107 704** | **-4** |
| *Omfattning på upplysningar om elanvändning* | kvm | *54/63* | *54/63* | – | *41/63* | *41/63* | – | *482/623* | *482/623* | – |
| **Total fjärrvärme och fjärrkyla (DH&C-LfL)** | MWh | **39 026** | **43 444** | **-10** | **45 837** | **52 712** | **-13** | **311 490** | **350 746** | **-11** |
| *Omfattning på upplysningar om fjärrvärme och fjärrkyla* | kvm | *52/53* | *52/53* | – | *51/51* | *51/51* | – | *505/512* | *505/512* | – |
| **Totala bränslen (Fuels-LfL)** | MWh | **0** | **0** | – | **112** | **116** | **-3** | **1 808** | **1 585** | **14** |
| *Omfattning på upplysningar om bränsle* | kvm | *0/0* | *0/0* | – | *1/1* | *1/1* | – | *9/9* | *9/9* | – |
| **Total energianvändning** | MWh | **56 453** | **62 531** | **-10** | **52 235** | **59 844** | **-13** | **417 727** | **460 035** | **-9** |
| **Energianvändning (graddagskorrigerad)** | MWh | **58 113** | **61 099** | **-5** | **54 439** | **58 437** | **-7** | **432 330** | **450 421** | **-4** |
| Energiintensitet, byggnader (Energy-Int) | kWh/kvm, år | 94 | 105 | -10 | 116 | 133 | -13 | 96 | 106 | -9 |
| Energiintensitet, byggnader (graddagskorrigerad) | kWh/kvm, år | 97 | 102 | -5 | 121 | 130 | -7 | 100 | 104 | -4 |

# Planeten **utsläpp**

## Utsläpp

Castellum rapporterar och följer årligen upp växthusgasutsläpp enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Basår 2017 är valt för Castellums Science Based Target om nettonoll $CO_2$-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 78 redovisar vilka aktiviteter, antaganden och omvandlingsfaktorer som ligger till grund för redovisning av Castellums energianvändning och växthusgasutsläpp under 2022. Under 2021 ersattes databasen med emissionsfaktorer för de utsläpp inom Scope 3 som beräknas baserat på innevarande periods kostnader (spend) med en nyare databas, Exiobase 3. Denna databas anses vara den mest tillförlitliga för den här typen av beräkningar och har uppdaterade emissionsfaktorer som tar bättre hänsyn till de ekonomiska aktiviteterna samt har bättre sektoriell granularitet. Från och med 2022 tillämpas också inflationsjustering vid beräkning av kostnadsbaserade utsläppsberäkningar. Tidigare år har inte uppdaterats.

Under 2022 har de direkta och indirekta energirelaterade koldioxidutsläppen i Scope 1 och 2 ökat med 53 procent (54) per kvm och sedan 2007 har de minskat 63 procent (77) per kvm. Årets och föregående års ökning beror främst på förvärv av Kungsleden och i Finland. Räknar vi bort Finland och Kungsleden är utsläppen i nivå med målet för 2022. Bolaget har planerat för att köpa mer förnybar energi i Finland och i de från Kungsleden förvärvade fastigheterna.

**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))**

| | 2022 | | 2021 | | 2020 | | 2019 | | 2018 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Absoluta utsläpp | Intensitet | Absoluta utsläpp | Intensitet | Absoluta utsläpp | Intensitet | Absoluta utsläpp | Intensitet | Absoluta utsläpp | Intensitet | Beräkningsmetod[1] |
| **Scope 1** | | | | | | | | | | | |
| Direkta utsläpp (GHG-Dir-Abs)[2] | 550 | 0,1 | 322 | 0,1 | 284 | 0,1 | 458 | 0,1 | 675 | 0,2 | Bränslebaserad |
| Biogena utsläpp (GHG-Dir-Abs) | 309 | 0,1 | 342 | 0,1 | 339 | 0,1 | 535 | 0,1 | 664 | 0,2 | Bränslebaserad |
| **Scope 2** | | | | | | | | | | | |
| Marknadsbaserad metod (GHG-Indir-Abs) | 12 756 | 2,2 | 5 403 | 1,4 | 3 991 | 0,9 | 5 764 | 1,4 | 4 362 | 1,00 | Bränslebaserad |
| Anläggningsbaserad metod (GHG-Indir-Abs) | 31 091 | 5,5 | 16 418 | 4,3 | 18 128 | 4,1 | 37 222 | 8,8 | 47 818 | 11,3 | Bränslebaserad |
| **Scope 1+2 (marknadsbaserad metod)** | **13 306** | **2,3** | **5 725** | **1,5** | **4 275** | **1,0** | **6 222** | **1,5** | **5 037** | **1,2** | |
| **Scope 1+2 (anläggningsbaserad metod)** | **31 641** | **5,6** | **16 740** | **4,4** | **18 412** | **4,2** | **37 680** | **8,9** | **48 493** | **11,5** | |
| **Scope 3**[3] | | | | | | | | | | | |
| 1. Köpta varor och tjänster | 77 773 | 13,7 | 71 130 | 18,5 | 274 307 | 61,8 | 266 860 | 62,8 | 273 279 | 64,6 | Kostnadsbaserad |
| 3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter[4] | 3 596 | 0,6 | 3 452 | 0,9 | – | – | – | – | – | – | Bränslebaserad |
| 4. Transport och distribution, uppströms | 525 | 0,1 | 465 | 0,1 | 227 | 0,1 | 172 | 0,1 | 166 | 0,1 | Kostnadsbaserad |
| 5. Avfall genererat i verksamheten | 2 090 | 0,4 | 2 043 | 0,5 | 2 717 | 0,6 | 2 161 | 0,5 | 2 038 | 0,5 | Kostnadsbaserad |
| 6. Affärsresor | 64 | 0,0 | 35 | 0,0 | 49 | 0 | 127 | 0,0 | 151 | 0,0 | Avståndssmetod |
| 7. Anställdas pendling | 203 | 0,0 | 169 | 0,0 | 160 | 0 | 166 | 0,0 | 158 | 0,0 | Genomsnittsmetod |
| 8. Leasade tillgångar, uppströms | 0 | 0,0 | 20 | 0,0 | 88 | 0 | 68 | 0,0 | 59 | 0,0 | Kostnadsbaserad |
| 13. Leasade tillgångar, nedströms[5] | 22 104 | 3,9 | 8 860 | 2,3 | 12 627 | 2,9 | 54 | 0,0 | 54 | 0,0 | Genomsnittsmetod |
| Biogena utsläpp | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | |
| **Scope 3** | **106 355** | **18,7** | **86 174** | **22,4** | **290 175** | **65,4** | **269 608** | **63,4** | **275 905** | **65,2** | |
| **Scope 1+2+3 (marknadsbaserad metod)** | **119 661** | **21,0** | **91 899** | **23,9** | **294 450** | **66,4** | **275 830** | **64,9** | **280 942** | **66,4** | |
| **Scope 1+2+3 (anläggningsbaserad metod)** | **137 996** | **24,3** | **102 914** | **26,8** | **308 587** | **69,6** | **307 288** | **72,3** | **324 398** | **76,7** | |

Absoluta utsläpp anges i ton $CO_2e$ och intensitet i kg $CO_2e$ per kvm. Inga väsentliga utsläpp av växthusgaser har exkluderats.

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. Castellums totala växthusgasutsläppen under basåret 2017 uppgick till 332 061 ton $CO_2e$, varav 1 122 ton i Scope 1, 6 133 ton i Scope 2 och 324 806 ton i Scope 3. Utsläpp från Scope 1 och 2 finns uppmätt från 2007. År 2007 uppgick utsläppen i Scope 1 och Scope 2 till 6,4 kg $CO_2e$/kvm.

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 $CO_2e$ 2022, jämfört med 23 ton $CO_2e$ 2021. Ingen handel med växthusgaser har utförts under 2022.
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. Franchiser, 15. Investeringar.
4. Castellum började beräkna utsläpp för bränsle- och energirelaterade aktiviteter år 2021.
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 procent, varför vi inte uppdaterar tidigare år eller basåret.

forts. Planeten utsläpp

| 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<br>Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment 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<br>Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report |
| Scope 1 | Tjänsteresor med företagsbilar. | Resor med företagsbil utgår ifrån avläsning av mätarställningar. Växthusgasutsläpp baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil. | Bensin: 0,0002375 ton $CO_2e$/km<br>Diesel: 0,0002798 ton $CO_2e$/km<br>Biobränsle: 0 ton $CO_2e$/km<br>Fordonsgas: 0,0000505 ton $CO_2e$/km<br>Laddhybrid: 0,00005 ton $CO_2e$/km<br>Elfordon: 0 ton $CO_2e$/km<br>Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report |
| Scope 1 | Köldmedia. | Utsläpp från köldmedia hämtas från respektive fastighet enligt lag om obligatorisk köldmedierapport. | 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<br>Residualmix:<br>Sverige: 0,07663 ton $CO_2e$/MWh<br>Danmark: 0,52932 ton $CO_2e$/MWh<br>Finland: 0,28532 ton $CO_2e$/MWh<br>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. | 0,000140 ton $CO_2e$/km<br>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<br>Europa: 0,000092 ton $CO_2e$/km<br>Världen: 0,000083 ton $CO_2e$/km<br>Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report |
| Scope 3 | Tjänsteresor tåg. | Majoriteten av data från leverantörer. | 0,000000039 ton $CO_2e$/km<br>Källa: SJ |
| Scope 3 | Privata fordon i tjänst. | Intern uppföljning av körda kilometer i tjänst med privat fordon. | 0,000140 ton $CO_2e$/km<br>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:<br>Sverige: 0,07663 ton $CO_2e$/MWh<br>Danmark: 0,52932 ton $CO_2e$/MWh<br>Finland: 0,28532 ton $CO_2e$/MWh<br>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<br>Källa: Defra |
| Scope 3 | Övriga växthusgasutsläpp. | Koldioxidpåverkan beräknades utifrån hur mycket som spenderas på leverantörer från olika industrisektorer (till exempel 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, 2022, först beräknas under 2023 används 2021 års omvandlingsfaktorer för utsläpp kopplat till traditionell fjärrvärme.

# Hållbarhets-rapporter

forts. Planeten utsläpp

## Totala växthusgasutsläpp per fastighetstyp, like-for-like (GHG-Dir-LfL, GHG-Indir-LfL, GHG-Int, GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-4)

| | | Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Kontor | | | Logistik | | | Handel | | |
| | Mätenhet | 2022 | 2021 | förändring, % | 2022 | 2021 | förändring, % | 2022 | 2021 | förändring, % |
| Scope 1, Direkta utsläpp (GHG-Dir-LfL) | Ton $CO_2e$ | 318 | 341 | -7 | 11 | 60 | -82 | 10 | 2 | 400 |
| Scope 2, Indirekta utsläpp (marknadsbaserad metod) (GHG-Indir-LfL) | Ton $CO_2e$ | 5 897 | 6 841 | -14 | 934 | 979 | -5 | 465 | 539 | -14 |
| Scope 2, Indirekta utsläpp (anläggningsbaserad metod) (GHG-Indir-LfL) | Ton $CO_2e$ | 16 028 | 13 861 | 16 | 2 760 | 2 322 | 19 | 1 612 | 1 243 | 30 |
| Scope 1, Direkta utsläpp + Scope 2, Indirekta utsläpp (anläggningsbaserad metod) (GHG-Int) | Kg $CO_2e/m^2$, år | 6,8 | 5,8 | 17 | 3,0 | 2,6 | 15 | 3,7 | 2,9 | 28 |

| | | Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Samhällsfastigheter | | | Lätt industri | | | Castellum totalt | | |
| > forts. | Mätenhet | 2022 | 2021 | förändring, % | 2022 | 2021 | förändring, % | 2022 | 2021 | förändring, % |
| Scope 1, Direkta utsläpp (GHG-Dir-LfL) | Ton $CO_2e$ | 68 | 52 | 31 | 39 | 0 | – | 446 | 455 | -2 |
| Scope 2, Indirekta utsläpp (marknadsbaserad metod) (GHG-Indir-LfL) | Ton $CO_2e$ | 1 202 | 1 397 | -14 | 2 036 | 2 141 | -5 | 10 534 | 11 897 | -11 |
| Scope 2, Indirekta utsläpp (anläggningsbaserad metod) (GHG-Indir-LfL) | Ton $CO_2e$ | 3 693 | 2 971 | 24 | 3 058 | 2 741 | 12 | 27 151 | 23 138 | 17 |
| Scope 1, Direkta utsläpp + Scope 2, Indirekta utsläpp (anläggningsbaserad metod) (GHG-Int) | Kg $CO_2e/m^2$, år | 6,0 | 4,7 | 28 | 6,1 | 5,4 | 13 | 5,7 | 4,8 | 17 |

Tabellen visar utsläpp från fastighetsförvaltning, det vill säga 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 77.

## Energianvändning och utsläpp för Castellums egna kontor (GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-4)

| | | | Utfall (Abs, Int) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Mätenhet | Indikator | 2022 | 2021 | 2020 |
| **Total förbrukning, el** | MWh | | **3 359** | **2 930** | **561** |
| Andel el från förnybara källor | % | | 100 | 100 | 100 |
| **Total förbrukning, fjärrvärme och fjärrkyla** | MWh | | **3 882** | **3 829** | **646** |
| Andel fjärrvärme och fjärrkyla från förnybara källor | % | | 95 | 100 | 96 |
| **Total förbrukning, bränslen** | MWh | | **0** | **0** | **0** |
| Andel bränslen från förnybara källor | % | | – | – | – |
| Energiintensitet (normalårskorrigerad) | kWh/$m^2$, år | | 148 | 134 | 133 |
| Omfattning på upplysningar om utsläpp från egna kontor | Antal inkluderade byggnader | | 35/35 | 32/32 | 20/20 |
| Andel energianvändning och växthusgaser som uppskattats i portfölj | % | | 0 | 0 | 0 |
| Scope 1 | Ton $CO_2e$ | Direkt | 23 | 23 | 14 |
| Scope 2 (marknadsbaserad) | Ton $CO_2e$ | Indirekt | 53 | 139 | 16 |
| Scope 2 (anläggningsbaserad) | Ton $CO_2e$ | Indirekt | 60 | 212 | 57 |
| Scope 1 & 2 utsläpp (marknadsbaserad) | Kg $CO_2e/m^2$, år | GHG | 1,6 | 3,5 | 3,0 |
| Scope 1 & 2 utsläpp (anläggningsbaserad) | Kg $CO_2e/m^2$, år | GHG | 1,7 | 5,1 | 7,0 |

Den totalaytan för Castellums egna kontor uppmättes 2022 till 48 938 kvm. Detta inkluderar United Spaces kontor.

# Planeten **vatten**

## Vattenanvändning

I Castellums verksamhet används enbart kommunalt vatten. Castellum redovisar inte vattenanvändning där hyresgästen står som abonnent eller vattenanvändningen på våra byggarbetsplatser för nybyggnation.

## Total vattenanvändning (Water-Abs, Water-Int)

| | | Utfall Castellum totalt | | |
|---|---|---|---|---|
| | Mätenhet | 2022 | 2021 | 2020 |
| Kommunalt vatten (Water-Abs) | kbm | 1 205 264 | 683 540 | 874 785 |
| Vattenintensitet, byggnader (Water-Int) | kbm/kvm, år | 0,26 | 0,23 | 0,25 |
| Omfattning på upplysningar om vatten | | 592/749 | 454/554 | 522/642 |

## Total vattenanvändning per fastighetstyp (Water-LfL, Water-Int)

| | | Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Kontor | | | Logistik | | | Handel | | |
| | Mätenhet | 2022 | 2021 | förändring, % | 2022 | 2021 | förändring, % | 2022 | 2021 | förändring, % |
| Kommunalt vatten (Water-LfL) | kbm | 645 316 | 604 487 | 7 | 148 475 | 155 856 | -5 | 60 795 | 57 291 | 6 |
| Vattenintensitet, Byggnader (Water-Int) | kbm/kvm, år | 0,31 | 0,29 | 7 | 0,19 | 0,20 | -5 | 0,23 | 0,21 | 10 |
| Omfattning på upplysningar om vatten | | 248/284 | 248/284 | | 108/128 | 108/128 | | 50/85 | 50/85 | |

| | | Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Samhällsfastigheter | | | Lätt industri | | | Castellum totalt | | |
| > forts. | Mätenhet | 2022 | 2021 | förändring, % | 2022 | 2021 | förändring, % | 2022 | 2021 | förändring, % |
| Kommunalt vatten (Water-LfL) | kbm | 151 608 | 143 929 | 5 | 114 402 | 147 759 | -23 | 1 120 396 | 1 109 322 | 1 |
| Vattenintensitet, Byggnader (Water-Int) | kbm/kbm, år | 0,25 | 0,23 | 9 | 0,24 | 0,32 | -25 | 0,27 | 0,26 | 4 |
| Omfattning på upplysningar om vatten | | 59/63 | 59/63 | | 54/63 | 54/63 | | 519/623 | 519/623 | |

## Flerårsöversikt energi, koldioxidutsläpp och vatten

| | 2022 | | 2021 | | 2020 | | 2019 | | 2018 | | 2017 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Absolut | Intensitet | Absolut | Intensitet | Absolut | Intensitet | Absolut | Intensitet | Absolut | Intensitet | Absolut | Intensitet |
| **Total energianvändning** | **456 099** | **96** | **291 331** | **91** | **279 419** | **75** | **316 239** | **88** | **349 014** | **97** | **343 140** | **94** |
| **Total energianvändning normalårskorrigerad** | **472 129** | **99** | **294 111** | **92** | **326 287** | **87** | **340 645** | **95** | **371 220** | **103** | **365 927** | **100** |
| 1. varav faktiskt uppvärmning | 312 767 | 63 | 213 722 | 65 | 193 718 | 50 | 223 576 | 60 | 238 494 | 64 | 244 060 | 64 |
| 2. varav normalårskorrigerad uppvärmning | 328 797 | 66 | 216 502 | 66 | 240 586 | 62 | 247 983 | 67 | 260 700 | 70 | 266 847 | 70 |
| 3. varav el och kyla | 143 332 | 33 | 77 609 | 26 | 85 701 | 25 | 92 662 | 28 | 110 520 | 33 | 99 080 | 30 |
| **Totala $CO_2e$-utsläpp för fastighetsförvaltning[1)]** | **13 306** | **2,3** | **5 725** | **1,5** | **4 275** | **1,0** | **6 222** | **1,5** | **5 037** | **1,2** | **7 255** | **1,7** |
| varav Scope 1 | 550 | 0,1 | 322 | 0,1 | 285 | 0,1 | 458 | 0,1 | 675 | 0,2 | 1 122 | 0,3 |
| varav Scope 2 (marknadsbaserad) | 12 756 | 2,2 | 5 403 | 1,4 | 3 990 | 0,9 | 5 764 | 1,4 | 4 362 | 1,00 | 6 133 | 1,4 |
| **Total vattenanvändning** | **1 205 264** | **0,26** | **683 540** | **0,23** | **874 785** | **0,25** | **995 345** | **0,29** | **969 783** | **0,3** | **1 008 457** | **0,3** |

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 kbm och intensitet vatten anges i kbm per kvm, år.
Total energianvändning är summan av 1 och 3. Total energianvändning normalårskorrigerad är summan av 2 och 3.
1. Denna uppställning inkluderar samtliga $CO_2$-utsläpp från fastighetsförvaltning, det vill säga Scope 1 och 2.

# Planeten **avfall**

## Avfall

Castellum redovisar det avfall som bolagets hyresgäster genererar. Under det senaste året har uppföljningen av avfall utvecklats. Avfallsdata erhålls idag på 370 fastigheter (254), motsvarande 54 procent (54) av ytan. Den ökade mängden avfall beror på förvärvet av Kungsleden och en betydligt större portfölj.

Castellum äger och redovisar inte avfallsdata i de fall hyresgästen är abonnent. Inte heller avfall från byggnation redovisas i dagsläget.

### Totalt avfall (GRI 306-3, 306-4, 306-5, Waste-Abs)

| | Totalt (abs) i ton | | |
|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2020 |
| **Farligt avfall (Waste-Abs)** | **61** | **34** | **65** |
| Deponi (Waste-Abs) | 0 | 0 | – |
| Återvinning (Waste-Abs) | 47 | 26 | – |
| Förbränning (Waste-Abs) | 14 | 8 | – |
| **Icke-farligt avfall (Waste-Abs)** | **4985** | **2925** | **1228** |
| Deponi (Waste-Abs) | 11 | 21 | – |
| Återvinning (Waste-Abs) | 2025 | 1228 | – |
| Förbränning (Waste-Abs) | 2949 | 1676 | – |
| **Total** | **5046** | **2959** | **2384** |
| Omfattning på upplysningar om avfall | 370/749 | 254/554 | 233/642 |

Castellum började redovisa fraktionerna deponi, återvinning och förbränning under farligt respektive icke-farligt avfall år 2021. Detta innebär att siffrorna avseende absoluta ton i avfall saknar upplysningar på en del rader år 2020.

### Totalt avfall per fastighetstyp (Waste-LfL)

| | | Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Kontor | | | Logistik | | | Handel | | |
| | Mätenhet | 2022 | 2021 | förändring, % | 2022 | 2021 | förändring, % | 2022 | 2021 | förändring, % |
| **Farligt avfall (Waste-LfL)** | Ton | **50** | **36** | **39** | **1** | **1** | **0** | **0** | **0** | – |
| Deponi (Waste-LfL) | Ton | 0 | 0 | – | 0 | 0 | – | 0 | 0 | – |
| Återvinning (Waste-LfL) | Ton | 36 | 31 | 16 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | – |
| Förbränning (Waste-LfL) | Ton | 14 | 5 | 180 | 0 | 0 | – | 0 | 0 | – |
| **Icke farligt avfall (Waste-LfL)** | Ton | **3235** | **1028** | **87** | **346** | **86** | **302** | **206** | **133** | **55** |
| Deponi (Waste-LfL) | Ton | 4 | 8 | -50 | 0 | 0 | – | 0 | 0 | – |
| Återvinning (Waste-LfL) | Ton | 1244 | 917 | 36 | 52 | 18 | 189 | 135 | 70 | 93 |
| Förbränning (Waste-LfL) | Ton | 1987 | 803 | 147 | 294 | 68 | 332 | 71 | 63 | 13 |
| **Total** | Ton | **3285** | **1764** | **86** | **347** | **87** | **299** | **206** | **133** | **55** |
| Omfattning på upplysningar om avfall | | 205/284 | 205/284 | | 44/128 | 44/128 | | 22/85 | 22/85 | |

> forts.

| | | Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Samhällsfastigheter | | | Lätt industri | | | Castellum totalt | | |
| | Mätenhet | 2022 | 2021 | förändring, % | 2022 | 2021 | förändring, % | 2022 | 2021 | förändring, % |
| **Farligt avfall (Waste-LfL)** | Ton | **2** | **29** | **-93** | **1** | **3** | **-67** | **54** | **69** | **-22** |
| Deponi (Waste-LfL) | Ton | 0 | 0 | – | 0 | 0 | – | 0 | 0 | – |
| Återvinning (Waste-LfL) | Ton | 2 | 29 | -93 | 1 | 1 | 0 | 40 | 62 | -35 |
| Förbränning (Waste-LfL) | Ton | 0 | 0 | – | 0 | 2 | -100 | 14 | 7 | 100 |
| **Icke farligt avfall (Waste-LfL)** | Ton | **585** | **273** | **114** | **65** | **98** | **-34** | **4437** | **2318** | **91** |
| Deponi (Waste-LfL) | Ton | 0 | 0 | – | 0 | 0 | – | 4 | 8 | -50 |
| Återvinning (Waste-LfL) | Ton | 295 | 185 | 59 | 17 | 39 | -56 | 1743 | 1229 | 42 |
| Förbränning (Waste-LfL) | Ton | 290 | 88 | 230 | 48 | 59 | -19 | 2690 | 1081 | 149 |
| **Total** | Ton | **587** | **302** | **94** | **66** | **101** | **-35** | **4491** | **2367** | **88** |
| Omfattning på upplysningar om avfall | | 43/63 | 43/63 | | 22/63 | 22/63 | | 336/623 | 336/623 | |

Tabellen avser hyresgästernas avfall. Avfall från byggnation är inte inkluderat. Omfattningen visar antalet fastigheter inom organisationen som inkluderas i data som redovisas för denna indikator. Brännbart avfall i Sverige används huvudsakligen som bränsle för energiutvinning.

# Framtidssäkring

## Leverantörssamarbete

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.

Under 2022 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. Castellum har totalt 353 ramavtal för varor och tjänster inom fastighetsförvaltning. Merparten av Castellums leverantörer finns i Sverige, Danmark och Finland.

## Hållbarhetscertifierade fastigheter (exklusive mark)

| | Kontor | Logistik | Handel | Samhälls-fastigheter | Lätt industri | Projekt | Castellum totalt | Andel av portfölj, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Omsättning (Revenue), mkr** | 3 261 | 434 | 217 | 718 | 86 | 103 | 4 820 | 56 |
| **Driftsutgifter (OpEx), mkr** | -278 | -36 | -18 | -44 | -9 | -10 | -396 | 49 |
| **Kapitalutgifter (CapEx), mkr** | -1 056 | -711 | -27 | -299 | -16 | -864 | -2 974 | 52 |
| Fastighetsvärde, mkr | 59 856 | 8 508 | 3 555 | 13 378 | 1 070 | 4 700 | 91 066 | 60 |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 1 403 827 | 451 719 | 132 331 | 363 327 | 90 854 | 119 521 | 2 561 579 | 45 |
| Antal fastigheter | 120 | 47 | 20 | 34 | 9 | 9 | 239 | 33 |

Omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter följer samma definition som Castellums redovisning enligt EU:s taxonomiförordning taxonomi som redovisas på sidorna 91-95.

## Antal hållbarhetscertifieringar (GRI C1, Cert-Tot)[1)]

| | Miljöbyggnad | | EU GreenBuilding | | LEED | | BREEAM | | WELL | | $NollCO_2$ | | Totalt antal certifieringar | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | förändring, % |
| Antal certifierade byggnader (Cert-Tot) | 59 | 48 | 37 | 36 | 46 | 8 | 105 | 113 | 1 | 1 | 1 | 0 | 249 | 206 | 21 |
| Certifierad yta (i tusental kvm) (Cert-Tot) | 497 | 398 | 268 | 279 | 799 | 96 | 1 027 | 1 080 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 591 | 1 854 | 40 |
| Certifierad yta, andel av totalen (Cert-Tot), % | 9 | 10 | 4 | 7 | 14 | 2 | 18 | 28 | 0 | 0 | 0 | 0 | 45 | 48 | -6 |

1. Certifieringar avser fastighet eller del av fastighet.

## Skapat och fördelat ekonomiskt värde (GRI 201-1)

| mkr | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| **Direkt skapat ekonomiskt värde** | **8 996** | **6 353** | **6 004** | **5 821** |
| Intäkter | 8 996 | 6 353 | 6 004 | 5 821 |
| **Fördelat ekonomiskt värde** | **7 147** | **5 410** | **4 955** | **4 512** |
| Driftskostnader | 3 158 | 2 007 | 1 669 | 1 466 |
| Ägare | 1 872 | 1 888 | 1 776 | 1 667 |
| Medarbetare | 560 | 490 | 470 | 427 |
| Finansiärer | 1 531 | 845 | 786 | 782 |
| Skatter | 15 | 173 | 247 | 165 |
| Samhället | 12 | 7 | 7 | 5 |
| **Behållet ekonomiskt värde** | **1 849** | **943** | **1 049** | **1 309** |

## Skatt - land för landrapport (GRI 207-4-a)

| | 2022 | | | 2021 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sverige | Finland | Danmark | Sverige | Finland | Danmark |
| Antal anställda | 512 | 10 | 12 | 423 | 8 | 12 |
| Tillgångar exklusive likvida medel | 153 249 | 18 940 | 6 683 | 157 626 | 14 027 | 5 979 |
| **Intäkter** | **8 030** | **616** | **350** | **5 646** | **336** | **371** |
| Varav intäkter från försäljning till tredje part | 8 030 | 616 | 350 | 5 646 | 336 | 371 |
| Varav intäkter från koncerninterna transaktioner med andra skattejurisdiktioner | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat före skatt | 3 035 | -760 | -38 | 12 008 | 30 | -169 |
| Betald skatt | 15 | 0 | 0 | 162 | 10 | 1 |
| Uppskuten skatt | 562 | -90 | 0 | -153 | -23 | 44 |
| **Årets resultat** | **2 458** | **-670** | **-38** | **11 999** | **43** | **-214** |

# Välbefinnande

### Castellums medarbetare

Samtlig medarbetardata är baserad på faktisk data. Datan är sammanställd och säkerställd av Castellums HR-avdelning. Castellum rapporterar data gällande samtliga sina medarbetare inom områdena anställning, utbildning, jämställdhet, mångfald, personalomsättning med mera. Bolaget rapporterar antal anställda i heltidsekvivalenter (FTE:er) per sista december. Ingen geografisk nedbrytning av data görs eftersom antalet medarbetare i Castellums verksamheter i Finland respektive Danmark är begränsat. Dessa medarbetare inkluderas i statistiken för Sverige.

### 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 bland annat 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. För mer detaljerad information om hur Castellum arbetar med mångfald och jämställdhet, se sidorna 23–24 och 69.

Exempel på projekt och initiativ som drivits under 2022 är anonymiserade rekryteringsprocesser, samarbete med Jobbsprånget och praktikplatser för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.

### Utbildning, antal personer (GRI 2-7)

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | Kvinnor | Män | Kvinnor | Män |
| Högskola | 164 | 191 | 126 | 133 |
| Gymnasium | 59 | 116 | 54 | 108 |
| Grundskola | 0 | 4 | 2 | 4 |

### Utbildning (GRI 404-1, Emp-Training)

| Utbildning, timmar | Kvinnor | Män | Total |
|---|---|---|---|
| Medelantal anställda under året | 233 | 301 | 534 |
| Antal utbildningstimmar under året | 6 656 | 10 141 | 16 797 |
| Under 30 år | 746 | 935 | 1 681 |
| 30–50 år | 4 385 | 5 352 | 9 737 |
| Över 50 år | 1 525 | 3 854 | 5 379 |
| Snittimmar per anställd/år | 29 | 34 | 31 |

| Ledarskapsutveckling, timmar | Kvinnor | Män | Total |
|---|---|---|---|
| Antal medarbetare som deltagit | 41 | 53 | 94 |
| Antal timmar | 412 | 480 | 892 |

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 15 000 kr och män till 18 000 kr, med ett genomsnitt på 17 000 kr för alla anställda under 2022.

### Arbetsfördelning, % (GRI 2-7)

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | Kvinnor | Män | Kvinnor | Män |
| Förvaltning/kundvård | 35 | 65 | 38 | 62 |
| Projekt- och affärsutveckling | 34 | 66 | 28 | 72 |
| Stödfunktioner | 63 | 37 | 65 | 35 |
| Chefer | 42 | 58 | 45 | 55 |
| Regionala ledningsgrupper | 44 | 56 | 46 | 54 |
| Koncernledning | 48 | 52 | 50 | 50 |

### Anställningstyp, antal personer (GRI 2-7)

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | Kvinnor | Män | Kvinnor | Män |
| Heltidsanställda | 214 | 307 | 174 | 242 |
| Deltidsanställda | 9 | 4 | 8 | 3 |

### Anställningsform, antal personer (GRI 2-7)

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | Kvinnor | Män | Kvinnor | Män |
| Tillsvidareanställda | 219 | 308 | 179 | 242 |
| Visstidsanställda[1] | 4 | 3 | 3 | 3 |

1. Inklusive timanställda.

forts. Välbefinnande

## Jämlikhet (GRI 405-1, Diversity-Emp)

| Sammansättning av bolaget | 2022 Antal, st | 2022 Andel kvinnor, % | 2021 Antal, st | 2021 Andel kvinnor, % | 2020 Antal, st | 2020 Andel kvinnor, % | 2019 Antal, st | 2019 Andel kvinnor, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Styrelse** | **5** | **20** | **7** | **44** | **8** | **50** | **7** | **57** |
| Under 30 år | 0 | – | 0 | – | – | – | – | – |
| 30-50 år | 0 | – | 0 | – | 1 | 100 | 1 | 100 |
| Över 50 år | 5 | 20 | 7 | 44 | 7 | 43 | 6 | 50 |
| **Ledning** | **12** | **54** | **8** | **50** | **8** | **50** | **–** | **–** |
| Under 30 år | 0 | – | 0 | – | – | – | – | – |
| 30-50 år | 7 | 62 | 6 | 47 | 6 | 50 | 5 | 40 |
| Över 50 år | 5 | 42 | 2 | 58 | 2 | 50 | 2 | 50 |
| **Övriga anställda, inklusive ledning** | **534** | **42** | **427** | **43** | **413** | **40** | **–** | **–** |
| Under 30 år | 45 | 46 | 37 | 50 | 29 | 48 | 48 | 47 |
| 30-50 år | 302 | 46 | 237 | 49 | 202 | 47 | 218 | 45 |
| Över 50 år | 187 | 33 | 153 | 31 | 182 | 30 | 154 | 28 |

Tabellen visar sammansättning av bolaget uppdelat på kön och ålder för olika nivåer av bolaget. 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.

## Personalomsättning (GRI 401-1, Emp-Turnover)

| Personalomsättning[1] | 2022 Antal, st | 2022 Andel kvinnor, % | 2021 Antal, st | 2021 Andel kvinnor, % | 2020 Antal, st | 2020 Andel kvinnor, % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nyanställda under året[2]** | | | | | | |
| Under 30 år | 17 | 53 | 6 | 39 | 4 | 47 |
| 30-50 år | 34 | 53 | 16 | 50 | 20 | 68 |
| Över 50 år | 12 | 41 | 4 | 47 | 7 | 20 |
| Totalt antal nyanställda | 63 | 51 | 25 | 47 | 31 | 54 |
| Andel nyanställda, % | 12 | 6 | 6 | 3 | 7 | – |
| **Personer som slutat under året** | | | | | | |
| Under 30 år | 5 | 31 | 7 | 33 | 0 | – |
| 30-50 år | 38 | 72 | 21 | 44 | 14 | 33 |
| Över 50 år | 20 | 51 | 17 | 24 | 11 | 25 |
| Totalt antal personer som slutat | 63 | 62 | 45 | 35 | 25 | 30 |
| Andel som slutat, % | 12 | 7 | 11 | 4 | 6 | – |
| Andel som slutat på egen begäran[3], % | 79 | 66 | 56 | 20 | – | – |

Genomsnittskostnaden för extern nyrekrytering under 2022 uppgick till 100 394 kr per rekrytering.

1. Castellum har övergått till beräkningsprincipen 'Full Time Equivalent', FTE, från och med 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 procent till och med den 31 december räknas som 0,35 FTE (anställd 50 procent av året och med tjänstgöringsgrad 70 procent).
2. Av de som nyanställdes under året hade 30 procent internationell bakgrund.
3. Ny mätning från 2021.

## Åldersfördelning antal anställda (GRI 405-1)

| Åldersfördelning | Kvinnor | Män | Total |
|---|---|---|---|
| **Antal anställda exklusive styrelse** | **223** | **311** | **534** |
| Under 30 år | 21 | 24 | 45 |
| 30-50 år | 140 | 162 | 302 |
| Över 50 år | 63 | 124 | 187 |

## Styrelsesammansättning (Gov-Board)

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Antal styrelseledamöter | 5 | 8 |
| Antal obercende styrelseledamöter | 5 | 7 |
| Genomsnittlig mandatperiod, år | 4,6 | 4 |

Se sidan 122 om ESG-kompetens hos styrelsen.

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.

Under 2022 har lönerna varit inom ramen för vad som är jämställda löner.

### Löneskillnader mellan könen, medel (GRI 2-21, GRI 405-2, Diversity-Pay)

| | 2022 | | | | 2021 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| % | 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) | 80 | 126 | 79 | 127 | 96 | 104 | 79 | 126 |
| Chefer (Diversity-Pay) | 97 | 103 | 96 | 105 | 99 | 101 | 98 | 102 |
| Anställda (Diversity-Pay) | 99 | 101 | 98 | 102 | 101 | 99 | 102 | 98 |

### Löneskillnader mellan könen, median (GRI 2-21, Diversity-Pay)

| | 2022 | | | | 2021 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| % | Kvinnors baslön | Mäns baslön | Kvinnors totala ersättning | Mäns totala ersättning | Kvinnors baslön | Mäns baslön | Kvinnors totala ersättning | Mäns totala ersättning |
| Koncernledning exklusive vd | 78 | 128 | 78 | 128 | 96 | 104 | 73 | 136 |
| Chefer | 96 | 104 | 98 | 102 | 97 | 104 | 102 | 98 |
| Anställda | 99 | 101 | 101 | 99 | 108 | 93 | 108 | 93 |

### Löneskillnad högst betalda relativt median, (GRI 2-21, Diversity-Pay)

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Total ersättning till vd (högst betalda), mkr | 4,8 | 8,2 |
| Median årlig total ersättning för alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning), mkr | 0,6 | 0,6 |
| Förhållande mellan högst betald och median (exklusive högst årliga ersättning) | 5 | 13,7 |
| Medianlöneökning alla anställda (exklusive högsta årliga ersättning), % | 2,7 | 2,9 |
| Löneökning vd 2021–2022, % | 2,6 | -1,7 |

Ingen omräkning till FTE har gjorts. All ersättning har räknats in - det vill säga fast och rörlig ersättning. Bolagets vd är den med högst ersättning. Namn 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 på grund av 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.

För att nå koncernens tuffa hållbarhetsmål om nettonoll koldioxidutsläpp 2030 samt upprätthålla en fossiloberoende fordonsflotta är det nödvändigt att Castellums medarbetare prioriterar hållbara resor och möten. Enligt Castellums riktlinjer finns bland annat 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 policyer, 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.

I arbetsmiljöhandboken framgår hur ansvaret och arbetsmiljöuppgifter är fördelade. Det är region-vd för respektive del av verksamheten som är huvudansvarig. Region-vd:arna 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.

**Hälsa och säkerhet per fastighetstyp (H&S-Asset)**

| | Jämförelse mellan byggnadstyp | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kontor | | | Logistik | | | Handel | | | Samhällsfastigheter | | | Lätt industri | | | Castellum totalt | | |
| | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 | 2022 | 2021 | 2020 |
| 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

*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.

Region-vd för den del av verksamhet som berörs alternativt berörd chef ska utan dröjsmål anmäla det inträffade till Arbetsmiljöverket. Regionscheferna 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 bolagets 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.

**Kollektivavtal (GRI 2-30)**

Andelen anställda med kollektivavtal år 2022 var 96 procent. Medarbetare i Finland och Danmark har i dagsläget inte kollektivavtal utan anställningsvillkor följer respektive lands arbetsmiljölagstiftning och försäkringssystem.

**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 2022 har 82 procent (91) av alla medarbetare haft medarbetarsamtal, varav 78 procent (93) av alla kvinnor och 85 procent (89) av alla män. Orsaken till att inte alla medarbetare haft utvecklingssamtal är att många nyanställda, i samband med intregrationen av Kungsleden, ännu inte hunnit ha sitt första medarbetarsamtal. 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.

**Medarbetarsamtal, % (GRI 404-3, Emp-Dev)**

| | 2022 | | | 2021 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kvinnor | Män | Total | Kvinnor | Män | Total |
| Genomförda medarbetarsamtal (Emp-Dev) | 78 | 85 | 82 | 93 | 89 | 91 |

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.

forts. Välbefinnande

**Arbetsrelaterade skador och hälsa (GRI 403-9, 403-10)**

Under året har 31 (18) arbetsrelaterade olyckor inrapporteras, varav 5 (7) stycken berörde Castellums medarbetare. De vanligaste skadorna är klämskada, fallskada och skada på grund av arbetsmoment. Antalet skador med frånvaro (LTI) ger en olycksfallsfrekvens på 0,2 (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 procent (2,9). Genom vårt tidrapporteringssystem för anmälan av sjukfrånvaro ges möjlighet att tidigt fånga upp medarbetare som upplever arbetsrelaterad ohälsa. Under året har 10 (13) 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 procent.
- Långtidssjukfrånvaro ska vara under 3 procent.
- 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 följs upp årligen via frågor i medarbetarundersökningen. Mål för psykosociala frågor följs upp samtidigt.

Castellum har processer för att registrera och undersöka arbetsrelaterade sjukdomar för att slå fast grundorsakerna och utveckla förebyggande strategier. Hos bolagets leverantörer har 8 (5) arbetsskador med frånvaro inrapporterats under året. Detta ger en olycksfallsfrekvens på 0,2 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.

**Arbetsrelaterade skador och ohälsa (GRI 403-9, 403-10 H&S-Emp, H&S-Comp)**

| | 2022 | | 2021 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Medarbetare | Leverantör | Medarbetare | Leverantör | Medarbetare | Leverantör |
| Antal arbetsrelaterade dödsfall (H&S-Emp)[1] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Antal arbetsskador med frånvaro (LTI) | 1 | 8 | 2 | 5 | 2 | 4 |
| *Skadefrekvens per 200 000 timmar (LTIFR)* | *0,2* | *0,2* | *0,5* | *0,2* | *0,5* | *0,2* |
| Antal arbetsskador med allvarlig konsekvens[2] | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| *Skadefrekvens per 200 000 timmar* | *0* | *0,1* | *0* | *0* | *0* | *0* |
| Totalt antal registrerade arbetsskador | 5 | 26 | 7 | 11 | 5 | 6 |
| *Skadefrekvens per 200 000 timmar (TRIFR) (H&S Emp)* | *0,9* | *0,5* | *1,7* | *0,3* | *1,2* | *0,3* |
| Antal registrerade arbetssjukdomar[3] (H&S-Comp) | 10 | mäts ej | 13 | mäts ej | 5 | mäts ej |
| Korttidssjukfrånvaro i % av totalt arbetade timmar (H&S-Emp), % | 1,3 | mäts ej | 1,1 | mäts ej | 0,9 | mäts ej |
| Långtidssjukfrånvaro i % av totalt arbetade timmar (förlorade arbetsdagar, anställda) (H&S-Emp), % | 1,6 | mäts ej | 1,8 | mäts ej | 1,1 | mäts ej |
| Total frånvaro i % av totalt arbetade timmar (frånvaro, anställda) (H&S-Emp), % | 2,9 | mäts ej | 2,9 | mäts ej | 2,0 | mäts ej |
| **Totalt antal arbetade timmar** | **1 090 318** | **10 500 714[4]** | **840 212** | **6 712 089[4]** | **828 613** | **4 194 183[4]** |

Begrepp: LTI = Lost Time Injury, LTIFR = Lost Time Injury Frequency Rate, TRIFR = Total Recordable Injury Frequency Rate.

1. Inga dödsfall har inträffat varpå vi inte delar upp dödsfall enligt arbetssjukdom eller arbetsolycka, därmed rapporteras heller inte någon dödsfallsfrekvens.
2. Allvarlig skada med över 6 månaders återhämtning exklusive dödsfall.
3. Castellums tolkning av GRI:s begrepp "Work related ill health".
4. Antalet arbetade timmar för leverantörer baseras på ett antagande att 60 procent utgör arbetskostnad och till ett timpris på 500 kronor per timme.

**Sjukfrånvaro medarbetare, %**

| | 2022 | | | 2021 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kvinnor | Män | Total | Kvinnor | Män | Total |
| Sjukfrånvaro Castellum | 3,8 | 2,2 | 2,9 | 3,3 | 2,6 | 2,9 |
| Varav korttidsfrånvaro | 1,5 | 1,1 | 1,3 | 1,1 | 1,1 | 1,1 |
| Varav långtidsfrånvaro (börjar räknas efter dag 15) | 2,3 | 1,1 | 1,6 | 2,2 | 1,5 | 1,8 |

# Uppförande

**Lärlingar**

Under 2022 har totalt 91 (62) personer arbetat inom Castellum som feriearbetare, praktikanter, lärlingar, trainees eller med examensarbeten. Av dessa var 11 (19) lärlingar (lärlingar är enligt Castellums definition personer som står långt ifrån arbetsmarknaden), vilket motsvarar cirka 2 procent (4) av Castellums medarbetare. Castellum har också fastställt ett krav 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.

**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.

**Avvikelsehantering, lagefterlevnad, korruptionsincidenter och konkurrensbegränsning (GRI 2-27, 205-3, 206-1, 416-2)**

Kritiska frågeställningar, 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 identifierats eller rapporterats till styrelsen.

Avvikelser från uppförandekoden ska rapporteras och diskuteras med närmaste chef eller, om det inte går, med annan företrädare för bolaget. Under 2022 har Castellum erhållit ett tiotal ärenden via whistleblower-funktionen. En del av ärendena har inneburit att rutiner förändrats eller att riktade kommunikationsinsatser genomförts.

Castellum, styrelsen och ledningen har under 2022 inte erhållit någon information om att händelser inträffat 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, korruptionsincidenter, konkurrenshämmande verksamhet eller brott mot monopollagstiftning. Företaget har under 2022 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.

# Castellums agenda för Den hållbara staden 2030

| Nyckeltal hållbarhet | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | Mål |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Resurseffektivitet** | | | | | | |
| Total energianvändning, kWh/kvm, år | 96[1] | 91 | 75 | 88 | 97 | |
| Total energianvändning graddagskorrigerad, kWh/kvm, år | 99[2] | 92 | 87 | 95 | 103 | Max 98 kWh/kvm, år 2022 och 91 kWh/kvm år 2025 (11 % reduktion 2025 jmf. med 2021) |
| 1. varav faktiskt uppvärmning | 64 | 65 | 50 | 60 | 64 | |
| 2. varav graddagskorrigerad uppvärmning | 67 | 66 | 62 | 67 | 70 | |
| 3. varav el och kyla | 32 | 26 | 25 | 28 | 33 | |
| Energibesparing/år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, % *(graddagskorr.)* | -4 | 0 | -12 | -8 | 3 | -2,5 % energibesparing per år i like-for-like portfölj |
| Energibesparing/år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, % *(faktisk energianv.)* | -9 | +13 | -11 | -9 | 3 | |
| Total vattenanvändning, kbm/kvm, år | 0,3 | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | |
| Vattenbesparing per år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, % | (+)1 | -6 | -13 | -3 | -1 | 1 % vattenbesparing per år i like-for-like portfölj |
| **Fossilfritt** | | | | | | |
| Andel icke fossil energi, % | 95 | 95 | 95 | 96 | 95 | 100 % fossilfri energi 2030 |
| Fossilfria fordon, % | 96 | 100 | 100 | 86 | 62 | 100 % fossilfria fordon |
| Antal laddpunkter för elbilar | 922 | 674 | – | – | – | (Ny mätpunkt 2021) |
| Installerade solcellsanläggningar, antal | 76 | 46 | 39 | 26 | 22 | 100 solcellsinstallationer 2025 |
| **Färdplan för klimatneutralitet 2030** | | | | | | |
| Fastighetsförvaltning - utsläpp $CO_2$ i kg/kvm, år (marknadsbaserad)[3] | 2,3 | 1,5 | 1,0 | 1,5 | 1,2 | 1,9 kg/kvm 2022 och 0 kg/kvm 2030 |
| varav Scope 1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,2 | |
| varav Scope 2 - marknadsbaserad | 2,2 | 1,4 | 0,9 | 1,4 | 1,0 | |
| varav Scope 2 - anläggningsbaserad | 5,5 | 4,3 | 4,1 | 8,8 | 11,3 | |
| Projektutveckling - reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (Scope 3), % | -29 | -15 | – | – | – | Nytt mål från 2021. Minst 15 % minskade $CO_2$-utsläpp/kvm vid nyproduktion av kontor. Nettonoll utsläpp i alla projekt år 2030. |
| **Hållbarhetscertifiering** | | | | | | |
| Hållbarhetscertifiering, % av kvm | 45 | 48 | 39 | 36 | 33 | 50 % certifierad yta år 2025 |
| Hållbarhetscertifiering, antal fastigheter | 249 | 206 | 202 | 164 | 141 | |
| Hållbarhetscertifiering, % av hyresintäkter | 56 | 61 | 52 | 47 | 43 | |
| Hållbarhetscertifiering, % av fastighetsvärde | 61 | 63 | 55 | 51 | 48 | |
| **ESG-benchmarks** | | | | | | |
| GRESB poäng (0-100) | 92 | 95 | 91 | 92 | 92 | Global Sektor Ledare 2022 GRESB erhölls 18 oktober 2022 |
| DJSI poäng (0-100) | 82 | 80 | 81 | 79 | 73 | Enda nordiska fastighetsbolag som ingår i DJSI |
| CDP betyg (A till D-betyg) | B | A- | A | A- | B | |
| **Sociala nyckeltal** | | | | | | |
| Sjukfrånvaro, % (långtids- och korttidssjukfrånvaro) | 2,9 | 2,9 | 2,2 | 2,9 | 3,8 | Max 2 % korttids- och 3 % långtidssjukfrånvaro |
| Jämställdhet, % kvinnor och män | 42/58 | 43/57 | 40/60 | 39/61 | 42/58 | Inom intervallet 40–60 % |
| Mångfald, internationell bakgrund, % | 10 | 9 | 8 | 6 | 6 | 20 % 2025 |
| Lärlingar, % av medarbetare | 2 | 4 | 2 | 5 | 6 | 4 % per år |

Castellum ska vara ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i Europa. Bolagets hållbarhetsagenda Den hållbara staden 2030 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 inkluderade i bolagets hållbarhetsredovisning och hållbarhetsnyckeltal från och med år 2022.

1. Anledningen till ökningen i total energianvändning jämfört med 2021 beror främst på förvärv av Kungsleden och i Finland under 2021, samt till viss del ett kallare år.
2. Anledningen till en viss ökning i den graddagskorrigerade energianvändningen jämfört med 2020 och 2021 beror främst på portföljförflyttning med bland annat förvärv av Kungsleden och fastigheter i Finland under 2021. Castellums verkliga energieffektivisering i jämförbart bestånd återses längre ner i tabellen och uppgår för rullande 12 månader till 6 procent besparing per kvm.
3. Denna uppställning inkluderar samtliga $CO_2$-utsläpp från fastighetsförvaltning, det vill säga 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.

# Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

### Redovisning enligt artikel 8 i Taxonomiförordningen

Att Castellum omfattas av EU:s taxonomiförordning medför krav på upplysningar om i vilken utsträckning verksamheten omfattas av och är förenlig med taxonomiförordningen och därmed är miljömässigt hållbar i relation till EU:s sex miljömål.

### Bedömning av överensstämmelse med förordning

2021 infördes upplysningskravet på hur stor andel av verksamheten som omfattas av EU:s taxonomiförordning. Från och med 2022 är bolag skyldiga att rapportera förenlighet med förordningen. Tekniska granskningskriterier för de två första miljömålen, begränsning respektive anpassning till klimatförändringarna, har fastställts. Inom dessa tekniska granskningskriterier definieras vilka sektorer och tillhörande ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomiförordningen. Som ett bygg- och fastighetsbolag omfattas hela Castellums verksamhet av de två första miljömålen.

Följande ekonomiska aktiviteter berör Castellums hela verksamhet:

1. 7.1 Uppförande av nya byggnader
2. 7.2 Renovering av befintliga byggnader
3. 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
4. 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

För att vara förenlig med taxonomin ska den ekonomiska aktiviteten väsentligt bidra till ett miljömål, samt utföras i överensstämmelse med så kallade minimiskyddsåtgärder (eng. minimum safeguards). Dessutom ska aktiviteten inte orsaka betydande skada (eng. Do no significant harm, DNSH) på något av de andra miljömålen.

Castellum redovisar bolagets förenlighet med det första miljömålet, Begränsning av klimatförändringarna. Castellums bedömning av förenlighet presenteras i tabellerna på sidorna 93–95, det vill säga hur bolaget efterlever de tekniska granskningskriterierna och inte orsakar någon betydande skada på övriga miljömål. Dessutom beskrivs hur Castellum hanterar minimiskyddsåtgärder.

Castellums flerårige fokus på hållbarhet, energieffektivisering av byggnader och effektiv drift har en positiv påverkan på andelen av Castellums befintliga fastigheter som uppfyller tröskelvärdet för det första miljömålet och därmed är förenliga med taxonomin.

### Redovisningsprinciper

Hur stor andel av verksamheten som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras genom tre finansiella nyckeltal: omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter. Verksamheten måste identifiera hur stor andel av dessa nyckeltal som är förenliga med EU:s taxonomiförordning genom att de bidrar till ett av miljömålen, är i överensstämmelse med taxonomiförordningens minimiskyddsåtgärder och samtidigt inte orsakar betydande skada på något av de andra miljömålen.

För verksamheten i en fastighet ska klassificeras som nybyggnation respektive renovering ska investeringen översiga 50 mkr, vilket är Castellums definition av stora projekt.

Inget har dubbelräknats. Risken för dubbelräkning minskar eftersom bolaget endast redovisar förenlighet med det första miljömålet.

*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 11 avseende Ny-, till- och ombyggnation och Förvärv. Utöver det omfattas också inventarier som utgör en kapitalutgift, se Not 12 samt Leasing, se Not 13.

*Driftsutgifter*

Redovisningen av driftsutgifter omfattar koncernens direkta kostnader som avser till exempel det dagliga underhållet och som krävs för säkerställandet av tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion såsom löpande driftskostnader, byggnadsrenoveringar som inte aktiveras som kapitalutgifter, kortsiktiga leasingavtal och underhåll och reparationer. Kostnader för energianvändning är exkluderat ur driftskostnader. Se Not 4 och posterna Driftskostnader och Underhåll.

### Kontextuell information

Castellum redovisar endast på det första miljömålet - Begränsning av klimatförändringarna - och på den ekonomiska aktiviteten under punkt 4 "7.7 Förvärv och ägande av byggnader".

De ekonomiska aktiviteterna under Punkt 1 och 4 är de huvudsakliga ekonomiska aktiviteterna i Castellums verksamhet samt de som genererar störst omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter. I förhållande till punkt 1 och 4 genererar punkt 2 och 3 ingen större omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter. Inom det första miljömålet "Begränsning av klimatförändringar" är Castellums bedömning därmed att de ekonomiska aktiviteterna "7.1 Nyproduktion av byggnad" samt "7.7 Förvärv och ägande av byggnader" har störst betydelse. Bolaget anser att "7.7 Förvärv och ägande av byggnader" är den ekonomiska aktivitet som är betydande och som det finns tillräckliga externa underlag för att kunna bedöma huruvida kriterierna uppfylls. Bedömningen av Castellums förenlighet med taxnomin kan komma att utökas framåt i takt med att relevanta och trovärdiga underlag utvecklas.

Castellum arbetar med hållbarhet i all nyproduktion. Bolaget väljer dock att inte rapportera den andel av nyproduktion som är förenligt med EU:s taxnomiförordning då det saknas tolkningar av DNSH-kriterierna. Därmed anser bolaget att möjligheten att bedöma förenlighet med EU:s taxonomiförordning är otillräcklig. När dessa tolkningar finns på plats och bolaget kan inkludera nyproduktion i bedömningen väntas bolagets förenlighet med taxonomin öka.

Castellum har aktivt engagerat och drivit på arbetet om att ta fram nationella guidelines och tröskelvärden och lämna feedback till regeringen och EU gällande EU:s taxonomiförordning. Detta har skett både inom Fastighetsägarnas Task Force för EU:s taxonomiförordning och EPRA Sustainability Committee. I december 2021 presenterade Fastighetsägarnas Task Force tröskelvärden för att den ekonomiska aktiviteten "7.7 Förvärv och ägande av byggnader" ska anses vara förenlig med EU:s taxonomiförordning genom det första miljömålet. Dessa tröskelvärden har reviderats under 2022 och för att den ekonomiska aktiviteten ska vara förenlig med taxonomiförordningen ska fastigheten vara inom topp 15 procent mest energieffektiva byggnadsbeståndet, alternativt ha en energideklaration med betyg A för Castellums byggnadstyper. De reviderade tröskelvärdena är orsaken till att en lägre andel av Castellums bestånd är förenlig med förordningen 2022, jämfört med 2021.

### Topp 15 %-gräns för mest energieffektiva byggnader uppförda före 31 december 2020[1)]

| Byggnadskategori | kWh/m² enligt BBR 29, primärenergital |
|---|---|
| Lokalkategorier | |
| Kontor och förvaltning | 80 |
| Butiks- och lagerlokaler för övrig handel | 75 |

1. Tröskelvärden enligt Fastighetsägarnas rapport, 2022.

forts. Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

**Ekonomisk aktivitet: 7.7 Förvärv och ägande av byggnader**

**Miljömål 1. Begränsning av klimatförändringar**

| Tekniska granskningskriterier | Bedömning av Castellums efterlevnad |
|---|---|
| 1. För byggnader som byggts före den 31 december 2020 har byggnaden en energideklaration i klass A. Alternativt är byggnaden bland de 15 % bästa i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryckt i behov av primärenergi vid drift.<br>2. För byggnader som byggts efter den 31 december 2020 uppfyller byggnaden de kriterier som anges i avsnitt 7.1.<br>3. Om byggnaden är en stor byggnad som inte är för bostadsändamål drivs den effektivt genom övervakning och bedömning av energiprestandan. | 1. De av Castellums fastigheter som faller inom ramen för de 15 % bästa fastigheterna i primärenergital, enligt Fastighetsägarnas tolkning och tröskelvärden, anses uppfylla de tekniska granskningskriterierna.<br>2. De av Castellums fastigheter som fått bygglov efter 31 december 2020 ska följa de tekniska granskningskriterierna i avsnitt 7.1 Uppförande av nya byggnader och 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.<br>3. Castellum har ett väl fungerande energiledningssystem och arbetar systematiskt med energianvändningen i fastigheterna. Energianvändningen, inklusive prestandan, följs upp och bedöms löpande. |

| DNSH-kriterier | Bedömning av Castellums efterlevnad |
|---|---|
| ***Miljömål 2. Anpassning till klimatförändringar***<br>Verksamheten uppfyller de kriterier som anges i tillägg A till Kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139, den 4 juni 2021, "Allmänna kriterier för tillämpningen av principen om att inte orsaka betydande skada på klimatanpassningsåtgärder". | Under 2022 har Castellum låtit oberoende experter utföra en klimatriskbedömning av hela beståndet på fastighetsnivå, med syftet att bedöma och identifiera vilka fastigheter som är utsatta för fysiska klimatrelaterade risker. Analysen är utförd i enighet med Appendix A och Label II Classification of climate-related hazards. Utsattheten på fastigheterna har bedömts utifrån ett förändrat klimat. De fysiska klimatrisker som är väsentliga för verksamheten har identifierats genom en robust klimatrisk- och sårbarhetsanalys. Hänsyn har tagits till senaste vetenskapliga rön och metoder. Analysen identifierade följande risker som de mest relevanta att bedöma:<br>• Översvämning från hav<br>• Översvämning från sjöar och vattendrag<br>• Översvämning vid skyfall<br>• Värmestress<br>• Markstabilitet (skred och erosion)<br>• Snöfall<br>Genom att bedöma fastigheterna efter risknivå kan bolaget avgöra vilka som ska prioriteras. Bedömningen visar att 7 procent av fastighetsvärdet är utsatt för hög[1] risk. För dessa mer utsatta fastigheter finns en åtgärdsplan: fastigheterna ska analyseras mer djupgående och relevanta investeringar och insatser som ska genomföras för att anpassa de fastigheterna till ett förändrat klimat och öka deras motståndskraft ska definieras. |
| ***Miljömål 3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser***<br>Ej tillämpligt. | Ej tillämpligt |
| ***Miljömål 4. Omställning till en cirkulär ekonomi***<br>Ej tillämpligt. | Ej tillämpligt |
| ***Miljömål 5. Förebyggande och bekämpning av föroreningar***<br>Ej tillämpligt. | Ej tillämpligt |
| ***Miljömål 6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem***<br>Ej tillämpligt. | Ej tillämpligt |

| Minimiskyddsåtgärder | Bedömning av Castellums efterlevnad |
|---|---|
| Minimiskyddsåtgärder ska vara förfaranden som genomförs för att säkerställa att den ekonomiska verksamhet sker i enlighet med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. | Castellum är en ansvarsfull samhällsutvecklare som ska vara med och bidra till en hållbar utveckling. Verksamheten ska bedrivas ansvarsfullt gentemot samhället och intressenter. Castellum betraktar försiktighetsprincipen och samhällets lagar och förordningar som minimikrav. Bolaget har skrivit under Global Compact, och följer FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag, inklusive Internationella arbetsorganisationens (ILO) deklaration om grundläggande rättigheter och principer i arbetslivet, ILO:s åtta kärnkonventioner och den internationella konventionen om mänskliga rättigheter.<br>Genom väl förankrade och styrande dokument och processer säkerställer bolaget att inga kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter sker i verksamheten. Castellums uppförandekod bygger på Castellums värderingar, de tio principerna i Global Compact, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Uppförandekoden gäller alla medarbetare och tydliggör Castellums ställningstagande gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, affärsetik, och anti-korruption.<br>Risken för negativ påverkan i leverantörsledet minskas och förebyggs genom att ställa samma höga etiska krav på leverantörer och partners som på alla anställda i koncernen. Castellums uppförandekod för leverantörer tillämpas i samtliga affärsrelationer. Castellum bedömer faktiska och potentiella konsekvenser och risker för mänskliga rättigheter i våra affärspartners verksamhet samt som en del av due diligence-processen innan vi inleder nya affärsrelationer. |

1. Fastighetsbeståndet har bedömts enligt klimatriskskalan låg, medel och hög.

forts. Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

## OMSÄTTNING[1]

| | | | | Kriterier för väsentligt bidrag | | | | | | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ekonomiska verksamheter | Kod/ koder | Absolut omsättning | Andel av omsättningen | Begränsning av klimatförändringar | Anpassning till klimatförändringar | Vatten och marina resurser | Cirkulär ekonomi | Föroreningar | Biologisk mångfald och ekosystem | Begränsning av klimatförändringar | Anpassning till klimatförändringar | Vatten och marina resurser | Cirkulär ekonomi | Föroreningar | Biologisk mångfald och ekosystem | Minimiskyddsåtgärder | Taxonomi-förenlig andel av omsättningen, år 2022 | Taxonomi-förenlig andel av omsättningen, år 2021 | Kategori (möjliggörande verksamhet) | Kategori (omställnings-verksamhet) |
| | | MSEK | % | % | % | % | % | % | % | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | % | % | M | O |
| **A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.1 Uppförande av nya byggnader | 7.1 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.2 Renovering av befintliga byggnader | 7.2 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| 7.7 Förvärv och ägande av byggnader | 7.7 | 2927 | 33 | 100 | | | | | | – | J | E/T | E/T | E/T | E/T | J | 33 | – | | |
| **De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)** | | 2927 | 33 | 100 | | | | | | | | | | | | | 33 | – | | |
| **A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.1 Uppförande av nya byggnader | 7.1 | 137 | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.2 Renovering av befintliga byggnader | 7.2 | 358 | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.7 Förvärv och ägande av byggnader | 7.7 | 5574 | 62 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)** | | 6069 | 67 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totalt (A.1 + A.2)** | | 8996 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)** | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totalt (A + B)** | | 8996 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

1. Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningar som omfattar år 2022.

forts. Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

## KAPITALUTGIFTER[2)]

| Ekonomiska verksamheter | Kod/ koder | Absoluta kapital-utgifter | Andel av kapitalutgifter | Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar | Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar | Kriterier för väsentligt bidrag: Vatten och marina resurser | Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi | Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar | Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald och ekosystem | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Anpassning till klimatförändringar | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Vatten och marina resurser | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Cirkulär ekonomi | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Föroreningar | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Biologisk mångfald och ekosystem | Minimiskyddsåtgärder | Taxonomi-förenlig andel av kapital-utgifterna, år 2022 | Taxonomi-förenlig andel av kapital-utgifterna, år 2021 | Kategori (möjliggörande verksamhet) | Kategori (omställnings-verksamhet) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | MSEK | % | % | % | % | % | % | % | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | % | % | M | O |
| **A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.1 Uppförande av nya byggnader | 7.1 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.2 Renovering av befintliga byggnader | 7.2 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| 7.7 Förvärv och ägande av byggnader | 7.7 | 683 | 11 | 100 | | | | | | – | J | E/T | E/T | E/T | E/T | J | 11 | – | | |
| **Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)** | | 683 | 11 | 100 | | | | | | | | | | | | | 11 | – | | |
| **A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.1 Uppförande av nya byggnader | 7.1 | 2 317 | 39 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.2 Renovering av befintliga byggnader | 7.2 | 691 | 12 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.7 Förvärv och ägande av byggnader | 7.7 | 2 304 | 38 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)** | | 5 312 | 89 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totalt (A.1 + A.2)** | | 5 995 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)** | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totalt (A + B)** | | 5 995 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

2. Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningar som omfattar år 2022.

forts. Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

## DRIFTSUTGIFTER[3)]

| Ekonomiska verksamheter | Kod/ koder | Absoluta driftsutgifter | Andel av driftsutgifter | Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar | Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar | Kriterier för väsentligt bidrag: Vatten och marina resurser | Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi | Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar | Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald och ekosystem | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Anpassning till klimatförändringar | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Vatten och marina resurser | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Cirkulär ekonomi | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Föroreningar | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Biologisk mångfald och ekosystem | Minimiskyddsåtgärder | Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna, år N | Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna, år 2021 | Kategori (möjliggörande verksamhet) | Kategori (omställningsverksamhet) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | MSEK | % | % | % | % | % | % | % | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | J/N | % | % | M | O |
| **A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.1 Uppförande av nya byggnader | 7.1 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.2 Renovering av befintliga byggnader | 7.2 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| 7.7 Förvärv och ägande av byggnader | 7.7 | 238 | 28 | 100 | | | | | | – | J | E/T | E/T | E/T | E/T | J | 28 | – | | |
| **Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)** | | 238 | 28 | 100 | | | | | | | | | | | | | 28 | – | | |
| **A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.1 Uppförande av nya byggnader | 7.1 | 9 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.2 Renovering av befintliga byggnader | 7.2 | 37 | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.7 Förvärv och ägande av byggnader | 7.7 | 571 | 67 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)** | | 617 | 72 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totalt (A.1 + A.2)** | | 855 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)** | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Totalt (A + B)** | | 855 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

3. Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningarna som fattar år 2022

# 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. TCFD publicerade under 2021 bransch-specifika rekommendationer. I årets redovisning har Castellum påbörjat implementeringen av dessa. I nedanstående tabell beskrivs omfattningen av rapporteringen och sidhänvisningar görs till respektive område. Castellum har arbetat vidare med scenarioanalyser kopplade till klimatförändringarna, vilket redovisas på sidorna 65–66 och 116–118.

| STYRNING | STRATEGI | RISKHANTERING | INDIKATORER & MÅL |
|---|---|---|---|
| **Rekommenderade upplysningar** | **Rekommenderade upplysningar** | **Rekommenderade upplysningar** | **Rekommenderade upplysningar** |
| A. Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter.<br>Sidorna 18, 59, 111-119, 122-124 | A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat.<br>Sidorna 117-118 | A. Organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker.<br>Sidorna 111-119 | A. Organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter.<br>Sidorna 12-22 |
| B. Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter<br>Sidorna 16-20, 111-119, 62-72 | B. Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.<br>Sidorna 6, 9-20, 62-72 | B. Organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker.<br>Sidorna 62-72, 77, 91-95 | B. Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol.<br>Sidorna 77-79, 90 |
| | C. Beredskapen av organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier.<br>Sidorna 16-20, 116-118 | C. Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering.<br>Sidorna 111-118 | C. Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.<br>Sidorna 10-18 |

# GRI- och EPRA-index

**Uttalande om användning:** Castellum AB har rapporterat i enlighet med GRI Standards 2021 för rapporteringsperioden 1 januari till och med 31 december 2022.
**GRI 1 använd:** GRI 1: Foundation 2021

**GRI Standard 2021 och EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting**

| GRI Standard | Upplysning | | Hänvisning till EPRA-upplysning | Sidhänvisning | Avsteg från krav | Orsak | Förklaring |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2021** | | | | | | | |
| **Organisationen och redovisningsprinciper** | | | | | | | |
| | 2-1 | Information om organisationen | | 44-45, 120 | | | |
| | 2-2 | Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen | | 57, 72 | | | |
| | 2-3 | Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson | | 57 | | | |
| | 2-4 | Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar | | 57 | | | |
| | 2-5 | Externt bestyrkande | | 57, 101 | | | |
| **Aktiviteter och anställda** | | | | | | | |
| | 2-6 | Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser | | 2, 11, 26, 36-38, 40, 44-47, 57, 67, 72 | | | |
| | 2-7 | Medarbetare | | 24, 83-84, 161 | | | |
| | 2-8 | Medarbetare som inte är anställda | | | Avsteg från 2-8 | Inte tillämpligt. | Castellums egna verksamhet drivs enbart med anställda medarbetare. Castellum har ett arbetsmiljöansvar för leverantörer som arbetar med bolagets fastigheter och rapporterar på frånvaro och skador för denna grupp. |
| **Styrning** | | | | | | | |
| | 2-9 | Sammansättning och struktur för styrning | Gov-Board (Sammansättning av högsta styrande organ) | 60-61, 120, 122-123, 127, 134-137, 161 | | | |
| | 2-10 | Nominering och val av högsta styrande organ | Gov-Select (Nominering och urval av högsta styrande organ) | 122-123, 134-135 | | | |
| | 2-11 | Ordförande för högsta styrande organ | | 134, 136 | | | |
| | 2-12 | Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan | | 60-61, 72, 122 | | | |
| | 2-13 | Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan | | 60-61 | | | |
| | 2-14 | Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen | | 60 | | | |
| | 2-15 | Intressekonflikter | Gov-Col (Process för intressekonflikter) | 120-122, 134-135 | | | |
| | 2-16 | Kommunikation av kritiska frågeställningar | | 60-61 | | | |
| | 2-17 | Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet | | 60 | | | |
| | 2-18 | Utvärdering av det högsta styrande organets arbete | | 123 | | | |
| | 2-19 | Ersättningspolicy | | 127, 132-133, 160-162, Ersättningsrapporten | | | |
| | 2-20 | Process för att fastställa ersättningar | | 132, Protokoll från Bolagsstämma 2022 | | | |
| | 2-21 | Årlig total ersättning | Diversity-Pay (Löneskillnader mellan könen) | 85 | | | |

## GRI Standard 2021 och EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting

| GRI Standard | Upplysning | | Hänvisning till EPRA-upplysning | Sidhänvisning | Avsteg | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Avsteg från krav | Skäl | Förklaring |
| **Strategi, policyer och praxis** | | | | | | | |
| | 2-22 | Uttalande om strategi för hållbar utveckling | | 6-7 | | | |
| | 2-23 | Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande | | 25, 60-62, 67, 70-72, 120 Hållbarhetspolicy, Uppförande för medarbetare, Uppförande för leverantörer | | | |
| | 2-24 | Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande | | 25, 60-62, 67, 70 | | | |
| | 2-25 | Processer för att avhjälpa negativ påverkan | | 60-61, 63-67, 72 | | | |
| | 2-26 | Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen | | 25, 62 | | | |
| | 2-27 | Efterlevnad av lagar och förordningar | | 46, 89 | | | |
| | 2-28 | Medlemskap i organisationer | | 26, 71 | | | |
| **Intressentengagemang** | | | | | | | |
| | 2-29 | Metod för intressentengagemang | | 59 | | | |
| | 2-30 | Kollektivavtal | | 87 | | | |
| **GRI 3: VÄSENTLIGA FRÅGOR 2021** | | | | | | | |
| | 3-1 | Process för att fastställa väsentliga frågor | | 59-60 | | | |
| | 3-2 | Lista på väsentliga frågor | | 59-60 | | | |
| | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | | **Ekonomi:** ekonomiskt resultat, antikorruption, konkurrensbegränsande beteende, skatt: 11, 21-22, 25-26, 62, 65-67, 70-72, 82, 106<br>**Miljö:** energi, vatten och utsläpp, biologisk mångfald, utsläpp, avfall, leverantörsmiljöbedömning: 11, 19-22, 62-67, 72<br>**Socialt:** anställning, arbetsmiljö och säkerhet, träning och utbildning, mångfald och lika möjligheter, lokala samhällen, bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier, kunders hälsa och säkerhet: 11, 23-26, 68-72 | | | |
| **SPECIFIKA UPPLYSNINGAR - GRI 200: Ekonomi** | | | | | | | |
| **GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016** | | | | | | | |
| | 201-1 | Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde | | 82 | | | |
| | 201-2 | Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar | | 116-118 | Avsteg från 201-2 a-v | Information saknas. | Castellum redovisar inte kostnader för genomförda klimatanpassningsåtgärder.<br>System för insamling av denna data saknas, men ska tas fram under de kommande åren. |
| **GRI 205: Anti-korruption 2016** | | | | | | | |
| | 205-1 | Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption | | 67, 70-71, 89, 113, 116 | | | |
| | 205-3 | Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder | | 89 | | | |
| **GRI 206: Konkurrensbegränsande beteende 2016** | | | | | | | |
| | 206-1 | Legala fall gällande konkurrensbegränsande praxis, konkurrenslagstiftning och dominerande marknadsställning | | 89 | | | |
| **GRI 207: Skatt 2019** | | | | | | | |
| | 207-1 | Skatteansats | | 105-106, 159-160 | | | |
| | 207-2 | Styrning av skattefrågor, kontroller och riskhantering | | 105-106, 159-160 | | | |
| | 207-3 | Metod för samarbeten med intressenter och hantering av skattefrågor | | 82, 105-106, 159-160 | | | |
| | 207-4 | Land-för-landrapportering | | 82 | | | |

## GRI Standard 2021 och EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting

| GRI Standard | Upplysning | 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)<br>DH&C-Abs (Total erhållen fjärrvärme)<br>Fuels-Abs (Totalt erhållna bränslen) | 74-76, 78, 90 | | | |
| 302-2 | Energianvändning utanför den egna organisationen | Elec-Abs (Total erhållen el)<br>DH&C-Abs (Total erhållen fjärrvärme)<br>Fuels-Abs (Totalt erhållna bränslen)<br>Elec-Lfl (Total erhållen el, jämförelse)<br>DH&C-Lfl (Total erhållen fjärrvärme, jämförelse)<br>Fuels-Lfl (Totalt erhållna bränslen, jämförelse)<br>Energy-Int (Energiintensitet) | 74-76, 78 | | | |
| 302-3 | Energiintensitet | Energy-Int (Energiintensitet) | 74-76 | | | |
| 302-4 | Minskning av energianvändning | | 20 | | | |
| **GRI 303: Vatten och utsläpp 2018** | | | | | | |
| 303-1 | Interaktioner med vatten som en delad resurs | Water-Abs (Total vattenkonsumtion)<br>Water-Lfl (Total vattenkonsumtion, jämförelse) | 20, 64, 80 | | | |
| 303-2 | Hantering av vattenrelaterad påverkan | | 64 | | | |
| 303-5 | Vattenanvändning | Water-Abs (Total vattenkonsumtion)<br>Water-Lfl (Total vattenkonsumtion, jämförelse)<br>Water-Int (Vattenintensitet) | 64, 80 | | | |
| **GRI 304: Biologisk mångfald 2016** | | | | | | |
| 304-2 | Signifikant påverkan på biologisk mångfald från verksamhet, produkter eller tjänster | | 67 | | | |
| **GRI 305: Utsläpp 2016** | | | | | | |
| 305-1 | Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) | GHG-Dir-Abs (Totala växthusgasutsläpp, Scope 1)<br>GHG-Dir-Lfl (Totala växthusgasutsläpp, Scope 1, jämförelse)<br>GHG-Int (Västhusgasutsläppintensitet) | 57, 74, 77-79 | | | |
| 305-2 | Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2) | GHG-Indir-Abs (Totala växthusgasutsläpp, Scope 2)<br>GHG-Indir-Lfl (Totala växthusgasutsläpp, Scope 2, jämförelse)<br>GHG-Int (Västhusgasutsläppintensitet) | 57, 77-79 | | | |
| 305-3 | Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3) | | 57, 77-79 | | | |
| 305-4 | Utsläppsintensitet av växthusgaser | GHG-Int (Västhusgasutsläppintensitet) | 78-79 | | | |
| 305-5 | Minskning av växthusgasutsläpp | | 77-79 | | | |
| **GRI 306: Avfall 2020** | | | | | | |
| 306-1 | Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan | | 20, 64 | | | |
| 306-2 | Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan | | 20, 64 | | | |
| 306-3 | Genererat avfall | Waste-Abs (Total avfallsvikt)<br>Waste-Lfl (Total avfallsvikt, jämförelse) | 81 | | | |
| 306-4 | Återanvänt avfall | Waste-Abs (Total avfallsvikt)<br>Waste-Lfl (Total avfallsvikt, jämförelse) | 81 | | | |
| 306-5 | Bortskaffat avfall | Waste-Abs (Total avfallsvikt)<br>Waste-Lfl (Total avfallsvikt, jämförelse) | 77, 81 | | | |
| **GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016** | | | | | | |
| 308-1 | Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier | | 67 | | | |

## GRI Standard 2021 och EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting

| GRI Standard | Upplysning | 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) | 84 | | | |
| 401-2 | Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda | | 69, 162 | | | |
| **GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018** | | | | | | |
| 403-1 | Arbetsmiljöledningssystem | | 60-62, 68 | | | |
| 403-2 | Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning | H&S-Emp (Hälsa och säkerhet) | 68-69 | | | |
| 403-3 | Arbetshälsovårdstjänster | | 68 | | | |
| 403-4 | Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet | | 68 | | | |
| 403-5 | Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet | | 68 | | | |
| 403-6 | Främjande av medarbetares hälsa | | 69 | | | |
| 403-7 | Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer | | 68-69 | | | |
| 403-8 | Medarbetare som omfattas av arbetsmiljöledningssystem | | 68 | | | |
| 403-9 | Arbetsrelaterade skador | H&S-Emp (Hälsa och säkerhet) | 68, 88 | | | |
| 403-10 | Arbetsrelaterad ohälsa | H&S-Emp (Hälsa och säkerhet) | 68, 88 | | | |
| **GRI 404: Träning och utbildning 2016** | | | | | | |
| 404-1 | Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd | Emp-Training (Utbildning och utveckling) | 83 | | | |
| 404-2 | Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd | | 25, 69, 71 | | | |
| 404-3 | Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling | Emp-Dev (Utvecklingssamtal) | 87 | | | |
| **GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016** | | | | | | |
| 405-1 | Mångfald i ledningar och bland medarbetare | Diversity-Emp (Könsfördelning) | 84 | | | |
| 405-2 | Förhållandet mellan kvinnors och mäns grundlön och ersättningar | Diversity-Pay (Löneförhållanden mellan könen) | 85 | | | |
| **GRI 413: Lokala samhällen 2016** | | | | | | |
| 413-1 | Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram | Comty-Eng (Samhällsengagemang, konsekvensanalyser och utvecklingsprogram) | 26, 59, 71 | | | |
| 413-2 | Verksamhet med väsentlig, faktisk eller potentiell negativ påverkan på lokala samhällen | | 71-72 | | | |
| **GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016** | | | | | | |
| 414-1 | Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier | | 67 | | | |
| 414-2 | Negativ social påverkan i leverantörsledet och vidtagna åtgärder | | 67, 72, 89 | | | |
| **GRI 416: Kunders hälsa och säkerhet 2016** | | | | | | |
| 416-2 | Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet | H&S Asset (Hälsa och säkerhetsutvärderingar) H&S-Comp | 89 | | | |
| **Företagsspecifika upplysningar** | | | | | | |
| GRI C1 | Produktansvar | Cert-Tot (Hållbarhetscertifierade fastigheter) | 11, 21, 82 | | | |

# Revisors rapport över översiktlig granskning av Castellum ABs 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 2022. Företagets hållbarhetsredovisning på sidorna 6-26, 30, 48, 55-100, 111-118, 120, 122-123, 132 och 134-136 omfattar även 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 57 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.

Signerat enligt dag som framgår av vårt elektroniska underskrift

Deloitte AB

**Harald Jagner**
Auktoriserad revisor

# Finansiella rapporter

# Förvaltningsberättelse

## Verksamhet och resultat

### Verksamheten i korthet

Styrelsen och verkställande direktören för Castellum AB (publ) ("Castellum") org.nr. 556475-5550, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022. Bolaget har sitt säte i Göteborg men med två huvudkontor, belägna på Östra Hamngatan 16 i Göteborg samt på Hangövägen 20 i Stockholm. Års- och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 23 mars 2023.

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar. Per den 31 december 2022 uppgick fastighetsvärdet till cirka 181 miljarder kronor, inklusive ägarandelen i vårt intresseinnehav i norska Entra.

Vi finns i attraktiva nordiska tillväxtregioner och affärsmodellen bygger på investering och utveckling av kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Castellum arbetar hela tiden med att utveckla erbjudandet så att det möter de snabba förändringarna i omvärlden. Affärsstrategin tar avstamp i en snabbt förändrad omvärld där målet hela tiden är att möta hyresgästernas behov och samtidigt vara en långsiktig stadsutvecklare. Det är så vi på Castellum skapar framtidens hållbara städer.

Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.

### Väsentliga händelser under året

2022 var ett turbulent år med kriget i Ukraina, rekordhög inflation och konjunkturinbromsning. Aktiviteter som genomförts under året är en del i den långsiktiga ambitionen att befästa Castellums position som ett av Nordens största kommersiella fastighetsbolag.

Året inleddes med att Rutger Arnhult utsågs till vd och Per Berggren till styrelseordförande. Castellum avyttrade också sitt bestånd i Gävle om tolv fastigheter till ett värde om cirka 2,3 mdkr.

Under året har Castellum fått nomineringar och utmärkelser inom hållbarhet, bland annat fick vår aktie grön märkning av Nasdaq samt är Castellum rankat som ett av världens mest hållbarga bolag i S&P Corporate Sustainability Assessment.

I slutet av året hölls en extra bolagsstämma där Leiv Synnes valdes in som ny styrelseledamot. Strax innan årsskiftet beslutade Rutger Arnhult att lämna rollen som vd för Castellum.

Under året har styrelsen också föreslagit pausad utdelning till kommande årsstämma. Detta med bakgrund att Castellums styrelse ser en fortsatt stängd obligationsmarknad utan tecken på återhämtning i närtid. För att värna bolagets kreditbetyg har styrelsen således beslutat om en skärpt finanspolicy och ett beparingsprogram, vilket pausad utdelning är en del av.

### Koncernens resultat

**Castellums resultat 2022**

*Förvaltningsresultat*

Fjolårets förvärv bidrar till en ökning i förvaltningsresultat per aktie om 9,5 procent. Detta trots tillfälligt ökade administrationskostnader, som ett resultat av samgåendet med Kungsleden, samt kraftig prisutveckling för el och uppvärmning under 2022. Förvaltningsresultatet för året uppgår till 4 510 mkr (3 522), vilket motsvarar 13,63 kr per aktie (12,45).

**SEGMENTINFORMATION**

| | Intäkter | |
|---|---|---|
| mkr | 2022 | 2021 |
| Stockholm | 2 409 | 1 483 |
| Väst | 1 685 | 1 272 |
| Mitt | 1 632 | 911 |
| Mälardalen | 1 123 | 1 014 |
| Öresund | 1 305 | 1 168 |
| Finland | 609 | 336 |
| Ofördelat | 232 | 169 |
| **Totalt** | **8 996** | **6 353** |

**Intäkter**

Under året ökade de totala intäkterna med 2 643 mkr till 8 996 mkr (6 353). I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade hyresintäkterna med 49,2 procent. Ökningen förklaras av fortsatt stark nyuthyrning, framgångsrik omförhandling samt indexering. Efter samgåendet med Kungsleden inkluderas Kungsledens förvaltningsfastigheter i koncernens definition av jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter. Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad för perioden uppgår till 93,4 procent (93,2).

## UTVECKLING INTÄKTER

| mkr | 2022 | 2021 | 2021 inkl. KL | Förändring, % |
|---|---|---|---|---|
| Jämförbart bestånd | 7 689 | 5 152 | 7 176 | 7,2 |
| Projektfastigheter | 463 | 152 | 331 | |
| Transaktion | 612 | 897 | 879 | |
| Coworking | 232 | 169 | 169 | |
| **Intäkter** | **8 996** | **6 353** | **8 555** | **5,2** |

Bruttouthyrningen (det vill säga årshyra för total uthyrning) under året uppgick till 666 mkr (720). Uppsägningar uppgick till 505 mkr (558), varav 8 mkr (8) avsåg konkurser och 43 mkr (81) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen under perioden uppgick därmed till 161 mkr (162). 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 | Stockholm | Väst | Mitt | Mälardalen | Öresund | Finland | Totalt |
| **Nytecknat** | | | | | | | |
| Befintligt | 115 | 112 | 120 | 70 | 62 | 42 | 521 |
| Investeringar | 40 | 64 | 10 | 6 | 25 | – | 145 |
| **Totalt** | **155** | **176** | **130** | **76** | **87** | **42** | **666** |
| **Uppsagt** | | | | | | | |
| Uppsagt | -158 | -84 | -115 | -38 | -64 | -38 | -497 |
| Konkurser | – | -2 | -5 | – | – | -1 | -8 |
| **Totalt** | **-158** | **-86** | **-120** | **-38** | **-64** | **-39** | **-505** |
| **Nettouthyrning** | **-3** | **90** | **10** | **38** | **23** | **3** | **161** |
| *D:o 2021* | *6* | *48* | *-4* | *66* | *39* | *6* | *162* |

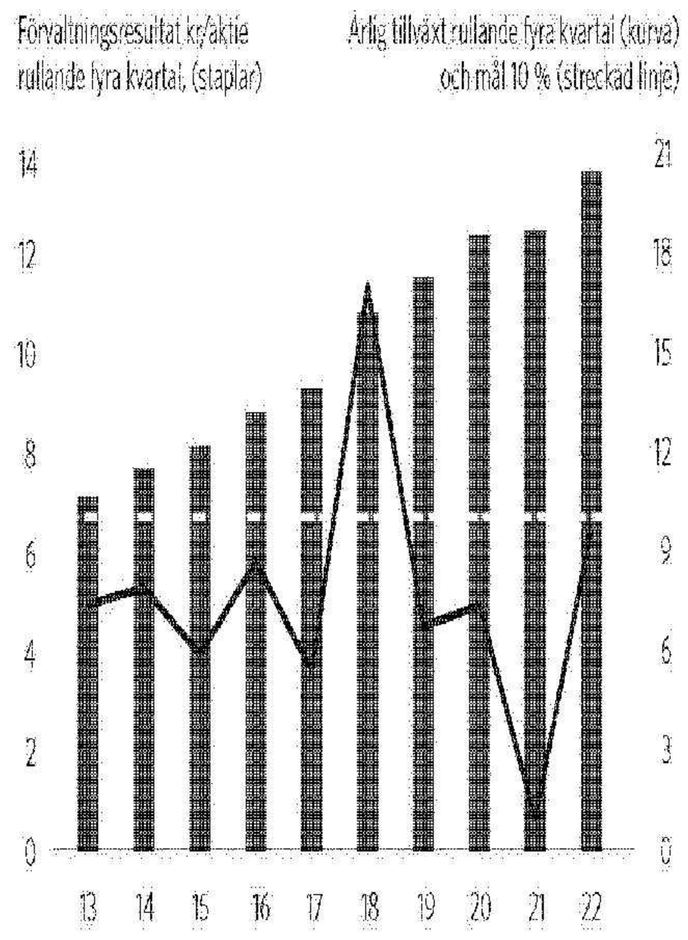
### *Kostnader*

Direkta fastighetskostnader uppgick till 2 356 mkr (1 396) motsvarande 412 kr/kvm (346). För jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter har fastighetskostnaderna ökat med 20,1 procent, främst till följd av den kraftiga prisutvecklingen för el och uppvärmning, men även på grund av ökade kostnader för fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut. Castellum har tecknat elterminer under 2022 som löper till och med Q1 2023. Samgåendet med Kungsleden innebär att Kungsledens förvaltningsfastigheter inkluderas i koncernens definition av jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter. Fastighetsadministration uppgick till 522 mkr (417), motsvarande 99 kr/kvm (103). Centrala administrationskostnader uppgick till 278 mkr (174). En del av kostnadsökningen bedöms vara temporär som ett resultat av samgåendet.

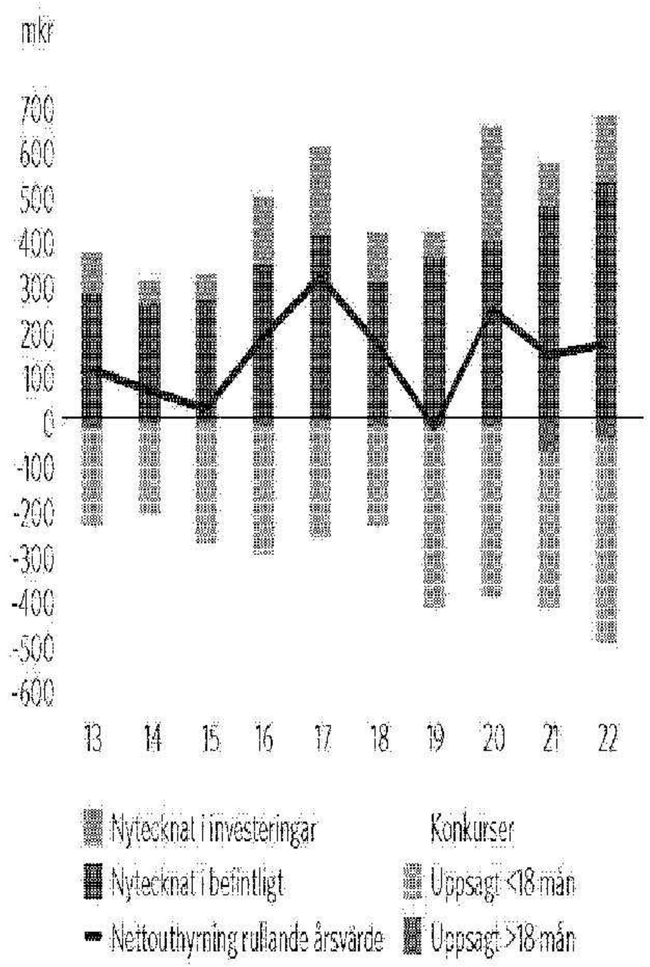
## UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER

| mkr | 2022 | 2021 | 2021 inkl. KL | Förändring, % |
|---|---|---|---|---|
| Jämförbart bestånd | 1 958 | 1 102 | 1 631 | 20,1 |
| Projektfastigheter | 162 | 60 | 118 | |
| Transaktion | 236 | 234 | 207 | |
| **Direkta fastighetskostnader** | **2 356** | **1 396** | **1 957** | **20,4** |
| Coworking | 280 | 194 | 194 | |
| Fastighetsadministration | 522 | 417 | 531 | |
| Centraladministration | 278 | 174 | 269 | |
| **Fastighetskostnader totalt** | **3 436** | **2 181** | **2 951** | **16,4** |

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE




## NETTOUTHYRNING



## FASTIGHETSKOSTNADER

| kr/kvm | Kontor | Samhälls-fastigheter | Lager/ Lätt Industri | Handel | 2022 Totalt | 2021 Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Driftskostnader | 327 | 258 | 175 | 188 | 263 | 213 |
| Underhåll | 62 | 42 | 28 | 36 | 47 | 40 |
| Fastighetsskatt | 149 | 102 | 26 | 77 | 102 | 93 |
| **S:a fastighetskostnader** | **537** | **402** | **229** | **301** | **412** | **346** |
| Uthyrning och fastighetsadministration | | | | | 99 | 79 |
| **Totalt** | **537** | **402** | **229** | **301** | **511** | **425** |

## Resultat från intressebolag

Resultat från intressebolag avser Castellums andel av Entras resultat. Resultatet inkluderar såväl förvaltningsresultat, skatt som värdeförändringar i Entras fastighetsbestånd. På raden "varav förvaltningsresultat" i resultaträkningen ingår endast Castellums andel av intressebolagets förvaltningsresultat, vilket för året uppgår till 550 mkr. Det innebär att värde förändringar, skatt samt övrigt (avser värdeförändringar finansiella instrument i huvudsak) exkluderas. Varje kvartal utförs även ett nedskrivningstest på andelen och för 2022 har nedskrivning gjorts om 178 mkr. I övrigt totalresultat redovisas ackumulerad valutakurspåverkan på Castellums aktieinnehav i Entra.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 607 mkr (-838). Förändringen förklaras framförallt av en större låneportfölj efter förvärvet av Kungsleden samt en ökning av den genomsnittliga räntan, som per den 31 december 2022 uppgick till 2,6 procent (1,8).

## Värdeförändringar

### *Fastigheter*

På fastighetsmarknaden har det skett få avslut under slutet av året och marknadens avkastningskrav har påverkats av stigande räntor och kreditmarginaler. Förbättrat kassaflöde, främst kopplat till inflationen, motverkar till viss del de högre avkastningskraven. Castellum redovisar för året orealiserade värdeförändringar om -3 563 mkr (6 307), främst hänförligt till en uppgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 31 punkter till 5,01 jämfört med 4,70 i början av året. Vidare redovisas realiserad värdeförändring om 26 mkr (878) som främst är hänförlig till avyttring av tolv fastigheter i Gävle samt avyttringar i Kungsledenbeståndet under slutet av året.

### VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

| mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Kassaflöde | 6 380 | 589 |
| Projektvinst/byggrätter | 582 | 1162 |
| Avkastningskrav | -10 529 | 4 489 |
| Förvärv | 4 | 67 |
| **Orealiserad värdeförändring** | **-3 563** | **6 307** |
| D:o, % | -2,3 | 4,3 |
| Försäljningar | 26 | 878 |
| **Totalt** | **-3 537** | **7 185** |
| *D:o, %* | *-2,3* | *4,9* |

### *Finansiella instrument*

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat, vilka påverkas av främst förändrade långa marknadsräntor och valutakursrörelser. Total värdeförändring för derivaten uppgår under året till 3 309 mkr varav 2 690 mkr (325) har bokats i resultaträkningen och resterande del i övrigt totalresultat. De positiva värdeförändringarna förklaras av att räntor på längre löptider har stigit under perioden samt förändrade valutakurser.

### *Goodwill*

Under 2022 har goodwill skrivits ned med totalt 440 mkr. Detta i huvudsak till följd av avyttringar om cirka 200 mkr. Även goodwill hänförlig till United Spaces har skrivits ned med 168 mkr till följd av bland annat höjda avkastningskrav som effekt av förändrade omvärldsfaktorer. Övrig nedskrivning är hänförlig till negativa värdeutveckling på fastigheter kopplat till goodwill.

## 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.

Total skattekostnad för året uppgick till 487 mkr (41) varav 15 mkr (173) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpande av 20,6 procents skatt uppgår teoretisk skattekostnad till 461 mkr. Skillnaden om -26 mkr vid 20,6 procent skatt på resultat före skatt, avser främst återförd uppskjuten skatt för sålda fastigheter om 373 mkr, ej avdragsgill ränta om -252 mkr samt -91 mkr hänförligt till nedskrivning av goodwill, som är utan skatteeffekt.

Castellums strategi kring skattehantering regleras i en skattepolicy. Skattepolicyn finns tillgänglig på bolaget webbplats. Policyn revideras regelbundet och ska minst en gång per år fastställas av styrelsen. Castellums CFO är dokumentägare och ansvarar för policyn. Överträdelser mot skattepolicyn ska rapporteras till bolagets compliance-funktion, tillika koncernens chefsjurist, som i sin tur meddelar vd.

Castellum strävar efter att rätt skatt betalas i alla länder där Castellum bedriver verksamhet. Bolaget bevakar kontinuerligt förändringar i lag och rättspraxis för att skatten ska hanteras i enlighet med gällande lagar och regler. Det innebär bland annat att Castellums verksamhet ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt gentemot samhället och bolagets intressenter.

Sedan 2016 har Castellum en uppförandekod som baseras på bolagets värderingar samt FN Global Compacts principer och i den tydliggör Castellum sitt ställningstagande gällande bland annat affärsetik och information, något som i hög grad inkluderar bolagets syn på skatt.

Utvärdering av skattehanteringen ska ske som en integrerad del av bolagets affärsmässiga beslut och allmänna riskhantering. Denna utvärdering ska även beakta varumärkes- och anseenderisker.

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 otydliga eller tvetydiga ska lagens avsedemening tolkas och Castellum agera proaktivt och transparent genom öppna yrkanden, ansökan om förhandsbesked alternativt i dialog med skattemyndigheten. Arbetsgivare i Sverige betalar 31,42 procent i sociala avgifter baserat på lön samt 24,26 procent i löneskatt på pensionspremier. Castellum har under 2022 betalat 122 mkr (114) i sociala avgifter och löneskatt.

## Moderbolagets resultat

Moderbolag är Castellum AB (publ). Moderbolagets verksamhet är i huvudsak att äga aktier i de rörelsedrivande dotterbolagen. Resultat före skatt uppgick till 1 320 mkr (3 551). Det lägre resultatet är hänförligt till minskade intäkter från koncernföretag men motverkas av en ökning i orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument, som under året uppgår till 1 489 mkr (–75). Moderbolagets tillgångar uppgick till 112 689 mkr (102 344). Soliditeten uppgick till 36 procent (44).

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresvärde, kr/kvm | 1758 | 1648 | 1538 | 1495 | 1407 | 1341 | 1304 | 1095 | 1064 | 1036 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 93,4 | 93,2 | 93,1 | 93,8 | 94,4 | 92,5 | 92,2 | 91,4 | 90,0 | 89,6 |
| Fastighetskostnader, kr/kvm | 511 | 425 | 369 | 384 | 378 | 366 | 376 | 316 | 307 | 307 |
| Driftsöverskott, kr/kvm | 1 048 | 1 008 | 1 039 | 1 001 | 933 | 853 | 816 | 673 | 637 | 608 |
| Fastighetsvärde, kr/kvm | 26 737 | 26 667 | 23 549 | 22 363 | 20 417 | 18 268 | 16 558 | 12 282 | 11 118 | 10 285 |
| Antal fastigheter | 749 | 762 | 642 | 632 | 647 | 676 | 665 | 597 | 583 | 626 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 5 696 | 5 853 | 4 447 | 4 255 | 4 283 | 4 381 | 4 292 | 3 392 | 3 329 | 3 623 |
| Värderingsyield, genomsnittlig, % | 5,0 | 4,7 | 5,0 | 5,1 | 5,3 | 5,5 | 5,8 | 6,5 | 6,9 | 7,2 |

# Utsikter 2023

Den nordiska fastighetsmarknaden har påverkats kraftigt av hög inflation, snabbt stigande räntor, avvaktande obligationsmarknader och en inbromsande konjunktur. Samtidigt var hyresmarknaden och efterfrågan på kontor och lager/logistik god. Utsikterna för 2023 är dock tudelade och vi är ödmjuka inför de utmaningar vi har framför oss. Operationellt taktar Castellums fastigheter och projekt bra samtidigt som finansmarknaden präglas av fortsatt osäkerhet.

# Förslag till vinstdisposition

**Till årsstämmans förfogande står, kronor:**

| | |
|---|---|
| Balanserade vinster | 39 320 984 565 |
| Årets resultat | 937 036 965 |
| **Summa** | **40 258 021 531** |

**Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:**

| | |
|---|---|
| Överförs i ny räkning | 40 258 021 531 |
| **Summa** | **40 258 021 531** |

I bolaget finns 345 731 968 aktier, varav för närvarande 17 331 000 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier.

# 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 under året stärkts och uttrycks idag som att belåningsgraden varaktigt ej ska överstiga 40 procent (tidigare 50 procent) och att räntetäckningsgraden ska vara minst 3 gånger (tidigare 2 gånger).

Per den 31 december 2022 uppgick Castellums tillgångar till 180 mdkr samtidigt som belåningsgraden var 42 procent, medan räntetäckningsgraden under året uppgick till 3,9 gånger.

## 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.

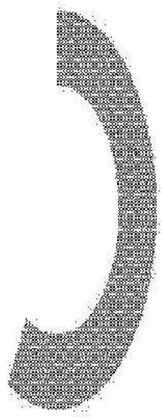
| | Policy | Åtaganden | Utfall |
|---|---|---|---|
| Belåningsgrad | Ej över 40 % | Ej över 65 % | 42 % |
| Räntetäckningsgrad | Minst 3 ggr | Minst 1,5 ggr | 3,9 ggr |
| Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar | | Ej över 45 % | 18 % |
| Finansieringsrisk | | | |
| • genomsnittlig kapitalbindning | Minst 2 år | | 3,1 år |
| • förfall inom 1 år | Högst 30 av utestående lån och outnyttjade kreditavtal | | 16 % |
| • likviditetsbuffert | Likviditetsreserv motsvarande 12 månaders kommande låneförfall | | Uppfyllt |
| Ränterisk | | | |
| • genomsnittlig räntebindning | 1,5-4,5 år | | 2,7 år |
| • förfall inom 6 månader | Högst 50 % | | 38 % |
| Kredit- och motpartsrisk | | | |
| • ratingrestriktion | Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+ | | Uppfyllt |
| Valutarisk | | | |
| • nettoexponering i utländsk valuta | Maximalt 10 % av balansomslutningen | | Uppfyllt |

### KAPITALFÖRSÖRJNING 2022-12-31



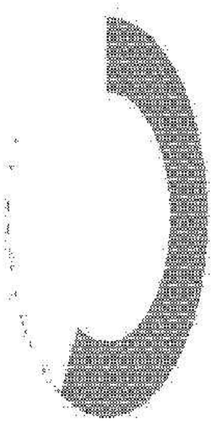
Eget kapital **78 983 mkr** (44 %)
Räntebärande skulder **76 849 mkr** (43 %)
Uppskjuten skatteskuld **17 754 mkr** (10 %)
Övriga skulder **6 145 mkr** (3 %)

### FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2022-12-31



Obligationer **44 503 mkr** (58 %)
Lån i bank **32 137 mkr** (42 %)
Certifikat **209 mkr** (0 %)

### SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2022-12-31



Icke säkerställda krediter **44 712 mkr** (58 %)
Säkerställda krediter **32 137 mkr** (42 %)

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.

## Ränterisk

Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat räntelläge i marknaden. För att begränsa svängningar i räntenettot ska Castellum ha en mix av räntebindningstider i lån och räntederivat. 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 obercende av konjunktur och har under senare tid påverkats av bland annat osäkerhet kring det geopolitiska läget, inflationen och ränteutvecklingen. 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 räntenetto har Castellum valt att begränsa andelen ränteförfall inom sex månader till max 50 procent 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 3 gånger. För 2022 uppgick räntetäckningsgraden till 3,9 gånger (5,2). Per den 31 december 2022 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,7 år (3,3) medan andelen ränteförfall inom 6 månader var 38 procent. För utnyttjad lånevolym var genomsnittlig kapitalbindning inklusive förlängningsoptioner vid periodens utgång 3,1 år (3,8). Skuldkvoten vid utgången av året var 14 (17).

Räntenettot 2022 uppgick till -1 531 mkr (-845) med en genomsnittlig ränta om 2,6 procent (1,8) och består av marknadsränta vid lånetillfället samt marginal till kreditgivarna. Genomsnittlig effektiv ränta per den 31 december 2022 var 2,62 procent (1,67) exklusive outnyttjade kreditavtal och 2,68 procent (1,79) inklusive outnyttjade kreditavtal.

## 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 89 150 mkr (97 223), varav långfristigt uppgick till 75 867 mkr (77 945) och kortfristigt till 13 283 mkr (19 278). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av året var 64 616 mkr (51 997) långfristigt och 12 233 mkr (18 832) kortfristigt.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 858 mkr (1 197) uppgick till 75 991 mkr (69 632), varav 44 503 mkr (43 088) avser utestående obligationer och 209 mkr (10 350) utestående företagscertifikat.

Under året har flertalat kreditfaciliteter i bank omförhandlas till marknadsmässiga villkor. Det har även avtalats om nya bankfaciliteter där nya säkerheter har pantsatts. I obligationsmarknaden har Castellum under året genomfört en obligationsemission om 500 miljoner EUR samt två obligationsemissioner om totalt 1,6 miljarder SEK, där likvid bland annat har använts till att återbetala obligationsförfall under året.

Utfärdande åtaganden i kreditavtal, så kallade covenants, innebär primärt att belåningsgraden inte får överstiga 65 procent, och att räntetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger på koncernnivå. Det finns till viss del även kovenanter på andelen säkerställd upplåning och soliditetskrav på koncernnivå samt kovenanter på dotterbolagsnivå. Vid utgången av året uppfyller Castellum samtliga kovenanter 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.

## Valutarisk

Med valutarisk avses risk för negativ påverkan på resultat- och balansräkning samt kassaflöde på grund av förändringar i valutakurser. Castellum ägde vid årets utgång fastigheter i Danmark och Finland till ett värde om 13 395 mkr (13 122) 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. Valutarisker ska begränsas, i första hand via matchning av tillgångar i utländsk valuta med skulder i samma valuta och i andra hand via derivatinstrument. Tillåten valutaexponering enligt finanspolicyn är en nettoexponering motsvarande 10 procent av balansomslutningen.

## Säkerställning av räntebärande skulder

Långfristiga låneavtal i bank säkerställs i huvudsak med säkerhet i bolagets fastigheter. Utfärdade obligationer, företagscertifikat och vissa kortfristiga låneavtal i bank såsom koncernkontokrediter säkerställs ej. Av netto räntebärande skulder om 75 991 mkr (69 632) var 32 137 mkr (16 787) säkerställda med pantbrev och 44 712 mkr (52 845) icke säkerställda, vilket innebär att cirka 42 procent (24) av utestående låneskuld vad säkerställd. Castellums

### KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2022-12-31

| Kreditavtal | Bank | Obligationer | Certifikat | Totalt räntebärande skulder | Andel, % | Ej utnyttjade krediter | Summa tillgängliga krediter |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0-1 år | 860 | 11 164 | 209 | 12 233 | 16 | 950 | **13 183** |
| 1-2 år | 7 743 | 3 750 | – | 11 493 | 15 | 5 254 | **16 747** |
| 2-3 år | 12 859 | 10 684 | – | 23 543 | 31 | 6 097 | **29 640** |
| 3-4 år | 3 630 | 6 928 | – | 10 558 | 14 | – | **10 558** |
| 4-5 år | 1 416 | 2 698 | – | 4 114 | 5 | – | **4 114** |
| >5 år | 5 629 | 9 279 | – | 14 908 | 19 | – | **14 908** |
| **Totalt** | **32 137** | **44 503** | **209** | **76 849** | **100** | **12 301** | **89 150** |

### RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2022-12-31

| Förfallotidpunkt | mkr | Andel, % | Snittränta, % | Genomsnittlig räntebind., år |
|---|---|---|---|---|
| 0-1 år | 33 408 | 43 | 4,4 | 0,3 |
| 1-2 år | 7 856 | 10 | 0,6 | 1,6 |
| 2-3 år | 9 531 | 12 | 1,3 | 2,3 |
| 3-4 år | 7 665 | 10 | 1,5 | 3,7 |
| 4-5 år | 348 | 0 | 11,9 | 3,3 |
| >5 år | 18 041 | 23 | 1,2 | 7,2 |
| **Totalt** | **76 849** | **100** | **2,6** | **2,7** |

andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 52 procent (55) vid årets utgång. Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar uppgick till 18 procent (9).

## 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. De positiva värdeförändringarna under 2022 förklaras av att räntor på längre löptider har stigit.

*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. De positiva värdeförändringarna förklaras av förändrade valutakurser.

## FINANSIERINGSFACILITETER

| Finansieringsfaciliteter | Ram/ faciliteitsvolym | Nyttjat Mkr 2022-12-31[2] |
|---|---|---|
| MTN-obligationer mkr[2] | 40 000 | 19 278 |
| EMTN-obligationer MEUR[2] | 3 000[1] | 2 050 |
| EMTN-obligationer MNOK[2] | 3 000[1] | 2 450 |
| Certifikat | 12 000 | 209 |
| Banklån inklusive check | 44 503 | 32 137 |

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

## SÄKERSTÄLLD UPPLÅNING, %

| | 2022-12-31 |
|---|---|
| Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde | 21 |
| Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar | 18 |
| Andel utnyttjade säkerställda krediter | 42 |

# Risker och riskhantering

Castellum arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och aktivt övervaka finansiella risker samt operativa risker som verksamheten möter eller står inför. Koncernens riskhantering sker på ett strukturerat sätt utifrån noggranna analyser och beslutsunderlag med syfte att begränsa osäkerhet och risker, där vårt syfte är att skapa tillväxt och aktieägarvärde.

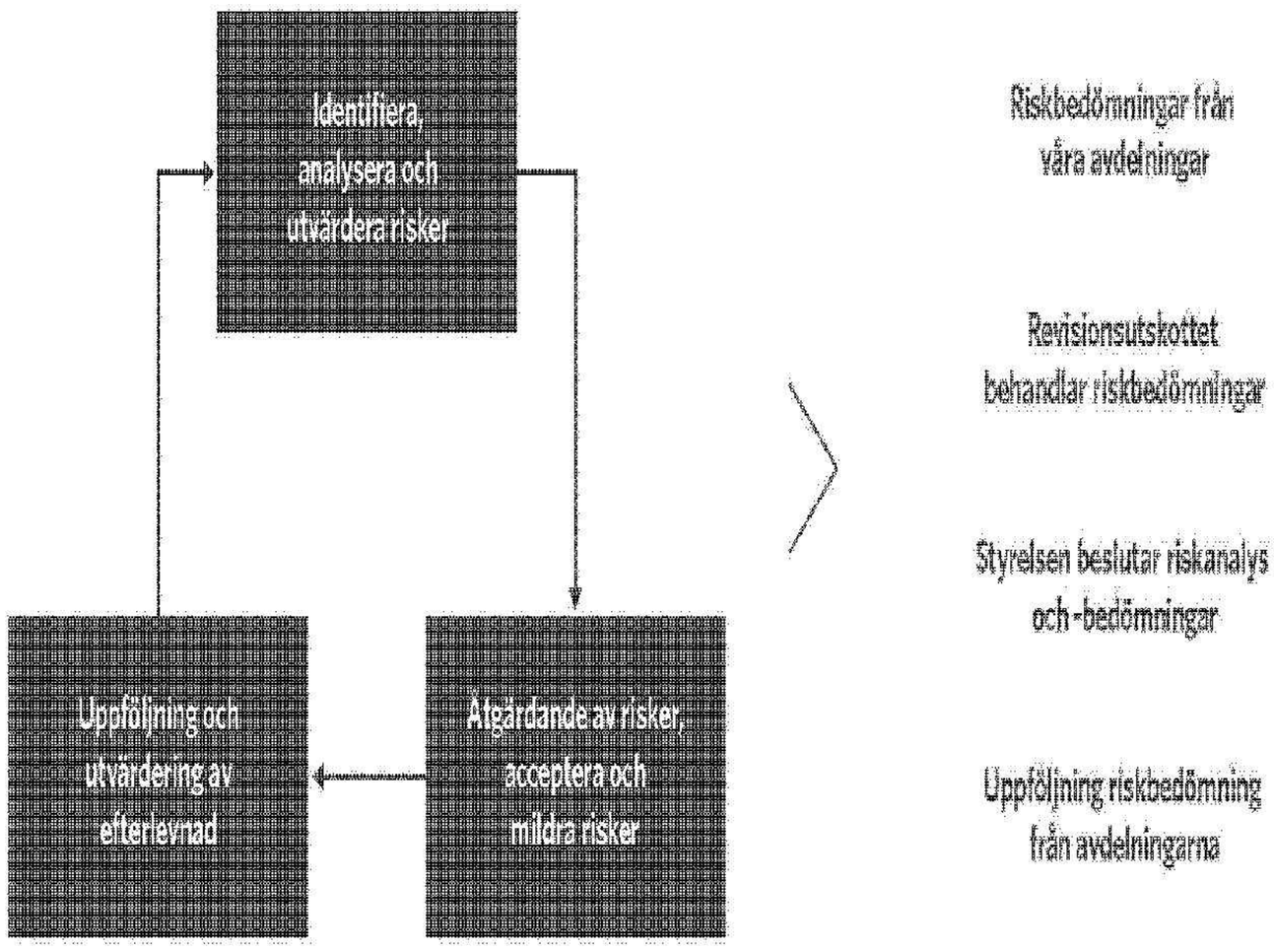
## Risker och riskhantering

Castellum definierar risk som en osäkerhetsfaktor vilken kan påverka bolagets 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 men också sannolikheten att risken inträffar. Processen för riskbedömning avgör om risken bör bevakas extra, åtgärder vidtas eller om den kan hanteras via sedvanlig översyn och förvaltning. Castellum gör årligen en riskkartläggning där bolagets alla risker bedöms utifrån sannolikhet, påverkan, prioritet och utveckling. En vägning av sannolikhet och påverkan blir sedan vår riskbedömning som redovisas på efterföljande sidor. 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:

- Omvärldsrisker – risker till följd av påverkan av externa faktorer och händelser samt risker kopplat till lagar och regler.
- Operationella risker – risker förknippade med den löpande förvaltningen av Castellums fastigheter.
- Finansiella risker – risker i Castellums finansiering och rapportering.
- Hållbarhetsrisker – risker förknippade med miljö, socialt ansvar och/eller ansvarsrisker men också våra medarbetare och människor i och omkring våra fastigheter.

Våra omvärlds-, operationella- samt hållbarhetsrisker beskrivs på efterföljande sidor medan de finansiella riskerna beskrivs mer utförligt under finansieringsavsnittet på sida 107–110.



# Omvärldsrisker

| Riskbeskrivning | Hantering | Castellums bedömning |
|---|---|---|
| **MAKROEKONOMISKA FAKTORER** | | **UTVECKLING** |
| En konjunkturnedgång med ökad arbetslöshet, minskad tillväxt, sämre lönsamhet för företag och svårighet att få finansiering som följd kan resultera i minskad efterfrågan på kontors-, logistik- och lagerlokaler sjunkande marknadshyror, ökad vakans och dyrare finansieringskostnader. | För att vara motståndskraftig gentemot en föränderlig marknad arbetar vi på Castellum med att ha en stark balansräkning och bibehålla vår belåningsgrad låg. I kombination med aktiv kapitalförvaltning minskar vi risken för ökad kapitalkostnad. På den operativa sidan arbetar vi med en väl sammansatt hyresgästportfölj med en spridning i uppsägningstid, bransch, hyresgäststorlek och geografiskt läge koncentrerat till tillväxtmarknader. | |
| **KRISER** | | **UTVECKLING** |
| Med kris avses en svårhanterlig, ofta plötslig händelse som allvarligt påverkar eller sätter Castellums verksamhet ur spel, orsakar fara för liv eller hälsa, egendoms- eller miljöskada eller skada för Castellums förtroende och rykte. I händelse av kris råder det även risk för att försäkringsskyddet inte räcker till eller är av sådan karaktär att försäkringen inte gäller. | På Castellum är det grundläggande att samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade för att minimera risken för stora ekonomiska konsekvenser orsakade av oförutsebara egendomsskador. Ur ett förebyggande perspektiv samarbetar vi på Castellum med ett brett nätverk av kontakter och branschorganisationer. När en kris uppstår träder våra krisledningsgrupper in, dels i varje region och dels på koncernnivå. Krisledningsgrupperna leder arbetet i händelse av en kris och utgångspunkten för krishanteringen inom Castellum är att kriser hanteras så nära händelsen som möjligt. | |
| **REGELEFTERLEVNAD OCH FÖRÄNDRADE REGELVERK** | | **UTVECKLING** |
| Castellum är ett publikt fastighetsbolag och förpliktar sig att efterleva externa regelverk inom bolagsstyrning så som MAR, ABL, Koden och börsens regelverk. Även övriga regelverk exempelvis skattelagstiftning, penningtvättsregler, GDPR, marknadsföringslag och arbetsmiljölag. Oförmåga att efterleva dessa kan medföra sanktioner. Verksamhetsspecifika regelverk, så som hyreslag, PBL, är andra regelverk som Castellum förpliktar sig att följa. Oförmåga att efterleva lagar eller regler, liksom förändringar avseende tillämpning eller tolkning av befintliga lagar och regler, kan medföra att Castellum får oförutsedda kostnader, skatter och avgifter samt förlorar i anseende hos hyresgäster och aktieägare. Castellum verkar även i Danmark, Finland och Norge, vilket förpliktar bolaget att följa respektive lands lagstiftning utifrån sakfråga. | För att tidigt fånga upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk och lagar arbetar Castellum med omvärldsbevakningar samtidigt som vi inom bolaget har anställda specialister inom respektive område. Vi gör även årliga interna revisioner för bland annat miljölagstiftningen, skattelagen med flera. Därtill arbetar vårt risk och complianceteam med löpande interna kontroller. Våra specialister inkluderas tidigt i vårt dagliga arbete, utifrån komplexitet och omfattning kan det vara från hållbarhetsansvariga till skattespecialist och bolagsjurister. Förutom våra egna medarbetare samarbetar vi även med extern parter på ett sätt där vi minimerar risk för fel och risk för överträdelser av regelverk. | |

**Bedömning risknivå**

Låg Medel Hög

**Förändrat fokus på riskområde sedan föregående år**

Lägre Oförändrat Högre

forts. Omvärldsrisker

| Riskbeskrivning | Hantering | Bedömning |
|---|---|---|
| **AFFÄRSETIK, ANSEENDE OCH VARUMÄRKE** | | **UTVECKLING** |
| Riktigheten i externrapportering, publika plattformar samt diverse kontaktytor med intressenter representerar tillsammans vad Castellum står för. Oegentligheter eller inte affärsetiska ageranden skulle leda till skada av bolagets varumärke som i sin tur kan leda till ekonomiska konsekvenser och minskat förtroende. | Alla medarbetare på Castellum genomgår regelbundna utbildningar inom IT-säkerhet, GDPR, hållbarhet samt uppförandekod för både medarbetare och leverantörer. Vår filosofi är att med ökad medvetenhet minimerar vi sannolikhet för att oegentligheter uppstår. Vid misstanke av oegentligheter kan vem som helst rapportera detta på Castellums.se genom vår visselblåsningstjänst som vi arbetar aktivt med. Det kan exempelvis vara:<br>• Ekonomisk brottslighet som mutor, bestickning, bedrägeri och förfalskning<br>• Betydande brister i säkerheten på arbetsplatsen<br>• Betydande överträdelser av miljöregler och förorening av miljön.<br>• Allvarliga former av diskriminering och trakasserier | |
| **IT- OCH INFORMATIONSÄKERHET** | | **UTVECKLING** |
| Bristande IT-säkerhet kan få stora konsekvenser, exempelvis i form av förstörd eller förlorad data, läckt konfidentiell information etc. Det finns även risk för bedrägeriförsök, så som bluffakturor. Brott mot lagstadgade bestämmelser om hantering av personuppgifter är exempel på risk som identifieras inom informationssäkerhet. | Castellum arbetar aktivt med IT-säkerhet och har både löpande och årliga kontroller som minimerar risker kopplat till IT-säkerhet. Som del av årlig genomgång av interna kontroller sker separering av behörighetsutförare inom IT och verksamhet. Trafikfilter för e-post och surf uppdateras dagligen och säkerhetsuppdateringar av system och applikationer sker löpande för samtliga system. Även sårbarhetsscanning på servrar, nätverk och personalens datorer sker löpande. Information om specifika aktuella hot kommuniceras internt samt utbildningar i informationssäkerhet och behandling av personuppgifter för personal genomförs löpande. I samband med nya leverantörer görs noggranna genomgångar och validering sker med hjälp av såväl officiella databaser samt av beställare. Castellum arbetar även förebyggande med hjälp av extern expertis för att simulera attacker och på så vis upptäcka brister innan något inträffar. | |
| **DIGITALISERING** | | **UTVECKLING** |
| Även 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 hyresgästernas efterfrågan. Det finns således en risk för ineffektiva arbetssätt och/eller förlorade hyresgäster och medarbetare om inte innovation, ny teknik, digitalisering och effektivisiering utnyttjas. | Castellum bevakar megatrender och dess påverksan på förändrade beteenden hos verksamheter och människor och för att lära av beteenden samlar vi även in data genom uppkopplad teknik i fastigheterna. | |

**Bedömning risknivå**

Låg Medel Hög

**Förändrat fokus på riskområde sedan föregående år**

Lägre Oförändrat Högre

# Operationella risker

| Riskbeskrivning | Hantering | Castellums bedömning |
|---|---|---|
| **HYRESINTÄKTER OCH VAKANSRISK** | | **UTVECKLING** |
| Hyresintäkterna hos Castellum är till största andel inkomst av hyror. Risken kopplat till hyror är dels förmågan att attrahera nya hyresgäster, förmåga att behålla hyresgäster, förutse trender på marknaden samt att anpassa sig efter nuvarande och framtida marknadsbehov. Det finns även risk för att våra hyresgästers förmåga att motstå marknadsnedgångar inte räcker till, exempelvis går i konkurs eller att de får problem att fullgöra sina förpliktelser gentemot oss. | Castellum har främst fastigheter på tillväxtmarknader, en kontraktsportfölj med ett stort antal avtal samt en spridd förfallostruktur. Vi strävar efter att upprätthålla en kontraktsportfölj med relativt lång avtalslängd. Vi har erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal som arbetar aktivt med omförhandling före avtalsutgång. För att förstå våra hyresgästers behov har Castellum löpande dialoger med våra hyresgäster på lokal nivå genom egen förvaltning. Årliga NKI-mätningar görs genom diverse aktiviteter för varje region Castellum är verksam inom. Castellum arbetar även med diverse certifieringsprogram, hållbarhetscertifieringar samt aktuella miljöinventeringar på våra fastigheter för att tillgodose våra hyresgästers kravprofil. Risk för hyresbortfall minimeras ytterligare genom att vi vid ingången av ett nytt hyresavtal gör noggranna riskbedömningar | |
| **DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER** | | **UTVECKLING** |
| Skicket på fastigheterna samt plötsliga oförutsägbara händelser utgör risk för förhöjda kostnader vad gäller reparation- och underhållskostnader. Även risk för att kostnaderna inte går att övervältra hyresgäster samt risk för att försäkringsskydd inte täcker hela eller delar av kostnaden föreligger. Det finns risk för ökade driftskostnader och fördyrade kostnader av planerade reparations- och underhållskostnader utifrån marknadsförhållanden och för vissa lösningar och tjänster är det få leverantörer på marknaden. Det finns även risk för betalningsansvar till följd av händelser som skulle trigga exempelvis garantianspråk, skadestånd och rättskostnader. | Genom bland annat egenkontroller, riskbesiktningar, elrevisioner och incidentrapportering bevakar förvaltarna våra fastigheter. Våra fastigheter blir även alltmer uppkopplade och möjligheten för att på distans upptäcka eventuella disfunktioner med hänsyn till drift-och underhåll på fastigheter gör att oförutsebara kostnader minskas. Utifrån fastställd krisplan och arbetsmiljöhandbok arbetar Castellum även med förebyggande åtgärder för att eliminera risken för såväl egendom-, person-, samt miljöskador. Löpande analyseras våra fastigheter för att kunna anpassas till fysiska klimatrisker som i sin tur kan orsaka skador och påverka drift- och underhållsarbetet. Långsiktigt planerat underhåll är något som Castellum arbetar med för att minska risken för ökade mediakostnader. Castellum arbetar dessutom med en väl genomarbetad elhandelsstrategi. Strategin arbetar för att minimera risk och erhålla jämnare kostnadsutveckling samt minimera okontrollerade prisförändringar på elpriset för Castellum och våra hyresgäster. | |
| **FASTIGHETSPORTFÖLJENS SAMMANSÄTTNING** | | **UTVECKLING** |
| Fastighetsportföljens sammansättning kan påverkas på två nivåer genom fel geografisk fördelning, vilket innebär att Castellum äger fastigheter på fel delmarknad, stad eller läge med hänsyn till bland annat framtida tillväxt och pågående stark urbaniseringstrend. Det finns även risk för att inte kunna uppnå önskad sammansättning, exempelvis att det inte går att hitta lämpliga förvärvsfastigheter, finansiering av fastighetsförvärv inte går att genomföra på acceptabla villkor eller att önskade fastighetsförsäljningar inte kan ske. Risk med felaktig sammansättning av fastighetsportföljen kan även vara att Castellum äger obsoleta fastigheter, det vill säga ett fastighetsbestånd som inte är framtidssäkrat utifrån hyresgästpreferenser, teknikkrav, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor. Följden till detta ger exempelvis risk för att avkastningskraven inte uppnås, framtida vakanser och förändrade miljöförhållanden. | För Castellums befintliga fastighetsbestånd görs årliga genomgångar av portföljens sammansättning utifrån bland annat land, ort och mikroläge. Sedan görs även årliga riskbedömningar av fastighetsbeståndet utifrån typ av fastighet, storlek, skicket och standarden på fastigheten. Inför ett potentiellt förvärv genomförs även riskbedömningen inklusive bedömningar om bland annat avkastning, framtida vakanser, miljörisker etcetera. När riskbedömningen är utförd görs en ytterligare bedömning, det vill säga ifall fastigheten passar in i Castellums portfölj. För att bland annat framtidssäkra våra fastigheter pågår ett arbete med att koppla upp våra fastigheter mot en webbaserad portal, med fokus är att optimera driften av förvaltningsportföljen. | |

**Bedömning risknivå**

Låg Medel Hög

**Förändrat fokus på riskområde sedan föregående år**

Lägre Oförändrat Högre

forts. Operationella risker

| Riskbeskrivning | Hantering | Castellums bedömning |
|---|---|---|
| **VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER** | | **UTVECKLING** |
| Fastigheternas värde påverkas av, och en bedömning som görs mot bakgrund av, ett antal faktorer såsom marknadsutbud, vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, restvärde, avkastningskrav, allmänna konjunkturutvecklingar, räntor och inflation. I synnerhet om räntorna fortsätter att öka kommer detta att sätta press på portföljavkastningen, vilket innebär att marknadsvärdena riskerar att falla och sin tur inverkar på koncernens finansiella ställning och resultat. Det finns även en risk att värderingen av vissa av fastigheterna kan bli felaktig eller kan sjunka över tid. Det finns ingen garanti för att det kommer att finnas en likvid marknad för Castellums fastigheter framöver. | Castellum genomför i samband med kvartalsrapporter en intern värdering av fastighetsbeståndet. Dessutom värderas delar av fastighetsbeståndet externt och jämförs med den interna värderingen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Castellum arbetar för att vara så pricksäkra som möjligt där våra erfarna värderingsspecialister följer marknaden löpande. Se känslighetsanalys i Not 11, Förvaltningsfastigheter. | |
| **PROJEKT** | | **UTVECKLING** |
| På Castellum finns flera typer av projekt och identifierade risker kopplade till dessa är makrorisker så som ökade bransch- och miljökrav, ökade kostnader, inflation och förseningar och försörjningsbegränsningar etcetera. Mikrorisker identifieras till produktionsrisker såsom kvalitet, miljö och arbetsrelaterade personskador samt ändrade förutsättningar från hyresgäst och marknad under projektets gång. Även motpartsrisker finns med leverantörer och entreprenörer. | Castellum arbetar med noggranna utvärderingar av leverantörer och entreprenörer inför upphandling, där tydliga krav på standard, kvalitet och hållbarhet samt bedömning av lämplighet tidigt är med i processen. Betydande miljörisker kan finnas vid ny- och/eller ombyggnation såsom markföroreningar. Castellum arbetar kontinuerligt med mark- och miljöundersökningar för att kvantifiera eventuella risker i projekt. Personskador är en allvarlig och möjlig risk vid entreprenader vilket Castellum arbetar proaktivt och följer alla lagar och skyddsregler för att minska sannolikheten för dess inträffande. Uppföljning av risker kopplade till projekten görs löpande under projektets gång. Från start till slut följs noggrann beslutsprocess med tydliga hänvisningar till detaljerade ramprogram som dokumenteras kontinuerligt på vår fastighetsportal. | |

Bedömning risknivå

Låg Medel Hög

Förändrat fokus på riskområde sedan föregående år

Lägre Oförändrat Högre

# Hållbarhetsrisker[1)]

| Riskbeskrivning | Hantering | Castellums bedömning |
|---|---|---|
| **HÅLLBARA MEDARBETAREN** | | **UTVECKLING** |
| Engagerade medarbetare med rätt kompetens är avgörande för att kunna konkurrera på ett framgångsrikt sätt. Det finns risk för minskad prestation om medarbetare blir oengagerade och-/eller omotiverade. Vidare finns det risk för att kvalificerad personal på alla nivåer inom organisationen väljer att lämna bolaget. Detta kan leda till förseningar i att säkra högkvalificerade ersättare som ger inverkan på förmåga att implementera strategier på kort sikt. | Castellum Experience är en regelbunden medarbetarundersökning som bolaget aktivt arbetar med. Tillsammans med Castellum Development Process / CoCast ser bolaget till att medarbetarna får den individuella utvecklingen de strävar efter. Utöver det följer Castellum kollektivavtal och arbetar med marknadsmässiga och konkurrenskraftig ersättning samt kompetens- och ledarskapsutveckling. | |
| **KLIMATFÖRÄNDRINGAR** | | **UTVECKLING** |
| 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 ändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Castellum bedömer dessa risker som potentiellt ökande på lång sikt. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter lokaliserade i utsatta områden för att objekt inte ska bli obsoleta. Därtill kan miljöpolitiska beslut påverka Castellum, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar. | Castellum arbetar för att säkerställa att både verksamheten och fastighetsbeståndet har förutsättningar att hantera ett förändrat klimat. Samtliga investeringar granskas ur ett klimatperspektiv för att bedöma fastighetens känslighet för klimatförändringar. Genom klimatscenarioanalyser, som upprättades 2019 och ses över årligen, kan Castellum identifiera finansiella och operativa risker och möjligheter hänförliga till klimatförändringar som påverkar bolaget, både på kort och lång sikt. Under 2022 utfördes en analys av hela beståndet för att screena vilka fastigheter som är utsatta för fysiska klimatrisker. Se djupare förklaring av risker under separat avsnitt *Klimatscenarier - risker och möjligheter, samt under Planeten på sidorna* 65-66. | |
| **OPERATIVA MILJÖRISKER** | | **UTVECKLING** |
| 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 makroekonomiska händelser som ökande.<br>Miljöriskerna i vår verksamhet består av följande risker:<br>- att föroreningar eller giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader<br>- utsläpp av växthusgaser (indirekta och direkta)<br>- avfallshantering<br>Samtliga kan utgöra risk för såväl människor och närmiljön som klimatet i stort. | Castellums Hållbarhetspolicy med tillhörande bilaga definierar hur bolagets verksamhet ska vara hållbar. Castellum hållbarhetscertifierar beståndet, kravställer effektiv resurshantering, minskar energianvändningen och ökar andelen förnybar energi. Bolaget miljöinventerar befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker. Läs mer om vårt arbete på sidan 16-27 samt hållbarhetsrapporter på sidan 56-72. | |
| **ÖVERTRÄDELSE AV UPPFÖRANDEKOD** | | **UTVECKLING** |
| Som 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 anlitade leverantörer och partners som arbetar på uppdrag av Castellum. Denna risk avseende socialt ansvar kan ge upphov till betydande skador på Castellums affär och varumärke. | Samtliga medarbetare utbildas i Castellums uppförandekod, som utgör en betydande del av en obligatorisk hållbarhetsutbildning. Castellums uppförandekod för leverantörer är med i alla upphandlingar och avtal. Dessutom har vi en aktiv compliance funktion, samt en whistleblowing-funktion. Läs mer under *Affärsetik, anseende och varumärke*. | |

1. Mer om Castellums hållbarhetsrisker och klimatscenarier på sidan 117-118.

**Bedömning risknivå**

Låg Medel Hög

**Förändrat fokus på riskområde sedan föregående år**

Lägre Oförändrat Högre

# 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 fyra år tillbaka klimatrapporterar Castellum i enlighet med de frivilliga internationella rekommendationerna från Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Hänsyn har 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.

## Klimatscenario - världen 2100

Utöver klimatscenarioanalysen, som berör både fysiska risker och omställningsrisker fram till 2050, har Castellum under 2022 låtit utföra en analys av de fysiska klimatrisker som bolagets fastigheter är utsatta för idag och år 2100. Metod och resultat av denna presenteras på sidorna 65–66.

### Strategier som hanterar klimatrisker och klimatmöjligheter

- Nettonoll koldioxidutsläpp i enlighet med Science Based Target initiative.
- Klimatsäkrade fastigheter.
- Produktion av förnybar energi och energilagring.
- Energieffektivisering och effektbegränsning.
- Hållbarhetsprogram för investeringar.
- Klimatkrav för större projekt.
- Hållbarhetscertifieringar och miljöinventeringar av byggnader.
- Analys av klimatförändringarnas fysiska påverkan på portfölj.
- Åtgärdsplaner för fastigheter utsatta för betydande fysisk klimatrisk (planeras).
- Ökat fokus på cirkularitet och återanvändning av resurser och material.

**Castellums solcellsprogram**

**100 på sol**

# Världen 2050

## "Vi uppnår Parisavtalet" (RPC 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.

## 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 driftskostnader.
- Minskat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade eller ligger i riskområden.
- Ökat värde på klimatanpassade fastigheter.

## "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, på grund av extremväder.

## 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 klimatanpassningsåtgärder 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.

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

# Bolagsstyrningsrapport

## Styrelseordförande har ordet

Omvärlden 2022 var turbulent med kriget i Ukraina, hög inflation och snabba räntehöjningar som följd. Castellums styrelseordförande Per Berggren beskriver styrelsens arbete och strategi i en intervju.

**Vad har präglat styrelsens arbete under 2022?**

Styrelsens arbete under året har varit intensivt och fokuserat mycket på att hantera den snabbt förändrade marknadssituationen som inflationen och snabba räntehöjningar fört med sig. Under hösten togs flera initiativ i syfte att stärka balansräkningen och säkra kreditbetyget, bland annat skärptes Castellums finanspolicy och styrelsen meddelade också en paus i utdelningstraditionen genom att inte föreslå årsstämman utdelning 2023. Det var ett tufft beslut, men det mest gynnsamma för såväl aktieägare som obligationsinnehavare. Bolagets utdelningspolicy ligger dock fast vilket innebär att målet är att så snart som möjligt återgå till den uppskattade och framgångsrika utdelningstraditionen bolaget haft sedan börsintroduktionen 1997.

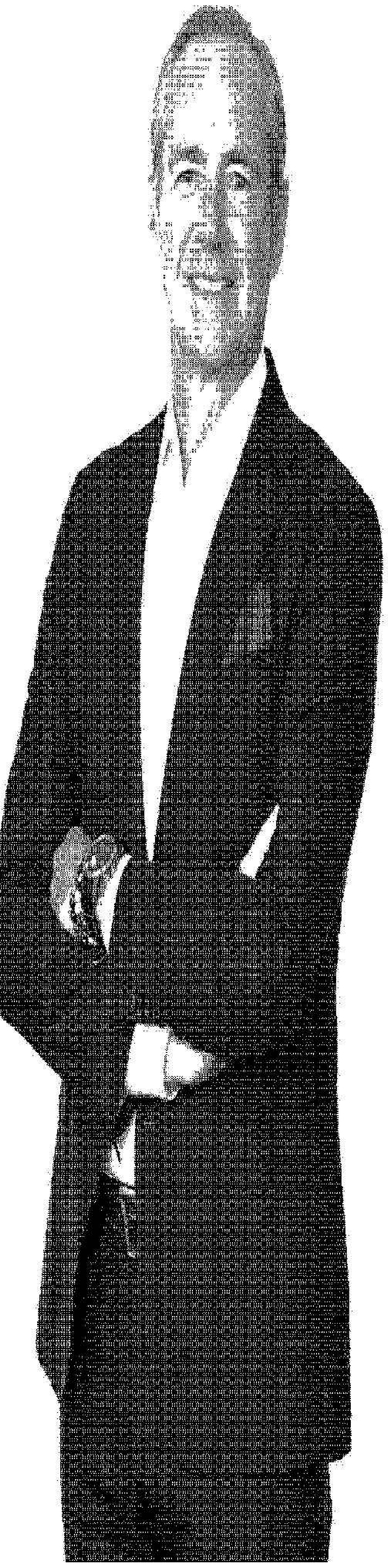
**Hur ser strategin för Castellums utveckling ut kommande år?**

Castellum fortsätter att befästa sin nordiska plattform inom kontor och logistik på de mest tillväxtstarka delmarknaderna. Förvärvet av Kungsleden har gett Castellum ökad intjäningsförmåga och arbetet med att ytterligare förfina fastighetsportföljen för en ökad geografisk koncentration fortskrider för att få ut de synergieffekter som sammanslagningen av bolagen ger möjlighet till. Castellum har en stabil kärnaffär med starka kassaflöden och hög kvalitet i fastighetsportföljen.

**Kommer Castellum att nå sina hållbarhetsmål?**

Det ska vi göra, det är därför vi har dem. Det tuffaste målet att uppnå för Castellum är att bli helt klimatneutral 2030. Omkring 90 procent av bolagets utsläpp kommer från nyproduktion i form av de material som används, främst från traditionell betong och stål. För att reducera utsläppen i nyproduktion kommer det att behövas såväl nya affärsmodeller för cirkularitet som innovationer inom materialteknik. Castellum ska vara ett av Europas mest hållbara fastighetsbolag, inte för att vinna fina priser, utan för att framtidssäkra bolagets värden och affär.

"Målet är att så snart som möjligt återgå till den uppskattade utdelningstraditionen."



**Per Berggren**
Styrelseordförande, Castellum AB

# 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 2022 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 2022 hade Castellum cirka 106 000 aktieägare. Av totala aktiekapitalet ägdes 69 procent av svenska institutioner, fonder och privatpersoner och 31 procent av utländska investerare. Den största ägaren i Castellum är Akelius Residential Property AB (publ), som ägde 12,8 procent av de utestående aktierna, vilket är den enda registrerade aktieägaren med ett innehav överstigande 10 procent av aktierna i bolaget.

Aktiekapitalet uppgår till 172 865 984 kr, fördelat på 345 731 968 registrerade aktier med ett kvotvärde om vardera 0,50 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.

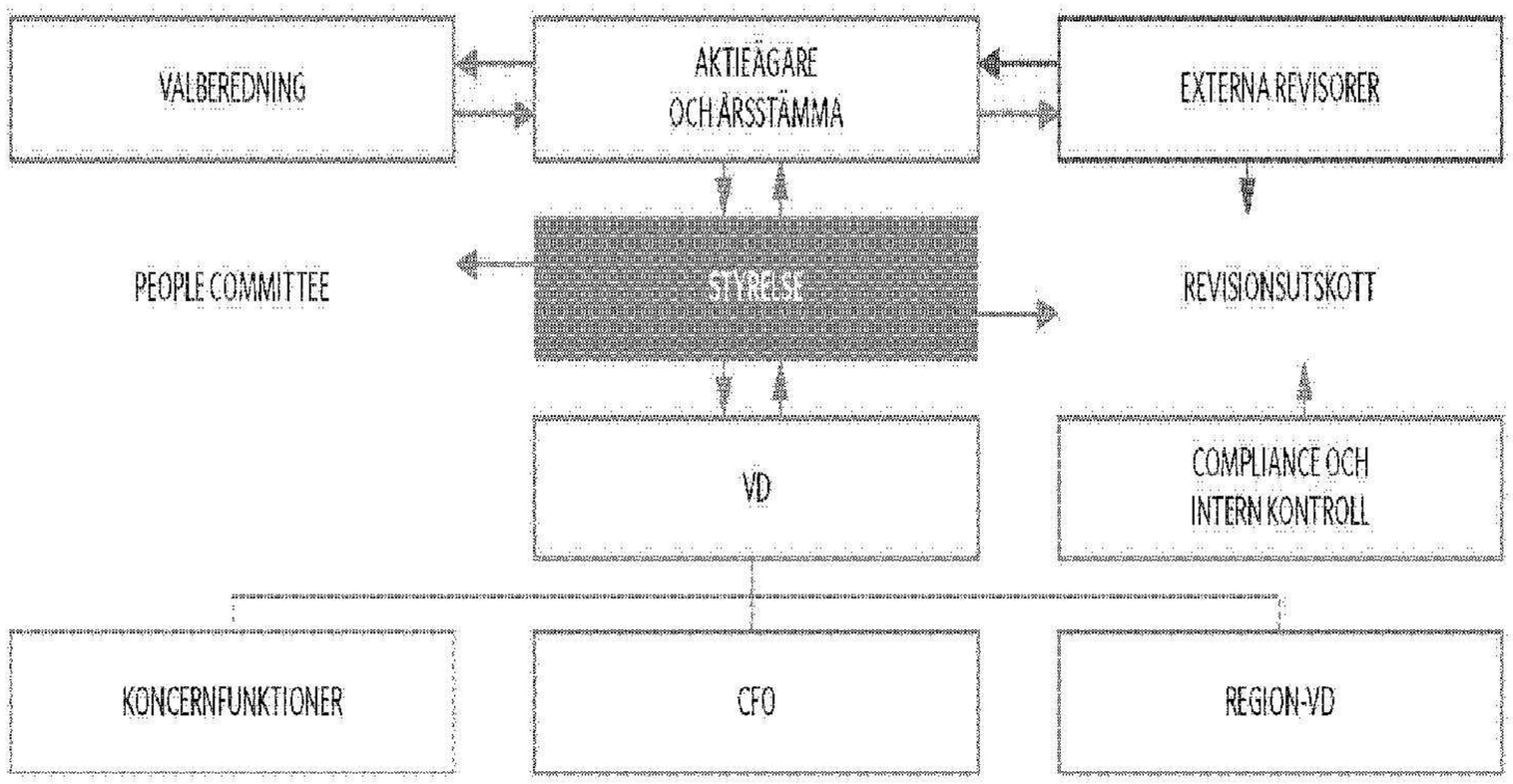
### Externa regelverk

Det externa ramverket för bolagsstyrning omfattar bland annat:

- 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.
- Kommunikationspolicy, Finanspolicy, Skattepolicy, Insiderpolicy, Närståendepolicy, 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 eller Stockholm under första halvåret efter utgången av varje räkenskapsår.

På årsstämman utses styrelse och revisor och beslut fattas om bland annat vinstutdelning och ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet, det vill säga 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. På bolagsstämman kan aktieägarna lämna synpunkter på och påverka valet av styrelseledamöter.

Castellum följer svensk bolagskod. Det innebär att styrelsen 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. Majoriteten av styrelseledamöterna ska vara oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Minst två av de oberoende styrelseledamöter ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

## Årsstämma 2022

Senaste årsstämman ägde rum den 31 mars 2022 i Göteborg. I syfte att minska risken för smittspridning fick aktieägare även möjlighet att utöva sin rösträtt genom poströstning. Vid stämman representerades 162 268 014 av aktierna och rösterna, vilka företrädde 47 procent av antalet aktier och röster.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2021 och beviljade styrelsen och verkställande direktören, inklusive under 2021 avgångna styrelseledamöter och verkställande direktörer, ansvarsfrihet för 2021 års förvaltning.

Följande beslut fattades på årsstämman den 31 mars 2022: Utdelning om 7,60 kr per aktie uppdelat på fyra utbetalningstillfällen (april, juni, september och december) om vardera 1,90 kr per aktie.

Ändring av bolagsordningen – i syfte att kunna utnyttja de alternativ som aktiebolagslagen anger att besluta om poströstning och om utomståendes närvaro vid bolagstämman samt i syfte att bolaget, utöver Göteborg, ska kunna hålla årsstämma i Stockholm.

Att arvode till styrelsen, icke anställda i bolaget, ska utgå med 1 075 tkr till styrelsens ordförande och 440 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 revisionsutskottet ska utgå med 220 tkr och 105 tkr till övriga ledamöter.

Omval av styrelseledamöterna Per Berggren, Anna Kinberg Batra, Anna-Karin Celsing, Joacim Sjöberg och Rutger Arnhult samt nyval av Henrik Käll. Per Berggren valdes till styrelsens ordförande.

Omval av Deloitte som revisor. Auktoriserade revisorn Harald Jagner fortsatt som Castellums huvudansvariga revisor.

Godkännande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt ersättningsrapport.

Mandat för styrelsen att – i syfte att kunna emittera aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar och/eller förvärv av fastighetsbolag/-rörelse – besluta om nyemission av aktier.

Mandat för styrelsen att – i syfte att anpassa bolagets kapitalstruktur samt för att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar och/eller förvärv av fastighetsbolag/-rörelse – besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

## Extra bolagsstämma 2022

Den 8 december 2022 hölls en extra bolagsstämma. Stämman hölls genom poströstning.

Extra bolagsstämman beslutade att styrelsen ska bestå av sju ledamöter samt att Leiv Synnes väljs till ny styrelseledamot för tiden tills slutet av nästa årsstämma.

## Inför årsstämman 2023

Inför årsstämman den 23 mars 2023 föreslår styrelsen bland annat:

- Ändring av bolagsordningen i syfte att anpassa gränserna för aktiekapital och antal aktier.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission med företrädesrätt för aktieägare.
- Minskning av aktiekapital genom indragning av egna aktier.

Inför årsstämman föreslår valberedningen:

- Att antalet styrelseledamöter föreslås vara sju samt att antalet revisorer ska vara en utan revisorssuppleant.
- Omval ska ske av Anna-Karin Celsing, Joacim Sjöberg, Henrik Käll och Leiv Synnes. Vidare föreslås nyval av Louise Richnau och Ann-Louise Lökholm-Klasson. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Per Berggren.
- Arvode till styrelseledamöterna föreslås utgå enligt följande (arvode 2022 inom parentes):
  - Styrelsens ordförande: 1 110 000 kr (1 075 000 kr).
  - Envar av övriga styrelseledamöter: 450 000 kr (440 000 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 revisionsutskottet: 220 000 kr (220 000 kr). Envar av övriga ledamöter i revisionsutskottet: 105 000 kr (105 000 kr).
  - Styrelseledamot som är anställd i bolaget ska inte uppbära styrelsearvode.
- I enlighet med revisionsutskottets rekommendation, föreslås, efter genomförd upphandling, omval av Deloitte till revisor i Castellum för tiden intill slutet av årsstämman 2024. 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.
- Antagande av en uppdaterad instruktion för valberedningen.

*Ej för offentliggörande, distribuering eller publicering i USA, Storbritannien, Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, Schweiz eller någon annan jurisdiktion där offentliggörande, distribuering eller publicering skulle vara olaglig eller kräva registrering eller andra åtgärder i enlighet med tillämplig lag.*

# 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.

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.

Inledningsvis bestod valberedningen av Helen Fasth Gillstedt (ordförande) utsedd av Handelsbanken Fonder, Patrik Tillman utsedd av Rutger Arnhult med bolag, Johannes Wingborg utsedd av Länsförsäkringar Fonder, Patrik Essehorn utsedd av Corem Property Group, samt styrelseordförande Per Berggren. Med anledning av att Akelius Residential Property inträdde som ny största aktieägare under oktober 2022 har bolagets ägarkrets förändrats och efter kontakter med de större aktieägarna har Ralf Spann, utsedd av Akelius Residential Property, ersatt Patrik Essehorn som ledamot av valberedningen. Efter förändringarna i valberedningens sammansättning representerar valberedningens ledamöter tillsammans cirka 23 procent 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 2022 bestått av sex till 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 vid behov börsens utbildning för styrelseledamöter i börsbolag. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bland annat 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 fastställa och följa upp koncernens övergripande, långsiktiga mål och strategier, budget samt affärsplaner.
- Att fastställa policyer för bolagets uppträdande i samhället i syfte att säkerställa att koncernens verksamhet är långsiktigt värdeskapande.
- Att granska och godkänna bokslut.
- Att granska och följa upp eventuella iakttagelser från revisionen och revisionsberättelsen.
- Att besluta i frågor rörande investeringar och försäljningar.
- Att besluta om kapitalstruktur, utdelningspolicy och finansiering.
- Att fastställa och utveckla koncernens policyer.
- Att tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att externa och interna regelverk efterlevs.
- Att tillse att system finns för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker vilket också inkluderar klimatrelaterade risker och möjligheter.
- Att genomföra betydande förändringar i Castellums organisation och verksamhet.
- Att utse och utvärdera bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne.
- Att säkerställa att bolagets informationsgivning präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig.

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 revisionsutskott (tidigare 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 bland annat 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 2022

Castellums styrelse har under 2022 haft 25 sammanträden, varav ett konstituerande sammanträde och tre styrelsemöten per capsulam. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sju ordinarie styrelsemöten per kalenderår utöver det konstituerande sammanträdet.

Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut, förslag till vinstdisposition samt frågor i samband med årsstämman behandlas i februari, 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 och rating. 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. Vid varje möte behandlas även frågan om eventuellt jäv eller annan intressekonflikt föreligger i förhållande till någon av de frågor som ska behandlas på mötet.

Styrelsen har även möten med revisorerna utan företagsledningens närvaro.

Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2022 kan vidare nämnas företagsgemensamma policyer, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur, finansieringsbehov och kreditrating samt hållbarhetsarbetet. Utöver det hanterades organisationsfrågor samt bolagets försäkringssituation och IT-säkerhet.

Därutöver ägnade styrelsen flera möten till att fördjupa kunskapen inom olika verksamhetsspecifika frågor. Under 2022 har styrelsearbetet, förutom ovanstående ordinarie ärenden, fokuserat på bolagets finansiering och kreditrating samt arbete med frågor avseende det integrationsarbetet som samgåendet med Kungsleden Aktiebolag (publ) inneburit, innovations- och utvecklingsfrågor, hållbarhetsarbete, effektiviseringsåtgärder och riskhanteringsfrågor.

Styrelsen har under hösten 2022 även genomfört en utvärdering av sitt arbete. Utvärderingen visade på ett öppet och konstruktivt styrelseklimat.

Styrelseutvärderingen har presenterats för och lämnats till valberedningen och diskuterats i styrelsen. I utvärderingen granskades bland annat styrelsens roll och sammansättning, arbetsklimat, riskhantering, strategi och mål, uppföljning- och kontrollsystem, successionsordning, integritet 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 | Revisionsutskott | Oberoende |
|---|---|---|---|---|---|
| Rutger Arnhult[2] | – | 24 av 25 | 4 av 4 | 3 av 5 | Nej[3] |
| Per Berggren | 1 019 | 25 av 25 | 4 av 4 | 5 av 5 | Ja |
| Anna-Karin Celsing | 643 | 23 av 25 | – | 5 av 5 | Ja |
| Christina Karlsson Kazeem[2] | 250 | 6 av 25 | 1 av 4 | – | Ja |
| Anna Kinberg Batra | 516 | 23 av 25 | 4 av 4 | – | Ja |
| Henrik Käll[4] | 273 | 17 av 25 | – | 4 av 5 | Ja |
| Zdravko Markovski[5] | 263 | 6 av 25 | – | 1 av 5 | Ja |
| Joacim Sjöberg | 526 | 25 av 25 | 2 av 4 | 1 av 5 | Ja |
| Leiv Synnes[6] | – | 2 av 25 | – | – | Nej[3] |

1. Det stora antalet styrelsemöten ska bland annat ses mot bakgrund av årets volatila kapitalmarknad.
2. Styrelseledamot som är anställd i bolaget uppbär inget styrelsearvode.
3. Inte oberoende i förhållande till större aktieägare.
4. Styrelseledamoten tillträdde sin roll den 31 mars 2022 och har därför inte deltagit på alla möten under 2022.
5. Styrelseledamoten frånträdde sin roll den 31 mars 2022 och har därför inte deltagit på alla möten under 2022.
6. Styrelseledamoten tillträdde sin roll den 8 december 2022 och har därför inte deltagit på alla möten under 2022.

## Styrelsens arbetsår

Utöver stående punkter såsom affärsläge, strategi, investeringar, försäljningar, finansiering, rating, rapportering av respektive utskottsordförande avseende utskottets arbete samt övriga väsentliga frågor.

### JAN

**Styrelsemöte**
- Resultat för helåret
- Finansiell position
- Treasuryrapport
- Årsredovisning inklusive hållbarhetsredovisning
- Handlingar inför årsstämman
- Förslag till vinstdisposition
- Genomgång revisorernas slutsatser från revisionen
- Enskilt möte revisorer

**Revisionsutskott**
- Bokslutskommuniké
- Bokslutsrapport
- Årsredovisning
- Genomgång med revisorerna om bokslutsgranskning
- Genomgång av revisionsuppdrag
- Incidentrapportering Whistleblower
- Genomgång tvister
- Fastställa utskottets agenda och uppdrag

### FEB

**Styrelsemöte**
- Förberedelse inför årsstämman
- Konkurrentbevakning

**Årsstämma**

**Konstituerande möte**
- Firmatecknare utses
- Utskottens sammansättning beslutas
- Arbetsordning antas

**People Committee**
- Successionsfrågor
- Kultur- och organisationsfrågor
- Genomgång av mångfaldsarbetet
- Genomgång av personalrörlighet och sjukfrånvaro

### MAR

**Styrelsemöte**
- Första kvartalsrapporten
- Analys av periodens resultat
- Treasuryrapport
- Beslutslogg
- Uppföljning investeringar, uthyrning och vakanser

**Revisionsutskott**
- Kvartalsrapport
- Bokslutsrapport
- Genomgång finansiell rapporteringsprocess
- Revisionsplan
- Utvärdering revisionsinsats
- Upphandling av revision
- Regelefterlevnad
- Incidentrapportering Whistleblower

### APR

**People Committee**
- Genomgång av incitamentsprogram
- Riktlinjer ersättning ledande befattningshavare
- Lönerevision

### MAJ

**Styrelsemöte**
- Strategigenomgång
- Omvärldsbevakning
- Policydokument antas
- eNPS

### JUN

### JUL

**Styrelsemöte**
- Andra kvartalsrapporten
- Analys av periodens resultat
- Treasuryrapport
- Uppföljning investeringar, uthyrning och vakanser
- Genomgång revisorernas översiktliga granskning av halvårsrapporten

### AUG

**Revisionsutskott**
- Delårsrapport
- Bokslutsrapport
- Genomgång revisorernas översiktliga granskning av halvårsrapporten
- Genomgång tvister Incidentrapportering Whistleblower

### SEP

**Styrelsemöte**
- Tredje kvartalsrapporten
- Treasuryrapport
- Beslutslogg
- Uppföljning investeringar, uthyrning och vakanser

### OKT

**Revisionsutskott**
- Delårsrapport
- Bokslutsrapport
- Diskussion med revisorerna om granskning av halvårsbokslut och intern kontroll
- Avstämning internkontroll
- Incidentrapportering Whistleblower
- Utvärdering av utskottets arbete

### NOV

**People Committee**
- Riktlinjer ersättningsprinciper
- Beredning utfall incitament och förslag nytt incitamentsprogram
- Ersättningsrapport
- Successionsfrågor
- Genomgång av vd:s utvärdering av ledande befattningshavare
- Beredning utvärdering av vd

### DEC

**Styrelsemöte**
- Budget
- eNPS
- NKI
- Successionsfrågor
- Försäkringar
- IT-säkerhet
- Genomgång av risker i verksamheten samt finansiella risker och mitigerande åtgärder
- Utvärdering styrelse och vd

**Revisionsutskott**
- Rekommendation till val av revisor till valberedningen
- Genomgång skattesituation
- Efterlevnad interna riktlinjer
- Interna kontroller
- Utvärdering utskottets arbete
- Compliance årsplan

# 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 nyckelroller i 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 2022 har utskottet sammanträtt fyra gånger. Frågor som hanterades på mötena var uppföljning av integrationsarbetet av Kungsleden, utvärdering av ersättning till ledande befattningshavare, rekryteringsprocess för ny verkställande direktör, tillsättande av tillförordnad verkställande direktör samt COO, förslag till styrelsen avseende förslag på nytt incitamentsprogram till ledande befattningshavare, 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 har bestått av ordförande Anna Kinberg Batra samt ledamöterna Per Berggren och, fram till och med den 31 mars, Christina Karlsson Kazeem, samt därefter Joacim Sjöberg.

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.

# Revisionsutskott

Styrelsens revisionsutskott övervakar bland annat revisionsfrågor och bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen. Utskottet benämndes tidigare revisions- och finansutskottet men vid sammanträdet i juni 2022 beslutade styrelsen att koncernens finansieringsfrågor är så pass centrala och väsentliga att de fortsättningsvis ska hanteras av hela styrelsen. Utskottets ledamöter samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år. Revisionsutskottet ska bestå av minst tre styrelseledamöter som inte är anställda av bolaget. Utskottets arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning, vilken fastställs varje år. Revisionsutskottet har till uppgift att bland annat:

- 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 att identifiera och hantera risker, såväl verksamhetsrisker som finansiella risker, samt se till att det finns ändamålsenliga system för kontroll och uppföljning.
- Övervaka regelefterlevnaden/compliance i koncernbolagen.
- Årligen bereda rapport över den interna kontrollen samt tillse att bolagsstyrningsrapporten beskriver styrelsens åtgärder för att tillse att den interna kontrollen fungerar.
- Hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt fortlöpande träffa Koncernbolagens revisorer för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera synen på koncernens risker.
- Informera styrelsen om resultatet av revisionen och hur den bidragit till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet samt om vilken funktion utskottet har haft.
- Hålla sig informerad om eventuella slutsatser av revisorsinspektionens kontroll av revisorerna.
- Granska och övervaka revisorernas opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorerna tillhandahåller andra tjänster än revision (icke revisionsnära tjänster) 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.
- Vid behov utfärda riktlinjer för tjänster förutom revision som tillhandahålls av revisorerna och i tillämpliga fall godkänna sådana tjänster i enlighet med dessa riktlinjer.
- 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.

Revisionsutskottet ska sammanträffa minst fem gånger om året, varav bolagets revisorer minst ska närvara två gånger. Vid ett av de tillfällen då revisionsutskottet sammanträffar med revisorerna ska ingen från företagsledningen närvara.

Under 2022 har utskottet sammanträtt fem gånger. Frågor som hanterades på mötena var bland annat finansiell rapportering inklusive översyn av framtida regelverk och dess eventuella påverkan på Castellum, säkringsredovisning av finansiella instrument, intern kontroll och riskhantering, revisorernas insats, opartiskhet och självständighet, revisionsupphandling, utveckling av policyer samt återrapportering från whistleblowertjänsten. Fördjupning har även skett i verksamhetsrelaterade frågor. Under 2022 har utskottet särskilt fokuserat på frågor rörande Castellums interna kontroller samt tillämpning av säkringsredovisning av finansiella instrument. Därtill har revisionsutskottet under året haft enskilt möte med compliance och revisorer utan ledningens närvaro.

**Revisionsutskott**

Revisionsutskottet har bestått av ordförande Anna-Karin Celsing samt ledamöterna Per Berggren, Zdravko Markovski (till och med den 31 mars), Joacim Sjöberg (till och med den 15 juni) samt Henrik Käll (från och med den 31 mars).

Revisionsutskottets huvudsakliga uppgifter är:

- Finansiell rapportering
- Intern kontroll
- Regelefterlevnad
- Riskhantering
- Revision

# 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.

## Koncernledning

I koncernledningen ingår verkställande direktören, CFO, treasurychefen, COO, CIO, chefsjuristen, kommunikationsdirektören, HR-direktören, samt de verkställande direktörerna i de fem 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 12 möten under 2022. Under 2022 har koncernledningen huvudsakligen fortsatt fokusera på intregrationsarbetet.

## Ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman 2022 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 procent 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 2022 beslutade riktlinjerna.

För ytterligare information angående ersättning till koncernledningen, se Not 10.

Inför årsstämman 2023 föreslås riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, se sidan 132-133.

# 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 2023. Huvudansvarig revisor hos Deloitte är den auktoriserade revisorn Harald Jagner.



Harald Jagner
Castellums revisor

# Compliance (regelefterlevnad) och intern kontroll

Castellums complience officer övervakar bolagets regelefterlevnad, det vill säga ser till att lagar, förordningar samt interna policyer och riktlinjer efterlevs. Complience officer ingår tillsammans med internal controller och koncernens risk manager i bolagets nybildade risk of complience team.

Compliance Officer tillsammans med Internal Controller är ett stöd till den affärsdrivande verksamheten som identifierar och följer upp verksamhetsrisker.

## Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Interna kontroller avser att säkerställa att de beslut, mål och strategier utifrån de lagar och regler som finns efterlevs samt att risken för oförutsebara avvikelser och fel i rapporteringen minskas. Under 2022 har arbetet med att förbättra bolagets interna kontroller fortsatt och organisationen har förstärkts med en Internal Controller, vars huvudsakliga uppgift är att säkerställa att en god intern kontrollmiljö upprätthålls. Den interna kontrollen inom Castellum utgår från fem olika delar: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning och förbättring. Nedan beskrivs hur den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen är organiserad.

## 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 av. Grundläggande för Castellums interna kontroll är dess centraliserade ekonomifunktion med gemensamma policyer och rutiner för koncernen, underkoncernen och samtliga legala enheter. 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 ligger till grund för de interna kontrollerna. Aktuella dokument uppdateras regelbundet vid ändring av bland annat lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

### CASTELLUMS INTERNA KONTROLLMILJÖ



## 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 för styrelsen samt arbetsordning för revisionsutskottet, görs årliga genomgångar av det som noterats utifrån de interna kontrollerna och riskkartläggningen över verksamheten samt hanteringen av dessa. För det sistnämnda se avsnittet Risker och riskhantering på sidorna 111–118. För de poster som är väsentliga och/eller har förhöjd risk för fel finns processer för att minimera denna risk. Processerna gäller inte bara själva ekonomiprocesserna utan innefattar även bland annat verksamhetsstyrnings-och affärsplansprocesser samt IT-system. Bolagets risk och compliance team har en central roll i att bedöma koncernens risker.

## Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende finansiell rapportering hanteras genom bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka samt korrigera fel och avvikelser och omfattar till exempel:

- 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 beslutsstrukturer
- Firmatecknare

Ekonomi- och finansfunktionen sköts från huvudkontoret. Det innebär att rutiner och processer blir enhetliga och ger förutsättningar för ett effektivt arbetssätt. Vilket i sin tur underlättar genomgång av kontroller ur ett internt kontrollperspektiv. Tydlig dokumentation av policyer och instruktioner tillsammans med löpande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisorerna säkerställer kontinuerligt arbetet med att förbättra processerna. Hantering och rapportering granskas av bolagets revisorer och rapporteras till såväl revisionsutskott som styrelse.

## Information och kommunikation

Policyer och riktlinjer avseende finansiell rapportering samt uppdateringar och ändringar kommuniceras till berörd personal, vid större ändringar samt väsentliga bestämmelser hålls även utbildningar och workshops. Koncernledningen och styrelsen erhåller regelbundet finansiell information med kommentarer till finansiella resultat och risker. Vidare får styrelsen ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från bolagets interna risk- och complianceteam samt från externa revisorer genom revisionsutskottet. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en kommunikationspolicy. Vd och CFO är utsedda till talespersoner i finansiella frågor.

All information som bedöms vara kurspåverkande meddelas marknaden via pressmeddelande. Bolaget har säkerställt att informationen når marknaden samtidigt.

Castellums whistleblower-tjänst nås via koncernens webbplats samt koncernens intranät. Whistleblower-tjänsten är ett tidigt varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella ageranden eller andra missförhållanden som innebär överträdelser eller misstanke om överträdelse av lagar eller andra riktlinjer och regler. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.

Samtliga ärenden som inkommer till whistleblower-funktionen skickas till utsedda befattningshavare inom Castellum samt till ordförande i revisionsutskottet.

## 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 webbplats.

### 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 webbplats.

### 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.

### Arbetsmiljöpolicy
Säkerställer att bolaget har en god arbetsmiljö och att vi gemensamt jobbar för den. Castellumkoncernen arbetar aktivt och förebyggande med frågor som rör arbetsmiljön enligt de lagar och förordningar som gäller.

### Närståendepolicy
Säkerställer att såväl lagar som regler med hänsyn på närståendetransaktioner följs och att Castellums förtroende och rykte på kapitalmarknaden upprätthålls. Policyn tydliggör även jävsregler enligt aktiebolagslagen, som riktar sig till styrelse och vd.

## Uppföljning

Styrelsen, genom revisionsutskottet, utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till revisionsutskottet minst två gånger per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Därutöver har revisionsutskottet en årlig uppföljning av gjord riskbedömning och beslutade åtgärder. Revisionsutskottets 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. Castellums styrelse har bedömt att bolaget för närvarande inte är i behov av någon internrevisionsfunktion.

## 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.

# Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

På årsstämman 2022 antogs följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i Castellum AB (publ) som gäller tills vidare. Styrelsen kommer inte att föreslå några ändringar i riktlinjerna inför årsstämman 2023.

**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 procent 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 (det vill säga 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 procentig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie och att de individuellt målsatta faktorerna uppnås. Vid tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie i spannet 0–10 procent 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 procent under perioden, dels att totalavkastningen överstiger respektive indexutveckling med minst 5 procentenheter under perioden. Vid ett utfall i spannet 0–50 procent respektive 0–5 procentenheter 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 bland annat sjukvårdsförsäkring, mobiltelefon och bilförmån. För den verkställande direktören får premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner inte överstiga 2 procent av den fasta årliga lönen. För övriga ledande befattningshavare får premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner sammanlagt inte överstiga 5 procent 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.

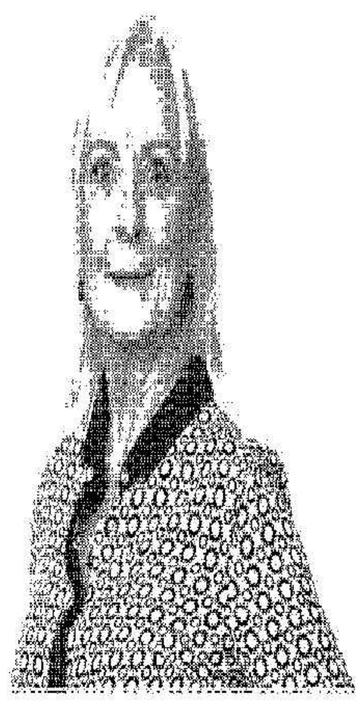
## Aktieägarnas synpunkter

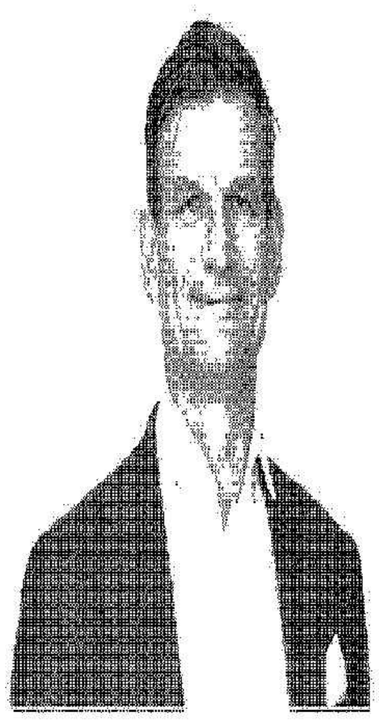
Styrelsen har inte erhållit några synpunkter från aktieägarna på befintliga riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Göteborg i februari 2023
Castellum AB (publ)
Styrelsen

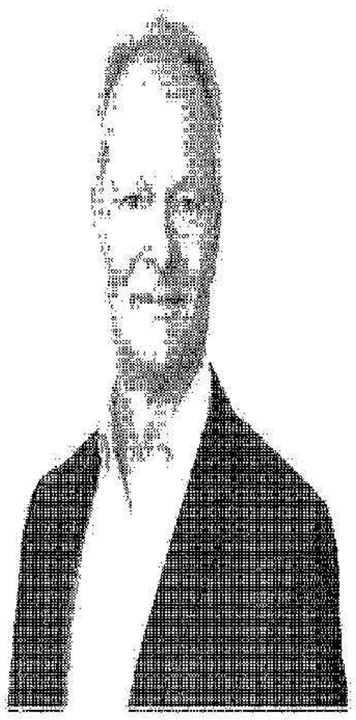
# Styrelse







| | Per Berggren | Anna-Karin Celsing | Henrik Käll |
|---|---|---|---|
| | Styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2007. Ledamot i revisionsutskottet och People Committee. | Styrelseledamot sedan 2021. Ordförande i revisionsutskottet. | Styrelseledamot sedan 2022. Ledamot i revisionsutskottet. |
| Född | 1959 | 1962 | 1967 |
| Utbildning | Civilingenjör KTH och ekonomisk utbildning från Stockholms universitet. | Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. | Civilekonom, Uppsala universitet och studier vid HEC. |
| 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. | 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. | Lång bakgrund inom bank och finans och har bland annat varit globalt ansvarig för försäljning och trading på Nordea Markets. Dessförinnan, bland annat, verksam i London på bankerna Natixis och Dresdner Kleinwort. Styrelseledamot för Hoist Finance AB. |
| Styrelseuppdrag | Styrelseledamot i Fasticon AB, White Arkitekter AB, Tingsvalvet Fastighets AB, Podium Fastigheter AB och Fondamentor AB. | Styrelseledamot för bland annat Volati AB, Landshypotek Bank AB, OX2 AB, Peas Industries AB, Lannebo Fonder AB, Tim Bergling Foundation och Stiftelsen Beckmans Designhögskola. | Styrelseledamot i Garantum Fondkommission AB, Bellmer Capital AB och Nordend AB samt styrelseledamot och vd i Fxity AB. |
| Aktieinnehav | 15 000 | 3 000 | 2 000 |



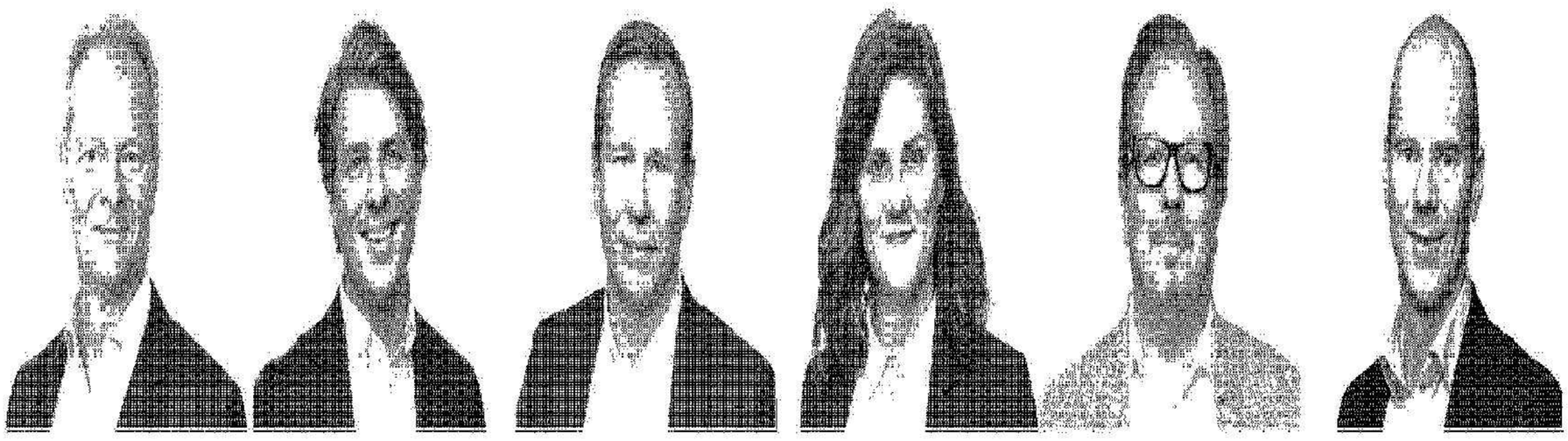


| | **Joacim Sjöberg** | **Leiv Synnes** |
|---|---|---|
| | Styrelseledamot sedan 2020.<br>Ledamot i People Committee. | Styrelseledamot sedan december 2022. |
| Född | 1964 | 1970 |
| Utbildning | Jur kand. från Stockholms universitet. | Civilekonom, Umeå Universitet. |
| Tidigare befattningar | Chefsroller 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. | Vd och styrelseledamot Akelius Skog AB samt ledamot eller ordförande i avslutade eller sålda bolag inom Akelius-sfären. Finanschef och affärsutvecklingschef Akelius Residential Property AB. |
| Styrelseuppdrag | Vd och styrelseledamot i Valhalla Corporate Advisor, styrelseledamot i Wästbygg Gruppen AB, KlaraBo Sverige AB och Entra ASA. | CFO och vice vd i Akelius Residential Property AB samt styrelseledamot i ett tiotal bolag inom Akelius-sfären. |
| Aktieinnehav | 3 000 | 1 000 |

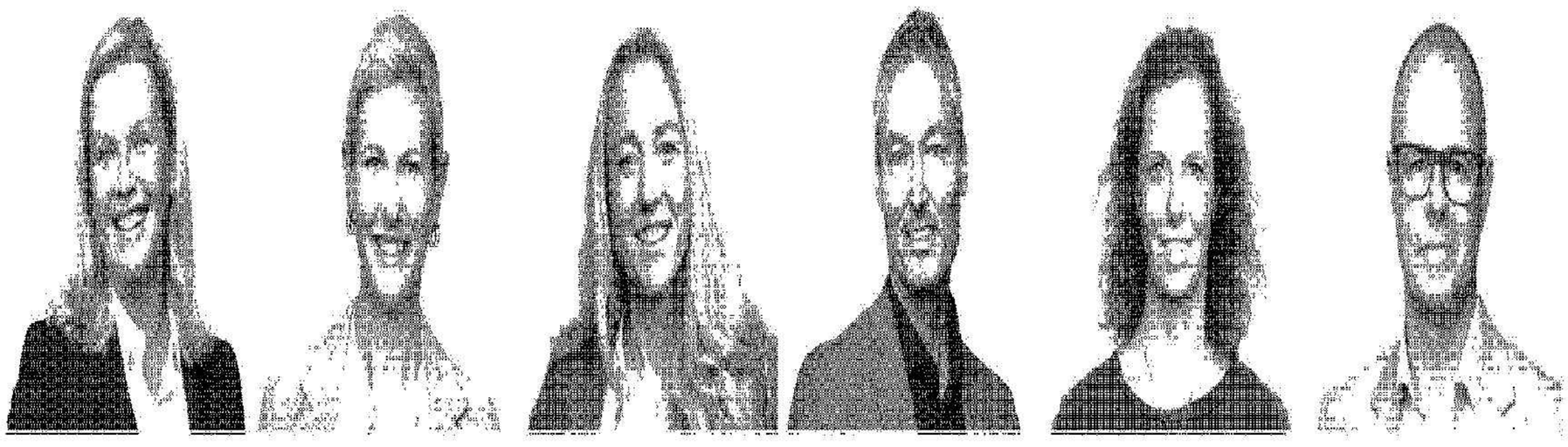
**Malin Löveborg**
Chefsjurist,
är styrelsens sekreterare.

Uppgifterna avser förhållandet den 20 februari 2023. Aktieinnehavet omfattar egen, 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



| | Joacim Sjöberg | Sebastian Schlasberg | Jens Andersson | Hanna Brandström | Mats Eriksson | Per Gawelin |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anställd som tf vd sedan 2023. | Anställd som COO 2023. | Anställd som finanschef och därefter som CFO sedan 2023. | Anställd som Head of People & Culture sedan 2022. | Anställd som verkställande direktör i Region Mälardalen sedan 2022. | Anställd sedan 2006 och som verkställande direktör Region Mitt sedan 2018. |
| Född | 1964 | 1982 | 1973 | 1980 | 1963 | 1978 |
| Utbildning | Jur kand. från Stockholms universitet. | Bachelor of Science in Economics and Business Administration från Copenhagen Business School. | Civilekonom. | Kandidatexamen i Företagsekonomi från Södertörns Högskola. | Gymnasieingenjör Hus & Stadsplanering från Rudbeckskolan Örebro. | Gymnasieekonom. |
| Tidigare befattningar | 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. | Lång erfarenhet från ledande befattningar i fastighetsbranschen, bland annat som ansvarig för Asset management på Scius Partners, regionchef Stockholm på Corem Property Group och dessförinnan analytiker på Catella Corporate Finance. | Finanschef Corem Property Group AB 2013–2022. | HR-chef General Motors Nordic, Opel/Chevrolet Sverige AB, General Manager HR & Legal på SC Motors Sweden AB och HR chef/ Head of People & Culture Kungsleden Fastighets AB. | Affärsansvarig Retail Newsec Asset Management AB, chef fastighetsutveckling Ica Fastigheter AB, affärsområdeschef NIAM AB, fastighetschef Siab AB och regionchef Mälardalen Kungsleden Fastighets AB. | Erfarenhet från fastighetsbranschen och ledarerfarenhet som lagkapten och spelare i fotbollsklubben Örebro SK. |
| Styrelseuppdrag | Vd och styrelseledamot i Valhalla Corporate Advisor AB, styrelseledamot i Wästbygg Gruppen AB, KlaraBo Sverige AB och Entra ASA. | – | – | – | Ledamot i Miljö- och Klimatrådet Västmanland. | – |
| Aktieinnehav | 3 000 | – | 10 228 | 759 | 6 300 | 3 525 |



| | Mariette Hilmersson | Malin Löveborg | Anna-Karin Nyman | Ola Orsmark | Kristina Sawjani | Sven Stork |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Anställd som verkställande direktör Region Väst sedan 2018. | Anställd som chefsjurist sedan 2022. | Anställd som kommunikationsdirektör sedan 2018. | Anställd som verkställande direktör Region Öresund sedan 2014. | Anställd som Chief Investment Officer sedan 2020. | Anställd som verkställande direktör i Region Stockholm sedan 2022. |
| Född | 1971 | 1978 | 1983 | 1971 | 1975 | 1967 |
| Utbildning | Jur. kand. | Jur. kand. | Multimedia-journalism och genusvetenskap vid Karlstads universitet. | Civilingenjör. | Civilingenjör. | Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan. |
| Tidigare befattningar | Lång erfarenhet från chefsbefattningar inom fastighetsbranschen. Bland annat vd i AB Framtiden. | Lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som chefsjurist på Klövern AB/ Corem Property Group AB 2017–2022. | Erfarenhet från flera chefsbefattningar som kommunikationsdirektör på Jernkontoret, presschef på näringsdepartementet, stabschef på landsbygdsdepartementet, politiskt sakkunnig i riksdagen, journalist, redaktör och ledarskribent. | Lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som affärsområdeschef på Jernhusen. | Lång erfarenhet från ledande positioner inom fastighetsbranschen som transaktionschef på AFA Fastigheter, Senior Investment Manager Folksam samt rådgivning på Catella. | Key Account Manager på Newsec Asset Management AB, Asset Manager på Niam AB, projektledare på NCC Property Development AB och regionchef Stockholm Kungsleden Fastighets AB. |
| Styrelseuppdrag | Styrelseordförande i Fastighetsägarna GFR AB och styrelseledamot i Tyréns AB. | – | Styrelseledamot Byggherrarna. | Styrelseledamot i IDEON Open AB och IDEON AB, Kommanditdelägare i Easy Kommanditbolag. | Styrelseledamot i Cribble AB. | Styrelseledamot i nybildat samverkansbolag för stadsutveckling i Kista som föreslås heta Kista Limitless AB. |
| Aktieinnehav | 4 300 | 1 500 | 1 132 | 9 450 | 3 239 | 2 521 |

Uppgifterna avser förhållandet den 31 december 2022. Aktieinnehavet omfattar eget, makes/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.

# Ekonomisk rapportering

## Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Resultaträkning, mkr** | | | | | | | | | | |
| Intäkter | 8 996 | 6 353 | 6 004 | 5 821 | 5 577 | 5 182 | 4 533 | 3 299 | 3 318 | 3 249 |
| Fastighetskostnader | -3 158 | -2 007 | -1 669 | -1 708 | -1 632 | -1 605 | -1 497 | -1 074 | -1 096 | -1 105 |
| **Driftsöverskott** | **5 838** | **4 346** | **4 335** | **4 113** | **3 945** | **3 577** | **3 036** | **2 225** | **2 222** | **2 144** |
| Centrala administrationskostnader | -270 | -174 | -149 | -163 | -158 | -162 | -143 | -113 | -108 | -96 |
| Förvärvs- och omstruktureringskostnader m.m. | -7 | -103 | -95 | -9 | – | -5 | -163 | – | – | – |
| Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures | -373 | 1 142 | – | – | – | – | 3 | 23 | – | – |
| Leasingkostnad/Tomträttsavgäld | -76 | -27 | -20 | -22 | – | – | – | – | – | – |
| Räntenetto m.m. | -1 531 | -784 | -786 | -782 | -835 | -885 | -832 | -602 | -664 | -702 |
| **Resultat inklusive intressebolag/joint ventures** | **3 581** | **4 400** | **3 285** | **3 137** | **2 952** | **2 525** | **1 901** | **1 533** | **1 450** | **1 346** |
| Nedskrivning goodwill | -440 | -194 | – | -179 | – | – | -373 | – | – | – |
| Värdeförändringar fastigheter | -3 537 | 7 185 | 3 863 | 3 918 | 5 216 | 4 540 | 4 085 | 1 837 | 344 | 328 |
| Värdeförändringar derivat | 2 690 | 325 | -120 | -111 | 152 | 247 | 82 | 216 | -660 | 429 |
| Värdeförändringar finansiellt innehav | -57 | 42 | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Omvärdering resultat stegvis förvärv | – | 111 | – | – | – | – | 27 | -2 | – | – |
| Aktuell skatt | -15 | -173 | -186 | -165 | -74 | -96 | -23 | -16 | -11 | -6 |
| Uppskjuten skatt | -472 | 132 | -1 227 | -950 | -793 | -1 340 | -727 | -687 | 88 | -390 |
| **Årets/periodens resultat** | **1 750** | **11 828** | **5 615** | **5 650** | **7 453** | **5 876** | **4 972** | **2 881** | **1 211** | **1 707** |
| Övrigt totalresultat | -164 | 121 | -172 | 45 | 8 | -8 | 6 | -8 | 8 | 3 |
| **Årets/periodens totalresultat** | **1 586** | **11 949** | **5 443** | **5 695** | **7 461** | **5 868** | **4 978** | **2 873** | **1 219** | **1 710** |
| **Balansräkning, mkr** | | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 153 563 | 153 146 | 103 042 | 95 168 | 89 168 | 81 078 | 70 757 | 41 818 | 37 599 | 37 752 |
| Goodwill (joint ventures, år 2015) | 4 969 | 5 544 | 1 673 | 1 691 | 1 659 | 1 659 | 1 659 | 526 | – | – |
| Derivat | 3 214 | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Övriga tillgångar | 17 127 | 17 745 | 5 040 | 1 953 | 1 070 | 772 | 5 640 | 269 | 442 | 291 |
| Likvida medel | 858 | 1 197 | 161 | 173 | 243 | 203 | 257 | 39 | 47 | 70 |
| **Summa tillgångar** | **179 731** | **177 632** | **109 916** | **98 985** | **92 140** | **83 712** | **78 313** | **42 652** | **38 088** | **38 113** |
| Eget kapital | 78 983 | 83 637 | 48 243 | 43 777 | 39 749 | 33 736 | 29 234 | 15 768 | 13 649 | 13 127 |
| Uppskjuten skatteskuld | 17 754 | 17 351 | 11 376 | 10 153 | 9 203 | 8 405 | 7 065 | 4 299 | 3 612 | 3 700 |
| Derivat | 468 | 563 | 1 132 | 715 | 716 | 1 352 | 1 582 | 1 117 | 1 357 | 683 |
| Räntebärande skulder | 76 849 | 70 829 | 45 720 | 40 826 | 40 358 | 38 226 | 38 467 | 20 396 | 18 446 | 19 481 |
| Ej räntebärande skulder | 5 677 | 5 252 | 3 445 | 3 514 | 2 114 | 1 993 | 1 965 | 1 072 | 1 024 | 1 122 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **179 731** | **177 632** | **109 916** | **98 985** | **92 140** | **83 712** | **78 313** | **42 652** | **38 088** | **38 113** |

forts. Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Finansiella nyckeltal** | | | | | | | | | | |
| Överskottsgrad, % | 67 | 71 | 74 | 72 | 71 | 69 | 67 | 67 | 67 | 66 |
| Räntenivå, genomsnitt, % | 2,6 | 1,8 | 1,9 | 2,0 | 2,0 | 2,4 | 2,7 | 3,0 | 3,3 | 3,7 |
| Räntetäckningsgrad, % | 3,9 | 517 | 530 | 502 | 454 | 386 | 348 | 351 | 318 | 292 |
| Avkastning långsiktigt substansvärde, % | -4,7 | 18,4 | 15,2 | 15,1 | 22,0 | 18,3 | 20,9 | 20,4 | 7,6 | 13,2 |
| Avkastning totalt kapital, % | 0,6 | 8,6 | 7,5 | 8,4 | 10,6 | 10,1 | 11,9 | 10,0 | 6,5 | 6,4 |
| Avkastning eget kapital, % | 2,2 | 22,7 | 13,0 | 14,5 | 22,6 | 20,6 | 20,1 | 21,7 | 9,5 | 14,6 |
| Investeringar i fastigheter, mkr | 5 911 | 59 946 | 5 158 | 6 112 | 5 292 | 6 488 | 31 491 | 3 553 | 2 525 | 1 768 |
| Försäljningar, mkr | 3 080 | 17 228 | 891 | 4 138 | 2 635 | 875 | 6 754 | 1 140 | 3 054 | 687 |
| Belåningsgrad Fastighet, % | 50 | 45 | 44 | 43 | 45 | 47 | 50 | 49 | 49 | 51 |
| **Data per aktie** (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer) | | | | | | | | | | |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 330 854 | 282 917 | 273 628 | 273 201 | 273 201 | 273 201 | 234 540 | 189 014 | 189 014 | 189 014 |
| Förvaltningsresultat, kr | 13,63 | 12,45 | 12,35 | 11,52 | 10,81 | 9,26 | 8,80 | 8,11 | 7,67 | 7,12 |
| Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr | 13,21 | 11,58 | 11,25 | 10,44 | 9,65 | 8,39 | 8,26 | 7,84 | 7,17 | 6,97 |
| Resultat efter skatt, kr | 5,29 | 41,81 | 20,52 | 20,68 | 27,28 | 21,51 | 21,20 | 15,24 | 6,41 | 9,03 |
| Utestående antal aktier, tusental | 328 401 | 340 544 | 277 093 | 273 201 | 273 201 | 273 201 | 273 201 | 189 014 | 189 014 | 189 014 |
| Fastighetsvärde, kr | 468 | 450 | 372 | 348 | 326 | 297 | 259 | 221 | 199 | 200 |
| Substansvärde EPRA NRV, kr | 242 | 251 | 214 | 195 | 176 | 153 | 133 | 112 | 99 | 93 |
| Substansvärde EPRA NTA, kr | 230 | 241 | 205 | 187 | 169 | 146 | 131 | 109 | 97 | 91 |
| Substansvärde EPRA NDV, kr | 196 | 197 | 168 | 154 | 139 | 117 | 101 | 83 | 72 | 69 |
| Utdelning, kr/aktie (2022 föreslagen) | – | 7,60 | 6,90 | 6,50 | 6,10 | 5,30 | 5,00 | 4,25 | 3,99 | 3,69 |
| Utdelningsandel, % | – | 61 | 56 | 56 | 56 | 57 | 57 | 52 | 52 | 52 |
| **Fastighetsrelaterade nyckeltal** | | | | | | | | | | |
| Hyresvärde, kr/kvm | 1758 | 1648 | 1538 | 1495 | 1407 | 1341 | 1304 | 1095 | 1064 | 1036 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 93,4 | 93,2 | 93,1 | 92,6 | 93,2 | 90,9 | 91,3 | 90,3 | 88,7 | 88,4 |
| Fastighetskostnader, kr/kvm | 511 | 425 | 369 | 384 | 378 | 364 | 376 | 316 | 307 | 307 |
| Fastighetsvärde, kr/kvm | 26 737 | 26 667 | 23 549 | 22 363 | 20 417 | 18 268 | 16 558 | 12 282 | 11 118 | 10 285 |

# 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 180.

## Förvaltningsresultat

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, det vill säga tillväxt i förvaltningsresultatet, och målet är att förvaltningsresultat per aktie årligen ska öka med minst 10 procent. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen ska delas ut till aktieägarna – minst 50 procent av förvaltningsresultatet. För att värna bolagets kreditbetyg beslutade styrelsen under 2022 om en skärpt finanspolicy och ett besparingsprogram med minskat investeringsutrymme under 2023 och 2024 i syfte att stärka bolagets balansräkning. Styrelsen kommer inte heller att föreslå utdelning till kommande årsstämma.

| | jan–dec 2022 | | jan–dec 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| Förvaltningsresultat | mkr | kr/aktie | mkr | kr/aktie |
| Resultat före skatt | 2 237 | 6,76 | 11 869 | 41,95 |
| Återläggning: | | | | |
| Förvärvskostnader | 7 | 0,02 | 76 | 0,27 |
| Finansieringsavgifter m.m., förvärv | – | – | 27 | 0,10 |
| Omvärdering resultat stegvis förvärv | – | – | -111 | -0,39 |
| Resultat intressebolag exklusive förvaltningsresultat | 922 | 2,79 | -981 | -3,47 |
| Värdeförändring fastighet | 3 537 | 10,69 | -7 185 | -25,40 |
| Värdeförändring finansiellt innehav | 57 | 0,17 | -42 | -0,15 |
| Värdeförändring derivat | -2 690 | -8,13 | -325 | -1,15 |
| Nedskrivning goodwill | 440 | 1,33 | 194 | 0,69 |
| **= Förvaltningsresultat** | **4 510** | **13,63** | **3 522** | **12,45** |
| **EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)** | | | | |
| Förvaltningsresultat | 4 510 | 13,63 | 3 522 | 12,45 |
| Återläggning: | | | | |
| Aktuell skatt förvaltningsresultat | -141 | -0,43 | -246 | -0,87 |
| **EPRA Earnings/EPRA EPS** | **4 369** | **13,21** | **3 276** | **11,58** |

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)[2] | 330 854 | 282 917 |
| Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)[2] | 328 401 | 340 544 |

## Substansvärde

Substansvärdet är det samlade kapital som bolaget 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, det vill säga 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.

| | jan–dec 2022 | | jan–dec 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| Substansvärde | mkr | kr/aktie | mkr | kr/aktie |
| Eget kapital enligt balansräkning | 78 983 | 240 | 83 637 | 246 |
| Återläggning: | | | | |
| Hybridobligationer | -10 169 | -31 | -10 164 | -30 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | – | – | -693 | -2 |
| Beslutad, ej verkställd utdelning | 624 | 2 | – | – |
| Derivat enligt balansräkning | -2 747 | -8 | 563 | 2 |
| Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt | -4 944 | -15 | -5 351 | -15 |
| Uppskjuten skatt enligt balansräkning | 17 754 | 54 | 17 351 | 50 |
| **Substansvärde EPRA NRV** | **79 501** | **242** | **85 343** | **251** |
| Avdrag: | | | | |
| Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces | -25 | -0 | -193 | -1 |
| Bedömd verklig uppskjuten skatt 4 % | -3 860 | -12 | -3 160 | -9 |
| **Substansvärde EPRA NTA** | **75 616** | **230** | **81 990** | **241** |
| Återläggning: | | | | |
| Derivat enligt ovan | 2 747 | 8 | -563 | -2 |
| Uppskjuten skatt i sin helhet | -13 894 | -42 | -14 191 | -41 |
| **Substansvärde EPRA NDV** | **64 467** | **196** | **67 236** | **197** |

## Finansiell risk

Castellums strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter under lågt finansiellt riskfagande. Detta uttrycks i en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 40 procent och en räntetäckningsgrad om minst 3 gånger. Vidare utgör skuldkvoten, som uttrycker hur många år det tar för bolaget att återbetala sina räntebärande lån, ett viktigt finansiellt riskmått.

| Räntetäckningsgrad | jan–dec 2022 | jan–dec 2021 |
|---|---|---|
| Förvaltningsresultat | 4 510 | 3 522 |
| Återläggning: | | |
| Räntenetto | 1 531 | 845 |
| **Förvaltningsresultat exklusive räntenetto** | **6 041** | **4 367** |
| Räntetäckningsgrad, gånger | 3,9 | 5,2 |

| **Belåningsgrad** | | |
|---|---|---|
| Räntebärande skulder | 76 849 | 70 829 |
| Likvida medel | -858 | -1 197 |
| **Räntebärande skulder netto** | **75 991** | **69 632** |
| **Totala tillgångar** | **179 731** | **177 632** |
| Belåningsgrad, % | 42 | 39 |

| **Belåningsgrad Fastighet** | | |
|---|---|---|
| **Räntebärande skulder netto enligt ovan** | **75 991** | **69 632** |
| Förvaltningsfastigheter | 153 563 | 153 146 |
| Förvärvade ej tillträdda fastigheter | -45 | -187 |
| Sålda ej frånträdda fastigheter | 97 | 88 |
| **Förvaltningsfastigheter netto** | **153 615** | **153 047** |
| Belåningsgrad Fastighet, % | 50 | 45 |

| **Skuldkvot** | | |
|---|---|---|
| Räntebärande skulder | 76 849 | 70 829 |
| Likvida medel | -858 | -1 197 |
| **Räntebärande skulder netto** | **75 991** | **69 632** |
| Driftsöverskott | 5 838 | 4 346 |
| Centraladministration | -270 | -174 |
| **Rörelseresultat** | **5 568** | **4 172** |
| Skuldkvot | 13,6 | 16,7 |

## Investering

| Nettoinvestering | jan–dec 2022 | jan–dec 2021 |
|---|---|---|
| Förvärv | 363 | 56 147 |
| Ny-, till- och ombyggnation | 5 548 | 3 799 |
| **Summa investering** | **5 911** | **59 946** |
| Försäljningspris | -3 080 | -17 228 |
| **Nettoinvestering** | **2 831** | **42 718** |
| Andel av fastighetsvärdet, % | 2 | 41 |

# Övriga nyckeltal

| | jan–dec 2022 | jan–dec 2021 |
|---|---|---|
| Överskottsgrad, % | 67 | 71 |
| Räntenivå, genomsnitt, % | 2,6 | 1,8 |
| Avkastning substansvärde EPRA NRV, % | -4,7 | 18,4 |
| Avkastning totalt kapital, % | 0,6 | 8,6 |
| Avkastning eget kapital, % | 2,2 | 22,7 |
| Fastighetsvärde kr/aktie | 468 | 450 |
| Bruttouthyrning | 666 | 720 |
| Nettouthyrning | 161 | 162 |

# Finansiella rapporter 2022


Totalresultat för koncernen 143
Balansräkning för koncernen 144
Resultaträkning och totalresultat för moderbolaget 145
Balansräkning för moderbolaget 146
Förändring av eget kapital 147
Kassaflödesanalys 148


**Redovisningsprinciper och noter**


1. Redovisningsprinciper 149
2. Rörelsesegment 154
3. Intäkter 155
4. Kostnader 157
5. Förvärvskostnader 158
6. Resultat från intressebolag 158
7. Ränte- och finansiella intäkter och kostnader 158
8. Leasingkostnad/tomträttsavgäld 159
9. Inkomstskatter 159
10. Personal och styrelse 161
11. Förvaltningsfastigheter 163
12. Inventarier 165
13. Leasingavtal, nyttjanderätt och leasingskulder 165
14. Goodwill 166
15. Finansiella tillgångar 166
16. Intressebolag 166
17. Andra långfristiga tillgångar 166
18. Eget kapital och substansvärde 167
19. Skulder 168
20. Finansiella instrument 169
21. Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten 169
22. Övriga avsättningar 170
23. Derivat 170
24. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 171
25. Ställda säkerheter 171
26. Eventualförpliktelser 171
27. Andelar i koncernföretag 171
28. Långfristiga fordringar, koncernföretag 172
29. Närståendetransaktioner 172
30. Händelser efter balansdagen 172

# Totalresultat för koncernen

| mkr | | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | | 7803 | 5723 |
| Serviceintäkter | | 960 | 461 |
| Intäkter coworking | | 232 | 169 |
| **Intäkter** | Not 3 | **8996** | **6353** |
| | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1490 | -840 |
| Underhåll | Not 4 | -286 | -155 |
| Fastighetsskatt | Not 4 | -580 | -401 |
| Kostnader coworking | Not 4 | -280 | -194 |
| Uthyrning och fastighetsadministration | Not 4 | -522 | -417 |
| **Driftsöverskott** | | **5838** | **4346** |
| | | | |
| Centrala administrationskostnader | Not 4 | -270 | -174 |
| Förvärvskostnader | Not 5 | -7 | -76 |
| Resultat från andelar i intressebolag | Not 6 | -373 | 1142 |
| *Finansnetto* | | | |
| Ränteintäkter | Not 7 | 0 | 2 |
| Räntekostnader | Not 7 | -1531 | -847 |
| Finansieringsavgift m.m., förvärv | | – | -27 |
| Utdelning | | – | 61 |
| Leasingkostnad/tomträttsavgäld | Not 8 | -76 | -27 |
| **Förvaltningsresultat inkl förvärvskostnader/finansiella avgifter** | | **3581** | **4400** |
| ***varav förvaltningsresultat*[1)]** | | ***4510*** | ***3522*** |
| Förändring goodwill | Not 14 | -440 | -194 |
| *Värdeförändringar* | | | |
| Fastigheter | Not 11 | -3537 | 7185 |
| Finansiellt innehav | Not 15 | -57 | 42 |
| Omvärdering resultat stegvis förvärv | | – | 111 |
| Derivat | | 2690 | 325 |
| **Resultat före skatt** | | **2237** | **11869** |
| | | | |
| Aktuell skatt | Not 9 | -15 | -173 |
| Uppskjuten skatt | Not 9 | -472 | 132 |
| **Årets resultat**[2)] | | **1750** | **11828** |

| mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Övrigt totalresultat** | | |
| *Poster som kommer att omföras till årets resultat* | | |
| Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m. | 530 | 629 |
| Värdeförändring derivat, valutasäkring | -694 | -508 |
| **Årets totalresultat**[2)] | **1586** | **11949** |
| | | |
| **Data per aktie** (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer) | | |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 330 854 | 282 917 |
| Resultat per aktie, kr | 5,29 | 41,81 |

1. För uträkning se finansiella nyckeltal på sidan 140.
2. Av Årets resultat är 1750 mkr (11 828) hänförligt till moderbolages aktieägare.
   Av Årets totalresultat är 1586 mkr (11 949) hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# Balansräkning för koncernen

| mkr | | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | Not 11 | 153 563 | 153 146 |
| Materiella anläggningstillgångar | Not 12 | 210 | 204 |
| Leasingavtal, nyttjanderätt | Not 13 | 1 591 | 1 741 |
| Goodwill | Not 14 | 4 969 | 5 544 |
| Finansiella tillgångar | Not 15 | – | 190 |
| Andelar i intressebolag | Not 16 | 13 286 | 13 571 |
| Derivat | Not 23 | 2 795 | – |
| Övriga långfristiga tillgångar | | 102 | 73 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **176 516** | **174 469** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Hyresfordringar | Not 3 | 135 | 130 |
| Fordran fastighetsförsäljning | | 97 | 88 |
| Derivat | Not 23 | 419 | – |
| Övriga fordringar | | 899 | 1 050 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 806 | 698 |
| Likvida medel | | 858 | 1 197 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **3 214** | **3 163** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **179 731** | **177 632** |

| mkr | | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | Not 18 | | |
| Aktiekapital | | 173 | 173 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 29 027 | 29 027 |
| Reserver | | -164 | -1 |
| Hybridobligationer | | 10 169 | 10 164 |
| Balanserad vinst | | 39 778 | 43 581 |
| **Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | **78 983** | **82 944** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | – | 693 |
| **Summa eget kapital** | | **78 983** | **83 637** |
| **Skulder** | Not 19 | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | Not 9 | 17 754 | 17 351 |
| Övriga avsättningar | Not 22 | 28 | 38 |
| Derivat | Not 23 | 311 | 361 |
| Långfristiga räntebärande skulder | Not 19 | 64 616 | 51 997 |
| Övriga långfristiga skulder/leasingskuld | Not 13 | 1 591 | 1 741 |
| *Summa långfristiga skulder* | | *84 300* | *71 488* |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | Not 19 | 12 233 | 18 832 |
| Leverantörsskulder | | 394 | 405 |
| Skatteskulder | | 138 | 297 |
| Derivat | Not 23 | 158 | 201 |
| Övriga skulder | | 1 165 | 736 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 24 | 2 362 | 2 035 |
| *Summa kortfristiga skulder* | | *16 450* | *22 506* |
| Summa skulder | | 100 749 | 93 994 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **179 731** | **177 632** |

# Resultaträkning för moderbolaget

| mkr | | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Intäkter | Not 3 | 211 | 167 |
| Centrala administrationskostnader | Not 4 | -360 | -283 |
| *Finansiella poster* | | | |
| Resultat andelar i koncernföretag | Not 7 | 475 | 3 099 |
| Resultat andelar i intresseföretag | Not 6 | 333 | 656 |
| Finansiella intäkter | Not 7 | 1170 | 907 |
| Finansiella kostnader | Not 7 | -1941 | -1072 |
| **Resultat före värdeförändringar och skatt** | | **-112** | **3 473** |
| *Värdeförändringar* | | | |
| Finansiell placering | Not 15 | -57 | 153 |
| Derivat | Not 23 | 1489 | -75 |
| **Resultat före skatt** | | **1320** | **3 551** |
| Aktuell skatt | Not 9 | 0 | -5 |
| Uppskjuten skatt | Not 9 | -383 | – |
| **Årets resultat** | | **937** | **3 546** |

# Totalresultat för moderbolaget

| mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Årets resultat enligt resultaträkningen | 937 | 3 546 |
| **Övrigt totalresultat** | | |
| *Poster som kommer att omföras till årets resultat* | | |
| Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m. | 241 | 65 |
| Värdeförändring derivat, valutasäkring | -326 | -27 |
| **Årets totalresultat** | **852** | **3 585** |

# Balansräkning för moderbolaget

| mkr | | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | Not 12 | 86 | 45 |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andelar i koncernföretag | Not 27 | 47 342 | 46 239 |
| Andelar i intresseföretag | Not 16 | 12 693 | 12 690 |
| Finansiella tillgångar | Not 15 | – | 190 |
| Derivat | Not 23 | 1 764 | 130 |
| Långfristiga fordringar, koncernföretag | Not 28 | 38 923 | 35 578 |
| *Summa finansiella anläggningstillgångar* | | *100 722* | *94 827* |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **100 808** | **94 872** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kortfristiga fordringar, koncernföretag | | 11 286 | 7 325 |
| Derivat | Not 23 | 419 | 15 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 49 | 27 |
| Övriga fordringar | | 117 | 68 |
| Likvida medel | | 10 | 37 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **11 881** | **7 472** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **112 689** | **102 344** |

| mkr | | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | Not 18 | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | | 173 | 173 |
| Reservfond | | 20 | 20 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Fond för verkligt värde | | -97 | -12 |
| Överkursfond | | 25 026 | 25 026 |
| Hybridobligationer | | 10 169 | 10 164 |
| Balanserad vinst | | 4 223 | 6 092 |
| Årets resultat | | 937 | 3 546 |
| **Summa eget kapital** | | **40 451** | **45 009** |
| **Skulder** | Not 19 | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Derivat | Not 23 | 170 | 548 |
| Uppskjuten skatteskuld | Not 9 | 321 | – |
| Långfristiga räntebärande skulder | Not 19 | 37 284 | 42 257 |
| Långfristiga räntebärande skulder, koncernföretag | | 12 735 | 14 090 |
| *Summa långfristiga skulder* | | *50 510* | *56 895* |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | | 10 020 | – |
| Kortfristiga skulder, koncernföretag | | 10 709 | – |
| Derivat | | 158 | 216 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 637 | 16 |
| Leverantörsskulder | | 27 | 29 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 24 | 177 | 179 |
| *Summa kortfristiga skulder* | | *21 728* | *440* |
| **Summa skulder** | | **72 237** | **57 335** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **112 689** | **102 344** |

# Förändring av eget kapital

| | Hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Koncernen, mkr | Antal utestående aktier, tusental | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Valuta-omräkningsreserv | Valuta-säkringsreserv | Hybridobligationer | Balanserad vinst | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
| **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** |
| Utdelning 2022 (7,60 kr/aktie) | – | – | – | – | – | – | -2 496 | – | -2 496 |
| Återköpta egna aktier | -12 143 | – | – | – | – | – | -2 752 | – | -2 752 |
| Utdelning hybridobligation | – | – | – | – | – | 5 | -167 | – | -162 |
| Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande | – | – | – | – | – | – | -137 | -693 | -830 |
| Årets resultat 2022 | – | – | – | – | – | – | 1 750 | – | 1 750 |
| Övrigt totalresultat 2022 | – | – | – | -695 | 530 | – | – | – | -164 |
| **Eget kapital 2022-12-31** | **328 401** | **173** | **29 027** | **84** | **-250** | **10 169** | **39 778** | **–** | **78 983** |

| | | | | Fond för verkligt värde | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Moderbolaget, mkr | Antal utestående aktier, tusental | Aktiekapital | Reservfond | Valuta-omräkningsreserv | Valuta-säkringsreserv | Hybridobligationer | Balanserad vinst | Överkursfond | Totalt eget kapital |
| **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** |
| Utdelning 2022 (7,60 kr/aktie) | – | – | – | – | – | – | -2 496 | – | -2 496 |
| Återköpta egna aktier | -12 143 | – | – | – | – | – | -2 752 | – | -2 752 |
| Utdelning hybridobligation | – | – | – | – | – | 5 | -167 | – | -162 |
| Årets resultat 2022 | – | – | – | – | – | – | 937 | – | 937 |
| Övrigt totalresultat 2022 | – | – | – | 241 | -326 | – | – | – | -85 |
| **Eget kapital 2022-12-31** | **328 401** | **173** | **20** | **417** | **-514** | **10 169** | **5 160** | **25 026** | **40 451** |

# Kassaflödesanalys

| | | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|---|
| mkr | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Löpande verksamhet** | | | | | |
| Driftsöverskott | | 5 838 | 4 346 | 211 | 167 |
| Centrala administrationskostnader | | -270 | -174 | -360 | -283 |
| Återläggning av avskrivningar | | 160 | 139 | 8 | 11 |
| Betald ränta | | -1 478 | -837 | -1 942 | -1 354 |
| Erhållen ränta | | 0 | 2 | 1 170 | 1 131 |
| Betald skatt | | -144 | -244 | – | -5 |
| Omräkningsdifferens utlandsverksamhet | | 7 | 45 | – | – |
| **Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital** | | **4 113** | **3 277** | **-913** | **-333** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | | | | |
| Förändring kortfristiga fordringar | | 38 | -493 | -3 460 | 8 479 |
| Förändring kortfristiga skulder | | 149 | -181 | -31 | -342 |
| **Kassaflöde från löpande verksamhet** | | **4 300** | **2 603** | **-4 404** | **7 804** |
| **Investeringsverksamheten** | | | | | |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer | Not 11 | -5 548 | -3 799 | – | – |
| Förvärv av fastigheter | | -363 | -8 889 | – | – |
| Förändring skuld vid förvärv av fastigheter | | -142 | 187 | – | – |
| Försäljning av fastigheter | | 3 080 | 17 228 | – | – |
| Förändring fordran vid försäljning av fastigheter | | -9 | 132 | – | – |
| Rörelseförvärv | | – | -6 484 | – | – |
| Försäljning av långfristigt värdepappersinnehav | | 133 | – | 133 | – |
| Investering i finansiella tillgångar | | – | -2 730 | – | – |
| Investeringar i dotterbolag | | – | – | -937 | -9 606 |
| Erhållen utdelning | | 333 | – | 484 | 208 |
| Investeringar i intressebolag | | – | -9 413 | -3 | -9 413 |
| Investeringar i övrigt | | -10 | -204 | -38 | -115 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamhet** | | **-2 526** | **-13 972** | **-361** | **-18 926** |

| | | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|---|
| mkr | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| **Finansieringsverksamheten** | Not 21 | | | | |
| Amortering av lån | | -24 999 | -14 | -20 432 | -1 277 |
| Upptagna lån | | 29 196 | 5 375 | 33 617 | 10 180 |
| Förändring långfristiga fordringar | | -5 | – | -2 923 | -4 450 |
| Derivat | | -733 | -194 | -733 | -194 |
| Återköpta egna aktier | | -2 752 | -1 038 | -2 752 | -1 038 |
| Hybridobligation | | -167 | 10 164 | -167 | 10 164 |
| Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande | | -830 | – | – | – |
| Utbetald utdelning | | -1 872 | -1 888 | -1 872 | -1 888 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | | **-2 162** | **12 405** | **4 738** | **11 153** |
| **Årets kassaflöde** | | **-388** | **1 036** | **-27** | **31** |
| Likvida medel ingående balans | | 1 197 | 161 | 37 | 6 |
| Kursdifferens i likvida medel | | 49 | – | – | – |
| **Likvida medel utgående balans** | | **858** | **1 197** | **10** | **37** |

# Redovisningsprinciper och noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmän information

Castellum Aktiebolag (publ) org.nr. 556475-5550 är moderbolag i Castellumkoncernen. Castellum AB (publ) har sitt säte i Göteborg, Sverige. Koncern- och årsredovisningen för Castellum AB (publ) för räkenskapsåret som slutar 31 december 2022 har godkänts av styrelse och verkställande direktör den 27 februari 2023 och kommer att föreläggas på årsstämman 23 mars 2023 för fastställande. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

### Tillämpad normgivning och lagstiftning

Castellums koncernredovisning har upprättats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

*Ändrade redovisningsprinciper 2022*

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisnings- och värderingsprinciper såsom de beskrivits i årsredovisningen för 2021. 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.

*Nya standarder som ännu inte börjat tillämpas*

Castellum har ännu inte sett över effekterna av ändringen i IAS 1 som rör redovisningsprinciper och som är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 och senare. Av EU övriga godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms inga för närvarande inte påverka Castellums resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

### 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 27 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. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för koncernen. Samtliga belopp är, om inte annat anges, angivna i mkr. Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster.

*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 procent och högst 50 procent 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.

### 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.

### 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. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet.

*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 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 11.

forts. Not 1

*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 samt riskfaktorer. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga bedömningar av framtida intäkter och kostnader samt allmänna marknadsförutsättningar och utveckling för branschen. Nedskrivningsprövning på goodwill hänförlig till tidigare förvärv av fastighetsportföljer görs i samband med avyttring, förändrad skattelagstiftning alternativt nedgång i fastigheternas värde vilket påverkar den temporära skillnaden.

*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. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från intressebolag" i resultaträkningen.

*Hybridobligation*
Castellum har emitterat hybridobligationer. Hybridobligationen har en löptid till första möjliga inlösen om 4,5 år och en fast kupong om 3,125 procent. 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 procent i Sverige. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

**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.

**Förvaltningsresultat**
Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde från löpande förvaltning, det vill säga tillväxt i förvaltningsresultat, och målet är att förvaltningsresultatet årligen ska öka med minst 10 procent. Förvaltningsresultatet utgör också basen i vad som årligen ska delas ut till aktieägarna – minst 50 procent 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, det vill säga redovisning av värdeförändringar (ej kassaflödespåverkande) sker efter kassaflödespåverkande poster och en resultatrad har infogats som verksamheten styrs och målsätts på, det vill säga förvaltningsresultatet.

**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 med mera. 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.

*Finansiella intäkter*
Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. I finansiella intäkter redovisas även erhållna koncernbidrag samt erhållen och anticiperad 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 värdeökande 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 värdeföränd-

forts. Not 1

ringar 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, vilken är kontantreglerad 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.

**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 procent i Sverige. För Danmark och Finland beräknas aktuell och uppskjuten skatt till 22 procent respektive 20 procent.

*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 11. I noten är även bland annat 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 bland annat läge, ändamål, skick och standard. För att säkerställa den interna värderingen görs också externa värderingar på del av 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, det vill säga 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*

Ett förvärv konsolideras från och med tillträdesdagen och en avyttring fram till och med frånträdesdagen. Fordran eller skuld gentemot motparten mellan affärsdag och likviddag/tillträdesdag redovisas brutto under övriga fordringar respektive övriga skulder.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på frånträdesdagen. 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.

forts. Not 1

**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.

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, finansiella tillgångar, övriga fordringar exklusive lånefordringar, 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 främst hyresfordringar 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. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. 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.

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.

*Skulder*

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom till exempel leverantörsskulder. 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.

*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.

Castellum använder valutaderivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark, Norge och Finland samt för att hantera valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning på 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, negativa utvidgade nettoinvesteringar 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

forts. Not 1

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 effektiva baserat på följande 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 bolaget faktiskt säkrar och den kvantitet av säkringsinstrumentet som bolaget 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, så kallade 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 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.

**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.

*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 resultat från andelar i intressebolag respektive koncernbolag. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot bolagens koncernmässiga eget 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.

*Koncernbidrag*

Koncernbidrag som erhålls från ett dotterbolag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterbolag. Koncernbidrag som lämnas till dotterbolag redovisas som investering i andelar i koncernföretag. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktiers bokförda värde och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

*Eventualförpliktelser*

Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer, det vill säga de redovisas inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning.

*Förändringar i svenska regelverk*

Förändringar under 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på Castellums redovisning.

# **Not 2** Rörelsesegment

Castellum äger fastigheter i framförallt Sverige, men även i Danmark och Finland. Koncernens rörelsesegment utgörs av följande områden: Stockholm (Stockholm och Gävle, som sålts under 2022), Väst (Storgöteborg inklusive Borås och Halmstad), Mitt (Örebro, Linköping, Norrköping, Jönköping och Växjö), Mälardalen (Uppsala och Västerås), Öresund (Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn) samt 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.

Under 2022 förändrades segmentstrukturen och rörelsesegmentet Mälardalen bildades. Mälardalen består av Uppsala, som tidigare tillhörde Stockholm och Västerås som tidigare tillhörde verksamhetsområde Mitt. Retroaktiv omräkning av rörelsesegmenten har gjorts nedan.

| | Stockholm | | Väst | | Mitt | | Mälardalen | | Öresund | | Finland | | Ofördelade poster | | Summa segment | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rörelsesegment | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Hyresintäkter, externt | 2 174 | 1 356 | 1 518 | 1 185 | 1 496 | 824 | 917 | 1 005 | 1 175 | 1 063 | 524 | 290 | – | – | 7 803 | 5 723 |
| Serviceintäkter, externt | 235 | 127 | 167 | 87 | 136 | 87 | 206 | 9 | 130 | 105 | 85 | 46 | – | – | 960 | 461 |
| Coworking intäkter, externt | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 232 | 169 | 232 | 169 |
| **Intäkter** | **2 409** | **1 483** | **1 685** | **1 272** | **1 632** | **911** | **1 123** | **1 014** | **1 305** | **1 168** | **609** | **336** | **232** | **169** | **8 996** | **6 353** |
| Fastighetskostnader | -671 | -366 | -521 | -371 | -583 | -283 | -366 | -289 | -444 | -350 | -293 | -138 | – | -16 | -2 878 | -1 813 |
| Coworking kostnader | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | -280 | -194 | -280 | -194 |
| Centraladministration | -18 | -11 | -6 | -7 | -7 | -6 | -3 | -3 | -9 | -7 | -48 | -24 | -179 | -116 | -270 | -174 |
| Förvaltningsresultat intressebolag | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 550 | 161 | 550 | 161 |
| Ränteintäkter | 119 | 28 | 27 | 33 | 34 | 9 | 4 | 7 | 22 | 31 | 13 | 19 | -219 | -125 | 0 | 2 |
| Utdelning | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 61 | – | 61 |
| Leasingavtal/tomträttsavgäld | -41 | -6 | -9 | -7 | -2 | -1 | -1 | -2 | -5 | -3 | -3 | -3 | -15 | -5 | -76 | -27 |
| Räntekostnader | -372 | -193 | -245 | -171 | -304 | -151 | -128 | -91 | -180 | -177 | -582 | -128 | 280 | 65 | -1 531 | -847 |
| **Förvaltningsresultat** | **1 426** | **936** | **931** | **749** | **770** | **480** | **629** | **636** | **689** | **662** | **-304** | **62** | **368** | **–** | **4 510** | **3 522** |
| Nedskrivning goodwill/transaktionskostnader | -199 | – | -46 | – | -1 | -20 | -14 | – | -12 | – | – | – | -175 | -277 | -447 | -297 |
| Övrigt resultat intressebolag | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | -922 | 981 | -922 | 981 |
| Värdeförändring fastigheter | -1 323 | 2 545 | -528 | 1 844 | -568 | -174 | -330 | 1 336 | -177 | 1 684 | -611 | -32 | – | -18 | -3 537 | 7 185 |
| Värdeförändring derivat | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 2 690 | 325 | 2 690 | 325 |
| Värdeförändring aktier | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | -57 | 153 | -57 | 153 |
| **Resultat före skatt** | **-96** | **3 481** | **357** | **2 593** | **201** | **286** | **285** | **1 972** | **500** | **2 346** | **-915** | **30** | **1 904** | **1 164** | **2 237** | **11 869** |
| Förvaltningsfastigheter | 49 611 | 52 257 | 28 421 | 28 769 | 25 293 | 25 283 | 17 192 | 16 259 | 25 164 | 23 391 | 7 432 | 7 187 | – | – | 153 563 | 153 146 |
| varav årets investeringar | 1 053 | 25 872 | 1 093 | 7 521 | 1 116 | 12 281 | 850 | 780 | 1 571 | 6 967 | 228 | 6 542 | – | -18 | 5 911 | 59 946 |

Av koncernens externa hyresintäkter resp. förvaltningsfastigheter avser 292 mkr (417) och 524 mkr (290) hyresintäkter från hyresgäster i Danmark resp Finland samt 6 257 mkr (5 935) och 7 432 mkr (7 187) förvaltningsfastigheter belägna i Danmark resp Finland.

# Not 3 Intäkter

### Hyresvärde

Koncernens intäkter uppgick till 8 996 mkr (6 353) och inkluderar såväl rabatter om 191 mkr (116) som engångsersättning om 14 mkr (27) 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, samt tillägg som vidaredebiteras hyresgäst, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg. Indextillägget regleras vanligtvis en gång per år, vilket innebär att reglering mot oktoberindex 2022 sker för de allra flesta avtalen från och med 1 januari 2023. Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med 7,2 procent (2) mot föregående år. I årets intäkter ingår 232 mkr (168) 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. Jämförelsetalen för 2021 har räknats om.

| | Kontor | | Samhällsfastigheter | | Lager/Lätt industri | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hyresvärde, kr/kvm | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Stockholm | 2475 | 2526 | 2044 | 1784 | 1215 | 1243 |
| Väst | 1699 | 1795 | 1569 | 1250 | 917 | 918 |
| Mitt | 1532 | 1560 | 1878 | 1815 | 850 | 839 |
| Mälardalen | 1755 | 1386 | 1650 | 1547 | 1060 | 1539 |
| Öresund | 2012 | 1922 | 1874 | 1804 | 826 | 862 |
| Danmark | 2182 | 2099 | 2749 | 2417 | 684 | 839 |
| Finland | 3032 | 2690 | 1829 | 1649 | – | – |
| **Totalt** | **2181** | **1956** | **1915** | **1697** | **1026** | **1038** |

| | Handel | | Totalt | |
|---|---|---|---|---|
| Hyresvärde, kr/kvm | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Stockholm | 1681 | 1635 | 2263 | 2109 |
| Väst | 1386 | 1440 | 1392 | 1293 |
| Mitt | 1338 | 1395 | 1642 | 1534 |
| Mälardalen | 1178 | 921 | 1534 | 1404 |
| Öresund | 1396 | 1420 | 1562 | 1470 |
| Danmark | – | – | 2187 | 1989 |
| Finland | – | – | 3103 | 2556 |
| **Totalt** | **1488** | **1418** | **1758** | **1636** |

### 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 så kallad 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 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 3,9 år (3,7).

| Kontraktsförfallostruktur | Antal kontrakt | tkvm | Kontraktsvärde, mkr | Andel av värdet, % |
|---|---|---|---|---|
| **Kommersiellt, löptid** | | | | |
| 2023 | 2 987 | 828 | 1 412 | 16 |
| 2024 | 1 854 | 1 039 | 1 779 | 20 |
| 2025 | 1 517 | 929 | 1 576 | 17 |
| 2026 | 966 | 807 | 1 266 | 14 |
| 2027 | 317 | 387 | 686 | 8 |
| 2028+ | 452 | 1 052 | 2 094 | 22 |
| **Summa** | **8 094** | **5 042** | **8 813** | **97** |
| Bostäder | 512 | 41 | 50 | 1 |
| P-platser och övrigt | 6 619 | 4 | 200 | 2 |
| **Totalt** | **15 226** | **5 087** | **9 063** | **100** |

forts. Not 3

**Ekonomisk uthyrningsgrad**

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under 2022 uppgick till 93,4 procent (93,2). Bruttouthyrningen, det vill säga årshyra för total uthyrning, under året uppgick till 666 mkr (720), varav 145 mkr (185) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 505 mkr (558), varav 8 mkr (8) avsåg konkurser och 43 mkr (81) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående uppsägningstid. Nettouthyrning för året uppgick därmed till 161 mkr (162). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9-18 månader. Jämförelsetalen för 2021 har räknats om.

| | Kontor | | Samhällsfastigheter | | Lager/Lätt industri | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Stockholm | 92,3 | 91,0 | 97,3 | 97,3 | 93,6 | 94,9 |
| Väst | 92,4 | 92,9 | 96,7 | 94,7 | 94,1 | 93,6 |
| Mitt | 91,8 | 92,7 | 95,1 | 96,2 | 95,1 | 92,6 |
| Mälardalen | 91,9 | 93,3 | 98,2 | 98,3 | 94,7 | 97,5 |
| Öresund | 92,9 | 93,5 | 98,0 | 97,7 | 92,2 | 88,7 |
| Danmark | 94,7 | 93,4 | 98,6 | 98,5 | 77,2 | 76,7 |
| Finland | 92,7 | 91,9 | 95,2 | 89,2 | – | – |
| **Totalt** | **92,4** | **92,3** | **96,3** | **96,3** | **93,8** | **93,8** |

| | Handel | | Totalt | |
|---|---|---|---|---|
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Stockholm | 98,8 | 98,9 | 93,5 | 92,9 |
| Väst | 93,5 | 93,8 | 93,6 | 92,6 |
| Mitt | 94,8 | 95,4 | 93,4 | 94,1 |
| Mälardalen | 95,6 | 97,6 | 93,3 | 95,0 |
| Öresund | 95,3 | 92,2 | 93,4 | 92,7 |
| Danmark | – | – | 94,3 | 93,1 |
| Finland | – | – | 92,9 | 91,6 |
| **Totalt** | **96,0** | **95,8** | **93,4** | **93,2** |

**Riskspridning, kreditrisk**

Castellum har stor riskspridning i kontraktsportföljen. Koncernen har cirka 8 000 kommersiella kontrakt och 500 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av nedanstående tabell. Det enskilt största kontraktet svarar för 1,2 procent av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden är cirka 1,9 procent, vilket innebär att Castellums exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

| Kontraktsstorlek, mkr | Antal kontrakt | Andel, % | Kontraktsvärde, mkr | Andel, % |
|---|---|---|---|---|
| **Kommersiellt** | | | | |
| <0,25 | 3 625 | 24 | 252 | 3 |
| 0,25–0,5 | 1 255 | 8 | 466 | 5 |
| 0,5–1,0 | 1 266 | 8 | 896 | 10 |
| 1,0–3,0 | 1 314 | 9 | 2 270 | 25 |
| >3,0 | 634 | 4 | 4 929 | 54 |
| **Summa** | **8 094** | **53** | **8 813** | **97** |
| Bostäder | 512 | 3 | 59 | 1 |
| P-platser och övrigt | 6 619 | 43 | 200 | 2 |
| **Totalt** | **15 225** | **100** | **9 063** | **100** |

Tabellen nedan visar avtalade framtida hyresintäkter.

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| Avtalade framtida hyresintäkter | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Avtalade hyresintäkter år 1 | | | | |
| Kommersiella kontrakt | 8 286 | 7 924 | – | – |
| Bostäder | 24 | 19 | – | – |
| Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5 år | 17 491 | 16 935 | – | – |
| Avtalade hyresintäkter senare än 5 år | 9 454 | 8 786 | – | – |
| **Summa** | **35 255** | **33 664** | **–** | **–** |

**Hyresfordringar**

Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar om 135 mkr (130) har förfallit till betalning efter att reservering/nedskrivning gjorts om 46 mkr (36).

**Moderbolaget**

Moderbolaget innehåller endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

# Not 4 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 2 356 mkr (1 396), motsvarande 412 kr/kvm (346). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 20,1 procent. Vidare uppgår kostnader för coworking till 280 mkr (194).

## Driftskostnader

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat 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 1 490 mkr (840), motsvarande 263 kr/kvm (213). 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 30 mkr (1), motsvarande 0 procent av hyresintäkterna.

## Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållet uppgick till 286 mkr (155), vilket innebär 47 kr/kvm (40).

## Fastighetsskatt

Koncernens fastighetsskatt uppgick till 580 mkr (401) motsvarande 102 kr/kvm (93). Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastighetens taxeringsvärde. Skattesatsen i Sverige var 1,0 procent på taxeringsvärdet för kontor/handel och 0,5 procent 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 2022 till 522 mkr (417), vilket innebär 99 kr/kvm (79). 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 284 mkr (239) ersättningar till anställda och 32 mkr (26) avskrivningar på inventarier.

## Sammanfattning fastighetskostnader

Nedan visas fastighetsrelaterade kostnader kr/kvm fördelade per kategori och kostnadsslag.

| | Kontor | | Samhällsfastigheter | | Lager/Lätt industri | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fastighetskostnader, kr/kvm | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Driftskostnader | 327 | 259 | 258 | 205 | 175 | 128 |
| Underhåll | 62 | 50 | 42 | 37 | 28 | 23 |
| Fastighetsskatt | 149 | 133 | 102 | 89 | 26 | 27 |
| **Direkta fastighetskostnader** | **537** | **443** | **402** | **331** | **229** | **178** |

| | Handel | | Totalt | |
|---|---|---|---|---|
| Fastighetskostnader, kr/kvm | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Driftskostnader | 188 | 139 | 262 | 213 |
| Underhåll | 36 | 34 | 47 | 40 |
| Fastighetsskatt | 77 | 78 | 102 | 93 |
| **Direkta fastighetskostnader** | **301** | **252** | **411** | **346** |
| Uthyrning/fastighetsadministration | – | – | 99 | 79 |
| **Totalt** | **301** | **252** | **510** | **425** |

## 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 med mera. Vidare ingår kostnader på regionnivå för vd. Av kostnaderna, exklusive nedan nämnda incitamentsprogram, utgör 110 mkr (69) ersättningar till anställda och 8 mkr (11) avskrivning på inventarier.

I centrala administrationskostnader ingår även kostnader avseende ett resultat- och aktiekursrelaterat incitamentsprogram för koncernledningen om 6 mkr (9).

## Ersättning till revisorer

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| Ersättning till revisionsbyråer, mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Revisionsuppdrag | 9 | 5 | 2 | 1 |
| Revision utöver revisionsuppdraget | 1 | 4 | – | 4 |
| Övriga tjänster | 1 | – | 1 | – |
| **Summa** | **11** | **9** | **3** | **5** |

Av koncernens totala ersättningar om 11 051 tkr (8 858) avser ersättning till Deloitte AB 9 951 tkr (8 858) och ersättning till Ernst & Young AB uppgår till 1 100 tkr (0).

## Not 5 Förvärvskostnader

Förvärvskostnaderna uppgår till 7 mkr (76) och avser i allt väsentligt förvärv av resterande aktier i fastighetsbolaget Kungsleden.

## Not 6 Resultat från intressebolag

Resultat från intressebolag avser Castellums andel av Entras resultat. Resultatet inkluderar såväl förvaltningsresultat, skatt som värdeförändringar i Entras fastighetsbestånd. På raden "varav förvaltningsresultat" i resultaträkningen ingår endast Castellums andel av intressebolagets förvaltningsresultat, vilket för året uppgår till 550 mkr. Det innebär att värdeförändringar, skatt samt övrigt (avser värdeförändringar finansiella instrument i huvudsak) exkluderas. Varje kvartalsbokslut utförs även ett nedskrivningstest på andelen och för 2022 har nedskrivning gjorts om 178 mkr, vilken föranletts av ett lägre substansvärde på bolaget men som motverkats av en stärkt norsk krona under 2022. I övrigt totalresultat redovisas ackumulerad valutakurspåverkan på Castellums aktieinnehav i Entra. För ytterligare information om Entra, se Not 16.

| | Koncern | |
|---|---|---|
| mkr | 2022 | 2021 |
| Förvaltningsresultat | 550 | 161 |
| Värdeförändring fastighet | -863 | 935 |
| Skatt | -35 | -234 |
| Övrigt | 154 | 17 |
| **Castellums andel av intressebolagets resultat** | **-195** | **879** |
| Omvärdering andel intressebolag | – | 509 |
| Nedskrivning andel intressebolag | -178 | -246 |
| **Resultat från intressebolag** | **-373** | **1142** |

Resultat från intressebolag i moderbolaget avser erhållen utdelning från Entra om 333 mkr (147) samt omvärdering andel intressebolag om – mkr (509).

## Not 7 Ränte- och finansiella intäkter och kostnader

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| Resultat andelar i koncernföretag | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Nedskrivning aktier och andelar, dotterbolag | – | – | -97 | -73 |
| Erhållna koncernbidrag, dotterbolag | – | – | 572 | 114 |
| Erhållen/anticiperad utdelning, dotterbolag | – | – | – | 3 058 |
| **Summa** | **–** | **–** | **475** | **3 099** |

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| Ränte- och finansiella intäkter, mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ränteintäkter | – | 2 | – | – |
| Ränteintäkter, dotterbolag | – | – | 1170 | 845 |
| Övriga finansiella intäkter | – | – | – | 61 |
| **Summa** | **–** | **2** | **1170** | **907** |

Ränteintäkter, såväl i koncernen som i moderbolaget, är hänförligt till fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| Ränte- och finansiella kostnader, mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Räntekostnader | 1 492 | 847 | 1 124 | 815 |
| Räntekostnader, dotterbolag | – | – | 382 | 147 |
| Avgifter, förvärv | – | 27 | – | 27 |
| Övriga finansiella kostnader | 39 | – | 492 | 83 |
| **Summa** | **1 531** | **874** | **1999** | **1 072** |

Årets räntenetto uppgick till -1 531 mkr (-845). Under året har 101 mkr (50) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där koncernens genomsnittliga räntenivå om 2,6 procent (1,8) använts. Av koncernens räntekostnader avser 1 357 mkr (764) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 1 333 mkr (774). Övriga finansiella kostnader i moderbolaget avser valutakursförluster på långfristiga skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Resterande räntekostnader avser främst löpande ränta hänförligt till Castellums ränte- och valutaräntederivat.

## Not 8 Leasingkostnad/tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2022 uppgick till 58 mkr (23). 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 2022 års utgång hade Castellum 88 (85) 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 med mera. Dock finns ett fåtal avtal där kommunen kan begära att tomten återställs.

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| Avtalade framtida tomträttsavgälder, mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Avtalade tomträttsavgälder år 1 | 47 | 47 | – | – |
| Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och 5 | 178 | 176 | – | – |
| Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år | 1004 | 1040 | – | – |
| **Summa** | **1229** | **1263** | **–** | **–** |

Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till 4 mkr (4) hänförligt till hyresavtal i det helägda coworking-bolaget United Spaces.

## Not 9 Inkomstskatter

### Inkomstskatt

Redovisad skatt uppgår till -487 mkr (-41), varav -15 mkr (-173) är aktuell skatt och -472 mkr (132) är uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat i de enskilda bolagen, vilket är lägre än redovisat resultat och utgår på totalnivå i princip motsvarande förvaltningsresultatet i koncernen med avdrag för skattemässiga justeringar. Justeringarna gäller främst möjligheten till skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässigt direktavdrag för reparation och underhåll samt vissa ombyggnationer på fastigheter som aktiverats redovisningsmässigt, skattefria försäljningar av fastigheter via underprisöverlåtelser inom koncernen samt befintliga underskottsavdrag. I en situation där tidigare skattemässiga underskott finns uppkommer aktuell skatt att betala till följd av begränsningar att fritt nyttja alla befintliga underskottsavdrag mot de alla bolags skattepliktiga resultat.

Uppskjuten skatt är en avsättning för den skatt som framgent ska betalas. För fastigheter inträffar detta vid en direktförsäljning av fastigheterna. 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 bolagsbeskattningen utan innebär uppbokning av uppskjuten skatt precis som även sker avseende till exempel avskrivningar och direktavdrag. Vissa typer av finansiella instrument, såsom ränteswappar, får värderas till verkligt värde i juridisk enhet och en möjlighet finns i moderbolaget att även skattemässigt värdera till verkligt värde, vilket skett historiskt men inte 2022 då derivat i år skattemässigt redovisas till anskaffningsvärde med uppskjutna skatter som följd. Obeskattade reserver om utgörs främst av avsättning till periodiseringsfond och uppskjuten skatt redovisas tills reserverna lösts upp i deklaration. I likhet med temporära skillnader redovisas uppskjuten skatt för underskottsavdrag som en tillgång för värdet av framtida kvittningar mot skattepliktiga resultat.

| | Underlag 2022 | | Underlag 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| Skatteberäkning i koncernen, mkr | Aktuell skatt | Uppskjuten skatt | Aktuell skatt | Uppskjuten skatt |
| Förvaltningsresultat | 4510 | – | 3522 | – |
| *Dto intresseföretag* | -550 | – | -161 | – |
| Skattemässigt avdragsgilla | | | | |
| avskrivningar | -2486 | 2486 | -1376 | 1376 |
| ombyggnationer | -835 | 835 | -499 | 499 |
| Aktiverad ränta | -101 | 101 | -51 | 51 |
| Ej avdragsgill ränta | 1224 | – | 174 | – |
| Valutaomräkningar | -970 | 367 | -50 | 10 |
| Övriga skattemässiga poster | -108 | 110 | -367 | -175 |
| **Skattepliktigt förvaltningsresultat** | **684** | **3899** | **1192** | **1761** |
| *Aktuell skatt om underskottsavdrag ej nyttjas* | -141 | – | -245 | – |
| Försäljning fastigheter | 0 | -1809 | 1 | -9063 |
| Värdeförändring fastigheter | – | -3563 | – | 6307 |
| Värdeförändringderivat | -11 | 3162 | -32 | 32 |
| **Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag** | **673** | **1690** | **1161** | **-963** |
| Underskottsavdrag, ingående balans | -2236 | 2236 | -603 | 603 |
| Underskottsavdrag, utgående balans | 1635 | -1635 | 2236 | -2236 |
| **Skattepliktigt resultat** | **72** | **2291** | **838** | **-640** |
| **Skatt enligt resultaträkning** | **-15** | **-472** | **-173** | **132** |

Den effektiva skatten på årets förvaltningsresultat exklusive intressebolag, oaktat nyttjande av underskottsavdrag, uppgår till 4 procent (7).

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 1635 mkr.

Castellum har inga pågående skattetvister.

forts. Not 9

## Redovisad skatt i resultaträkningen

Den totala skatten avviker från nominell skatt på resultat före skatt eftersom det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller andra typer av skattemässiga justeringar som heller inte påverkar framtida skatt.

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| Skattekostnad, mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Redovisat resultat före skatt | 2 237 | 11 869 | 1 321 | 3 551 |
| Skatt enligt gällande skattesats | -461 | -2 445 | -272 | -732 |
| Skatteeffekt på grund av: | | | | |
| ej avdragsgillt resultat från intressebolag | -77 | — | — | — |
| ej avdragsgill förändring av goodwill | -91 | — | — | — |
| ej skattepliktig försäljning fastigheter/koncernbolag | 373 | 2 048 | — | — |
| ej avdragsgill ränta | -252 | 48 | -185 | -62 |
| ej skattepliktig utdelning | — | — | 70 | 673 |
| ej avdragsgill nedskrivning aktier, koncern | — | — | -37 | — |
| ej skattepliktig reversering nedskrivning aktier, koncern | — | — | 18 | 121 |
| övriga skattemässiga justeringar | 21 | 308 | 23 | -5 |
| **Redovisad skattekostnad** | **-487** | **-41** | **-383** | **-5** |

## Uppskjuten skatt i balansräkningen

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| Uppskjuten skatteskuld, mkr | Underlag | Skatt | Underlag | Skatt |
| Underskottsavdrag | 1 635 | 337 | 2 236 | 461 |
| Fastigheter | -83 942 | -17 292 | -85 633 | -17 641 |
| Derivat | -3 113 | -641 | -56 | -12 |
| Obeskattade reserver | -764 | -157 | -773 | -159 |
| **Vid årets utgång i balansräkningen** | **-86 185** | **-17 754** | **-84 226** | **-17 351** |
| | | | | |
| Vid årets ingång | -84 226 | -17 351 | -55 223 | -11 376 |
| Förvärv/försäljning av bolag/eget kapital | 332 | 69 | -29 643 | -6 107 |
| Årets förändring enligt totalresultat | -2 291 | -472 | 640 | 132 |
| **Vid årets utgång i balansräkningen** | **-86 185** | **-17 754** | **-84 226** | **-17 351** |

Uppskjuten skatt beaktas i balansräkningen på samtliga temporära skillnader för tillgångar och skulder samt för de underskottsavdrag som beräknas kunna nyttjas. Bokföringen sker i enlighet med gällande regelverk utifrån den nominella skattesatsen. Ett undantag gäller temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv via bolag. I dessa fall ska uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte redovisas. Den temporära skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för Castellums fastigheter uppgick per 31 december 2022 till 94 357 mkr (95 761), varav 83 942 mkr (85 633) är underlag för avsättning i balansräkningen.

Totalt uppgår avsatt uppskjuten skatt i koncernen till 17 754 mkr (17 351). Ett bedömt verkligt värde för den totala uppskjutna skatten kan beräknas som alternativ till redovisad uppskjuten skatt utifrån gällande redovisningsstandarder. Det sammanlagda verkliga värdet för temporära skillnader för de fyra förekommande situationerna bedöms uppgå till en skuld om 3 860 mkr (3 160), se avsnitt substansvärde i Not 18.

*Uppskjuten skatt i moderbolagets balansräkning*

Uppskjuten skatteskuld i moderbolagets balansräkning uppgår per 31 december 2022 till totalt -321 mkr (—) och är hänförlig till temporära skillnader på finansiella instrument om -382 mkr (—) samt underskottsavdrag om 61 mkr (—).

# Not 10 Personal och styrelse

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| Antal anställda | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Medelantal anställda | 534 | 443 | 87 | 85 |
| varav kvinnor | 233 | 189 | 54 | 55 |
| varav Finland (varav kvinnor) | 10 (5) | 8 (4) | – | – |
| varav Danmark (varav kvinnor) | 12 (2) | 12 (3) | – | – |

## Löner, arvoden och förmåner

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| Löner, arvoden och förmåner, mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Styrelseordförande | 1,0 | 1,2 | 1,0 | 1,2 |
| Övriga styrelseledamöter | 3,1 | 3,2 | 3,1 | 3,2 |
| Verkställande direktören och vice verkställande direktören | | | | |
| Grundlön (inklusive avgångsvederlag)[1] | 13,0 | 6,9 | 13,0 | 6,9 |
| Rörlig ersättning[2] (endast bonus) | 6,4 | -1,0 | 6,4 | -1,0 |
| Förmåner | 0,2 | 0,1 | 0,2 | 0,1 |
| Övriga ledande befattningshavare koncern: 14 (7), moderbolaget: 8 (3) | | | | |
| Grundlön | 25,0 | 12,8 | 13,2 | 5,1 |
| Rörlig ersättning[2] | 5,7 | 8,9 | 1,6 | 3,2 |
| Förmåner | 0,9 | 0,6 | 0,3 | 0,2 |
| Övriga anställda | 330,6 | 293,2 | 64,4 | 67,6 |
| **Summa** | **385,9** | **325,1** | **103,2** | **86,5** |
| **Avtalsenliga pensionskostnader** | | | | |
| Verkställande direktören och vice verkställande direktören | 2,9 | 1,7 | 2,9 | 1,7 |
| Övriga ledande befattningshavare[1], för koncern 14 (7), för moderbolag 8 (3) | 8,1 | 4,1 | 4,4 | 1,7 |
| Övriga anställda | 40,7 | 44,4 | 9,5 | 8,7 |
| **Summa** | **51,6** | **50,2** | **16,8** | **12,1** |
| **Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt** | | | | |
| Styrelsens ordförande | 0,3 | 0,4 | 0,3 | 0,4 |
| Övriga styrelseledamöter | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Verkställande direktören och vice verkställande direktören | 5,6 | 2,3 | 5,6 | 2,3 |
| Övriga ledande befattningshavare[1] (för koncern 14 (7), för moderbolag 8 (3) | 11,9 | 7,7 | 5,8 | 3,0 |
| Övriga anställda | 103,6 | 102,9 | 20,3 | 23,4 |
| **Summa** | **122,4** | **114,3** | **33,0** | **30,1** |
| **Totalt** | **559,9** | **489,6** | **153,0** | **128,7** |

1. Avser för 2022 Rutger Arnhult, Biljana Pehrsson, Henrik Saxborn och Ylva Sarby Westman.
2. Avser utbetald bonus under 2022.

Under 2022 hade moderbolaget 6 (7) styrelseledamöter, varav 2 (3) kvinnor, medan antalet styrelseledamöter i koncernens samtliga bolag uppgick till 24 (23), varav 11 (12) kvinnor. Koncernen hade vid årsskiftet 13 (8) ledande befattningshavare, varav 6 (4) kvinnor. Totala antalet personer i dotterbolagens samtliga ledningsgrupper och koncernens ledande befattningshavare uppgick till 50 (47) personer, varav 21 (23) kvinnor.

### Ersättning styrelse

Styrelsens ersättning beslutades av årsstämman 2022 att utgå med 4 155 tkr (3 565), varav 1 075 tkr (1 015) till styrelsens ordförande och 440 tkr (425) till envar av övriga styrelseledamöter. Ersättning för utskottsarbete tillkommer med totalt 680 tkr (750). Beloppen sträcker sig från årsstämman 2022-03-31 till och med årsstämman 2023-03-23.

| Styrelsearvode 2022, tkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Per Berggren | 1206 | 673 |
| Rutger Arnhult | 445 | 1020 |
| Anna-Karin Celsing | 743 | 625 |
| Christina Karlsson Kazeem | 121 | 500 |
| Anna Kinberg Batra | 599 | 447 |
| Zdravko Markovski | 127 | 525 |
| Joacim Sjöberg | 515 | 447 |
| Henrik Käll | 404 | – |
| **Totalt** | **4 160** | **4 237** |

### Koncernledning

Vid årsskiftet ingick verkställande direktören, CFO, COO, CIO, finanschef, chefsjurist, kommunikationsdirektör och Head of People & Culture i Castellum AB, samt de fem 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 de incitamentsprogram som beskrivs nedan. Castellum har för närvarande två pågående resultat- och aktiekursbaserade incitamentsprogram. Ett program gäller för perioden 2020–2023 och ett program gäller för perioden 2022–2024. Incitamentsprogrammet för 2020–2023 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 procent 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 2022 blev 97 procent (56) motsvarande en kostnad om 3 mkr (6) inklusive sociala avgifter.

forts. Not 10

- 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 procent under perioden, dels att totalavkastningen överstiger indexutvecklingen med minst 5 procentenheter under perioden. Vid ett utfall i spannet 0–50 procent respektive 0–5 procentenheter 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 2022 var utfallet tidsjusterat 86 procent (75) motsvarande en kostnad om 3 mkr (8) inklusive sociala avgifter. Slutlig avläsning och avräkning sker i maj 2023 men periodisering sker över intjänande perioden med ny bedömning årligen.

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.

Incitamentsprogrammet för 2022–2024 består av två delar:

- En resultatrelaterad del som baseras på tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie samt individuellt målsatta faktorer. För full rörlig ersättning med koppling till förvaltningsresultatet krävs en 10 procentig årlig tillväxt. För respektive region-VD ska jämförelsen avse såväl hela Castellumkoncernen som moderbolaget i den underkoncern som region-VD:n ansvarar för. Den resultatbaserade delen, som utbetalas som lön årsvis efter att bokslutet fastställts, kan maximalt uppgå till en halv årslön per år.
- En treårig aktiekursrelaterad ersättning som grundas på Castellumaktiens totalavkastning i absoluta tal under mätperioden samt Castellumaktiens totalavkastning i jämförelse med index för fastighetsaktier i Sverige under mätperioden. För full rörlig ersättning enligt det treåriga programmet krävs dels att totalavkastningen uppgår till minst 50 procent under perioden, dels att totalavkastningen överstiger indexutvecklingen med minst 5 procentenheter under perioden. Den aktiekursrelaterade ersättningen har en treårig prestations- och intjänandeperiod och maximalt utfall för den treåriga aktiekursrelaterade ersättningen uppgår till en halv årslön för treårsperioden. Utbetalning sker i form av lön, varvid befattningshavare ska förbinda sig att köpa Castellumaktier för minst halva nettobeloppet av utfallande ersättning. Periodisering sker över intjänande perioden med ny bedömning årligen.

**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 (1,5). 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 preliminära konsolideringsnivå uppgick för 2022 till 172 procent (172). 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 11 Förvaltningsfastigheter

| | Koncern | |
|---|---|---|
| Specifikation årets förändring, mkr | 2022 | 2021 |
| Ingående balans | 153 146 | 103 042 |
| Ny-, till- och ombyggnation | 5 548 | 3 799 |
| *varav aktiverade räntekostnader* | 101 | 50 |
| Förvärv | 363 | 56 147 |
| Försäljningar | -3 080 | -16 350 |
| Värdeförändring | -3 563 | 6 307 |
| Valutakursomräkning | 1 149 | 201 |
| **Utgående balans** | **153 563** | **153 146** |
| | | |
| Specifikation taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 41 215 | 39 450 |
| Mark | 16 238 | 17 572 |
| **Summa taxeringsvärde** | **57 452** | **57 022** |
| | | |
| Intäkter från förvaltningsfastigheter | 8 544 | 6 184 |
| Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter | 2 181 | 1 813 |

Årets förändring per kategori framgår av tabellen nedan.

| | Kontor | | Samhällsfastigheter | | Lager/Lätt industri | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Årets förändring per kategori, mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ingående balans | 89 273 | 49 332 | 21 587 | 21 879 | 20 996 | 20 798 |
| Kategoriförskjutningar | 1 096 | 1 942 | 1 212 | -2 604 | -189 | 79 |
| Ny-, till- och ombyggnation | 1 710 | 1 099 | 550 | 256 | 1 068 | 307 |
| Förvärv | 47 | 38 488 | 31 | 3 161 | 179 | 7 202 |
| Försäljningar | -361 | -4 803 | -2 177 | -2 292 | -346 | -8 529 |
| Värdeförändring | -2 826 | 3 038 | -416 | 1 166 | -408 | 1 137 |
| Valutakursomräkning | 1 035 | 177 | 98 | 21 | 16 | 2 |
| **Utgående balans** | **89 974** | **89 273** | **20 885** | **21 587** | **21 316** | **20 996** |

| | Handel | | Projekt och mark | |
|---|---|---|---|---|
| Årets förändring per kategori, mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ingående balans | 9 502 | 7 552 | 11 788 | 3 481 |
| Kategoriförskjutningar | -155 | -183 | -1 962 | 766 |
| Ny-, till- och ombyggnation | 147 | 86 | 2 070 | 2 051 |
| Förvärv | 2 | 2 545 | 104 | 4 751 |
| Försäljningar | -83 | -785 | -113 | 59 |
| Värdeförändring | 0 | 287 | 87 | 680 |
| Valutakursomräkning | — | — | — | — |
| **Utgående balans** | **9 413** | **9 502** | **11 974** | **11 788** |

Moderbolaget äger inga fastigheter.

## Årets investeringar

Castellum har under 2022 investerat i fastigheter för totalt 5 911 mkr (59 946), varav – mkr (47 258) avser förvärv via rörelse, 363 mkr (8 889) avser förvärv av fastigheter och 5 548 mkr (3 799) ny-, till- och ombyggnation.

## Väsentliga åtaganden

Därutöver har Castellum åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till cirka 2,1 mdkr utöver vad som redovisas i balansräkningen.

## Påbörjade större investeringar

| Fastighet | Investering, mkr | Återstår att investera, mkr | Färdigställd |
|---|---|---|---|
| Sjustjärnan EON, Malmö | 1 362 | 181 | Kv 1 2023 |
| Godsfinkan, Malmö | 1 350 | 157 | Kv 1 2023 |
| Backa 20:5, Göteborg | 490 | 450 | Kv 1 2025 |
| Tusenskönan 2, Mölndal | 453 | 344 | Kv 3 2024 |

## 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 i en 10–20 årig kassaflödesmodell. Värdet beräknas som nuvärdet av driftsöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under kalkylperioden om 10–20 år samt nuvärdet av bedömt restvärde efter kassaflödesperioden. Restvärdet utgörs av nuvärdet av alla framtida driftöverskott efter kassaflödesperioden. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är bedömningen avseende den framtida intjäningen och avkastningskravet, vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är härlett från marknadstransaktioner på likvärdiga objekt, så kallad ortprismetod. Intjäningen baseras på befintliga kontrakt och mest sannolika uthyrningsscenario i respektive fastighet.

### *Intern värdering*

Castellum redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2022 internt värderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på kassaflödesmodellen, som översiktligt beskrivits ovan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Värderingarna utförs centralt av Castellums värderingsteam och kvalitetssäkras genom second opinion på cirka 50 procent av fastighetsvärdet i Q4 2022.

forts. Not 11

*Antaganden kassaflöde*

Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 4 procent (1,5) för 2023 och 2 procent långsiktigt, 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. För att uppnå bedömd marknadshyra i respektive fastighet krävs ofta en hyresgästanpassning vilket beaktats vid bedömt behov i kalkylerna. Kassaflödet baseras på befintliga kontrakt och långsiktigt bedöms fastighetens långsiktiga vakans individuellt per fastighet, vilket slår genom i kalkylerna när samtliga kontrakt löpt ut. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Fastighetskostnaderna baseras på en kombination av utfall, budget och vedertagna schabloner för periodiskt underhåll och fastighetsadministration.

## Antaganden avkastningskrav

Avkastningskravet på fastigheten är individuellt för varje fastighet och baseras på jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden, så kallat ortspris. 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. Det individuella avkastningskravet 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 till exempel materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter, kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas exempelvis till kontraktens längd, storlek och antal. När avkastningskravet sätts på respektive individuell fastighet beaktas den mest sannolika köparens betalningsvilja vilket påverkas av bland annat fastighetens hållbarhetsprofil och miljöcertifieringar. En nuvärdesberäkning av samtliga framtida kassaflöden utförs i modellen med en kalkylränta, motsvarande antaget avkastningskrav plus genomsnittligt inflationsantagande under kalkylperioden. Castellum särskiljer i vissa fall kalkylräntan under kassaflödesperioden respektive restvärdet, exempelvis i de fall risken i kassaflödet bedöms vara lägre än restvärdet.

Genomsnittlig värderingsyield för Castellums fastighetsbestånd, exklusive projekt, mark och byggrätter, uppgår till 5,0 procent (4,7).

*Värdeförändringar*

På fastighetsmarknaden har det skett få avslut under slutet av året och marknadens avkastningskrav har påverkats av stigande räntor och kreditmarginaler. Förbättrat kassaflöde, främst kopplat till inflationen, motverkar till viss del de högre avkastningskraven. Castellum redovisar för året orealiserade värdeförändringar om 3 563 mkr (6 307), främst hänförligt till en uppgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 31 punkter till 5,01 jämfört med 4,70 i början av året. Vidare redovisas realiserad värdeförändring om 26 mkr (878) som främst är hänförlig till avyttring av tolv fastigheter i Gävle samt avyttringar i Kungsledenbeståndet under slutet av året.

*Projekt och byggrätter*

Igångsatta projekt har värderats enligt ovanstående princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde för jämförbara transaktioner i kombination med byggrättskalkylet.

*Fastighetsbeståndets värde*

Den interna värderingen uppgår till 153 563 mkr (153 146), vilket motsvarar en värdeförändring om -2,3 procent (4,9). Nedan framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och region.

| Fastighetsvärde, mkr 2022-12-31 | Kontor | Samhälls-fastigheter | Lager/ Lätt industri | Handel | Projekt/ Mark | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Stockholm | 32 829 | 5 150 | 4 123 | 3 179 | 4 330 | 49 611 |
| Väst | 14 011 | 3 240 | 8 753 | 1 454 | 962 | 28 420 |
| Mitt | 11 335 | 9 140 | 1 198 | 2 328 | 1 293 | 25 294 |
| Mälardalen | 10 347 | 1 026 | 3 853 | 844 | 1 121 | 17 191 |
| Öresund | 9 354 | 1 204 | 3 217 | 1 609 | 3 973 | 19 357 |
| Danmark | 5 422 | 663 | 172 | – | – | 6 257 |
| Finland | 6 676 | 462 | – | – | 295 | 7 433 |
| **Summa** | **89 974** | **20 885** | **21 316** | **9 413** | **11 974** | **153 563** |

*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 procent 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 procent ett värdeintervall om 161 241–145 885 mkr motsvarande –/+ 7 678 mkr.

| Känslighetsanalys +/– 1% (enhet) | Kontor | Samhälls-fastigheter | Lager/Lätt industri | Handel | Projekt | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Driftnetto | 869 | 190 | 132 | 94 | 131 | 1 489 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | 915 | 200 | 139 | 99 | 138 | 1 567 |
| Avkastningskrav + | -14 727 | -3 242 | -2 033 | -1 393 | -2 354 | -24 770 |
| Avkastningskrav - | 22 275 | 4 923 | 2 935 | 1 980 | 3 670 | 37 123 |

Ovanstående känslighetsanalys visar hur +/- 1 procentenhets förändring i driftnetto 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.

forts. Not 11

**Extern värdering**

För att säkerställa värderingen har totalt 265 fastigheter motsvarande värdemässigt 50 procent av beståndet externt värderats av Cushman and Wakefield med värderingstidpunkt 2022-12-31. 10 procent av fastighetsbeståndet, varav majoriteten överlappande, har även externvärderats på så kallad desktopbasis av Newsec. Under 2022, vid olika värderingstillfällen, har knappt 75 procent av fastighetsvärdet externvärderats av Cushman and Wakefield. 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 2022.

## Not 12 Inventarier

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ingående anskaffningsvärde | 437 | 361 | 93 | 87 |
| Inköp | 85 | 94 | 49 | 8 |
| Försäljning/utrangering | -39 | -18 | – | -2 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **483** | **437** | **142** | **93** |
| Ingående avskrivningar | -233 | -191 | -48 | -38 |
| Försäljning/utrangering | 14 | 10 | – | 1 |
| Årets avskrivningar | -54 | -52 | -8 | -11 |
| **Utgående avskrivningar** | **-273** | **-233** | **-56** | **-48** |
| **Bokfört värde** | **210** | **204** | **86** | **45** |

## Not 13 Leasingavtal, nyttjanderätt och leasingskulder

| Leasingavtal, nyttjanderätt, mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Redovisat värde vid årets början** | **1741** | **888** |
| Årets aktiveringar | 146 | 297 |
| Årets förvärv | 100 | 625 |
| Ändrade antaganden | -257 | – |
| Av- och nedskrivningar | -139 | -69 |
| **Redovisat vid årets slut** | **1591** | **1741** |

| Leasingskulder, mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Redovisat värde vid årets början | 1741 | 888 |
| Nytecknade och omförhandlade avtal | 146 | 297 |
| Förvärvade avtal | 100 | 625 |
| Avslutade avtal | -63 | -19 |
| Ändrade antaganden vid beräkning av leasingskuld | -257 | – |
| Amortering av leasingskuld | -76 | -50 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **1591** | **1741** |
| | | |
| Långfristiga leasingskulder | 1575 | 1704 |
| Kortfristiga leasingskulder | 16 | 37 |

| Förfallostruktur leasingskulder, mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Förfaller till betalning inom ett år | 16 | 37 |
| Förfaller till betalning inom ett till fem år | 378 | 259 |
| Förfaller till betalning senare än fem år | 1198 | 1445 |
| **Summa** | **1591** | **1741** |

| Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing, mkr | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Avskrivning av leasingavtal, nyttjanderätt | -110 | -95 |
| Räntekostnader på leasingskulder | -80 | -30 |
| **Totala kostnader hänförliga till leasing** | **-190** | **-125** |

## Not 14 Goodwill

Castellum redovisar goodwill om 4 969 mkr (5 544), varav 3 844 mkr (4 064) är hänförligt till förvärvet av Kungsleden år 2021 och 25 mkr (193) till förvärvet av United Spaces år 2019. Från förvärvet av bolagen CORHEI och Norrporten 2016 redovisas en goodwill hänförlig till uppskjuten skatt om 1 100 mkr (1 287). För Norrporten, CORHEI och Kungsleden bedöms de kassagenererande enheterna vara fastigheterna där skillnad mellan hantering av uppskjuten skatt på temporära skillnader beroende på rörelseförvärv och tillgångsförvärv blir goodwill. Indikation på nedskrivningsbehov för dessa kan uppstå vid avyttring av den kassagenererande enheten, minskade temporära skillnader på fastigheterna eller ändrad skattelagstiftning. Nedskrivning har skett under året med -440 mkr (-194). Härav är -200 mkr (-194) en följd av avyttrade fastigheter och -72 mkr (—) hänförligt till nedgång i fastighetsvärden.

Goodwill hänförlig till den kassagenererande enheten United Spaces har skrivits ned med -168 mkr (—). Nedskrivning har skett till följd av höjda avkastningskrav som en konsekvens av dels höjda räntor, dels högre riskpremier. Härutöver har justering av förvärvsanalysen för Kungsleden gjorts, vilket minskar goodwill med 135 mkr. Ingen retroaktiv justering har gjorts sett till beloppets storlek.

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ingående anskaffningsvärde | 5 544 | 1 673 | — | — |
| Förvärv | — | 4 064 | — | — |
| Justering förvärvsanalys | -135 | — | — | — |
| Förändring goodwill | -440 | -194 | — | — |
| **Bokfört värde** | **4 969** | **5 544** | **—** | **—** |

## Not 15 Finansiella tillgångar

I samband med försäljningen av en fastighetsportfölj om 16 fastigheter till Oscar Properties föregående räkenskapsår, erhölls en delikvid i form av en aktiepost om cirka 16,7 miljoner aktier till ett värde om 200 mkr i Oscar Properties. Innehavet motsvarade en ägarandel om cirka 12,3 procent. Stängningskursen 31 december 2021 uppgick till 11,42 kronor/aktie varför en orealiserad värdeförändring om -10 mkr redovisats. Aktieposten har avyttrats under 2022 med ett realisationsresultat om -57 mkr.

## Not 16 Intressebolag

| Intressebolag | Org.nr. | Säte | Kapitalandel, % |
|---|---|---|---|
| Entra ASA | 999 296 432 | Oslo | 33,3 |

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| Andelar intressebolag, mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ingående anskaffningsvärde | 13 571 | — | 12 690 | 3 |
| Förvärv/omklassificering | — | 12 177 | — | 12 177 |
| Omvärdering av tidigare ägd andel | — | 509 | — | 509 |
| Andel av intressebolagets resultat | -195 | 880 | — | — |
| Erhållen utdelning | -333 | -147 | — | — |
| Nedskrivning | -178 | -246 | — | — |
| Valuta | 420 | 398 | 3 | — |
| **Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde** | **13 286** | **13 571** | **12 693** | **12 690** |

Under 2021 förvärvade Castellum 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 procent. Förvärven medförde att Castellums ägande i Entra redovisningsmässigt ändrade karaktär från slutet av augusti 2021 från finansiellt innehav till intressebolag, innebärande att Castellums andel av resultatet i Entra redovisas i Castellums resultaträkning från den dag då bolaget övergick till intressebolag. Redovisning av resultat från andelar i intressebolag baseras på Entras senast publicerade rapport.

### Entra

Vid utgången av perioden ägde Castellum 60 710 624 aktier (60 710 624) i Entra motsvarande 33,3 procent (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. För ytterligare information se bolagets webbplats, www.entra.no. Entras totala tillgångar uppgick den 31 december 2022 till 82 162 mNOK varav förvaltningsfastigheter uppgick till 77 404 mNOK. Soliditeten beräknades till 39 procent (48). EPRA NRV per balansdag uppgick 207 NOK/aktie (218).

## Not 17 Andra långfristiga tillgångar

Övriga långfristiga tillgångar består av innehav i mindre, för koncernen ej väsentliga, intresseföretag samt andelar i andra företag, långfristiga fordringar och kapitalförsäkring.

# Not 18 Eget kapital och substansvärde

## Poster i eget kapital

*Aktiekapital*

Aktiekapitalet var per den 31 december 2022 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, till exempel konvertibler, förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning, så kallade preferensaktier. Årsstämman 2021 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som motsvarar cirka 10 procent av utestående aktier. Under året har återköp av 12 143 033 aktier skett till en snittkurs om 226 kr. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december 2022 till 17 331 000 aktier (5 187 967) motsvarande 5 procent av antalet registrerade aktier.

| 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** | **2022-12-31** | **345 731 968** | **0,50** | **172 865 984** |

*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 samt 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 på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt och tidsfaktorn.

Vid fastighetsvärdering används oftast ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I Castellums fall innebär +/- 5 procent osäkerhetsintervall +/- 7 678 mkr.

| Substansvärde | mkr | Kr/aktie |
|---|---|---|
| Eget kapital enligt balansräkning | 78 983 | 240 |
| Återläggning | | |
| Hybridobligationer | -10 169 | -31 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | – | – |
| Beslutad ej verkställd utdelning | 624 | 2 |
| Derivat enligt balansräkningen | -2 747 | -8 |
| Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt | -4 944 | -15 |
| Uppskjuten skatt enligt balansräkningen | 17 754 | 54 |
| **Substansvärde EPRA NRV** | **79 501** | **242** |
| Avdrag | | |
| Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces | -25 | -0 |
| Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt, 4 %[1] | -3 860 | -12 |
| **Substansvärde EPRA NTA** | **75 616** | **230** |
| Återläggning | | |
| Derivat enligt ovan | 2 747 | 8 |
| Uppskjuten skatt i sin helhet | -13 894 | -42 |
| **Substansvärde EPRA NDV** | **64 467** | **196** |

1. Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 4 procent. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras med en nominell skatt om 20,6 procent, dels att fastigheterna realiseras under 50 år helheten säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7 procent.

## Kapitalstruktur

Castellum ska ha en stabil kapitalstruktur med låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 40 procent och en räntetäckningsgrad om minst 3 gånger.

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, det vill säga förvaltningsresultat per aktie, ska ha en årlig tillväxt om minst 10 procent.

## Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel, 40 258 021 531 kronor, ska disponeras så att i ny räkning överförs 40 258 021 531 kronor.

# Not 19 Skulder

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen | 4 038 | 3 473 | 842 | 224 |
| Ej räntebärande låneskulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen | – | – | – | – |
| Räntebärande låneskulder som förfaller | | | | |
| inom ett år efter balansdagen | 12 233 | 18 832 | 20 729 | 21 965 |
| mellan ett till fem år efter balansdagen | 49 708 | 35 188 | 39 221 | 25 194 |
| senare än fem år efter balansdagen | 14 908 | 16 809 | 10 798 | 9 188 |
| **Summa skulder exklusive uppskjuten skatteskuld, leasingavtal, övriga avsättningar och derivat** | **80 887** | **74 302** | **71 591** | **56 571** |

| Kreditavtal/-ramar, mkr | Belopp | Utnyttjat |
|---|---|---|
| Långfristiga bindande låneavtal i bank | 42 628 | 31 277 |
| Kortfristiga bindande låneavtal i bank | 860 | 860 |
| Checkkredit | 950 | 0 |
| **Summa låneavtal** | **44 438** | **32 137** |
| MTN-program (ram 40 000 mkr) | 19 278 | 19 278 |
| EMTN-program (ram 3 000 meur + 3 000 mnok) | 25 224 | 25 224 |
| Företagscertifikat (ram 12 000 mkr) | 209 | 209 |
| **Summa** | **89 150** | **76 849** |

| Kreditavtalens förfallostruktur, mkr | Bank | Obligationer | Certifikat | Totalt räntebärande skulder | Andel, % | Ej utnyttjade krediter | Summa tillgängliga krediter |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0-1 år | 860 | 11 164 | 209 | 12 233 | 16 | 950 | **13 183** |
| 1-2 år | 7 743 | 3 750 | – | 11 493 | 15 | 5 254 | **16 747** |
| 2-3 år | 12 859 | 10 684 | – | 23 543 | 31 | 6 097 | **29 640** |
| 3-4 år | 3 630 | 6 928 | – | 10 558 | 14 | – | **10 558** |
| 4-5 år | 1 416 | 2 698 | – | 4 114 | 5 | – | **4 114** |
| >5 år | 5 629 | 9 279 | – | 14 908 | 19 | – | **14 908** |
| **Totalt** | **32 137** | **44 503** | **209** | **76 849** | **100** | **12 301** | **89 150** |

Förfallostrukturen för kreditavtalen nedan visar när i tiden kreditavtalen förfaller till omförhandling eller amortering. Koncernens finansiella risker framgår på sidorna 107-110 samt övrig riskhantering framgår på sidorna 111-118.

## Not 20 Finansiella instrument

| 2022, mkr | 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** | | | | | |
| Räntederivat | – | 2 096 | – | – | – |
| Valutaderivat | – | 682 | 437 | – | – |
| Långfristiga fordringar | 8 | – | – | – | – |
| Hyresfordringar | 135 | – | – | – | – |
| Övriga fordringar | 373 | – | – | – | – |
| Kassa och bank | 858 | – | – | – | – |
| **Skulder** | | | | | |
| Räntederivat | – | – | – | 196 | – |
| Valutaderivat | – | – | 272 | – | – |
| Räntebärande skulder | – | – | – | – | 76 849 |
| Leverantörsskulder | – | – | – | – | 394 |
| Övriga skulder | – | – | – | – | 2 670 |
| **Summa** | **1 374** | **2 778** | **165** | **196** | **79 913** |

| 2021, mkr | 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 | 13 | – | – | – | – |
| 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** | **1 875** | **190** | **433** | **130** | **73 076** |

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder med mera redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för långfristiga obligationer uppgick till 27 984 mkr medan verkligt värde för kortfristiga obligationer uppgick till 10 904 mkr.

## Not 21 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| | | | Ej kassaflödespåverkande poster | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Koncern, mkr** | **2021-12-31** | **Kassaflöde** | **Rörelseförvärv** | **Värdeförändring** | **Ändrad valutakurs** | **Periodisering över-/underkurs** | **2022-12-31** |
| Långfristiga räntebärande skulder | 51 997 | 10 810 | – | – | 1 822 | -13 | 64 616 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 18 832 | -6 615 | – | – | 16 | – | 12 233 |
| Derivat | 563 | -733 | – | -2 576 | – | – | -2 746 |
| **Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **71 392** | **3 462** | **–** | **-2 576** | **1 838** | **-13** | **74 103** |

| | | | Ej kassaflödespåverkande poster | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Koncern, mkr** | **2020-12-31** | **Kassaflöde** | **Rörelseförvärv** | **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 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Moderbolag, mkr** | **2021-12-31** | **Kassaflöde** | **Värdeförändring** | **Ändrad valutakurs** | **Periodisering över-/underkurs** | **2022-12-31** |
| Långfristiga räntebärande skulder | 28 387 | 8 646 | – | 258 | -10 | 37 281 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 13 869 | -3 862 | – | 16 | – | 10 023 |
| Långfristiga räntebärande skulder till koncernföretag | 6 596 | 5 186 | – | 953 | – | 12 735 |
| Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag | 7 493 | 3 215 | – | – | – | 10 708 |
| Derivat | 619 | -733 | -1 741 | – | – | -1 855 |
| **Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **56 966** | **12 452** | **-1 741** | **1 227** | **-10** | **68 892** |

| | | | Ej kassaflödespåverkande poster | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Moderbolag, mkr** | **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** |

# Not 22 Övriga avsättningar

Övriga avsättningar avser pensionsavsättningar samt lämnade hyresgarantier i samband med transaktioner med ett maximalt åtagande bedömt till 18 mkr (31).

# Not 23 Derivat

## Värdering och värdeförändringar

Castellum använder bland annat 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. Castellums derivat påverkas av främst förändrade långa marknadsräntor samt valutakursrörelser. Total värdeförändring för derivaten uppgår under året till 3 309 mkr varav 2 690 mkr (325) har bokats i resultaträkningen och resterande del i övrigt totalresultat. De positiva värdeförändringarna förklaras av att räntor på längre löptider har stigit under perioden samt förändrade valutakurser.

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. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisk i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debit Value Adjustment (DVA). CVA utgörs av Castellums risk att lida kreditförlust i händelse av motparternas fallissemang medan DVA utgör det omvända. Justeringen beräknas på motpartsnivå utifrån förväntad framtida kreditexponering, risken för fallissemang, samt återvinningsgraden av exponerade krediter. Per den 31 december 2022 uppgick marknadsvärdet i ränte- och valutaderivatportföljen till 2 746 mkr (-563) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

### *Moderbolaget*

Total värdeförändring för derivaten i moderbolaget uppgår under året till 2 474 mkr varav 1 489 mkr (-75) har bokats i resultaträkningen och resterande del i övrigt totalresultat. De positiva värdeförändringarna förklaras av att räntor på längre löptider har stigit under perioden samt förändrade valutakurser. Per den 31 december 2022 uppgick marknadsvärdet på räntederivatportföljen till 1 009 mkr (-154) och valutaderivatportföljen till 847 mkr (-465) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

## 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.

| | 2022-12-31 | | | 2021-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| mkr | Tillgång | Skuld | Netto | Tillgång | Skuld | Netto |
| Räntederivat | 2 096 | -196 | 1 899 | 205 | -303 | -98 |
| Valutaderivat | 1 119 | -272 | 847 | 99 | -564 | -465 |
| **Bruttovärde derivat** | **3 215** | **-467** | **2 746** | **304** | **-867** | **-563** |

## 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, mkr | | |
|---|---|---|---|
| År | Ränta att betala | Ränta att erhålla | Netto |
| 2023 | -1 103 | 1 296 | 194 |
| 2024 | -937 | 1 129 | 192 |
| 2025 | -781 | 867 | 86 |
| 2026 | -730 | 782 | 52 |
| 2027 | -268 | 377 | 109 |
| 2028+ | -355 | 669 | 314 |
| **Summa** | **-4 173** | **5 120** | **947** |

## 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 procentenhet. 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2023 | 5 666 | – | 77 | 2,72 | 84 | 70 |
| 2024 | 6 450 | – | 305 | 3,15 | 390 | 225 |
| 2025 | 6 000 | – | 360 | 2,40 | 470 | 295 |
| 2026 | 3 300 | – | 130 | 1,13 | 176 | 7 |
| 2027 | 1 350 | – | -56 | -0,93 | -81 | -30 |
| 2028+ | 10 938 | – | 1 010 | 1,68 | 1 478 | 519 |
| **Summa** | **33 705** | **–** | **1 826** | **2,11** | **2 517** | **1 085** |

Valutaderivat med ett marknadsvärde om 920 mkr (-381) ingår ej i tabellen ovan då en förändring av marknadsräntan av dessa derivat har en oväsentlig påverkan på marknadsvärdet.

## Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Förskottsbetalda hyror | 1 226 | 1 134 | – | – |
| Upplupna räntor | 277 | 148 | 147 | 148 |
| Övrigt | 858 | 753 | 30 | 31 |
| **Summa** | **2 362** | **2 035** | **177** | **179** |

## Not 25 Ställda säkerheter

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Fastighetsinteckningar | 37 385 | 35 147 | – | – |
| Långfristiga fordringar koncernföretag | – | – | 22 681 | 20 000 |
| **Summa** | **37 385** | **35 147** | **22 681** | **20 000** |

## Not 26 Eventualförpliktelser

| | Koncern | | Moderbolag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Borgen för koncernföretag | – | – | 26 503 | 6 647 |
| **Summa** | **–** | **–** | **26 503** | **6 647** |

I normalfallet är moderbolaget kreditтagare, men i de fall upplåning sker direkt mot fastighetsägande bolag ställer moderbolaget borgen.

## Not 27 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

| 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 | 556476-7686 | Malmö | 100 | 4 953 |
| Castellum Norr AB | 556594-3999 | Sundsvall | 100 | 971 |
| United Spaces Network Offices AB | 556668-1069 | Stockholm | 100 | 158 |
| Fastighets AB Regeringsgatan | 556571-4051 | Göteborg | 100 | 6 |
| Castellum Finland AB | 559154-9828 | Göteborg | 100 | 0 |
| Castellum Projektutveckling AB | 559249-3430 | Göteborg | 100 | 14 |
| Castellum Kalasatama Holding 1 AB | 559401-5793 | Göteborg | 100 | 851 |
| Castellum Innovation AB | 559110-6538 | Göteborg | 100 | 89 |
| Kungsleden AB | 556545-1217 | Stockholm | 100 | 26 340 |
| Castellum Mälardalen AB | 559292-6678 | Västerås | 100 | 20 |
| **Summa** | | | | **47 342** |

Principer för konsolidering av koncernföretag framgår av redovisningsprinciperna.

| | Moderbolag | |
|---|---|---|
| Andelar koncernföretag, mkr | 2022 | 2021 |
| Ingående anskaffningsvärde | 46 239 | 20 957 |
| Förvärv | 855 | 25 266 |
| Lämnade aktieägartillskott och koncernbidrag | 345 | 89 |
| Reversering av tidigare gjord nedskrivning | 84 | – |
| Nedskrivning | -181 | -73 |
| **Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde** | **47 342** | **46 239** |

## Not 28 Långfristiga fordringar, koncernföretag

| | Moderbolag | |
|---|---|---|
| mkr | 2022 | 2021 |
| Ingående anskaffningsvärde | 35 578 | 31 051 |
| Nyutlåning/amorteringar från koncernföretag | 2 501 | 4 450 |
| Valutakursomräkning | 844 | 77 |
| Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde | 38 923 | 35 578 |

## Not 29 Närståendetransaktioner

Koncernen har haft en tvist med Wästbygg AB där tidigare styrelseledamot och tillika tidigare vd Rutger Arnhult är huvudägare och nuvarande tillförordnad vd 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. Dom har meddelats i skiljeförfarandet.

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete framgår av Not 10. Inga närståendetransaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson. Moderbolagets närsteåndetransaktioner avser endast transaktioner med närstående bolag inom koncernen samt transaktioner med intressebolag i form av utdelning.

## Not 30 Händelser efter balansdagen

Den 17 januari utsåg styrelsen Joacim Sjöberg som tillförordnad vd för Castellum AB under pågående rekryteringsprocess av ordinarie vd.

Den 6 februari meddelade Rutger Arnhult att han lämnar Castellums styrelse med omedelbar verkan. Rutger meddelade den 14 december 2022 att han kommer lämna sin roll som vd för Castellum och att han inte ställer upp för omval till Castellums styrelse.

Den 13 februari meddelades att Castellums styrelse, för att stärka bolagets finansiella ställning, kommer att föreslå att årsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om en företrädesemission om cirka 10 miljarder kronor.

*Ej för offentliggörande, distribuering eller publicering i USA, Storbritannien, Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, Schweiz eller någon annan jurisdiktion där offentliggörande, distribuering eller publicering skulle vara olaglig eller kräva registrering eller andra åtgärder i enlighet med tillämplig lag.*

# Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

| | |
|---|---|
| Balanserade vinster | 39 320 984 565 kronor |
| Årets resultat | 937 036 965 kronor |
| **Summa** | **40 258 021 531 kronor** |

**Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:**

| | |
|---|---|
| Överförs i ny räkning | 40 258 021 531 kronor |
| **Summa** | **40 258 021 531 kronor** |

I bolaget finns 345 731 968 aktier, varav för närvarande 17 331 000 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier.

# Årsredovisningens undertecknande

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget 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 27 februari 2023

**Per Berggren**
Styrelseordförande

**Anna-Karin Celsing**
Styrelseledamot

**Henrik Käll**
Styrelseledamot

**Joacim Sjöberg**
Styrelseledamot och
tf verkställande direktör

**Leiv Synnes**
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 27 februari 2023.

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 2022-01-01–2022-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 119–137. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 102–174 samt 180 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 2022 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 2022 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 koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) 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/EU) 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 153 563 Mkr per den 31 december 2022 och baseras på en intern värdering av respektive fastighet för Castellums bestånd. För att säkerställa den interna värderingen har värdemässigt cirka 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 111, koncernens redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden på sidan 149 och not 11.

*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.
- För investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter har vi granskat Castellums rutiner för projekthantering och för ett urval av pågående projekt granskat aktivering av utgifter.
- 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 1–100, 119–137 samt 181–182. Den av bolaget upprättade ersättningsrapporten utgör också annan information och återfinns på bolagets hemsida. 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 revisionsutskott 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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## 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 år 2022-01-01–2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 och koncernens 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. 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 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 räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten 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 International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller 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 årsredovisning 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 validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

**Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten**

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 119–137 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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.

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 årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Castellum AB (publ)s revisor av bolagsstämman 31 mars 2022 och har varit bolagets revisor sedan 23 mars 2017.

Signerad enligt dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Deloitte AB

**Harald Jagner**
Auktoriserad revisor

# Övrigt

# Definitioner

## Alternativa nyckeltal

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

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

## Aktierelaterade nyckeltal

**Aktiens direktavkastning**
Utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

**Antal aktier**
Registrerat antal aktier - antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier - antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier - vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

**Data per aktie**
Vid beräkning av resultat och kassaflöde per aktie används genomsnittligt antal aktier och vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie används antalet utestående aktier.

**EPRA EPS - Earnings Per Share**
Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

**EPRA NRV - Net Reinstatement Value**
Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av räntederivat och goodwill som avser uppskjuten skatt samt uppskjuten skatt i sin helhet.

**EPRA NTA - Net Tangible Assets**
Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer med återläggning av derivat och goodwill, justerat för verklig uppskjuten skatt i stället för nominell uppskjuten skatt.

**EPRA NDV - Net Disposal Value**
Eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationer, justerat för goodwill som ej utgör uppskjuten skatt.

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

**Ekonomisk uthyrningsgrad**
Under perioden redovisade hyresintäkter exklusive rabatter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

**Fastighetskategori**
Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen. Castellums fastighetskategorier är följande: kontor, samhällsfastigheter (kunder som direkt eller indirekt skattefinansieras), lager/lätt industri, handel samt projekt.

**Fastighetskostnader**
I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

**Förvaltningsresultat**
Redovisat resultat med återläggning av förvärvs och omstruktureringskostnader, omvärdering resultat stegvis förvärv, nedskrivning goodwill, värdeförändringar samt skatt i såväl koncern som i intressebolag/joint venture. Förvaltningsresultatet beräknas såväl före betald skatt som efter den teoretiska betalda skatt Castellum skulle betalat på förvaltningsresultatet såvida inga förlustavdrag förelåg.

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

**Hyresvärde**
Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

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

**Överskottsgrad**
Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

## Finansiella nyckeltal

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

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

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

**Belåningsgrad Fastighet**
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdda fastigheter och med tillägg för sålda ej fränträdda fastigheter.

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

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

**Räntetäckningsgrad**
Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.

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

# Finansiell kalender, aktieägarinformation och kontaktuppgifter

**Finansiell kalender**

| | |
|---|---|
| Årsstämma 2023 | 23 mars 2023 |
| Delårsrapport januari–mars 2023 | 21 april 2023 |
| Halvårsrapport januari–juni 2023 | 14 juli 2023 |
| Delårsrapport januari–september 2023 | 20 oktober 2023 |

**Årsstämma**

Årsstämma i Castellum AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 23 mars 2023 i Stockholm. 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 bland annat på Castellums webbplats www.castellum.se

**Kontaktuppgifter**

För mer information vänligen kontakta:
Joacim Sjöberg, tf verkställande direktör, Castellum AB, telefon 076-853 98 19 eller Jens Andersson, CFO, Castellum AB, telefon 076-855 67 02.

**Castellum.se**

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

**Producerad av:** Castellum i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson.
**Fotografer:** Christoffer Edling, Jonatan Fernström, Mikael Göthage, Klas Hultén, Jesper Örrbeck Photography, Pontus Orre, Semrén & Månsson Arkitekter/Kalle Sanner Fotograf och Erik Simander.
**Visionsbilder:** BSK Arkitekter/ Per-Erik Adamsson, Hammarins, Henning Larsen Architects, Kanozi Arkitekter/Adore Adore, Krook & Tjäder, Lebowski, Nils Andréasson Arkitektkontor, Råformat, Stockholms stad/White Arkitekter, Sjögren Arkitekter/Per Pixel Petersson och Utopia Arkitekter.
**Tryck:** Billes Tryckeri.
**Papperskvalitet:** 240 gr MultiDesign Original White HPI och 100 g MultiDesign Original White HPI.

Klimatneutral trycksak. Billes Tryckeri ab.
Miljömärkt trycksak 3041 0129
FSC® C018270