



CASTELLUM

Tillägg II till Castellum Aktiebolags erbjudandehandling avseende erbjudandet till aktieägarna i Kungsleden Aktiebolag



Nordea

VIKTIG INFORMATION

Detta dokument ("Tillägghandlingen") utgör inte ett erbjudande, vare sig direkt eller indirekt, i Australien, Hongkong, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA, eller i någon annan jurisdiktion där ett sådant erbjudande enligt lagar och förordningar i sådan relevant jurisdiktion skulle vara förbjudet enligt tillämplig lag.

Spridning av Tillägghandlingen och material som hänförs till Erbjudandet (definieras nedan) kan vara föremål för restriktioner eller påverkans av lagstiftningen i sådana jurisdiktioner. Kopior av Tillägghandlingen sänds inte och får inte sändas, postas eller annars vidarebefordras till eller från sådana jurisdiktioner. Personer som mottar denna kommunikation (inklusive men inte begränsat till banker, mäklare, fondkommissionärer, förvaltare och förvarare av värdepapper) och som omfattas av lagarna eller reglerna i en sådan jurisdiktion måste informera sig om och följa alla tillämpliga restriktioner och krav. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagarna i sådana jurisdiktioner. Castellum Aktiebolag ("Castellum") fränsäger sig, så långt det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för överträdelser av sådana restriktioner.

Tillägghandlingen utgör inte ett erbjudande om att sälja eller en uppmaning till ett erbjudande om att köpa eller teckna värdepapper i USA. Aktierna i Castellum har inte, och kommer inte att, registreras under enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("U.S. Securities Act") eller hos någon värdepappersmyndighet i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA, och kommer inte att erbjudas eller säljas i USA, förutom i enlighet med ett undantag från eller utan registreringskrav. Följaktligen får vederlaget för aktierna inte tillgängliggöras, och aktierna i Castellum kommer inte att erbjudas, säljas eller levereras, direkt eller indirekt, till eller i USA om det skulle utgöra ett brott mot U.S. Securities Act.

Aktieägare hänvisas till de erbjudanderestriktioner som framgår av avsnittet "Erbjudanderestriktioner" på sidorna 100 – 101 i Erbjudandehandlingen (definieras nedan). Investerare i USA hänvisas även till avsnittet "Erbjudanderestriktioner – USA" på sidorna 102 – 103 i Erbjudandehandlingen. Ytterligare information om de villkor, restriktioner och ansvarsbegränsningar som gäller för Erbjudandet framgår av Erbjudandehandlingen.

Tillägghandlingen ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist rörande Tillägghandlingen, eller som uppkommer med anledning därav, ska avgöras exklusivt av svensk domstol, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Denna Tillägghandling har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2a kap. 11 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt artikel 23.1 och 23.2 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129. Godkännandet av och registreringen hos Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Erbjudandehandlingen eller Tillägghandlingen är riktiga eller fullständiga.

Informationen i denna Tillägghandling avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för offentliggörandet av Tillägghandlingen. Det lämnas ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Förutom vad som krävs enligt Nasdaq Stockholms Takeover-regler ("Takeover-reglerna") eller tillämplig lagstiftning, fränsäger sig Castellum uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende Tillägghandlingen. Informationen i Tillägghandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Information i Tillägghandlingen som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt andra fördelar med Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan generellt, men inte alltid, kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är, till sin natur, föremål för risker och osäkerhetsmoment eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. På grund av flera faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Castellums och Kungsleden Aktiebolags ("Kungsleden") kontroll, kan det inte garanteras att framtida förhållanden inte väsentligen avviker från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen.

All framtidsinriktad information lämnas per dagen för offentliggörande. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning, fränsäger sig Castellum uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende framtidsinriktad information i Tillägghandlingen på grund av ändrade förväntningar avseende den framtidsinriktade informationen eller ändrade händelser, förhållanden eller omständigheter varpå någon framtidsinriktad information är baserad. Läsaren uppmanas dock att ta del av eventuella ytterligare uttalanden som Castellum eller Kungsleden har gjort eller kan komma att göra.

Innehåll

Tillägg till Erbjudandehandlingen	4
Castellums delårsrapport för perioden 1 januari 2021 – 30 september 2021	5
Kungsledens delårsrapport för perioden 1 januari 2021 – 30 september 2021	37
Adresser	62

Tillägg till Erbjudandehandlingen

Den 2 augusti 2021 offentliggjorde Castellum Aktiebolag ("Castellum") ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden Aktiebolag ("Kungsleden") att förvärva samtliga aktier i Kungsleden ("Erbjudandet"). Detta dokument ("Tilläggshandlingen") utgör ett tillägg till den av Castellum upprättade erbjudandehandlingen, som godkändes och registrerades av Finansinspektionen ("FI") den 29 september 2021 (FI:s diarienummer 21-23661) med anledning av Erbjudandet ("Erbjudandehandlingen"). Samma dag offentliggjordes Erbjudandehandlingen på Castellums webbplats (www.castellum.se) och webbplatsen för Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea") (www.nordea.se/aktier). Castellum har tidigare upprättat och offentliggjort ett tillägg till Erbjudandehandlingen som godkändes och registrerades av FI den 7 oktober 2021 (FI:s diarienummer 21-25718) och offentliggjordes på ovan nämnda webbplatser.

Tilläggshandlingen, vilken har upprättats i enlighet med 2a kap. 11 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt artikel 23.1 och 23.2 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129, godkändes och registrerades av FI den 19 oktober 2021 (FI:s diarienummer 21-26411) och offentliggjordes den 19 oktober 2021 på ovan nämnda webbplatser. Tilläggshandlingen ska läsas tillsammans med Erbjudandehandlingen och det tidigare upprättade tillägget. Tilläggshandlingen utgör en integrerad del av Erbjudandehandlingen i alla avseenden. De definitioner som används i Erbjudandehandlingen gäller även i Tilläggshandlingen.

Tilläggshandlingen har upprättats med anledning av:

- Castellums delårsrapport för perioden 1 januari 2021 – 30 september 2021 som offentliggjordes den 19 oktober 2021; och
- Kungsledens delårsrapport för perioden 1 januari 2021 – 30 september 2021 som offentliggjordes den 19 oktober 2021.

Delårsrapporterna är i sin helhet inkluderade i denna Tilläggshandling.

Aktieägare i Kungsleden som har accepterat Erbjudandet före offentliggörandet av denna Tilläggshandling har, enligt Nasdaq Stockholms Takeover-regler, rätt att återkalla avgiven accept inom fem arbetsdagar från offentliggörandet av Tilläggshandlingen, dvs. senast den 26 oktober 2021. I övrigt föreligger rätt att återkalla avgiven accept av Erbjudandet i enlighet med vad som anges i Erbjudandehandlingen. För att en återkallelse ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha kommit Nordea tillhanda på följande adress: Issuer Services L850, 105 71, Stockholm, Sverige, eller, vad avser aktieägare vars aktier inte är registrerade hos Euroclear Sweden AB, till sådan person som anges i instruktionen från aktieägarens depåbank, senast den 26 oktober 2021.

För fullständiga villkor och övrig information om Erbjudandet hänvisas vänligen till Erbjudandehandlingen som, tillsammans med Tilläggshandlingen, hålls tillgänglig på ovan nämnda webbplatser.

Castellums delårsrapport för perioden 1 januari 2021 – 30 september 2021

Ej för offentliggörande, publicering eller
distribution, direkt eller indirekt, i USA.



Q3

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-SEPTEMBER 2021



CASTELLUM

Hög investeringstakt och ökad nordisk expansion

Väsentliga händelser under kvartalet

Den 2 augusti offentliggjorde Castellum sina planer på att lämna ett erbjudande till Kungslidens aktieägare om att förvärva samtliga aktier i bolaget. Budvärdet uppskattades vid den tidpunkten uppgå till ca 27 mdkr. Erbjudandeperioden startade i slutet av september och förväntas pågå till slutet av oktober.

Castellum har under tredje kvartalet förvärvat 23 929 430 aktier i det norska noterade fastighetsbolaget Entra för en genomsnittskurs om ca 209 NOK/aktie, vilket medför att Castellums ägande vid utgången av perioden uppgick till 31,5 %. Därmed ändrar Entra-innehavet karaktär, redovisningsmässigt sett, från ett finansiellt innehav till ett intressebolag i Castellum.

Under kvartalet avyttrade Castellum 17 fastigheter i Stockholm, Öresund, Norrköping och Västerås till Oscar Properties. Försäljningspriset uppgår till 1,7 mdkr efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om sammanlagt cirka 95 mkr.

Castellums styrelse har utsett Jakob Mörndal som tillförordnad verkställande direktör med tillträde den 8 oktober. Han efterträder Henrik Saxborn som i april meddelade att han lämnar bolaget efter mer än åtta år i rollen. Efter den planerade sammanslagning av Castellum och Kungsliden är avsikten att utse Kungslidens nuvarande vd Biljana Pehrsson till verkställande direktör för Castellum.

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

- Intäkterna för perioden januari–september 2021 uppgick till 4 437 mkr (4 488 mkr).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 503 mkr (2 588), motsvarande 9,14 kr (9,48) per aktie – en förändring med –4 %.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 4 531 mkr (816) och på derivat till 191 mkr (–212).
- Periodens resultat uppgick till 7 064 mkr (2 549), motsvarande 25,79 kr (9,33) per aktie.
- Substansvärdet (EPRA NRV) uppgick till 230 kr (200) per aktie, en ökning med 15 %.
- Nettoinvesteringarna uppgick till –3 374 mkr (1 996), varav 8 846 mkr (317) avsåg förvärv, 2 488 mkr (1 800) ny-, till- och ombyggnationer och 14 708 mkr (121) försäljningar. Därtill har investering skett i det norska noterade fastighetsbolaget Entra om 11,7 mdkr.
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 93 mkr (191).

NYCKELTAL

	2021 juli-sept	2020 juli-sept	2021 jan-sept	2020 jan-sept	2020 jan-dec
Intäkter, mkr	1 501	1 489	4 437	4 488	6 004
Driftöverskott, mkr	1 060	1 122	3 094	3 292	4 335
Förvaltningsresultat, mkr	888	899	2 503	2 588	3 380
D:o kr/aktie	3,26	3,29	9,14	9,48	12,35
D:o tillväxt	-1%	+8%	-4%	+9%	+7%
Resultat efter skatt, mkr	1 514	1 015	7 064	2 549	5 615
D:o kr/aktie	5,56	3,72	25,79	9,33	20,52
D:o tillväxt	+49%	-3%	+176%	-30%	-1%
Nettoinvestering, mkr	5 612	618	-3 374	1 996	4 267
Nettouthyrning, mkr	27	-9	93	191	239
Belåningsgrad ¹⁾	36%	41%	36%	41%	41%
Räntetäckningsgrad	572%	581%	545%	545%	530%
EPRA NRV, kr/aktie	230	200	230	200	214
EPRA NTA, kr/aktie	221	191	221	191	205
EPRA NDV, kr/aktie	187	157	187	157	168

1. Definitionen av belåningsgrad har ändrats för att anpassa nyckeltalet till investering i finansiella tillgångar (Entra-innehavet). Den nya definitionen är netto räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Jämförelsesiffror har räknats om.

Högt affärstempo under årets tredje kvartal

Jag skriver det här vd-ordet i rollen som tillförordnad vd efter att Henrik Saxborn slutade som vd i början av oktober. Jag räknar med att min tid som tf vd kommer att bli begränsad till dess att ett sammanhängande med Kungsleden förhoppningsvis blir verklighet.

Det tredje kvartalet innebar ett fortsatt högt affärstempo, där vårt bud på Kungsleden utgjorde den i särklass viktigaste händelsen.

Nordens största noterade kommersiella fastighetsbolag

Castellums strategi är att vara Nordens ledande noterade kommersiella fastighetsaktör med fokus på de mest intressanta tillväxtregionerna. Det gör vi genom att koncentrera vårt bestånd till regionala nordiska tillväxtcentra, fokusera på kontor och logistik samt säkerställa en finansiell ställning som innebär största möjliga handlingsfrihet. Inräknat vår exponering mot den norska fastighetsmarknaden via Entra-innehavet, skulle ett samgående med Kungsleden skapa en nordisk aktör med ett fastighetsvärde om ca 165 mdkr.

Vår nordiska expansion har fortsatt under kvartalet med förvärv av det finska bolaget Kielo med fastigheter i Finlands viktigaste tillväxtcentra och i landets snabbast växande universitetsstäder. Vi har också ökat exponeringen mot Norge genom att öka vårt ägande i Entra ytterligare, där vi efter kvartalets slut nått 31,7 % av röster och kapital.

Stark underliggande affär

Vår underliggande affär är stark och vi upplever en bra hyres- och fastighetsmarknad, vilket inte minst vår nettouthyrning och starka värdeutveckling sista kvartalet

vittnar om. Således fortsätter den trend vi upplevde och kommunicerade redan i Q2. Detta tillsammans med en hög investeringstakt tredje kvartalet (förutom vårt bud på Kungsleden) – motsvarande en investeringsvolym om ca 14 mdkr – borgar för fortsatt kassaflödestillväxt och ett starkt avslut på året. Vi ser alltså fortfarande ingen tydlig negativ effekt av pandemin i vår affär, utan vi fortsätter att utveckla vårt erbjudande för att långsiktigt möta en förändrad kontorsmarknad.

Fastighetsportföljens fokus mot tillväxtregioner, en bred och väldiversifierad kundbas med stort inslag av statliga myndigheter och verk samt en stark balansräkning med oförändrad finansiell policy är förutsättningar för Castellums rating, vilket i sin tur möjliggör attraktiva finansieringsvillkor och breddad investerarbas. Fokus för det sammanslagna bolaget är att fortsätta skapa aktieägarvärde och nå vårt långsiktiga mål att växa förvaltningsresultatet per aktie årligen med 10 % med en bibehållen utdelning om minst 50 % av förvaltningsresultatet.

Med hållbarhet i fokus

Castellum fortsätter vara hållbarhetsledare i branschen. Ett kvitto på detta är att vi för sjätte året i rad klassas som världsledande inom kategorin kontor/industri (95 poäng av 100) i hållbarhetsutvärderingen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Dessutom utsågs vi till den bästa och mest hållbara projektutvecklaren av kontor i hela världen enligt GRESB:s undersökning (99 poäng av 100).

Jakob Mörndal

Tillförordnad vd



”Vår underliggande affär är stark och vi upplever en bra hyres- och fastighetsmarknad, vilket inte minst vår nettouthyrning och starka värdeutveckling sista kvartalet vittnar om.”

Föreslaget samgående mellan Castellum och Kungsleden

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

Vederlaget i Erbjudandet består av en kombination av aktier i Castellum och kontanter där varje aktieägare i Kungsleden erbjuds 70 % i aktier i Castellum (0,525 aktier i Castellum per aktie i Kungsleden) samt 30 % kontant (121 kronor per aktie i Kungsleden). Castellum erbjuder Kungsledens aktieägare en s.k. mix and match-möjlighet genom vilken varje aktieägare i Kungsleden kan välja antingen att erhålla så mycket aktie-vederlag som möjligt eller så mycket kontantvederlag som möjligt för sina aktier i Kungsleden, förutsatt att 70/30 %-fördelningen uppnås på helheten. Därmed innebär detta att för att en aktieägare ska erhålla mer av ett visst önskat vederlag, måste andra aktieägare således i motsvarande mån ha gjort omvänt val.

Styrelsen för Kungsleden har enhälligt rekommenderat Kungsledens aktieägare att acceptera Erbjudandet. Rekommendationen stöds av en s.k. fairness opinion från Handelsbanken Capital Markets. Vidare har de tre största ägarna, motsvarande 26 % av utestående kapital och röster i Kungsleden, ingått bindande åtaganden att acceptera Erbjudandet. Castellum har även sedan offentliggörandet, förvärvat Kungsleden-aktier i marknaden motsvarande 9,9 % av utestående aktier och röster.

Genom samgåendet med Kungsleden förstärker Castellum sin position som Nordens ledande noterade kommersiella fastighetsaktör med fokus på de mest intressanta tillväxtregionerna i Sverige, Finland och Danmark samt indirekt

Norge (via Castellums ägande i Entra). Kungsledens och Castellums respektive bestånd kompletterar varandra väl och stärker positionen på respektive prioriterad marknad. Samtidigt åstadkommer sammanslagningen ökad riskspridning till följd av bredare kundbas. I syfte att möjliggöra fokus på prioriterade tillväxtorter planeras för avyttringar av fastigheter i områden med lägre prioritet efter sammanslagningen. Den gemensamma fastighetsportföljen utgörs främst av kontor samt lager/logistik där försträmda segment har stort inslag av statliga myndigheter och verk.

Fastighetsbranschen är inne i en förändringsfas där storlek tillsammans med hållbar och innovativ serviceutveckling spelar en allt större roll. Nu skapas en aktör med ett fastighetsvärde om 140 mdkr baserat på respektive bolags Q2-rapport (ca 165 mdkr inkluderat Castellums andel av Entras fastighetsportfölj och genomförda transaktioner i Castellum efter Q2) kombinerat med en stark balansräkning, vilket tillsammans med en bibehållen rating möjliggör attraktiva finansieringsvillkor och därmed förstärkt konkurrenskraft. Fokus för det sammanslagna bolaget är att fortsätta skapa aktieägarvärde och nå Castellums långsiktiga mål att växa förvaltningsresultat per aktie årligen med 10 % med en bibehållen utdelning om minst 50 % av förvaltningsresultatet.

Ett nytt större bolag möjliggör synergier om ca 285 mkr på årsbasis fördelat på 185 mkr i operativa och administrativa synergier samt 100 mkr i finansiella synergier. De operativa och administrativa synergier återfinns inom drift, förvaltning och utveckling. Både Kungsleden och Castellum är ledande inom hållbar energianvändning och effektiv fastighetsdrift, varför samgåendet skapar förutsättningar att genomföra ytterligare kostnadsreducering av operativa fastighetskostnader. Inom fastighetsförvaltning, transaktioner, projektutveckling och administration stärks verksamheten samtidigt

som det också uppstår möjlighet att öka effektiviteten genom kunskapsutbyte, effektiviseringar och stordriftsfördelar. Dessa synergier förväntas realiseras inom 2-3 år.

De finansiella synergierna kan uppnås genom att Kungsledens utestående lån successivt refinansieras baserat på Castellums högre rating.

Erbjudandet är inte villkorat av finansiering.

TIDPLAN, INDIKATIV

30 september	Erbjudandeperioden startar
29 oktober	Erbjudandeperioden upphör
1 november	Acceptansgraden i erbjudande publiceras
4 november	Likvidreglering av erbjudande äger rum

Marknadskommentar

Svensk, dansk och finsk ekonomi

Under 2021 har den ekonomiska utvecklingen växlat upp väsentligt jämfört med den negativa utvecklingen under merparten av 2020. Tillväxten i inhemsk ekonomi är hög och drivs främst av ökande konsumtion och investeringar. Trots detta förväntas arbetslösheten i Sverige öka något (till 8,8 % under 2021), för att därefter sjunka mot dryga 7 % under 2022. Sveriges BNP för helåret 2020 föll med knappt 3 %, men förväntas stiga rejält och toppa ut (+4,7 %) under 2021, varefter tillväxten spås falla tillbaka något till +3,6 % under 2022 (Riksbanken september 2021). Låga räntor och mycket kraftfulla penning- och finanspolitiska insatser har fortsatt bidragit till att hålla igång finansmarknaderna.

Utvecklingen av kronkursen har en väsentlig roll för inflationsutvecklingen i Sverige – en svag kronkurs bidrar normalt till högre inflation. Kronan har hittills under 2021 handlats relativt snävt inom intervallet 10-10,30 vs. EUR, efter att ha stärkts under andra halvåret 2020. Enligt Riksbanken (september 2021) var inflationstakten uttryckt som KPIF +0,5 % under 2020 och förväntas stiga till ca +2,3 % under år 2021 respektive +2,1 % år 2022.

Efter ett negativt 2020 har även dansk och finsk ekonomi återhämtat sig ordentligt till följd av finanspolitiska åtgärder och gynnsamma effekter från en mycket expansiv penningpolitik. Huvudscenariot för Danmark är att BNP ökar med 3,8 % under 2021 och 3,1 % år 2022, samtidigt som arbetslösheten minskar. Inflationstakten bedöms hamna på +1,5 % under 2021 och +1,7 % år 2022 (Danska nationalbanken september 2021).

I Finland bedöms BNP öka med 3,5 % under 2021 och 2,8 % under år 2022, samtidigt som arbetslösheten minskar. Inflationstakten under år 2021 bedöms bli +1,9 % (Finlands centralbank september 2021).

MAKROINDIKATORER – SVERIGE

Arbetslöshet	8,9 %	augusti 2021
Inflationstakt	2,1 %	augusti 2021 jämfört med augusti 2020
BNP-tillväxt	0,9 %	kvartal 2 2021 jämfört med kvartal 1 2021

Källa: SCB

Hyresmarknad

På de orter där Castellum bedriver verksamhet har marknaden varit motståndskraftig mot den pågående pandemin och uppvisat stabila marknadshyror.

I Stockholm och Malmö har vakansgraderna för kontor i CBD stabiliserats. På kort sikt är utbudet av nybyggnationer fortsatt begränsat och huvudsakligen redan uthyrt på förhand.

I CBD i Göteborg noteras fortsatt ett visst tryck på hyresmarknaden på grund av stora nyproduktionsvolymerna.

I CBD i Helsingfors noteras under kvartalet en stabiliserad vakansgrad för kontor. Stark efterfrågan har spridit sig från CBD till närliggande områden. Dock råder hög vakansgrad i sekundära områden och fastigheter.

Även i CBD i Köpenhamn noteras en stabiliserad vakansgrad på kontor under kvartalet. Stor tillgång på mark är en begränsande faktor för hyrespotentialen.

Hyresmarknaden i Sverige för lager/logistiktyper har under perioden fortsatt varit positiv med stabila till stigande hyror i bästa logistiklägen, särskilt i citynära lägen med bra transportmöjligheter och rangerytor, s.k. last mile.

Ränte- och kreditmarknad

Sveriges riksbank höjde i december 2019 reporäntan från -0,25 % till noll. Riksbankens senaste reporäntebana (september 2021) indikerar fortsatt att reporäntan ska ligga kvar på noll åtminstone fram till slutet av 2024.

Svenska långräntor (här uttryckt som 5-årig swapränta), har legat inom intervallet +0,1 % till +0,5 % hittills i år, vilket är något högre än under 2020. I slutet av tredje kvartalet 2021 var nivån +0,5 %, vilket var ca 40 bps högre än vid årsskiftet. Nuvarande nivåer är fortsatt mycket låga ur ett historiskt perspektiv.

Tillgången till finansiering har främst i euro-marknaden, men till viss del även i svensk kapitalmarknad, hittills varit mycket god under 2021, trots att utbudet av fastighetsrelaterad upplåning tenderat att fortsätta att öka. Kreditspreadarna har varit relativt stabila hittills i år och ligger på för låntagare historiskt sett fördelaktiga nivåer.

I Danmark har Cibur (3 mån) hittills under 2021 legat inom intervallet -0,2 % till -0,3 %. Euribor (3 mån) har också varit stabil på nivån -0,55 %.

Fastighetsmarknad

På transaktionsmarknaden i Sverige bedöms volymen för affärer >40 mkr uppgått till ca 234 mdkr (ca 106) fördelat på 507 (281) transaktioner under januari-september 2021.

Investerar sentimentet på svensk fastighetsmarknad fortsätter vara starkt och det finns ett stort intresse och gott om kapital för fastighetsinvesteringar.

Andelen utländska investerare uppgick till ca 12 % (31) under januari-september 2021. Nordisk fastighetsmarknad är fortsatt attraktiv för internationella investerare, procentsatsen är låg ur ett historiskt perspektiv till stor del på grund av strukturaffärer i Sverige.

I Castellums marknader har avkastningskraven för kontorsfastigheter varit stabila till sjunkande under perioden. Ett antal jämförelsetransaktioner har skett under kvartalet till väldigt starka nivåer som indikerar en stor efterfrågan på de bästa produkterna inom samtliga fastighetssegment.

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

I Danmark uppgick transaktionsvolymen till ca 71 mdr DKK (ca 36) under första januari-september 2021. Sentimentet bland investerare fortsätter att vara starkt. Avkastningskravet för kontor i CBD bedöms ligga stabilt på en nivå om 3,5 %.

I Finland uppgick transaktionsvolymen till ca 4,4 mdr EUR (ca 3,4) under januari-september 2021. Bland investerare råder stor efterfrågan på de mest attraktiva objekten och avkastningskravet för kontor i CBD i Helsingfors bedöms uppgå till 3,4 %, vilket är ungefär i nivå med Stockholm.

Sammantaget visar detta på en stark fastighetsmarknad som haft stor motståndskraft mot coronakrisens negativa effekter.

Castellums agenda för den hållbara staden

NYCKELTAL HÅLLBARHET	2021 Q3	2020	2019	2018	2017	Mål
Resurseffektivitet						
Total energianvändning, kWh/kvm, år	85 ¹⁾	75	88	97	94	
Total energianvändning graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	90 ²⁾	87	95	103	100	Max 89 kWh/kvm år 2021 och 80 kWh/kvm år 2025 (22 % reduktion 2025 jmf. med 2015)
1. varav faktiskt uppvärmning	60	50	60	64	64	
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	65	62	67	70	70	
3. varav el och kyla	25	25	28	33	30	
Energibesparing/år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, % (graddagskorr.)	-3 %	-12 %	-8 %	3 %	-6 %	-2,5 % energibesparing per år i like-for-like portfölj
Energibesparing/år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, % (faktisk energianv.)	1 %	-11 %	-9 %	3 %	-7 %	
Total vattenanvändning, m ³ /kvm, år	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	
Vattenbesparing per år i like-for-like portfölj rullande 12 mån, %	-14 %	-13 %	-3 %	-1 %	-4 %	1 % vattenbesparing per år i like-for-like portfölj
Fossilfritt						
Andel icke fossil energi	96 %	95 %	96 %	95 %	95 %	100 % fossilfri energi 2030
Fossilfria fordon, %	100 %	100 %	86 %	62 %	34 %	100 % fossilfria fordon
Antal laddpunkter för elbilar	730	—	—	—	—	Ny mätpunkt 2021
Installerade större solcellsanläggningar, antal	42	39	26	22	16	100 solcellsinstallationer 2025
Färdplan för klimatneutralitet 2030						
Fastighetsförvaltning - utsläpp CO ₂ i kg/kvm, år (market based) ³⁾	1,2	1,0	1,5	1,2	1,7	1,2 kg/kvm 2021 och 0 kg/kvm 2030
varav scope 1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,3	
varav scope 2 - market based	1,1	0,9	1,4	1,0	1,4	
varav scope 2 - location based	4,5	4,1	8,8	11,3	11	
Projektutveckling - reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3), %	15 %	—	—	—	—	Nytt mål från 2021. 15 % minskade CO ₂ -utsläpp/kvm vid nyproduktion av kontor
Miljöcertifiering						
Miljöcertifiering, % av kvm	46 %	39 %	36 %	33 %	29 %	50 % certifierad yta år 2025
Miljöcertifiering, antal fastigheter	193	202	164	141	129	
Miljöcertifiering, % av hyresintäkter	58 %	52 %	47 %	43 %	39 %	
Miljöcertifiering, % av fastighetsvärde	60 %	55 %	51 %	48 %	43 %	
ESG-benchmarks						
GRESB poäng (0-100)	95	91	92	92	95	Global Sektor Ledare 2021 GRESB erhöles 15 oktober 2021
DJSI poäng (0-100)	TBD	81	79	73	72	Betyg för 2021 erhålls först under Q3-Q4 2021
CDP betyg (A till D-betyg)	TBD	A	A-	B	A-	Betyg för 2021 erhålls först under Q3-Q4 2021
Sociala nyckeltal						
Sjukfrånvaro, % (långtids- och korttidsjukfrånvaro)	21 %	2,2 %	2,9 %	3,8 %	2,0 %	Max 2 % korttids- och 3 % långtidsjukfrånvaro
Jämställdhet, % kvinnor och män	43 %/57 %	40 %/60 %	39 %/61 %	42 %/58 %	38 %/62 %	Inom intervallet 40-60 %
Mångfald, internationell bakgrund, %	8 %	8 %	6 %	6 %	Ingen mätning	20 % 2025
Lärlingar, % av medarbetare	2 %	2 %	5 %	6 %	4 %	4 % per år

Castellum ska vara ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i Europa. Bolagets hållbarhetsagenda Den hållbara staden är indelad i fyra fokusområden: planeten, framtidssäkring, välbefinnande och uppförande. Fokusområdena ser till att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt och skapar långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska, ekologiska som sociala perspektiv.

För mer detaljerad information, se Castellums Årsredovisning 2020.

1. Anledningen till ökningen i total energianvändning jämfört med 2020 beror främst på portföljförflyttning under 2021 samt ett kallare år jämfört med 2020, vilket inneburit ökad värmeanvändning.

2. Anledningen till en viss ökning i den graddagskorrigerade energianvändningen beror främst på portföljförflyttning under 2021. För att se Castellums verkliga energieffektivisering i jämförbart bestånd återges det längre ner i tabellen och uppgår för rullande 12 månader till 3 % besparing per kvm.

3. Denna uppställning inkluderar samtliga CO₂-utsläpp från fastighetsförvaltning, d.v.s. scope 1 & 2. Fördjupad information om Castellums CO₂-utsläpp och fullständiga scope 3-utsläpp utöver fastighetsförvaltning återfinns i Årsredovisning 2020 på sidan 168. Total energianvändning är summan av 1 och 3. Total energianvändning normaliserad är summan av 2 och 3.

CASTELLUM DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2021

CERTIFIERADE FASTIGHETER, EXKLUSIVE PROJEKT OCH MARK

mkr	Kontor	Samhällsfastigheter	Lager/Logistik	Lätt industri	Handel	Totalt	Andel av förvaltningsportfölj
Hysesintäkt	1 284	568	264	22	152	2 290	58 %
Direkta fastighetskostnader varav	-261	-91	-44	-5	-19	-420	51 %
1. Driftskostnader	-130	-49	-32	-3	-8	-222	47 %
2. Underhåll	-21	-10	-4	-1	-2	-38	44 %
3. Fastighetsskatt	-110	-32	-8	-1	-9	-160	63 %
Driftsöverskott	1 023	477	220	17	133	1 870	59 %
Fastighetsvärde	34 030	13 738	6 595	480	3 146	57 989	60 %
Ny-, till- och ombyggnation	273	67	83	1	24	448	46 %
Uthyrningsbar yta, 1 000 kvm	763	388	354	25	122	1 652	46 %
Antal fastigheter	77	35	36	6	20	174	35 %

EU-TAXONOMI - PRELIMINÄR GUIDANDE INFORMATION TREDJE KVARTALET 2021

mkr	EPC A	EPC B	EPC C	Totalt	Andel av förvaltningsportfölj
Hysesintäkt	142	456	981	1 579	40 %
Direkta fastighetskostnader varav	-23	-84	-193	-300	37 %
1. Driftskostnader	-12	-46	-106	-164	34 %
2. Underhåll	-2	-5	-21	-28	33 %
3. Fastighetsskatt	-9	-33	-66	-108	43 %
Driftsöverskott	119	372	788	1 279	41 %
Fastighetsvärde	2 841	11 865	22 494	37 200	38 %
Ny-, till- och ombyggnation	12	31	168	211	22 %
Uthyrningsbar yta, 1 000 kvm	123	407	877	1 407	39 %
Antal fastigheter	13	51	110	174	35 %

Miljöcertifieringar och EU:s taxonomi

Certifierade fastigheter avser beståndet som ägs vid periodens utgång som om det hade ägts hela perioden. Vidare har mark och projektfastigheter exkluderats. Samma metodik har tillämpats för EU-taxonomin siffror.

Avseende EU:s taxonomi presenteras endast preliminär data för att guida utifrån Castellums nuvarande kunskap om vilka nyckeltal som kommer vara styrande för förvaltningsfastigheter. För byggnader uppförda före 31 december 2020 har det kommit till bolagets kännedom att det styrande kriteriet väntas vara Energideklaration (EPC), betyg A eller att byggnaden har en primärenergianvändning bland de topp 15 % mest energieffektiva i landet. I Sverige bedöms alla byggnader med betyg A, B och delvis C vara bland topp 15 % mest energieffektiva, varför samtliga fastigheter med betyg A, B och C räknas som gröna tillgångar enligt EU:s taxonomi i vår preliminära guidande information. För byggnader med EPC betyg C har Castellum antagit ett gränsvärde om en beräknad primärenergiförbrukning lägre än 100 kWh per kvadratmeter och år för att de ska räknas inom topp 15 %.

För nyproducerade byggnader byggda efter 31 december 2020 är kravet 10 % bättre än NZEB (Nearly zero-energy buildings), vilket innebär 10 % bättre än energikravet enligt BBR (Boverkets byggregler), vilket i sin tur talar för att absoluta majoriteten av Castellums nyproduktion framåt möter EU-taxonomin krav. Detta givet att alla kriterier enligt DNSH (Do no significant harm) är uppfyllda. Utifrån nuvarande kunskap innebär det att det enligt taxonomin är enklare för en nyproducerad byggnad att nå kriteriet än för en befintlig såsom nuvarande betygsnivåer i EPC (Energy performance certificate) är utformade i Sverige.

Castellum har antagit att samtliga hyresintäkter, investerings- och driftskostnader som är förknippade med en viss ekonomisk aktivitet har samma klassning som den ekonomiska aktiviteten. Om t.ex. en fastighet klassas som grön enligt EU-taxonomin, kommer även alla hyresintäkter, investerings- och driftkostnader att klassas som gröna.

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA



Castellum har fått fortsatt internationell uppmärksamhet för sitt hållbarhetsarbete. Utmärkelserna är ett kvitto på bolagets starka position inom hållbarhet och skapar fortsatt driv att leda utvecklingen i branschen.

CASTELLUM DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2021

Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2021 juli-sept	2020 juli-sept	2021 jan-sept	2020 jan-sept	Rullande 4 kvartal okt 20-sept 21	2020 jan-dec
Hysesintäkter	1 356	1 360	4 028	4 075	5 391	5 438
Serviceintäkter	100	106	295	327	422	454
Intäkter coworking	45	23	114	86	140	112
Intäkter	not 2	1 501	4 437	4 488	5 953	6 004
Driftskostnader	not 3	-171	-142	-550	-472	-732
Underhåll	not 3	-34	-29	-98	-91	-145
Fastighetskostnader	not 3	-97	-95	-283	-278	-371
Kostnader coworking	not 3	-51	-21	-133	-89	-120
Uthyrning och fastighetsadministration	not 3	-88	-80	-279	-266	-379
Driftsöverskott	not 3	1 060	1 122	3 094	3 292	4 137
Centrala administrationskostnader	not 3	-31	-30	-108	-105	-149
Förvärvskostnad	not 4	-20	—	-20	—	-25
Resultat från intressebolag	not 5	-239	—	-239	—	-239
Förvaltningsresultat		38	—	38	—	38
Värdetförändring fastighet		72	—	72	—	72
Skatt		-25	—	-25	—	-25
Övrigt		3	—	3	—	3
Nedskrivning intressebolagsandel		-327	—	-327	—	-327
Finansnetto	not 6	-188	-187	-562	-581	-767
Räntenetto		-188	-187	-562	-581	-767
Utdelning		15	—	61	—	61
Finansieringsavgift m.m. för förvärv		-27	—	-27	—	-70
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld		-6	-6	-20	-18	-20
Resultat inkl. intressebolag	not 1	564	899	2 179	2 588	3 285
varav förvaltningsresultat¹⁾	not 1	888	899	2 503	2 588	3 380
Värdetförändringar	not 7	1 409	398	4 531	816	3 863
Fastigheter		1 409	398	4 531	816	3 863
Finansiellt innehav		-245	—	51	—	51
Nedskrivning goodwill		-20	—	-73	—	-73
Derivat		74	-3	191	-212	283
Resultat före skatt	not 8	1 782	1 294	6 879	3 192	10 715
Aktuell skatt	not 8	-23	-58	-155	-140	-247
Uppskjuten skatt	not 8	-245	-221	340	-503	-323
Periodens/Årets resultat	not 8	1 514	1 015	7 064	2 549	10 130
Övrigt totalresultat	not 8	151	31	250	59	-216
<i>Poster som kommer omfattas till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.		159	31	250	59	-216
Värdetförändring derivat, valutasäkring		-158	-13	-180	-79	44
Periodens/Årets totalresultat²⁾	not 8	1 515	1 033	7 134	2 529	10 048
Genomsnittligt antal aktier, tusen		272 075	273 031	273 867	273 115	273 628
Resultat, kr/aktie		5,56	3,72	25,79	9,33	36,94

JÄMFÖRELSE ANGIVNA INOM PARENTES

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

1. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 24.

2. Periodens/Årets resultat respektive totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare. Redovisningsprinciper återfinns på sidan 27.

Resultatanalys januari-september 2021

Not 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive förvärvskostnader och finansieringsavgifter för förvärv, värdeförändringar, skatt och övriga poster i intressebolag samt nedskrivning intressebolagsandel, värdeförändringar, nedskrivning goodwill och skatt, uppgick för perioden januari-september 2021 till 2 503 mkr (2 588), motsvarande 9,14 kr per aktie (9,48) – en förändring med -4 %. Förvaltningsresultat rullande fyra kvartal uppgick till 3 295 mkr (3 354) motsvarande 12,02 kr (12,28) per aktie.

SEGMENTINFORMATION

mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2021 jan-sept	2020 jan-sept	2021 jan-sept	2020 jan-sept
Mitt	1 183	1 192	691	697
Väst	915	1 027	545	605
Öresund	863	945	498	569
Stockholm-Norr	1 157	1 204	764	777
Finland	205	34	50	9
Coworking	114	86	-22	-7
Totalt	4 437	4 488	2 526	2 650

Skilnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 2 526 mkr (2 650) och koncernens redovisade resultat före skatt om 6 879 mkr (3 192) består av ofördelat förvaltningsresultat om -23 mkr (-62), förvärvskostnader om -20 mkr (-), finansieringsavgifter förvärv om -27 mkr (-), värdeförändring fastigheter om 4 531 mkr (816), värdeförändring finansiellt innehav 51 mkr (-), nedskrivning goodwill om 73 (-), värdeförändring derivat om 191 mkr (-212) samt värdeförändring, nedskrivning, skatt och övriga poster i resultat från intressebolag om -277 mkr (-).

Not 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 4 437 mkr (4 488) och inkluderar såväl rabatter om 75 mkr (88) som engångsersättning om 21 mkr (15) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

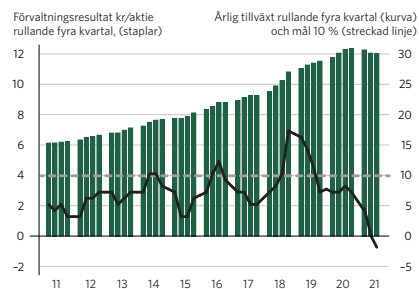
Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 93,0 % (93,4). Vidare bidrog coworkingbolaget United Spaces med intäkter om 114 mkr (86) under perioden.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 1,4 %, vilket förklaras av högre hyror men även lägre rabatter.

UTVECKLING INTÄKTER

mkr	2021 jan-sept	2020 jan-sept	Förändring, %
Jämförbart bestånd	3 587	3 539	+1,4 %
Projektfastigheter	227	231	
Transaktion	509	632	
Coworking	114	86	
Intäkter	4 437	4 488	-1,1 %

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Not 3 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 931 mkr (841) motsvarande 326 kr/kvm (265). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 6,6 %, vilket främst förklaras av högre kostnader för uppvärmning, el och snöröjning till följd av ett kallare år jämfört med föregående år, men även av högre energipriser. Vidare uppgår kostnaderna för coworking till 133 mkr (89).

Fastighetsadministrationen uppgick till 279 mkr (266), motsvarande 103 kr/kvm (85). Ökningen förklaras främst av högre kostnader i Finland.

Centrala administrationskostnader uppgick till 108 mkr (105). I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till personer i koncernledningen om 7 mkr (10).

UTVECKLING AV KOSTNADER

mkr	2021 jan-sept	2020 jan-sept	Förändring, %
Jämförbart bestånd	728	683	+6,6%
Projektfastigheter	60	48	
Transaktion	143	110	
Direkta fastighetskostnader	931	841	+10,7 %
Coworking	133	89	
Fastighetsadministration	279	266	
Central administration	108	105	
Kostnader totalt	1 451	1 301	+11,5 %

Förbrukningen avseende uppvärmning under perioden har beräknats till 95 % (81) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

FASTIGHETSKOSTNADER Q3 2021

Kr/kvm	Kontor	Samhällsfastigheter	Lager/logistik	Lätt industri	Handel	Totalt
Driftskostnader	239	183	123	130	112	190
Underhåll	45	39	18	29	25	36
Fastighetsskatt	143	100	28	30	75	100
Fastighetskostnad	427	322	169	189	212	326
Uthyrning och fastighetsadmin.						103
Totalt	427	322	169	189	212	429
D:o Q3 2020	370	312	134	145	230	350

Not 4 Förvärvskostnader

Under tredje kvartalet offentliggjorde Castellum sitt bud på det noterade fastighetsbolaget Kungsleden. Upparbetade förvärvskostnader uppgår till ca 20 mkr.

Fjärde kvartalet 2020 belastades med förvärvskostnader om ca 25 mkr hänförligt till Castellums försök att förvärva det noterade norska fastighetsbolaget Entra. Affären genomfördes dock inte, vilket offentliggjordes i februari 2021.

Not 5 Resultat från intressebolag

Castellum har under tredje kvartalet ökat sitt innehav i det norska noterade fastighetsbolaget Entra, innebärande att innehavet redovisningsmässigt ändrar karaktär från finansiellt innehav till intressebolag. Det medför att Castellums andel av Entras resultat redovisas från den tidpunkt då ägandet översteg 20 %, vilket var i slutet av augusti.

Resultat från intressebolag uppgick till -239 mkr och består dels av Castellums andel av Entras resultat om 88 mkr, dels nedskrivning av intressebolagsandel om -327 mkr. För ytterligare information om Entra, se not 12.

RESULTAT FRÅN INTRESSEBOLAG INTÄKTER

mkr	2021 jan-sept	2020 jan-sept
Förvaltningsresultat	38	—
Värdeförändring fastighet	72	—
Skatt	-25	—
Övrigt	3	—
Castellums andel av Entras resultat	88	—
Nedskrivning intressebolag	-327	—
Resultat intressebolag	-239	—

Not 6 Finansnetto

Räntenettot uppgick till -562 mkr (-581). I räntenettot ingår övriga finansiella kostnader om -17 mkr (-17), vilket främst avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatprogram. Under perioden har räntor om totalt 33 mkr (28) avseende projekt aktiverats.

Genomsnittlig räntenivå har under perioden varit 1,8 % (2,0). Räntenettot har påverkats positivt med ca 70 mkr på grund av att genomsnittlig räntenivå minskat med 0,2 %-enheter.

Vidare uppgick kostnader för leasingavtal till -20 mkr (-16), varav tomträttsavgäld utgjorde -16 mkr (-14). Under perioden har utdelning erhållits från Entra och Kungsleden om totalt 61 mkr (—).

Castellum ingick i början av augusti kreditavtal för att säkerställa finansiering av förvärvet av Kungsleden. Kreditavtalet sades upp i mitten av september till följd av genomförd finansiering i kapitalmarknaden. Periodens resultat har belastats med -27 mkr för denna kredit. Liknande kostnader om -70 mkr, uppstod 2020 i samband med Castellums bud på Entra.

Not 7 Värdeförändringar

Intresset för fastighetsinvesteringar fortsätter att vara stort samtidigt som tillgången till kapital är god, vilket medfört en stabil och stark fastighetsmarknad.

Castellum redovisar realiserade värdeförändringar om 3 984 mkr (695), vilket till stor del förklaras av ändrade avkastningskrav samt projektvinster/byggrätter. Vidare redovisas realiserad värdeförändring om 547 mkr (121), vilket utgörs av försäljning och/eller likvidreglering av 122 fastigheter.

Castellum redovisar en realiserad värdeförändring på finansiellt innehav om 51 mkr (—) fördelat på innehaven i Entra om 296 mkr samt Kungsleden -245 mkr.

Under perioden har fastigheter avyttrats, vilket medför nedskrivning av goodwill om -73 mkr (—).

Derivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor och valutakursrörelser, ändrats med 191 mkr (-212).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

mkr	2021 jan-sept	2020 jan-sept
Kassaflöde	13	105
Projektvinst/Byggrätter	788	373
Avkastningskrav	3 097	176
Förvärv	86	41
Orealiserad värdeförändring	3 984	695
<i>D:o i %</i>	4,0 %	0,7 %
Försäljningar	547	121
Totalt	4 531	816
<i>D:o i %</i>	4,5 %	0,8 %

Not 8 Skatt

Redovisad skatt uppgår till 185 mkr (-643), varav -155 mkr (-140) är aktuell skatt. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden lägre än full nominell skatt.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 286 mkr (603). Vidare finns obeskattade reserver om 936 mkr (671). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 61 050 mkr (63 027), varav 8 084 mkr (7 872) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt på nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärv, d.v.s. 11 045 mkr (11 376).

Castellum har inga pågående skattetvister.

FORTS. NÄSTA SIDA

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr		30 sept 2021	30 sept 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	not 9	104 342	98 076	103 042
Goodwill	not 10	1 600	1 673	1 673
Leasingavtal; nyttjanderätt	not 11	1 154	898	888
Intressebolag	not 12	11 375	—	—
Finansiella tillgångar	not 13	2 460	—	2 729
Övriga anläggningstillgångar		248	182	200
Kortfristiga fordringar		3 108	1 078	1 223
Likvida medel		2 227	198	161
Summa tillgångar		126 514	102 105	109 916
Eget kapital och skulder				
Eget kapital		62 622	44 502	48 243
Uppskjuten skatteskuld	not 8	11 045	10 718	11 376
Övriga avsättningar		10	3	3
Räntebärande skulder	not 14	47 987	42 486	45 720
Derivat		606	871	1 132
Leasingskuld	not 11	1 154	898	888
Ej räntebärande skulder		3 090	2 627	2 554
Summa eget kapital och skulder		126 514	102 105	109 916
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		22 574	20 381	21 231
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		—	—	—
Eventuallförpliktelser		—	—	—

Not 8 Skatt forts.

SKATTEBERÄKNING 2021-09-30

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	2 503	—
D:o intressebolag	-38	—
Ej avdragsgill ränta	67	—
Skattemässigt avdragsgilla	—	—
Avskrivningar	-810	810
Ombyggnationer	-274	274
Avsättning till periodiseringsfond	-318	318
Övriga skattemässiga justeringar	-63	138
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 067	1 540
Aktuell skatt om underskottsavdrag ej nyttjas	220	—
Försäljning fastigheter	—	-7 493
Värdeförändring fastigheter	—	3 984
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	1 067	-1 969
Underskottsavdrag, ingående balans	-603	603
Underskottsavdrag, utgående balans	286	-286
Skattepliktigt resultat	750	-1 652
Periodens skatt enligt resultaträkning	-155	340

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2021-09-30

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	286	59	59
Obeskattade reserver	-936	-193	-193
Fastigheter	-61 050	-12 576	-2 199
Summa	-61 700	-12 710	-2 333
Fastigheter, tillgångsförvärv	8 084	1 665	—
Enligt balansräkningen	-53 616	-11 045	—

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Att effektiv skatt är lägre beror på dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras. Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 4 % baserat på en diskonteringsränta om 3 %. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under ett år med en nominell skatt om ca 21 %, dels att fastigheterna realiserar under 50 år där hela portföljen säljs indirekt via bolag och att köparens skatteavdrag är 7 %, vilket är i linje med de transaktioner Castellum genomfört de sista åren.

Förändring eget kapital i sammandrag

mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Hybridobligationer	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	273 201	137	12 434	366	-316	—	31 156	43 777
Utdelning, mars och sept 2020 (6,50 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 776	-1 776
Återköp egna aktier	-170	—	—	—	—	—	-28	-28
Periodens resultat jan-sept 2020	—	—	—	—	—	—	2 549	2 549
Övrigt totalresultat jan-sept 2020	—	—	—	59	-79	—	—	-20
Eget kapital 2020-09-30	273 031	137	12 434	425	-395	—	31 901	44 502
Apportemission	4 062	2	825	—	—	—	—	827
Periodens resultat okt-dec 2020	—	—	—	—	—	—	3 066	3 066
Övrigt totalresultat okt-dec 2020	—	—	—	-275	123	—	—	-152
Eget kapital 2020-12-31	277 093	139	13 259	150	-272	—	34 967	48 243
Utdelning, mars och sept 2021 (6,50 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 888	-1 888
Återköp egna aktier	-5 018	—	—	—	—	—	-1 038	-1 038
Emission	—	—	—	—	—	10 171	—	10 171
Periodens resultat jan-sept 2021	—	—	—	—	—	—	7 064	7 064
Övrigt totalresultat jan-sept 2021	—	—	—	250	-180	—	—	70
Eget kapital 2021-09-30	272 075	139	13 259	400	-452	10 171	39 105	62 622

I slutet av augusti emitterade Castellum hybridobligationer med en löptid till första möjliga inlösen om 5,5 år och med en fast kupong om 3,125 %. 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 % som eget kapital och 50 % som skuld.

Not 9 Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Fastigheterna är belägna i alltifrån citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service.

Investeringar

Under perioden har direktinvestering i fastigheter skett för totalt 11 334 mkr (1 996), varav 8 846 (317) avser förvärv och 2 488 mkr (1 800) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljning och likvidregleringar om 14 708 mkr (121) uppgick nettoinvesteringen till -3 374 mkr (1 996).

Vidare har under perioden, investering skett i det noterade fastighetsbolaget Entra om 8,7 mdkr, innebärande att Castellums ägarandel vid utgången av perioden var 31,5%. Se vidare not 12.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2021	103 042	642
+ Förvärv	8 846	35
+ Ny-, till- och ombyggnation	2 488	1
- Försäljningar	-14 162	-122
+/- Realiserade värdeförändringar	3 984	—
+/- Valutakursomräkning	144	—
Fastighetsbestånd 30 sept 2021	104 342	556

FORTS. NÄSTA SIDA

STÖRRE FASTIGHETSTRANSAKTIONER JAN-SEPT 2021

	Volym, mkr	Till-/Frånträde
Förvärv		
Finland	6 433	Juli 2021
Herrjärva 2, Stockholm	1 045	Juli 2021
Aprikosen 3, Stockholm	946	Sept 2021
Försäljningar		
Portfölj om 92 fastigheter	9 798	Feb/Maj 2021
Ferring, Köpenhamn	1 069	Juli 2021
Finland	2 119	Juli 2021
Portfölj om 17 fastigheter	1 658	Nov 2021

Fastighetsvärde

Interna värderingar

Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar där klassificering sker, liksom föregående år, i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en 10-årig kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 1,5 %, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader.

Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 2 400 kr/kvm (1 750). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna genomförs vid årsskiftet en extern värdering av värdemässigt drygt 50 % av beståndet. Därtill sker en extern värdering av ca 25 % av beståndet värdemässigt vid halvårsbokslutet.

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 104 342 mkr (103 042), motsvarande 26 993 kr/kvm (23 549).

Genomsnittlig värderingsyield

Den genomsnittliga värderingsyelden för Castellums fastighetsbestånd, exklusive projekt och mark, kan beräknas till 4,7 % (5,0). Yelden har förändrats till följd av främst sänkt avkastningskrav men även portföljförändringar.

GENOMSNIITLIG VÄRDERINGSYIELD

(Exklusive projekt/mark och byggrätter)	mkr
Driftsöverskott fastigheter	3 325
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94 %	186
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	-88
Normaliserat driftsöverskott (9 mån)	3 423
Värdering (exkl. byggrätter om 845 mkr)	96 594
Genomsnittlig värderingsyield	4,7 %

Värderingsyield per kategori	30 sept 2021	31 dec 2020
Kontor	4,6 %	4,9 %
Samhällsfastigheter	4,6 %	4,8 %
Lager/Logistik	4,8 %	5,2 %
Handel	5,7 %	5,5 %
Lätt industri	5,4 %	5,9 %
Totalt	4,7 %	5,0 %

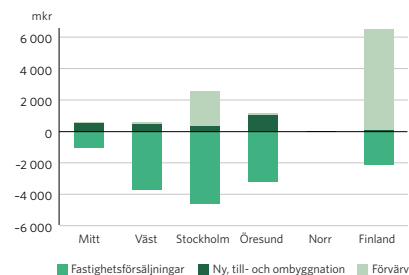
Osäkerhetsintervall

En fastighets värde kan endast fastställas då den säljs. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10 % ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 10 % ett värdeintervall på fastighetsportföljen om 93 908-114 776 mkr motsvarande +/- 10 434 mkr.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2021 jan-sept	2020 jan-sept	2020 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 689	1 527	1 538
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,0 %	93,4 %	93,1 %
Fastighetskostnader kr/kvm	429	350	369
Driftsöverskott kr/kvm	1 125	1 051	1 039
Fastighetsvärde kr/kvm	26 993	22 836	23 549
Antal fastigheter	556	637	642
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 914	4 287	4 447
Värderingsyield, genomsnittlig	4,7 %	5,1 %	5,0 %

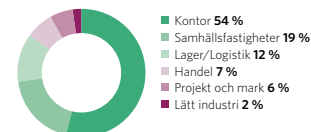
NETTOINVESTERING PER REGION



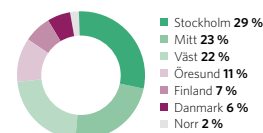
Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2021-09-30				januari-september 2021				Drift- överskott, mkr	
	Antal	Yta tkvm	Fastighets- värde, mkr	D:o kr/kvm	Hyres- värde, mkr	D:o kr/kvm	Ekonomisk utlymn.grad	Intäkter, mkr		Fastighets- kostnader, mkr
KONTOR										
Stockholm	32	326	17 658	54 187	649	2 657	92,3 %	592	108	445
Väst	60	356	11 161	31 369	484	1 813	90,1 %	439	96	360
Mitt	76	530	11 111	20 959	637	1 602	91,8 %	577	141	355
Öresund	19	171	5 312	30 956	266	2 071	94,3 %	245	48	378
Norr	2	5	104	19 843	6	1 550	97,4 %	6	2	404
Danmark	15	148	4 995	33 722	236	2 120	93,3 %	214	58	521
Finland	15	201	6 647	33 137	397	2 638	87,4 %	344	103	683
Summa Kontor	219	1 737	56 988	32 802	2 675	2 053	91,3 %	2 417	556	427
SAMHÄLLSFASTIGHETER										
Stockholm	8	60	3 455	57 150	122	2 700	98,5 %	118	18	389
Väst	15	95	1 945	20 402	93	1 290	95,9 %	88	17	231
Mitt	30	284	8 206	28 855	377	1 769	96,5 %	362	74	345
Öresund	8	85	3 198	37 699	134	2 106	98,6 %	132	19	304
Norr	10	102	2 105	20 714	114	1 502	97,1 %	113	21	276
Danmark	1	12	624	51 660	23	2 514	98,6 %	22	3	374
Finland	4	27	458	17 160	33	1 640	86,8 %	28	9	457
Summa Samhällsfastigheter	76	665	19 991	30 044	896	1 795	96,8 %	863	161	322
LAGER/LOGISTIK										
Stockholm	20	117	2 942	25 119	118	1 344	94,6 %	109	17	186
Väst	52	434	6 351	14 648	291	896	92,3 %	261	52	159
Mitt	17	85	1 023	12 077	57	887	87,0 %	53	11	178
Öresund	22	119	1 530	12 905	80	902	92,5 %	72	14	161
Danmark	1	18	165	9 032	11	812	76,4 %	9	4	288
Summa Lager/Logistik	112	773	12 011	15 553	557	962	92,0 %	504	98	169
HANDEL										
Stockholm	19	128	3 020	23 582	148	1 542	99,2 %	143	17	175
Väst	10	43	1 058	24 733	52	1 612	98,4 %	50	5	164
Mitt	20	104	1 796	17 302	106	1 360	97,1 %	102	19	246
Öresund	10	39	791	20 433	44	1 535	87,4 %	39	9	294
Summa Handel	59	314	6 665	21 270	350	1 490	96,9 %	334	50	212
LÄTT INDUSTRI										
Stockholm	11	40	749	18 972	36	1 217	96,8 %	35	7	231
Väst	11	39	487	12 384	26	866	95,8 %	24	4	143
Mitt	10	29	417	14 200	23	1 052	98,2 %	23	5	213
Öresund	1	13	131	9 834	9	854	85,5 %	7	1	151
Summa Lätt industri	33	121	1 784	14 686	94	1 024	95,8 %	89	17	189
Summa förvaltningsfastigheter	499	3 610	97 439	26 993	4 572	1 689	93,0 %	4 207	882	3 325
Uthyrning och fastighetsadministration									279	103
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									1 161	429
Projekt	39	304	6 318	—	138	—	—	82	34	—
Obebyggd mark	18	—	585	—	—	—	—	—	—	—
Totalt	556	3 914	104 342	—	4 710	—	—	4 289	1 195	—

FASTIGHETS-VÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETS-VÄRDE PER REGION



Denna sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftsöverskott om 3 094 mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 3 094 mkr förklaras av dels att driftsöverskottet om 191 mkr i under perioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 172 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden samt 19 mkr hänförligt till att coworkingbolaget inte ingår i ovan tabell.

Beskrivning av fastighetskategorier återfinns på sidan 31, definitioner.

Kunder

Kund- och hyresavtalsstruktur

Castellum har stor riskspridning i kontraktportföljen. Koncernen har ca 5 500 kommersiella kontrakt och ca 400 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen nedan. Det enskilt största kontraktet svarar för 2 % av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden är 3 %. Det innebär att Castellums exponering

mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg. Återstående genomsnittlig kontraktslängd var 3,8 år (3,9).

Bruttouthyrningen (d.v.s. årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 377 mkr (465), varav 76 mkr (224) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningar uppgick till 284 mkr (274), varav 5 mkr (3)

avsåg konkurser och 58 mkr (14) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen under perioden uppgick således till 93 mkr (191). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultat effekt bedöms till 9-18 månader i förvaltningsfastigheter och 12-24 månader för investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2021-09-30

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2021	292	37	1 %
2022	1 876	731	13 %
2023	1 276	1 067	19 %
2024	1 022	991	18 %
2025	540	761	13 %
2026+	480	1 815	33 %
Summa kommersiellt	5 486	5 402	97 %
Bostäder	439	41	1 %
P-platser och övrigt	5 678	108	2 %
Totalt	11 603	5 551	100 %

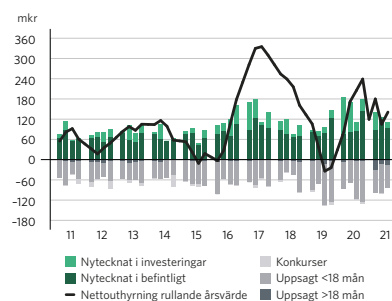
KONTRAKTSSTORLEK 2021-09-30

Kontraktstorlek, mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktsvärde, mkr	Andel
Kommersiellt				
<0,25	2 659	23 %	194	3 %
0,25-0,5	860	7 %	317	6 %
0,5-1,0	796	7 %	564	10 %
1,0-3,0	799	7 %	1 376	25 %
>3,0	372	3 %	2 951	53 %
Summa	5 486	47 %	5 402	97 %
Bostäder	439	4 %	41	1 %
P-platser och övrigt	5 678	49 %	108	2 %
Totalt	11 603	100 %	5 551	100 %

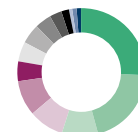
NETTOUTHYRNING JAN-SEPT 2021

mkr	Region						Totalt
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	Finland	
Nytecknat							
Befintligt	93	72	58	66	1	11	301
Investeringar	4	61	11	0	0	0	76
Totalt	97	133	69	66	1	11	377
Uppsagt							
Befintligt	-99	-82	-37	-50	-5	-6	-279
Konkurser	-4	0	0	-1	0	0	-5
Totalt	-103	-82	-37	-51	-5	-6	-284
Nettouthyrning	-6	51	32	15	-4	5	93
D:o Q3 2020	77	10	81	14	6	3	191

NETTOUTHYRNING



KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



- Statlig och kommunal verksamhet 26 %
- Kommersiella tjänster, konsulter 20 %
- Industrivaror och tjänster 9 %
- Detaljhandel inkl. grossister 9 %
- IT: mjukvara, hårdvara och tjänster 9 %
- Fordon: försäljning, tillverkning, service 5 %
- Hälsovård 5 %
- Bank/Finansbolag/Försäkringsbolag 5 %
- Hotell, restaurang och fritid 4 %
- El, gas, vatten och olja 3 %
- Livsmedel: handel och producenter 2 %
- Transport 1 %
- Emballage/papper och skogsprodukter 1 %
- Fastigheter 1 %

Castellums portfölj är väl disponerad mellan olika segment där nästan hälften utgörs av kontorsfastigheter. Exponeringen mot segment som är särskilt påverkade av coronakrisen är förhållandevis låg.

Castellums projektportfölj

	<p>1. Åseby 1:5 GÖTEBORG ■ PÅGÅENDE Nybyggnation samhällsfast. Investering: 301 mkr</p>		<p>8. Götaland 5 JÖNKÖPING ■ PÅGÅENDE Nybyggnation samhällsfast. Investering: 323 mkr</p>		<p>14. Godsfinkan 1 MALMÖ ■ PÅGÅENDE Nybyggnation samhällsfast. Investering: 1,3 mdkr</p>		<p>19. Verkstaden 14 VÄSTERÅS ■ PÅGÅENDE Nybyggnation samhällsfast. Investering: 198 mkr</p>
	<p>2. Sörred 7:23 GÖTEBORG ■ PÅGÅENDE Nybyggnation lager Investering: 78 mkr</p>		<p>8. Götaland 5 JÖNKÖPING ■ PÅGÅENDE Ombyggnation samhällsfast. Investering: 108 mkr</p>		<p>15. Sjustjärnan/E.ON MALMÖ ■ PÅGÅENDE Nybyggnation kontor Investering: 1,3 mdkr</p>		<p>20. Hissmontören 4 ÖREBRO ■ PÅGÅENDE Nybyggnation kontor Investering: 118 mkr</p>
	<p>3. Backa 20:5 GÖTEBORG ■ FÄRDIGSTÄLLT Nybyggnation lager Investering: 71 mkr</p>		<p>9. Drevet 1/Långeberga HELSINGBORG ■ PÅGÅENDE Nybyggnation logistik Investering: 261 mkr</p>		<p>16. Dragarbrunn 21:1 UPPSALA ■ PÅGÅENDE Om- och tillbyggnation kontor Investering: 493 mkr</p>		<p>21. Korsningen 1 ÖREBRO ■ PÅGÅENDE Nybyggnation samhällsfast. Investering: 227 mkr</p>
	<p>4. Annedal 21:10 GÖTEBORG ■ PÅGÅENDE Ombyggnation samhällsfast. Investering: 55 mkr</p>		<p>10. Bollbro 15 HELSINGBORG ■ PÅGÅENDE Ombyggnation samhällsfast. Investering: 125 mkr</p>		<p>17. Örnäs 1:17 STOCKHOLM ■ PÅGÅENDE Nybyggnation logistik Investering: 221 mkr</p>		
	<p>5. Gamlestaden 22:14 GÖTEBORG ■ PÅGÅENDE Ombyggnation kontor Investering: 73 mkr</p>		<p>11. Jeppe 1/GreenHaus HELSINGBORG ■ PÅGÅENDE Nybyggnation kontor Investering: 320 mkr</p>		<p>18. Kv. Sorbonne/Infinity STOCKHOLM ■ PÅGÅENDE Nybyggnation kontor Investering: ca 1,7 mdkr</p>		
	<p>6. Heliumgasen 11 GÖTEBORG ■ PÅGÅENDE Nybyggnation lager Investering: 69 mkr</p>		<p>12. Sallerin 3 LUND ■ FÄRDIGSTÄLLT Nybyggnation lager Investering: 91 mkr</p>				
	<p>7. Sesamfröet 2 GÖTEBORG ■ PÅGÅENDE Ombyggnation samhällsfast. Investering: 280 mkr</p>		<p>13. Bolaget 1/Lockarp MALMÖ ■ PÅGÅENDE Nybyggnation logistik Investering: 94 mkr</p>				

Större pågående projekt

STÖRRE PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Nr ¹⁾	Fastighet	Kategori	Typ av investering	Ort	Färdigställt	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad okt 2021	Total investering inkl. mark, mkr	Varav upparbetat, mkr	Varav kvar att investera, mkr
16	Dragarbrunn 21:1	Kontor	Om-/tillbyggnation	Uppsala	Kv 4 2021	14 130	45,0	72 %	493	398	95
5	Gamlestaden 22:14	Kontor	Ombyggnation	Göteborg	Kv 1 2022	4 610	5,7	100 %	73	58	15
19	Verkstaden 14	Samhällsfast.	Nybyggnation	Västerås	Kv 1 2022	5 800	14,3	88 %	198	152	46
20	Hissmontören 4	Kontor	Nybyggnation	Örebro	Kv 1 2022	3 400	8,7	53 %	118	60	58
2	Sörred 7:23	Lager	Nybyggnation	Göteborg	Kv 1 2022	6 220	6,9	100 %	78	47	31
6	Heliumgasen 11	Lager	Nybyggnation	Göteborg	Kv 1 2022	4 440	5,9	100 %	69	45	24
11	Jeppe 1/GreenHaus	Kontor	Nybyggnation	Helsingborg	Kv 2 2022	7 000	20,1	55 %	320	278	42
21	Korsningen 1	Samhällsfast.	Nybyggnation	Örebro	Kv 2 2022	5 650	15,4	100 %	227	126	101
17	Örnäs 1:17	Logistik	Nybyggnation	Stockholm	Kv 2 2022	16 870	15,2	0 %	221	87	134
4	Annedal 21:10	Samhällsfast.	Ombyggnation	Göteborg	Kv 2 2022	4 984	4,0	100 %	55	2	53
8	Götaland 5	Samhällsfast.	Nybyggnation	Jönköping	Kv 3 2022	9 200	22,9	100 %	323	121	202
7	Sesamfröet 2	Samhällsfast.	Ombyggnation	Göteborg	Kv 3 2022	5 600	24,0	100 %	280	114	166
8	Götaland 5	Samhällsfast.	Ombyggnation	Jönköping	Kv 3 2022	7 968	5,8	100 %	108	13	95
9	Drevet 1/Längeberga	Logistik	Nybyggnation	Helsingborg	Kv 4 2022	21 784	15,2	0 %	261	29	232
13	Bolaget 1/Lockarp	Logistik	Nybyggnation	Malmö	Kv 4 2022	5 135	5,1	100 %	94	28	66
15	Sjustjärnan/E.ON	Kontor	Nybyggnation	Malmö	Kv 1 2023	31 460	78,0	91 %	1 296	654	642
14	Godsfinkan 1	Samhällsfast.	Nybyggnation	Malmö	Kv 1 2023	26 500	81,0	91 %	1 270	873	397
10	Bollbro 15	Samhällsfast.	Ombyggnation	Helsingborg	Kv 1 2023	3 810	6,8	92 %	125	48	77
1	Åseby 1:5	Samhällsfast.	Nybyggnation	Göteborg	Kv 3 2023	14 780	21,0	100 %	301	28	273
18	Kv. Sorbonne/Infinity	Kontor	Nybyggnation	Stockholm	Kv 2 2025	19 800	99,6	0 %	1 713	44	1 669
Summa pågående projekt						219 141	500,6	66 %	7 623	3 205	4 418
Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt											
12	Sellerin 3	Lager	Nybyggnation	Lund	Kv 1 2021	5 190	7,0	64 %	91	86	5
3	Backa 20:5	Lager	Nybyggnation	Göteborg	Kv 1 2021	4 600	7,0	100 %	71	71	0
Summa projekt över 50 mkr						228 931	541,6	66 %	7 785	3 362	4 423

1. Fastighetens numrering på kartan på sidan 16.

Castellum har en pågående projektportfölj om ca 7,6 mdkr, varav 3,2 mdkr är upparbetat. Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad i september 2021 är 66 %.

Dessa projekt möjliggör projektvinster, utifrån dagens marknadsyilder, om 2,7 mdkr varav ca 900 mkr redan är redovisat. Därmed finns möjlighet till framtida projektvinster om ytterligare ca 1,8 mdkr, givet dagens prissättning av olika fastighetsslag samt att hyresavtal tecknas.

Under perioden har två projekt delvis färdigställts med inflyttning. Samtidigt har tio nya projekt startats, vilka motsvarar en total investeringsvolym om ca 3,1 mdkr. Under perioden har Castellums enskilt största projekt startats, Infinity i Hagastaden i Stockholm, med total investeringsvolym om ca 1,7 mdkr och beräknat färdigställande 2025. Vidare har SEEL:s etablering på Gateway Säve påbörjats, en nyproduktion om 14 778 kvm till en investering om ca 300 mkr. En satsning som väl passar in i Gateway Säves strategi som ett utvecklingsnav för hållbara transporter i kombination med framtida logistik. Vidare har Castellum påbörjat nyproduktion av tre logistikfastigheter med en sammanlagd investeringsvolym om 576 mkr, i syfte att möta hyresmarknadens starka efterfrågan.

Castellum har en stor byggrättsvolym om ca 1,5 miljoner kvm uthyrningsbar yta. Av dessa bedömer Castellum att ca 900 000 kvm är möjliga att starta kommande fyra år, motsvarande en investeringsvolym om ca 20 mdkr. Av volymen utgör ca 530 000 kvm logistik och resterande främst kontor. Geografisk fördelning samt de ytmässigt 20 största framgår av efterföljande tabell.

FORTS. NÄSTA SIDA

CASTELLUM DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2021

MÖJLIGA UTVECKLINGSPROJEKT 2021-2025

Ort	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	
		Detaljplan finns	Detaljplaneändring krävs
Borås	Övrigt	5 000	—
Göteborg	Logistik	—	444 000
Göteborg	Kontor	—	25 000
Göteborg	Övrigt	12 700	9 000
Helsingfors	Kontor	26 800	—
Jönköping	Kontor	24 700	5 600
Köpenhamn	Logistik	7 300	—
Linköping	Kontor	4 000	8 400
Linköping	Övrigt	8 500	10 000
Lund	Kontor	17 200	—
Malmö	Kontor	6 200	35 000
Malmö	Logistik	24 000	—
Norrköping	Kontor	14 900	—
Stockholm	Kontor	8 700	121 600
Stockholm	Logistik	48 100	—
Stockholm	Övrigt	—	7 600
Uppsala	Kontor	—	14 400
Uppsala	Logistik	9 000	—
Västerås	Kontor	4 000	13 900
Örebro	Kontor	14 700	1 700
Örebro	Samhällsf.	8 200	—
Totalt		244 000	696 200

MÖJLIG BYGGSTART 2021-2025, STÖRSTA

Projekt	Ort	Typ	Kategori	Detaljplan	Uthyrningsbar yta, kvm
Säve Etapp 2	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Pågående	255 000
Säve Etapp 1	Göteborg	Nybyggnation	Logistik	Pågående	189 000
Norr om Nordstaden ¹⁾	Göteborg	Nybyggnation	Kontor	Pågående	25 000
Charkuterierna 1-8	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	25 000
Hälsingland 19	Malmö	Nybyggnation	Kontor	Ej påbörjad	25 000
Werket	Jönköping	Ombyggnation	Kontor	Gällande	20 200
Lindetorp	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	20 000
Forskaren	Lund	Nybyggnation	Kontor	Gällande	17 200
K3	Helsingfors	Ombyggnation	Kontor	Gällande	17 200
Vallonsmidet, etapp 1	Stockholm	Nybyggnation	Kontor	Pågående	16 000
Hornsberg 10	Stockholm	Ombyggnation	Kontor	Pågående	13 000
Sunnanå 8:51	Malmö	Nybyggnation	Logistik	Gällande	13 000
Brunna Örnäs 1:28	Stockholm	Nybyggnation	Logistik	Gällande	12 700
Brunna Örnäs 1:29	Stockholm	Nybyggnation	Logistik	Gällande	12 700
Tistlarna 9	Malmö	Nybyggnation	Logistik	Gällande	10 970
Boländerna 9:1	Uppsala	Ombyggnation	Kontor	Pågående	10 200
Amasonen 3	Linköping	Nybyggnation	Kontor	Pågående	10 000
Brunna Tibble 1:648	Stockholm	Nybyggnation	Logistik	Gällande	10 000
Viitta	Helsingfors	Nybyggnation	Kontor	Gällande	9 600
Öskaret etapp 3	Stockholm	Ombyggnation	Kontor	Pågående	9 500
Totalt					721 270

1. Markanvisning

Not 10 Goodwill

Castellum har goodwill om 1 600 mkr (1 673), varav 193 mkr (193) är hänförligt till förvärvet av coworkingbolaget United Spaces år 2019. Resterande goodwill om 1 407 mkr (1 480) utgör uppskjuten skatt från förvärvet 2016, av bolagen CORHEI och Norrporten. Nedskrivning av goodwill uppstår främst vid en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktioner avyttras. Under perioden har nedskrivning av goodwill skett om 73 mkr till följd av avyttring av fastigheter.

Not 11 Leasingavtal

Castellum värderar sina leasingavtal och redovisar nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av Castellums leasingavtal till 1 154 mkr (888) fördelat på tomträttsavtal om 581 mkr (483) och hyresavtal i coworkingbolaget United Spaces om 573 mkr (415).

Ökningen i United Spaces beror främst på övertagandet av tre anläggningar från UMA Workspaces i Stockholm samt öppnandet av en ny anläggning i Geely Innovation Center i Göteborg.

CASTELLUM DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2021

Not 12 Intressebolag

Castellum har under tredje kvartalet förvärvat ytterligare 23 929 430 aktier i Entra för en genomsnittskurs om 209 NOK per aktie, innebärande att ägandet vid utgången av perioden uppgick till 57 400 406 aktier motsvarande 31,5 %. Det medför att Castellums ägande i Entra redovisningsmässigt ändrar karaktär under tredje kvartalet – från finansiellt innehav till intressebolag. Redovisning av resultat från intresseinnehav baseras på Entras senast publicerade rapport – i det här fallet deras Q2-rapport. Castellum redovisar Entra-innehavet som intressebolag från slutet av augusti, innebärande att Castellums andel av en månads resultat i Entra redovisas i Castellums resultaträkning. Det motsvarar 88 mkr fördelat på; förvaltningsresultat om 38 mkr, värdeförändring fastighet 72 mkr, skatt -25 samt övrigt 3 mkr. Därutöver har Castellum gjort en nedskrivning av intressebolagsandelen med -327 mkr.

Entra

Vid utgången av perioden ägde Castellum 57 400 406 aktier i Entra AS motsvarande 31,5 % av röstvärdet och kapitalet. Efter periodens utgång har ytterligare 408 479 aktier förvärvats, innebärande en ägarandel om 31,7 %.

Entra AS äger och förvaltar moderna kontorsfastigheter i centrala lägen med närhet till kollektivtrafik. Detta tillsammans med en stark kundbas med långa hyresavtal samt en stor och högkvalitativ projektportfölj, medför att bolaget är väl positionerat inför framtiden. Av efterföljande tabeller framgår Entras portföljsammansättning per Q2 2021.

För ytterligare information se bolagets webbplats, www.entra.no.

ENTRAS FASTIGHETSPORTFÖLJ Q2 2021

	Antal fastigheter	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Kontraktslängd, år	Marknadsvärde		Rullande 12 månader hyra		Marknadshyra		
					NOKm	NOK/kvm	NOKm	NOK/kvm	Nettoyield, %	NOKm	NOK/kvm
Oslo	36	595 592	98,1	6,7	34 059	57 186	1 493	2 506	4,07	1 553	2 608
Trondheim	11	158 695	96,4	6,7	5 313	33 478	282	1 779	4,99	283	1 781
Bergen	8	114 931	97,6	5,4	5 319	46 280	236	2 051	4,07	288	2 503
Sandvika	9	98 990	97,5	7,1	3 178	32 107	171	1 730	5,10	155	1 564
Stavanger	7	119 366	91,9	6,0	2 973	24 907	171	1 429	5,21	189	1 579
Drammen	8	69 470	98,4	9,0	2 584	37 193	136	1 959	4,98	131	1 889
Förvaltningsportfölj	79	1 157 043	97,4	6,7	53 426	46 175	2 489	2 151	4,33	2 598	2 246
Projektportfölj	11	182 742		9,4	8 254	45 169					
Utvecklingsprojekt	5	109 847		0,2	887	8 078					
Fastighetsportfölj	95	1 449 631		6,9	62 568	43 161					

Ovanstående tabell är hämtad ur Entras kvartalsrapport för Q2 2021. För definitioner och förtydligande hänvisas till deras rapport.

ENTRA	Q3 2021	Q3 2020	Q4 2020	ENTRA	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
Castellums ägande	31,5 %	—	—	Antal fastigheter	95	90	90
				Fastighetsvärde, NOKm	62 568	50 610	56 746
				Uthyrningsbar yta, tkvm	1 450	1 327	1 345
				Kontraktslängd, år	6,9	6,8	7,1
				Ekonomisk uthyrningsgrad	97,4 %	97,6 %	97,9 %
				Räntebärande skulder, NOKm	25 143	20 695	21 146
				Kapitalbindning, år	5,0	4,8	5,4
				Räntebindning, år	2,5	2,7	2,4
				Belåningsgrad	40,2 %	40,6 %	37,0 %
				EPRA NRV	198	159	189

CASTELLUM DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2021

Not 13 Finansiella tillgångar

Castellum har under tredje kvartalet, som del av budet på det noterade fastighetsbolaget Kungsleden, förvärvat 21 300 000 aktier i bolaget till en genomsnittskurs om 127 kr per aktie. Innehavet motsvarar 9,9 % av utestående antal aktier och röster. Verkligt värde på innehavet vid periodens utgång uppgick till 2 460 mkr, innebärande en realiserad värdeförändring under perioden om -245 mkr.

Not 14 Räntebärande skulder och likvida medel

Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande att belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50 % och att räntetäckningsgraden ska vara minst 200 %.

Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 70 031 mkr (63 500), varav långfristigt uppgick till 56 031 mkr (46 894) och kortfristigt till 14 000 mkr (16 606). Av utnyttjad lånevolymer vid utgången av perioden var 39 287 mkr (29 693) långfristigt och 8 700 mkr (16 027) kortfristigt.

Under perioden har kreditfaciliteter i bank om ca 7 000 mkr nytecknats, ca 840 mkr förlängts eller omförhandlats och 2 430 mkr avslutats. I obligationsmarknaden har Castellum under perioden genomfört två NOK-emissioner samt en EURO-emission på löptider om 5–8 år med nominellt motvärde om ca 8 200 mkr inom ramen för Castellums EMTN program, medan obligationer inom ramen för Castellums svenska MTN-program om nominellt 2 550 mkr emitterats, medan obligationer om nominellt 3 750 mkr har återbetalats.

Andelen utnyttjade säkerställda krediter med tillägg av utestående volym företagscertifikat som backas upp av säkerställda kreditlöften i bank uppgick till 11 % (16) av fastigheternas värde.

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett motvärde om 12 889 mkr (9 091), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänförs sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor.

NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING

	30 sept 2021	30 sept 2020	31 dec 2020
Räntebärande skulder, mkr	47 987	42 486	45 720
Utestående obligationer, mkr	36 258	29 812	29 127
Utestående företagscertifikat, mkr	3 636	5 263	8 844
Bankkrediter m.m., mkr	8 093	7 411	7 749
Likvida medel	2 227	198	161
Outnyttjade kreditlöften, mkr	22 044	17 161	17 780
Andel icke säkerställda tillgångar	60 %	60 %	61 %
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde	11 %	13 %	16 %
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar	6 %	7 %	7 %
Andel utnyttjade säkerställda krediter	17 %	13 %	17 %
Belåningsgrad ¹⁾	36 %	41 %	41 %
Räntetäckningsgrad	545 %	545 %	530 %
Nettoskuld/EBITDA, ggr	11,5	10,0	10,9
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,2	3,8	3,8
Genomsnittlig kreditlöpslängd, år	3,6	3,2	3,0
Genomsnittlig räntebindning, år	3,8	3,0	2,6
Kreditrating	Baa2, Stable Outlook	Baa2, Stable Outlook	Baa2, Stable Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften	1,8 %	1,8 %	1,7 %
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften	1,9 %	1,9 %	1,8 %
Marknadsvärde räntederivat	-238	-803	-740
Marknadsvärde valutaderivat	-368	-68	-392

1. Definitionen av belåningsgrad har ändrats för att anpassa nyckeltalet till investering i finansiella tillgångar (Entra innehavet). Den nya definitionen är netto räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Jämföresiffror har räknats om. Belåningsgrad Fastighet utgörs av den gamla definitionen, men kvarstår i rapporteringen då den utgör en covenant.

CASTELLUM DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2021

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2021-09-30

Kreditavtal	Utnyttjat i				Andel, %
	mkr	Bank	MTN/Cert	Totalt	
0-1 år	14 000	815	7 885	8 700	18 %
1-2 år	9 150	0	5 250	5 250	11 %
2-3 år	17 713	3 875	7 394	11 269	24 %
3-4 år	9 990	0	3 590	3 590	7 %
4-5 år	6 783	0	6 783	6 783	14 %
>5 år	12 395	3 403	8 992	12 935	26 %
Totalt	70 031	8 093	39 894	47 987	100 %

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2021-09-30

Förfallotidpunkt	mkr ¹⁾	Andel, %	Snittränta, % ²⁾	Genomsnittlig räntebind., år
0-1 år	18 741	39 %	1,8 %	0,2
1-2 år	1 948	4 %	1,1 %	1,5
2-3 år	5 829	12 %	2,3 %	2,3
3-4 år	1 593	4 %	1,3 %	3,5
4-5 år	4 872	10 %	1,6 %	4,8
5-10 år	15 004	31 %	1,8 %	9,0
Totalt	47 987	100 %	1,8 %	3,8

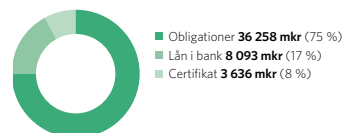
1. Inklusive avgifter i utnyttjade kreditavtal samt kursdifferenser i MTN. I ränteförfallostrukturen redovisas räntederivat i det tidssegment de tidigast kan förfalla. Kreditmarginaler fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna.

2. Beräknat på bruttovolym räntebärande skuld och derivat, exklusive kostnader för kreditavtal.

CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad Fastighet	Ej över 50 %	Ej över 65 %	43 %
Räntetäckningsgrad	Minst 200 %	Minst 150 %	545 %
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 %	6 %
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		4,2 år
• förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och utnyttjade kreditavtal		16 %
• genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		3,6 år
• likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
• genomsnittlig räntebindning	1,5-3,5 år		3,8 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 %		35 %
Kredit- och motpartsrisk			
• ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
• omräkningsexponering	Nettoinvestering säkras		Uppfyllt
• transaktionsexponering	Hanteras om överstigande 25 mkr		Uppfyllt

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2021-09-30



SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2021-06-30



CASTELLUM DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2021

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2021 juli-sept	2020 juli-sept	2021 jan-sept	2020 jan-sept	Rullande 12 månader okt 20-sept 21	2020 jan-dec
Driftsöverskott	1 060	1 122	3 094	3 292	4 137	4 335
Centrala administrationskostnader	-31	-30	-108	-105	-152	-149
Återläggning av avskrivningar	36	41	-100	71	124	95
Betalt räntenetto	-249	-205	-522	-530	-781	-789
Betald skatt	-3	-5	-27	-10	-194	-177
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	60	18	151	-20	37	-134
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	873	941	2 688	2 698	3 171	3 181
Förändring kortfristiga fordringar	-127	12	-407	-153	-332	-78
Förändring kortfristiga skulder	356	1	230	-54	125	-159
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 102	954	2 511	2 491	2 964	2 944
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-809	-595	-2 488	-1 800	-3 200	-2 512
Förvärv fastigheter	-8 511	-25	-8 846	-317	-10 348	-1 819
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	-9	-16	137	-163	-4	-304
Försäljning fastigheter	3 708	2	14 708	121	15 478	891
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	-572	14	-1 478	3	-1 698	-217
Investering i finansiella tillgångar	-2 730	—	-2 730	—	-2 730	-2 442
Investering i intressebolag	-4 941	—	-8 743	—	-11 185	—
Investeringar i övrigt	-76	-45	-148	-62	-191	-105
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-13 940	-665	-9 588	-2 218	-13 878	-6 508
Förändring långfristiga räntebärande skulder	4 865	607	2 086	1 554	5 877	5 345
Förändring långfristiga fordringar	4	-10	1	2	10	11
Lösen räntederivat	-33	—	-189	—	-189	—
Återköp egna aktier	—	—	-1 038	-28	-1 038	-28
Hybridemission	10 171	—	10 171	—	10 171	—
Utbetalad utdelning	-939	-888	-1 886	-1 776	-1 886	-1 776
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	14 068	-291	9 143	-248	12 943	3 552
Periodens/årets kassaflöde	1 230	-2	2 066	25	2 029	-12
Likvida medel ingående balans	997	200	161	173	198	173
Likvida medel utgående balans	2 227	198	2 227	198	2 227	161

Moderbolaget

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	2021 juli-sept	2020 juli-sept	2021 jan-sept	2020 jan-sept
Intäkter	25	25	75	75
Kostnader	-48	-47	-157	-159
Finansnetto	-53	22	-83	22
Avgifter finansiering förvärv	-27	—	-27	—
Utdelning	15	—	61	—
Nedskriv. aktier dotter-/intressebolag	-132	—	-151	—
Värdeförändring derivat	-34	-14	69	-233
Värdeförändring finansiell placering	-245	—	51	—
Resultat före skatt	-499	-14	-162	-295
Skatt	1	4	4	17
Periodens/årets resultat	-498	-10	-158	-278
Poster som kommer att omföras via periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	82	18	54	36
Värdeförändring valutaderivat	-64	-13	-18	-78
Periodens/årets totalresultat	-480	-5	-178	-320

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

mkr	30 sept 2021	30 sept 2020	31 dec 2020
Andelar koncernföretag	21 010	20 159	20 957
Intressebolag	11 375	—	—
Fordringar koncernföretag	42 647	41 025	43 709
Finansiella tillgångar	2 483	—	2 729
Övriga tillgångar	176	121	114
Likvida medel	0	58	6
Summa	77 691	61 363	67 523
Eget kapital	25 507	15 552	18 384
Derivat	606	871	1 132
Räntebärande skulder	39 685	39 723	43 318
Räntebärande skulder koncernföretag	11 425	4 960	4 126
Övriga skulder	438	257	563
Summa	77 691	61 363	67 523
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	18 842	17 174	16 974
Eventuallförpliktelser (borgen dotterbolag)	6 623	2 202	2 170

Möjligheter och risker

Möjligheter och risker i kassaflödet

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Av nedanstående känslighetsanalys framgår hur mycket 1 %-enhets förändring påverkar kassaflödet och det redovisade resultatet.

KÄNSLIGHETSANALYS – KASSAFLÖDE RESULTATEFFEKT NÄSTKOMMANDE 12 MÅNADER

	Resultateffekt, mkr ±1 % (enheter)	Sannolikt scenario	
		Högonjunktur	Lägonjunktur
Hyresnivå/Index	+57 / -57	+	-
Vakans	+63 / -63	+	-
Fastighetskostnader	-16 / +16	-	0
Räntekostnader ¹⁾	-149 / +117	0	-
Värdering; avkastningskrav	-24 621 / +18 184	+	-

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

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även ställning, kan bli mer volatila. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en

prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftsöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till ±5-10 %, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

KÄNSLIGHETSANALYS – VÄRDEFÖRÄNDRING

	-20 %	-10 %	0 %	+10 %	+20 %
Fastigheter					
Värdeförändring, mkr	-20 868	-10 434	0	10 434	20 868
Belåningsgrad	44 %	40 %	36 %	34 %	31 %

Finansiell risk

Allt fastighetsägande förutsätter att det finns en fungerande kreditmarknad. Den största finansiella risken för Castellum är att inte ha tillgång till finansiering. Risken begränsas av låg belåningsgrad och långfristiga låneavtal.

Hållbarhetsrisk

Hållbarhetsrisker avser risker som är direkt eller indirekt förknippade med miljörisker, klimatförändring, uppförandekod och ansvarsrisker. För mer detaljerad information om detta samt övriga risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Castellums webbplats alternativt Castellums Årsredovisning 2020, avsnittet Risker och riskhantering på sidan 66-73.

Coronapandemin

Samhällen börjar öppna upp efter att ha haft hårda restriktioner till följd av covid-19 – mycket tack vare vaccineringen. I Sverige lättade regeringen på de hårda restriktionerna i slutet av september och återgång till arbetsplatser börjar nu ta fart, även om aktsamhet fortsatt råder.

Castellum har klarat sig väl genom pandemin och de likviditetslättnader som lämnats har främst avsett att gå från kvartals- till månadsbetalning. Dessa lättnader taktade redan ner tidigare i år och har fortsatt att göra så under tredje kvartalet. Likaså har hyresinbetalningarna varit stabila under hela pandemin och ytterst få hyresförluster har noterats. Allt detta är ett uttryck för ett starkt och stabilt kassaflöde, bred kundbas samt hårt och engagerat jobb från alla medarbetare. Castellums pågående projekt löper på enligt plan och är upphandlade sedan tidigare. Stigande priser på byggmaterial medför risk för högre investeringskostnader i nya, framtida ny- till- och ombyggnationer.

Finansiella nyckeltal

	juli-sept 2021	juli-sept 2020	jan-sept 2021	jan-sept 2020	Rullande 12 mån. okt 20-sept 21	jan-dec 2020
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)	272 075	273 031	273 867	273 115	274 202	273 628
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)	272 075	273 031	272 075	273 031	272 075	277 093

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 31.

Förvaltningsresultat

	juli-sept 2021		juli-sept 2020		jan-sept 2021		jan-sept 2020		Rullande 12 mån. okt 20-sept 21		jan-dec 2020	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	1 782	6,55	1 294	4,74	6 879	25,12	3 192	11,69	10 715	39,08	7 028	25,68
Återläggning:												
Förvärvskostnader	20	0,07	—	—	20	0,07	—	—	45	0,16	25	0,09
Finansieringsavgifter m.m. förvärv	27	0,10	—	—	27	0,10	—	—	97	0,36	70	0,26
Resultat intressebolag exkl. förv. resultat	277	1,02	—	—	277	1,01	—	—	277	1,01	—	—
Värdeförändring fastighet	-1 409	-5,18	-398	-1,46	-4 531	-16,54	-816	-2,99	-7 578	-27,64	-3 863	-14,12
Värdeförändring finansiellt innehav	245	0,90	—	—	-51	-0,19	—	—	-51	-0,19	—	—
Nedskrivning goodwill	20	0,07	—	—	73	0,27	—	—	73	0,27	—	—
Värdeförändring derivat	-74	-0,27	3	0,01	-191	-0,70	212	0,78	-283	-1,03	120	0,44
= Förvaltningsresultat	888	3,26	899	3,29	2 503	9,14	2 588	9,48	3 295	12,02	3 380	12,35
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)												
Förvaltningsresultat	888	3,26	899	3,29	2 503	9,14	2 588	9,48	3 295	12,02	3 380	12,35
Återläggning: Aktuell skatt förvaltningsresultat	-59	-0,21	-91	-0,33	-220	-0,80	-256	-0,94	-264	-0,97	-300	-1,10
EPRA Earnings/EPRA EPS	829	3,05	808	2,96	2 283	8,34	2 332	8,54	3 031	11,05	3 080	11,25

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

CASTELLUM DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2021

Substansvärde

	30 sept 2021		30 sept 2020		31 dec 2020	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	62 622	230	44 502	163	48 243	174
Återläggning						
Hybridobligationer	-10 171	-37	—	—	—	—
Beslutad, ej verkställd utdelning	—	—	—	—	—	—
Derivat enligt balansräkning	606	2	871	3	1 132	4
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-1 407	-5	-1 480	-5	-1 480	-5
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	11 045	40	10 718	39	11 376	41
Substansvärde EPRA NRV	62 695	230	54 611	200	59 271	214
Avdrag						
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	-193	-1	-193	-1	-193	-1
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4 % ¹⁾	-2 333	-8	-2 185	-8	-2 284	-8
Substansvärde EPRA NTA	60 169	221	52 233	191	56 793	205
Återläggning						
Derivat enligt ovan	-606	2	-871	-3	-1 132	-4
Uppskjuten skatt i sin helhet	-8 712	-36	-8 533	-31	-9 091	-33
Substansvärde EPRA NDV	50 851	187	42 829	157	46 570	168

1. Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 4 % baserat på en diskonteringsränta om 3 %. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras under ett år med en nominell skatt om 20,6 %, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där hela portföljen säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7 %.

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

CASTELLUM DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2021

Finansiell risk

Räntetäckningsgrad	juli-sept 2021	juli-sept 2020	jan-sept 2021	jan-sept 2020	Rullande 12 mån. okt 20-sept 21	jan-dec 2020
Förvaltningsresultat, mkr	888	899	2 503	2 588	3 295	3 380
Aterläggning						
Räntenetto, mkr	188	187	562	581	767	786
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	1 076	1 086	3 065	3 169	4 062	4 166
Räntetäckningsgrad, %	572 %	581 %	545 %	545 %	530 %	530 %

Beläningsgrad	30 sept 2021	30 sept 2020	31 dec 2020
Räntebärande skulder, mkr	47 987	42 486	45 720
Likvida medel, mkr	-2 227	-198	-161
Räntebärande skulder netto, mkr	45 760	42 288	45 559
Totala tillgångar, mkr	126 514	102 105	109 916
Beläningsgrad, %	36 %	41 %	41 %

Beläningsgrad Fastighet	30 sept 2021	30 sept 2020	31 dec 2020
Räntebärande skulder netto enligt ovan, mkr	45 760	42 288	45 559
Förvaltningsfastigheter, mkr	104 342	98 076	103 042
Förvärvade, ej tillträdna fastigheter, mkr	-137	-141	—
Sålda, ej frånträdna fastigheter, mkr	1 698	—	220
Förvaltningsfastigheter, mkr	105 903	99 935	103 262
Beläningsgrad Fastighet, %	43 %	43 %	43 %

Skuldkvot	30 sept 2021	30 sept 2020	31 dec 2020
Räntebärande skulder netto enligt ovan, mkr	45 760	42 288	45 559
Driftsöverskott, mkr	3 094	3 292	4 335
Centraladministration, mkr	-108	-105	-149
Rörelseresultat, mkr	2 986	3 187	4 186
Skuldkvot	11,5	10,0	10,9

Investering direkt i fastighet

Nettoinvestering, mkr	juli-sept 2021	juli-sept 2020	jan-sept 2021	jan-sept 2020	Rullande 12 mån. okt 20-sept 21	jan-dec 2020
Förvärv	8 511	25	8 846	317	11 175	2 646
Ny-, till- och ombyggnation	809	595	2 488	1 800	3 200	2 512
Summa investering	9 320	620	11 334	2 117	14 375	5 158
Försäljningspris	-3 708	-2	-14 708	-121	-15 478	-891
Nettoinvestering	5 612	618	-3 374	1 996	-1 103	4 267
Andel av fastighetsvärdet, %	6 %	1 %	-4 %	2 %	-1 %	4 %

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

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

Övriga nyckeltal

	juli-sept 2021	juli-sept 2020	jan-sept 2021	jan-sept 2020	Rullande 12 mån. okt 20-sept 21	jan-dec 2020
Överskottsgrad	73 %	76 %	70 %	73 %	72 %	74 %
Räntenivå, genomsnitt	1,8 %	1,9 %	1,8 %	2,0 %	1,8 %	1,9 %
Avkastning substansvärde EPRA NRV	10,9 %	9,3 %	12,1 %	8,2 %	18,6 %	13,4 %
Avkastning totalt kapital	6,4 %	5,8 %	8,2 %	5,2 %	9,8 %	7,5 %
Avkastning eget kapital	10,8 %	9,3 %	18,1 %	7,9 %	20,9 %	13,1 %
Fastighetsvärde kr/aktie	384	359	384	359	384	372
Bruttouthyrning, mkr	111	110	377	465	556	644
Nettouthyrning, mkr	27	-9	93	191	141	239

Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Valberedning

Vid Castellum AB:s årsstämma den 25 mars 2021 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2022 ska utgöras av styrelsens ordförande samt en ledamot utsedd av var och en av de fyra största ägarregistrerade, eller på annat sätt kända aktieägarna per den sista dagen för aktiehandel i augusti 2021. Önskar sådan aktieägare ej utse ledamot, tillfrågas den femte största aktieägaren o.s.v.

Efter att styrelsens ordförande haft kontakt med de största aktieägarna består valberedningen av följande ledamöter:

- Helen Fasth Gillstedt, utsedd av Handelsbanken Fonder
- Patrik Essehorn, utsedd av Corem Property Group
- Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fonder
- Mats Gustafsson, utsedd av Lannebo Fonder
- Rutger Arnhult, styrelsens ordförande

Valberedningen representerar tillsammans ca 32 % av det totala antalet aktier och röster i bolaget. Valberedningen utser ordförande inom sig.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till årsstämman 2022 avseende stämmans ordförande, antal styrelseledamöter, styrelse och styrelseordförande, revisorer samt ersättning till styrelseledamöter och revisorer. Valberedningen ska även föreslå principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2023.

Bolagets aktieägare är välkomna att lämna förslag och synpunkter till valberedningen senast den 6 december 2021 via Castellum AB, Att: Rutger Arnhult, Box 2269, 403 14 Göteborg, alternativt via e-mail till rutger.arnhult@castellum.se.

Valberedningens förslag kommer att publiceras i kallelsen till årsstämman 2022 och på bolagets webbplats. Årsstämman i Castellum AB kommer att hållas den 24 mars 2022.

Göteborg den 19 oktober 2021

Jakob Mörndal

Tf verkställande direktör Castellum AB

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som Castellum AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 19 oktober 2021 kl. 08:00 CET.

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång knappt 93 000 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 30 september 2021 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 2021-09-30

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	58 278	21,4 %
APG Asset Management	15 991	5,9 %
BlackRock	13 104	4,8 %
Handelsbanken Fonder & Liv	9 653	3,6 %
Vanguard	9 502	3,5 %
Corem Property Group AB	8 880	3,3 %
Länsförsäkringar Fonder	8 501	3,1 %
Lannebo Fonder	5 000	1,8 %
Swedbank Robur Fonder	4 504	1,7 %
Folksam	3 746	1,4 %
Styrelse och ledning i Castellum ¹⁾	136	0,0 %
Övriga svenska ägare	58 512	21,5 %
Övriga utländska ägare	76 268	28,0 %
Totalt utestående aktier	272 075	100,0 %
Återköpta egna aktier	5 188	
Totalt registrerade aktier	277 263	

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

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2021 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 % av totalt utestående aktier. Under perioden har återköp av 5 017 764 aktier skett till en snittkurs om 207 kr. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 30 september 2021 till 5 187 967 aktier motsvarande 2 % av antalet registrerade aktier.

Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 6,90 kronor per aktie (6,50) motsvarar en direktavkastning om 3,2 % (3,2) beräknat på kursen vid periodens utgång. Av utdelningen betalades 3,45 kronor ut i månadsckiftet mars/april och resterande i september i år.

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum-aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 8,6 % (0).

Avkastning substans och resultat inklusive långsiktig värdeförändring

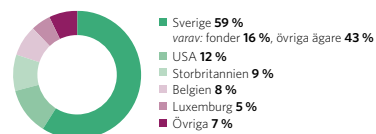
I bolag som förvaltar s.k. reall tillgångar, t.ex. fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en - om än större - del av det totala resultatet. I definitionen på reall tillgångar framgår att dessa är värdeskyddade, d.v.s. över tid och med

gott underhåll har de en värdeutveckling som kompenserar för inflationen.

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

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

AKTIEÄGARE FÖRDELAT PÅ LAND PER 2021-09-30



CASTELLUM DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2021

AKTIEN

	30 sept 2021	30 sept 2020	31 dec 2020
Aktiekurs, SEK	214,50	204,0	208,70
Börsvärde, mdkr	59,9	55,7	57,9
Omsättning, antal miljoner	146,3	235	286
Omsättningshastighet, %	71 %	114 %	104 %
Aktiekurs/EPRA NRV	94 %	98 %	98 %
Aktiekurs/EPRA EPS rullande 12 mån	19	18	19
P/E	6	10	10
Direktavkastning aktien	3,2 %	3,2 %	3,3 %

EPRA NYCKELTAL

	30 sept 2021	30 sept 2020	31 dec 2020
EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), mkr	2 503	2 332	3 080
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	9,14	8,54	11,25
EPRA NRV (långs. substansvärde), mkr	62 092	54 611	59 271
EPRA NRV, kr/aktie	228	200	214
EPRA NTA, mkr	59 566	52 233	56 793
EPRA NTA, kr/aktie	219	191	205
EPRA NDV, mkr	50 248	42 829	46 570
EPRA NDV, kr/aktie	185	157	168
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	7 %	7 %	7 %
EPRA Cost Ratio inkl. kostnad vakans	27 %	22 %	24 %
EPRA Cost Ratio exkl. kostnad vakans	25 %	21 %	23 %
EPRA Yield	4,5 %	4,9 %	4,8 %
EPRA "Topped-up" Yield	4,6 %	5,1 %	4,9 %

TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

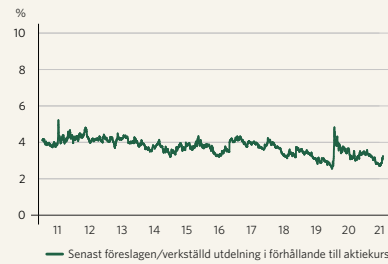
	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hyresintäkt kr/aktie	1 %	3 %	4 %
Förvaltningsresultat kr/aktie	-2 %	6 %	7 %
Årets resultat efter skatt kr/aktie	121 %	10 %	16 %
Utdelning kr/aktie	6 %	9 %	8 %
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	15 %	13 %	11 %
Fastighetsbestånd kr/aktie	7 %	5 %	7 %
Värdeförändring fastigheter	7,9 %	5,6 %	3,6 %
Avkastning			
Avkastning långsiktigt substansvärde	18,6 %	15,7 %	19,8 %
Avkastning eget kapital	20,9 %	18,4 %	16,7 %
Avkastning totalt kapital	9,8 %	9,0 %	8,0 %
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	8,6 %	14,3 %	15,6 %
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	31,6 %	18,2 %	16,4 %
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	25,1 %	20,2 %	20,1 %
Fastighetsindex Europa (EPRA)	23,0 %	5,4 %	10,7 %
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	14,9 %	1,2 %	9,9 %
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	32,0 %	4,9 %	9,5 %
Finansiell risk			
Belåningsgrad	36 %	41 %	47 %
Räntetäckningsgrad	530 %	510 %	388 %

AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKLUSIVE LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING

	Känslighetsanalys		
	-1 %-enhet		+1 %-enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	3 295	3 295	3 295
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	3,6 %	2,6 %	4,6 %
D.o, mkr	3 756	2 713	4 800
Aktuell skatt, 12 %	-185	-185	-185
Resultat efter skatt	6 867	5 823	7 910
Resultat, kr/aktie	25,24	21,40	29,07
Avkastning långsiktig substans	12,6 %	10,7 %	14,5 %
Resultat/aktiekurs	11,8 %	10,0 %	13,6 %
P/E	8	10	7

Aktiens utveckling

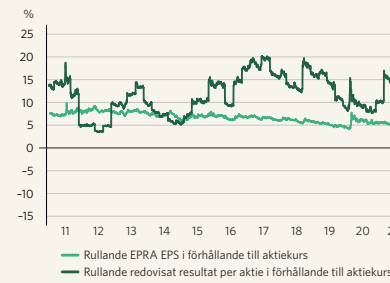
AKTIENS DIREKTAVKASTNING



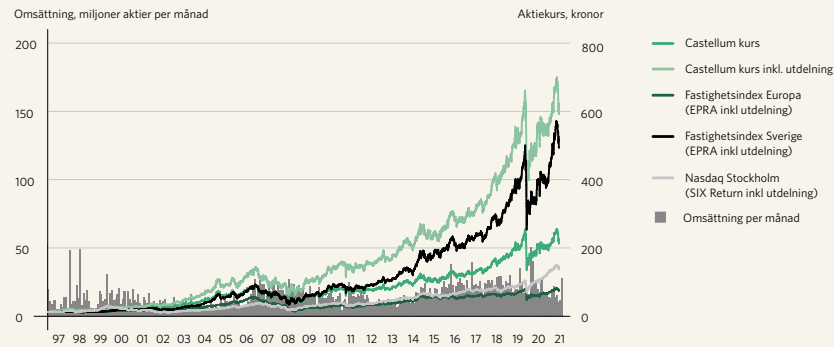
AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE



AVKASTNING VINST PER AKTIE



CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 30 SEPTEMBER 2021



Definitioner

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Aktiens direktavkastning

Utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning

Aktiekursens utveckling med tillägg av utdelningar som skett under perioden, vilka återinvesterats i aktier den dagen aktien handlas exklusive rätt till utdelning.

Antal aktier

Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.
Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Data per aktie

Vid beräkning av resultat och kassaflöde per aktie har genomsnittligt antal aktier använts, medan vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie har antalet utestående aktier använts.

EPRA EPS (Earnings Per Share)

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NRV – Net Reinstatement Value

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för hybridobligation och återläggning av räntederivat och goodwill som avser uppskjuten skatt samt uppskjuten skatt i sin helhet.

EPRA NTA – Net Tangible Assets

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för hybridobligationer och återläggning av derivat och goodwill, justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA NDV – Net Disposal Value

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med avdrag för hybridobligationer samt justerat för goodwill som ej utgör uppskjuten skatt.

Utdelningsandel

Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Ekonomisk uthyrningsgrad

Under perioden redovisade hyresintäkter exkl. rabatter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen. Castellums fastighetskategorier är följande: kontor, samhällsfastigheter (kunder som direkt eller indirekt skattefinansieras), lager/logistik, handel, lätt industri samt projekt.

Fastighetskostnader

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

Förvaltningsresultat

Redovisat resultat med återläggning av förvärvs- och omstrukturingskostnader, omvärdering resultat stegvis förvärv, nedskrivning goodwill, värdeförändringar samt skatt i såväl koncern som joint venture.

Hyresintäkter

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

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrida ytor.

Kronor per kvm

Fastighetsrelaterade nyckeltal, uttryckta i kronor per kvm, baseras på fastigheter ägda vid periodens utgång, varvid under året förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Vid delårsbokslut har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning långsiktigt substansvärde

Resultat efter skatt med återläggning av värdeförändring derivat samt uppskjuten skatt i procent av ingående långsiktigt substansvärde. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto samt värdeförändring derivat i procent av under året genomsnittligt totalt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av totala tillgångar.

Belåningsgrad Fastighet

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdna fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdna fastigheter.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.

Skuldquot

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till driftsöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader.

Om Castellum

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag med ett fastighetsvärde på ca 165 miljarder kronor, inklusive vår andel i norska Entra ASA. Vi finns i attraktiva svenska tillväxtregioner samt i Köpenhamn och Helsingforsområdet. Varje dag går 250 000 personer till jobbet i våra lokaler. Vi utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar med en uthyrningsbar yta om 3,9 miljoner kvadratmeter. Ett av våra hållbarhetsmål är att vara helt klimatneutrala senast 2030. Castellum är det enda nordiska fastighets- och byggbolag som är invalt i Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.

En vörd bortom det förväntade.
www.castellum.se

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2021	21 januari 2022
Årsredovisning 2021	vecka 6, 2022
Årsstämma 2022	24 mars 2022
Delårsrapport januari-mars 2022	22 april 2022
Halvårsrapport januari-juni 2022	15 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022	19 oktober 2022

www.castellum.se

På Castellums webbplats finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter. Ytterligare information kan erhållas av Jakob Mörndal, tf verkställande direktör, Castellum AB, telefon 0706-96 82 00 eller Ulrika Danielsson, ekonomi- och finansdirektör, Castellum AB, telefon 0706-47 12 61.

Detta material utgör inte ett erbjudande att sälja värdepapper i USA. Värdepapper får inte erbjudas eller säljas i USA utan registrering hos United States Securities and Exchange Commission eller genom ett undantag från registreringskraven i enlighet med den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933. Castellum Aktieföretag avser inte att registrera någon del av erbjudandet till aktieägarna i Kungälv Aktieföretag i USA eller genomföra ett offentligt erbjudande av värdepapper i USA.



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

Kungsledens delårsrapport för perioden 1 januari 2021 – 30 september 2021



DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2021

Kungsleden är människor som skapar platser och upplevelser för människor. Genom att förvalta och utveckla attraktiva och hållbara platser ser vi till att människor får ett bättre och mer inspirerande arbetsliv. Vi är en långsiktig fastighetsägare med fokus på kommersiella fastigheter i svenska tillväxtregioner. Per den 30 september 2021 ägde vi 207 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 2 miljoner kvm och ett sammanlagt bokfört värde om 43 182 Mkr.

DELÅRSPERIODEN JANUARI-SEPTEMBER

- Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 1 004 Mkr (940). Ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter, minskade försäljnings- och administrationskostnader samt förbättrat finansnetto.
- Nyuthyrningen uppgick till 165 Mkr (101) och nettouthyrningen till 33 Mkr (12).
- 73 hyresavtal (81) med ett totalt hyresvärde om 190 Mkr (182) omförhandlades under perioden. Hyresökningen i de omförhandlade hyresavtalen uppgick i genomsnitt till 8 procent (15).
- Efter investeringar om 869 Mkr samt positiva realiserade värdeförändringar om 1 693 Mkr, vilket motsvarar 4,2 procent, uppgick fastighetsvärdet vid periodens utgång till 43 182 Mkr jämfört med 40 718 Mkr vid årets ingång.
- Långsiktigt substansvärde, EPRA NRV, ökade till 109,10 kr per aktie (98,45).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET

- Under kvartalet har Castellum lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden att förvärva samtliga utestående aktier. Styrelsen för Kungsleden rekommenderar enhälligt aktieägarna i Kungsleden att acceptera Castellums offentliga uppköpserbjudande.
- Ett kreditlöfte på totalt 2,9 Mdkr har förlängts och utökats. Kreditlöftet är hållbarhetslänkat och Sveriges första med både ett mål för ökad mångfald i organisationen samt mål om att reducera energianvändningen och CO₂-utsläppen i fastighetsbeståndet till 2025 med minst 25 procent jämfört med 2020.
- Flera större uthyrningar och omförhandlingar har gjorts under kvartalet. På Finnsletten i Västerås har ett 15-årigt hyresavtal tecknats med Northvolt om cirka 15 000 kvm. I Alingsås har hyresavtal med ABB och NKT förlängts samt utökats där ett nytt lager samt en logistikhall kommer att byggas om totalt cirka 20 000 kvm och ett årligt hyresvärde om 27 Mkr. I Malmö etablerar företaget Malmö Padel en ny anläggning om 4 000 kvm med en årshyra om cirka 4 Mkr.
- Kontorsprojektet a:place startar i Kista efter uthyrningar till Quick Office och Infor som gör att fastigheten Borgarfjord 5 nu är uthyrd till 40 procent. Fastigheten kommer att utvecklas till en toppmodern kontorsbyggnad med fullservice.

Nyckeltal	2021	2020	2021	2020	2020
	jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep	jan-dec
Bokfört värde fastigheter, Mkr	43 182	39 872	43 182	39 872	40 718
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,5	4,7	4,6	4,7	4,6
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,7	93,1	92,7	93,1	92,9
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	71,3	70,5	73,7	73,2	70,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	70,4	70,4	72,8	73,6	70,4
Avkastning på eget kapital, %	15,5	9,8	12,0	8,5	9,1
Belåningsgrad, %	43,8	45,0	-	-	45,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,5	4,9	4,5	4,5
Periodens resultat, kr per aktie	10,68	4,39	2,74	1,77	7,50
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr per aktie	109,10	98,45	109,10	98,45	99,50
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr per aktie	106,02	96,34	106,02	96,34	97,13

Kungsleden AB (publ) · Hangövägen 20 · Box 70414 · SE-107 25 Stockholm
telefon +46 8 503 052 00 · www.kungsleden.se · Org nr 556545-1217

Framsida: Interiör i vår nyuppförda byggnad Eden på fastigheten Löpöglan 2 i Hyllie i Malmö. Byggnaden är vår första Symbiotic Building.

VD-ORD

Kungsledens förvaltningsresultat ökar med 7 procent

Kungsleden levererar ett allt starkare förvaltningsresultat. Högre hyresintäkter tack vare positiv nettouthyrning sedan 2018 och flera omförhandlingar till högre hyra ihop med lägre finans- och administrationskostnader bidrar till att förvaltningsresultatet ökar med 7 procent till 1 004 Mkr för årets första nio månader.

Den ekonomiska tillväxten i Sverige i år väntas bli den starkaste på flera decennier. Det skapar en god efterfrågan på kommersiella lokaler i våra huvudmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Transaktionsmarknaden fortsätter att vara rekordstark. Vi ser goda utsikter framåt.

HÅLLBARA HYRESAVTAL OCH STIGANDE UTHYRNINGSGRAD

För årets första nio månader har vi tecknat 226 nya hyresavtal till ett hyresvärde om 165 Mkr. Netto-uthyrningen uppgick till 33 Mkr. Jag är extra stolt över att vi har fått förtroendet från en av våra största kunder Northvolt om att ingå ett 15-årigt hyresavtal med nytt kontor på Finnslätten, Västerås. Här ska vi bygga en klimatsmart kontorsbyggnad med trästomme med nära noll i koldioxidavtryck.

En annan uthyrning med hållbarhet i fokus är vårt första hyresavtal enligt konceptet "Klimatsmart lokal", som vi har tecknat med Smart Psykiatri i Danderyd. Det egenutvecklade konceptet "Klimatsmart lokal" bygger på en cirkulär affärsmodell. Det handlar om återbruk och klimatsmarta materialval samt att matcha rätt hyresgäst till rätt lokal för att minimera ombyggnation och spill.

Vi fortsätter att framgångsrikt omförhandla befintliga hyresavtal. Fram till och med september har vi omförhandlat 73 befintliga hyresavtal till ett hyresvärde om 190 Mkr och ökat hyran med i genomsnitt 8 procent. Nyuthyrningar och omförhandlingar resulterar i att vår genomsnittshyra i förvaltningsbeståndet ökar på rullande 12-månaders basis med 4 procent till 1 548 kr/kvm per den 30 september. Tack vare hyresgästinflyttningar under tredje kvartalet ökar vår uthyrningsgrad till 92,7 procent från 92,4 procent per sista juni.

GOD VÄRDEUTVECKLING OCH STORA PROJEKT

Transaktionsmarknaden är mycket stark med rekordhög efterfrågan på kontor, lager, industri och logistik till historiskt låga avkastningskrav. Detta ihop med högre hyror och driftnetton i vår fastighetsportfölj bidrar till en positiv värdeökning om 1 693 Mkr.

I år har vi genomfört stora pågående projekt av nybyggnation samt om- och tillbyggnader av befintliga fastigheter och samtidigt byggt pipeline med nya framtida projekt genom att säkerställa hyresgäster och hög uthyrningsgrad. Vi har startat ombyggnaden av kontorsprojektet a:place i Kista. Under fjärde kvartalet startar vi även nybyggnationen av Northvolts nya kontor



på Finnslätten, Västerås. Dessa två nya projekt har en bedömd sammanlagd investeringsvolym om cirka 610 Mkr.

Efter positiva realiserade värdeförändringar om drygt 1 693 Mkr och investeringar om 869 Mkr uppgick fastighetsvärdet för Kungsleden per den 30 september till 43 182 Mkr (40 718).

FÖRST I SVERIGE MED MÅNGFALDSMÅL I HÅLLBARHETSLÄNKAD FINANSIERING

Kungsleden arbetar aktivt för att öka mångfalden i bolaget och för att bidra till ett bättre klimat. Det är två viktiga fokusområden som vi är övertygade om leder till bättre lönsamhet. Ett kvitto på detta är det hållbarhetslänkade kreditlöfte om 2,9 Mdkr, som vi har tecknat med Handelsbanken till förmånliga villkor. Vi är först i Sverige med mål om att öka mångfalden i organisationen kopplat till finansiering. Därutöver ska vi enligt avtalet minska energianvändningen och CO₂-utsläppen i våra fastigheter med minst 25 procent vardera till år 2025 jämfört med 2020 i linje med våra företagsövergripande klimatmål.

POSITIVA UTSIKTER FRAMÅT

Återhämtningen i Sverige är stark. Prognosmakare har efter sommaren reviderat upp tillväxtprognoserna för i år till en tillväxt om 4,6 procent och för 2022 en tillväxt om 3,6 procent. Vi ser en hög aktivitet i hyresmarknaden och har en bra pipeline för nyuthyrningar och framtida projekt. Vårt nybyggnationsprojekt Eden tillika Symbiotic Building färdigställs och de första hyresgästerna har flyttat in. Vi har ett attraktivt kunderbudande med människan i fokus i vårt Symbiotic Concept, vilket många kunder efterfrågar inte minst efter pandemin.

Vi har en attraktiv fastighetsportfölj i rätt lägen på tillväxtmarknader. Att våra kunder uppskattar vårt fokus på attraktiva och hållbara platser där människor inspireras är tydligt i vår senaste Nöjd Kund Index-undersökning, där vi ökar från 73 till 76. Ett av undersökningens högsta betyg får vi avseende våra kunders lojalitet vilket vi är mycket tacksamma för. Jag vill tacka våra engagerade och dedikerade medarbetare. De ger också Kungsleden ett mycket gott betyg – i år uppnådde vi ett medarbetarindex på 8 av 10, att jämföras med 7,4 i det index vi jämför oss med.

Jag ser framtiden an med tillförsikt!

Stockholm, 19 oktober 2021

Biljana Pehrsson, vd

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec
Intäkter					
Hyresintäkter	1 913	1 867	641	619	2 501
Övriga intäkter	19	20	2	4	29
Totala intäkter	1 932	1 888	643	622	2 530
Fastighetskostnader					
Drift	-343	-331	-96	-90	-445
Underhåll	-52	-57	-15	-19	-80
Fastighetsskatt	-104	-109	-38	-36	-150
Fastighetsadministration	-82	-87	-27	-27	-112
Totala fastighetskostnader	-581	-583	-177	-171	-787
DRIFTNETTO	1 351	1 305	466	451	1 743
Försäljnings- och administrationskostnader	-63	-74	-16	-21	-102
Finansiella intäkter och kostnader	-259	-269	-87	-94	-355
Tomträttsavgälder	-24	-22	-9	-7	-29
Finansnetto	-284	-291	-96	-101	-384
FÖRVALTNINGSRESULTAT	1 004	940	354	329	1 257
Värdeförändringar					
Fastigheter	1 711	481	339	178	960
Räntederivat	182	-191	51	-13	-157
Totala värdeförändringar	1 893	291	389	165	803
RESULTAT FÖRE SKATT	2 897	1 231	743	494	2 060
Skatt	-596	-271	-153	-107	-424
PERIODENS RESULTAT	2 301	960	590	387	1 636
PERIODENS RESULTAT PER AKTIE FÖRE OCH EFTER UTSPÄDNING	10,68	4,39	2,74	1,77	7,50

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec
Periodens resultat	2 301	960	590	387	1 636
Övrigt totalresultat					
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	2 301	960	590	387	1 636

KOMMENTAR TILL RESULTATET FÖR TREDJE KVARTALET

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet ökade med 8 procent till 354 Mkr (329). Ökningen förklaras av en driftnettoökning om 3 procent, minskade försäljnings- och administrationskostnader samt förbättrat finansnetto. Kvartalets resultat uppgick till 590 Mkr jämfört med 387 Mkr för motsvarande period föregående år. Utöver förvaltningsresultatets positiva utveckling förklaras ökningen av större positiva värdeförändringar på fastigheter.

RESULTATANALYS JANUARI-SEPTEMBER 2021

INTÄKTER

Under perioden ökade de totala intäkterna med 44 Mkr till 1 932 Mkr (1 888). I det jämförbara beståndet av förvaltningsfastigheter ökade totala intäkter med 51 Mkr och hyresintäkterna med 59 Mkr. Ökningen förklaras av fortsatt stark nettouthyrning, framgångsrik omförhandling samt indexering. Justerat för jämförelsestörande poster från förtida lösen uppgick intäktsökningen i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter till 3 procent.

Intäkter, Mkr	2021	2020
	jan-sep	jan-sep
Stockholm	685	685
Göteborg	225	213
Malmö	210	214
Västerås	441	408
Regionstäder	260	243
Projektfastigheter	91	104
Totala hyresintäkter	1 913	1 867
Övriga intäkter	19	20
Totala intäkter	1 932	1 888

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter per kvadratmeter för förvaltningsfastigheter fortsatte att öka under det tredje kvartalet och uppgick på rullande tolv månaders basis till 1 548 kr/kvm, en ökning om 4 procent under det senaste året. Ökningen är ett resultat av ett framgångsrikt arbete med uthyrning och omförhandling.

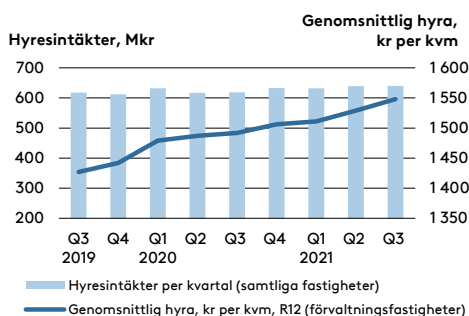
UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Mkr	2021	2020
	jan-sep	jan-sep
Jämförbart bestånd, förvaltningsfastigheter	1 819	1 760
Projektfastigheter	91	104
Förvärvade fastigheter	3	0
Sålda fastigheter	0	3
Totala hyresintäkter	1 913	1 867

GENOMSnittlig HYRA, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Kr/kvm	2020 okt-2021 sep	2019 okt-2020 sep
Kontor	1 943	1 843
Industri/Lager	972	927
Handel	1 190	1 188
Genomsnittlig hyra	1 548	1 492

HYRESINTÄKTER OCH GENOMSnittlig HYRA



FASTIGHETSKOSTNADER

Totala fastighetskostnader minskade till 581 Mkr (583). Även i jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter minskade kostnaderna vilket är en nettoeffekt av minskade underhålls- och administrationskostnader samt högre mediakostnader.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

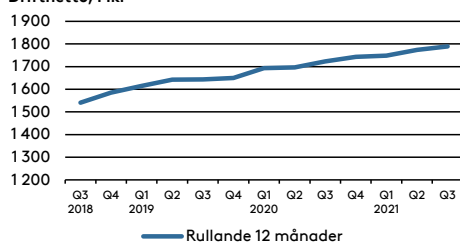
Mkr	2021	2020
	jan-sep	jan-sep
Jämförbart bestånd, förvaltningsfastigheter	533	537
Projektfastigheter	46	45
Förvärvade fastigheter	1	0
Sålda fastigheter	0	1
Totala fastighetskostnader	581	583

FASTIGHETSKOSTNADER, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2020 OKT-2021 SEP

Kr/kvm	Industri/			
	Kontor	Lager	Handel	Totalt
Drift	271	194	184	237
Underhåll	46	31	41	40
Fastighetsskatt	102	22	84	75
Direkta fastighetskostnader	419	247	309	352
Fastighetsadministration	69	35	45	56
Summa	489	281	354	408
<i>Fastighetskostnader 2019 okt-2020 sep</i>	<i>474</i>	<i>278</i>	<i>355</i>	<i>401</i>

DRIFTNETTO

Driftnettet ökade med 46 Mkr till 1 351 Mkr (1 305) under delårsperioden. Jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter uppvisade ett ökat driftnetto om 55 Mkr. Efter justering av jämförelsestörande poster uppgick driftnettoökningen i jämförbart bestånd till 4 procent.

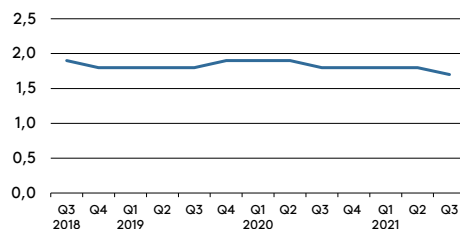
Driftnetto, Mkr**FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER**

Försäljnings- och administrationskostnaderna uppgick till 63 Mkr (74). Minskningen förklaras av lägre personalkostnader.

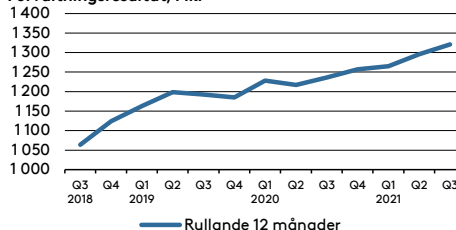
FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till -284 Mkr (-291). Minskningen förklaras av lägre genomsnittlig ränta på upplåning, att Stibor 3-månader var lägre jämfört med motsvarande period föregående år och att räntekostnader hänförliga till projekt om 9 Mkr har aktiverats under perioden. Låneportföljen har varit större under 2021 jämfört med samma period 2020 vilket reducerar minskningen av finansnettot.

Mkr	2021		2020
	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Finansiella intäkter	0	0	0
Räntekostnader	-240	-243	-243
Engångskostnader vid återköp av obligationer	-5	-7	-7
Övriga finansiella kostnader	-24	-20	-20
Aktiverade låneutgifter	9	-	-
Tomträttsavgälder	-24	-22	-22
Finansnetto	-284	-291	-291

GENOMSnittlig RÄNTA PER KVARTAL, %**FÖRVALTNINGSRESULTAT**

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 004 Mkr (940) vilket motsvarar en ökning om 7 procent.

Förvaltningsresultat, Mkr**VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER**

Trenden med stark efterfrågan på kontor, lager-, industri- och logistikfastigheter har fortsatt under 2021. Även inom kontorssegmentet har investerare efterfrågan varit mycket god. Den realiserade värdeuppgången i fastighetsportföljen uppgick till 1 693 Mkr (479), vilket motsvarar 4,2 procent. Värdeuppgången förklaras både av en nedgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 12 punkter samt av ökade hyresintäkter och genomförda projekt. Vid periodens utgång var det genomsnittliga avkastningskravet 5,0 procent, att jämföra med 5,1 procent vid periodens ingång. De realiserade värdeförändringarna uppgick till 18 Mkr (2) och är hänförliga till avyttring av elnätskoncessioner på Finnslätten samt från tidigare års transaktioner.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Mkr	2021 jan-sep
Förändrade avkastningskrav	881
Förändrade driftnetton	899
Förändrade antaganden om investeringar och andra värdepåverkande faktorer	-86
Totalt	1 693

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR RÄNTEDERIVAT

Räntor på längre löptider har under perioden stigit vilket har medfört att värdeförändringar på finansiella instrument var positiv om 182 Mkr (-191).

SKATT

Total skattekostnad för perioden uppgick till 596 Mkr (271) varav 0 Mkr (0) avser aktuell skatt. Skattekostnaden motsvarade 20,6 procent av resultat före skatt.



I vårt Symbiotic Concept är hälsa en viktig hörnsten. Här en medarbetare i Eden by Kungsleden i Hyllie i Malmö.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	11	12	12
Fastigheter	43 182	39 872	40 718
Tillgångar med nyttjanderätt ¹	627	828	828
Inventarier	3	3	3
Andra långfristiga fordringar	2	2	2
Summa anläggningstillgångar	43 826	40 717	41 564
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	371	316	281
Derivat	69	5	8
Kassa och bank	1 081	966	685
Summa omsättningstillgångar	1 521	1 287	974
SUMMA TILLGÅNGAR	45 347	42 004	42 538
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19 957	18 448	18 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 297	9 033	9 013
Övriga räntebärande skulder	6 846	9 071	8 346
Skulder avseende nyttjanderätter ¹	619	818	819
Derivat	70	301	258
Uppskjuten skatteskuld	3 503	2 759	2 910
Avsättningar	3	3	9
Summa långfristiga skulder	20 337	21 986	21 355
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Övriga räntebärande skulder	3 863	794	1 670
Skulder avseende nyttjanderätter ¹	8	9	9
Övriga skulder	1 180	767	1 004
Summa kortfristiga skulder	5 052	1 571	2 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 347	42 004	42 538

1. Ändrad bedömning för beräkning av leasingsskuld har gjorts per Q2 2021. Se ytterligare information på sida 21.

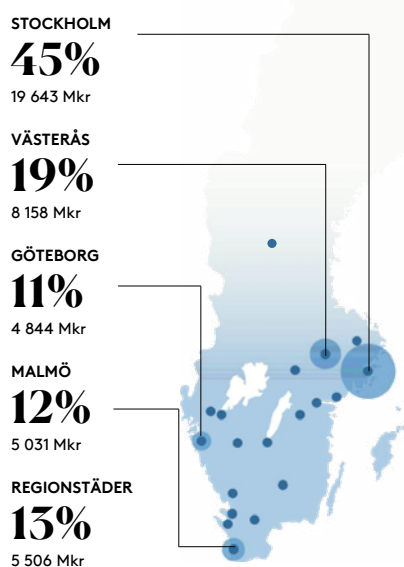
KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Eget kapital vid periodens ingång	18 500	17 488	17 488
Återköp av aktier	-241	-	-57
Utdelning	-602	-	-567
Periodens totalresultat	2 301	960	1 636
Eget kapital vid periodens utgång	19 957	18 448	18 500

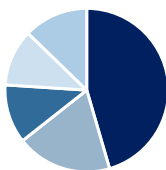
VÅRA FASTIGHETER

Kungsleden vill möjliggöra för människor att få ett inspirerande arbetsliv på hållbara platser. Med höga hållbarhetsambitioner utvecklar och förvaltar vi attraktiva och funktionella fastigheter och kluster i eftertraktade lägen på utvalda svenska tillväxtorter, med Stockholm som främsta marknad.

VÅRA MARKNADER

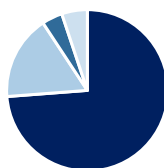


FASTIGHETSVÄRDE PER GEOGRAFI



- Stockholm, 45%
- Västerås, 19%
- Malmö, 12%
- Göteborg, 11%
- Regionstäderna, 13%

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



- Kontor, 74%
- Industri/Lager, 17%
- Handel, 4%
- Övrigt, 5%

FASTIGHETSINNEHAV

Kungsleden äger 207 fastigheter till ett bokfört värde om 43 182 Mkr. Nästan 90 procent av beståndet finns i någon av våra fyra prioriterade tillväxtmarknader: Stockholm, Göteborg, Malmö och Västerås. Under de senaste åren har vi satsat på att optimera vårt bestånd och höja kvaliteten på våra fastigheter. Idag har Kungsleden ett färre antal fastigheter med högre hyresintäkter per kvm och med ett avsevärt högre fastighetsvärde. Andelen kontor samt industri, lager och logistik har ökat stadigt och utgör idag 91 procent av det totala fastighetsvärdet.

Vårt ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 45 procent av fastighetsportföljens värde är miljöcertifierat. Vi arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa våra fastigheter. Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick till 92,7 procent jämfört med 92,4 procent vid kvartalets ingång. Genom att samla vårt bestånd i kluster kan vi vara med och driva utvecklingen av hela områden samt arbeta aktivt med att utveckla vårt kunderbjudande. 70 procent av fastighetsvärdet är samlat i något av våra tolv kluster.

Region	Kluster	Uthyrningsbar area, kvm	Bokfört värde, Mkr
Stockholm	Kista City	147 000	4,7
	Stockholm City Öst	85 000	4,6
	Danderyd Kontor	100 000	3,5
	Stockholm City Väst	40 000	2,5
Västberga		38 000	0,6
	Östersund Stad	82 000	1,4
Göteborg	Göteborg Södra Centrum	40 000	1,7
	Högsbo	109 000	1,5
Malmö	Hyllie	48 000	1,7
	Fosie	52 000	0,7
Västerås	Västerås City	154 000	4,3
	Finnsletten	237 000	2,7

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

JAN-SEP 2021

Mkr	Förvaltningsfastigheter	Projektfastigheter	Totalt
Fastigheter vid periodens ingång	37 715	3 003	40 718
Omklassificering ¹	-221	221	-
Tillträdde förvärv	0	0	0
Investeringar	575	294	869
Frånträdde avyttringar	-98	-	-98
Orealiserade värdeförändringar	1 636	58	1 693
Fastigheter vid periodens utgång	39 607	3 576	43 182

1. Förvaltningsfastighet omklassificerad till projektfastighet

FÖRVÄRV, AVYTTRINGAR, TILL- OCH FRÅNTRÄDEN

Under kvartalet tecknades avtal om förvärv av fastigheten Effekten 13 i Västerås och i samband med det ett 15-årigt hyresavtal med Northvolt. Under kvartalet har också detaljplanen för Stiernhielm 16 i Mölndal vunnit laga kraft vilket innebär att Kungsleden kommer frånträda del av fastigheten under Q4 2021.



Eden by Kungsleden i Hyllie i Malmö är vår första byggnad som är skapad utifrån vårt koncept Symbiotic Building. Närhet till natur och växtlighet är en av fyra viktiga grundstenar i konceptet.

NYCKELTAL PER GEOGRAFI**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Per 30 september 2021	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Totalt	Projekt- fastigheter	Totalt Kungsleden
Antal fastigheter, st	49	41	41	16	45	192	15	207
Uthyrningsbar area, tkvm	504	258	225	450	320	1 757	242	1 999
Bokfört värde, Mkr	18 054	4 705	4 607	7 640	4 601	39 607	3 576	43 182
Uthyrningsgrad, %	90,3	95,8	92,6	95,0	93,3	92,7	61,6	90,2
Direktavkastning, %	3,9	4,9	4,4	5,3	5,4	4,5	2,0	4,3

2021 jan-sep	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Totalt	Projekt- fastigheter	Totalt Kungsleden
Hyresvärde, Mkr	763	236	229	464	279	1 971	155	2 127
Hyresintäkter, Mkr	685	225	210	441	260	1 822	91	1 913
Driftnetto, Mkr	512	164	149	293	181	1 299	52	1 351
Överskottsgrad, %	74,8	72,9	70,8	66,5	69,4	71,3	56,8	70,6

NYCKELTAL PER KATEGORI**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Per 30 september 2021	Industri/ Lager				Handel	Övrigt	Totalt	Projekt- fastigheter	Totalt Kungsleden
	Kontor	Lager	Handel	Övrigt					
Antal fastigheter, st	92	62	28	10	192	15	207		
Uthyrningsbar area, tkvm	979	565	131	81	1 757	242	1 999		
Bokfört värde, Mkr	29 058	6 549	1 786	2 214	39 607	3 576	43 182		
Uthyrningsgrad, %	91,8	95,8	92,9	92,7	92,7	61,6	90,2		
Direktavkastning, %	4,2	5,7	5,3	4,1	4,5	2,0	4,3		
2021 jan-sep	Industri/ Lager				Handel	Övrigt	Totalt	Projekt- fastigheter	Totalt Kungsleden
Hyresvärde, Mkr	Kontor	Lager	Handel	Övrigt					
Hyresvärde, Mkr	1 360	397	113	102	1 971	155	2 127		
Hyresintäkter, Mkr	1 245	378	104	95	1 822	91	1 913		
Driftnetto, Mkr	903	259	69	68	1 299	52	1 351		
Överskottsgrad, %	72,5	68,7	66,1	71,9	71,3	56,8	70,6		

VÅRA KUNDER

Oavsett vilken verksamhet våra kunder har, strävar Kungsleden efter att skapa attraktiva och hållbara platser som stärker dem. De människor som har sin arbetsplats i någon av våra fastigheter ska trivas, inspireras och ha de bästa förutsättningarna för att utföra sitt arbete.

HYRESAVTAL

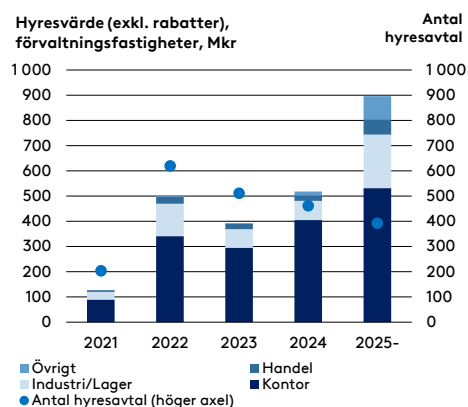
Kungsledens hyresavtalsportfölj har stor spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher, vilket sprider risken för hyresförluster och vakanser. 18 procent av det totala hyresvärdet om 2 537 Mkr kommer från hyresgäster i offentlig sektor. Kungsledens 10 största hyresgäster motsvarar 21 procent av det totala hyresvärdet. Per den 30 september var den återstående hyreskontraktslängden på samtliga avtal i genomsnitt 4,1 år (4,1).

KUNGSLEDENS STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	Medellängd, år
ABB	192	4,5
Försäkringskassan	53	3,4
Hitachi (ABB Power Grids Sweden AB)	52	2,5
Biz Apartments	42	8,8
Västerås kommun	40	4,2
Försvarsmakten	32	2,8
Blique	31	19,2
Northvolt	31	3,5
ICA	30	1,9
Stockholms kommun	27	3,1
10 största hyresgäster	530	5,0
Övriga	2 007	3,9
Samtliga avtal	2 537	4,1

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Kungsleden eftersträvar en spridd förfallostruktur för hyresavtalen. Omkring 10–20 procent av kontraktsporföljen förfaller varje år och kan då omförhandlas.

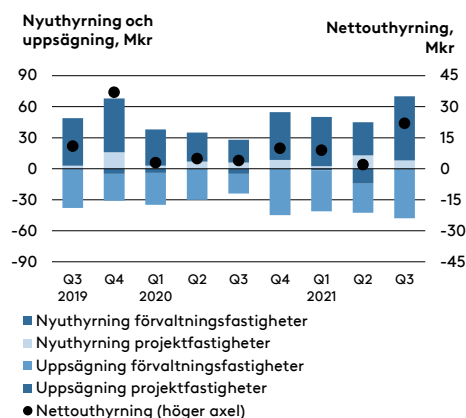


UTHYRNING

Under perioden har Kungsleden tecknat 226 hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 165 Mkr (101). De nytecknade hyresavtalen har i huvudsak en högre hyra per kvm än tidigare avtal. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 33 Mkr (12).

Av de 226 nytecknade avtalen är 112 stycken så kallade gröna hyresavtal vilket innebär en överenskommen mellan hyresgäst och hyresvärd om gemensamma åtgärder för att behålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda.

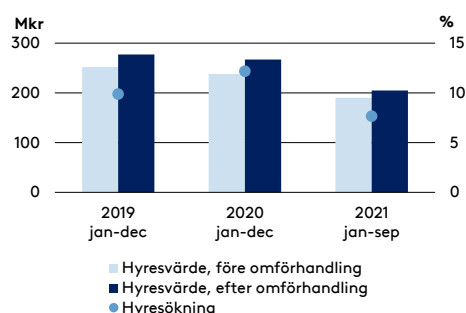
NETTOUTHYRNING



OMFÖRHANDLING

Under perioden har 73 avtal (81) till ett hyresvärde om 190 Mkr (182) omförhandlats med en genomsnittlig hyresintäktsökning om 8 procent (15).

HYRESVÄRDE FÖRE OCH EFTER OMFÖRHANDLING



HÅLLBARHET

Kungsledens vision är att skapa attraktiva och hållbara platser där människor inspireras. Vi stödjer UN Global Compact och hållbarhetsarbetet utgår från FN:s globala mål där vi bidrar till 12 av de globala målen. Kungsleden har lanserat klimatmål som innebär att vi ska vara klimatpositiva i hela värdekedjan till 2035. Kungsledens hållbarhetsstrategi utgår från tre fokusområden: People, Planet och Culture.

PEOPLE

Ett helhetsperspektiv på hälsa och välmående med människan i centrum. Vi använder oss av vårt hållbarhetskoncept Symbiotic concept som kombinerar gröna och sociala hållbarhetsfrågor i ett. Symbiotic är vår innovationshubb där vi utvecklar framtidens hållbara och digitala stadsdelar, byggnader och kontor med ett starkt fokus på hälsa och välmående.

PLANET

Vår tids största utmaning är klimatfrågan och för att göra vad vi kan har vi antagit ambitiösa klimatmål. Vi är med i Science Based Targets initiative (SBTi) och har åtagit oss att reducera våra Scope 1 och 2 utsläpp med 50 procent till 2030 med ett delmål på 25 procent till 2025.

Under kvartalet har projekteringen av Northvolts nya klimatvänliga kontor i Västerås påbörjats. Projektet kommer att uppföras med trästomme och ambitionen är att nå en NollCO₂ certifiering.

Vi har även tecknat vårt första hyresavtal enligt vårt koncept Klimatsmart lokal i Danderyd med stort fokus på återbruk.

Energieffektiviseringsarbetet fortsätter i full fart med optimering och uppgradering av utrustning i fastigheterna. Vi har också installerat flertalet solcellsanläggningar samt en geoennergianläggning.

CULTURE

Kungsleden ska vara en förebild i branschen och vi ska ha en positiv kultur, agera rätt och vara en god kraft i samhället. Vi är huvudsponsor till Fryshuset för att stötta unga i samhället. Vi har nolltolerans mot olyckor och korruption samt arbetar aktivt med social hållbarhet.

Kungsledens hållbarhetsarbete redovisas i enlighet med GRI, EPRA och TCFD:s rekommendationer och vi deltar årligen i GRESB. Ytterligare information om vårt hållbarhetsarbete finns att läsa på vår webbplats: <https://www.kungsleden.se/hallbarhet/>

	HÅLLBARHETSMÅL	UTFALL JAN-SEP
Gröna hyresavtal	Under 2021 ska minst 120 gröna hyresavtal tecknas	112 st
Miljöcertifierade fastigheter	Senast 2025 ska merparten av fastighetsportföljen vara certifierad	45%
Grön finansiering	All finansiering ska vara grön eller hållbar på lång sikt	41%

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Investeringar i nybyggnation samt om- och tillbyggnad av befintligt bestånd är viktiga inslag i Kungsledens affärsmodell och ger successivt ökande bidrag till bolagets resultat och lönsamhet. Det leder till ökade kassaflöden och värdetillväxt genom minskade vakanser, högre genomsnittshyror och tillskapande av uthyrningsbar area. Målet är att investeringarna ska ge en avkastning, mätt som internränta (IRR=internal rate of return) på minst 9 procent eller mätt som direktavkastning på investerat kapital (yield on cost) på minst 6 procent.

Per den 30 september var sju större investeringsprojekt i genomförandeskede med en sammanlagd investeringsvolym om 1 544 Mkr. Efter färdigställande beräknas dessa projekt bidra med ett hyresvärde om 258 Mkr på helårsbasis.

FÖRDELNING VÅRA PROJEKTFASTIGHETER

Geografi	Antal fastigheter	Bokfört värde, Mkr	Uthyrningsbar area, tkvm
Stockholm	4	1 589	53
Göteborg	3	139	16
Malmö	2	424	12
Västerås	3	518	77
Regionstäder	3	905	83
Totalt	15	3 576	242

INVESTERINGSPROGRAM

Mkr	Utfall				2021 Mål		Plan
	2018	2019	2020	jan-sep	2021	2022-2024	
Utvecklingsprojekt	578	598	594	358	600	1 800	
Hyresgästanpassningar och övriga värdeskapande investeringar	596	799	638	385	650	2 100	
Underhållsinvesteringar	126	112	163	126	150	300	
Totala investeringar	1 300	1 509	1 395	869	1 400	4 200	

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställande	Uthyrningsbar area, kvm	Bedömt hyresvärde, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Bedömd investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Eden by Kungsleden ¹	Kontor	Malmö	2021	7 700	25	85	401	384 ³	356
Stettin 6	Kontor	Stockholm	2021	25 000	70	93	1 471	285	195
The Rotterdam District	Kontor	Stockholm	2022	21 300	69	56	1 174	236	177
Taktipinnen 1	Kontor	Norrköping	2022	16 300	26	100	323	136	80
Oxel - del av Oxelbergen 1:2	Kontor	Norrköping	2023	6 000	12	32	83	91 ²	58
Finnslätten 1 - del av a:place - Borgarfjord 5	Kontor, Industri	Västerås	2024	21 000	28	16	195	250 ²	112
		Stockholm	2024	9 300	28	40	204	162	11
Summa				106 600	258	66	3 851	1 544	989

1. Nybyggnation

2. Investeringsram - projektet genomförs i takt med att ytor hyrs ut

3. Investering inkluderar markförvärv

EDEN BY KUNGSLEDEN I HYLLE - MALMÖ

Projektet Eden by Kungsleden på Hyllie Boulevard i Malmö är ett toppmodernt kontorsprojekt i enlighet med vårt koncept Symbiotic Building. I början av tredje kvartalet har de första hyresgästerna flyttat in i fastigheten och avtal har även tecknats med Pieplows restauranger, vilka kompletterar serviceutbudet i byggnaden och klustret.

STETTIN 6 - STOCKHOLM CITY ÖST

Stettin 6 är en kontorsfastighet på Gärdet som erbjuder moderna och flexibla lokaler med vackra innergårdar och närhet till naturen. Under tredje kvartalet har Statens Musikverk flyttat in i fastigheten.

THE ROTTERDAM DISTRICT - STOCKHOLM CITY ÖST

I fastigheten Rotterdam 1 har restaurang- och konferensaktören Eatery öppnat sin restaurang i Värtahamnen under september.

TAKTIPINEN 1 - NORRKÖPING

Projektet avser modernisering av den befintliga hyresgästen SMH:s lokaler.

OXEL - NORRKÖPING

Några minuters promenad från Norrköpings stadskärna ligger Oxelbergen som är ett kvarter där Kungsleden moderniserar och förädlar.

FINNSLÄTTEN 1 - VÄSTERÅS

Ett omfattande moderniseringsprojekt pågår i byggnad 357. Byggnaden ska anpassas till kontor, skola, produktionslokaler samt ytor för att stärka serviceutbudet på Finnslätten.

a:place - KISTA CITY

I fastigheten Borgarfjord 5 har Kungsleden startat projektet a:place efter att fastigheten nu är uthyrd till 40 procent. Fastigheten kommer utvecklas till en toppmodern kontorsbyggnad med fullservice.

STÖRRE KOMMANDE PROJEKT DÄR HYRESAVTAL TECKNATS

Fastighet	Kategori	Kommun	Färdigställande	Uthyrningsbar area, kvm	Bedömd investering, Mkr
Effekten 13 (ej tillträdd)	Kontor	Västerås	2025	15 400	445
Del av Västerås 3:69 (ej tillträdd)	Logistik	Västerås	2024	32 000	410
Summa				47 400	855

EFFEKTEN 13 - VÄSTERÅS

På fastigheten kommer Kungsleden uppföra en modern och klimatsmart kontorsbyggnad med trästomme åt hyresgästen Northvolt, som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal. Byggnaden kommer att miljöcertifieras i LEED-guld, ha ett koldioxidavtryck nära noll och utvecklas i enlighet med Kungsledens egna koncept, Symbiotic Building, vilket bland annat innebär att byggnaden i möjligaste mån ska använda återvinningsbara material och anpassas med fokus på människors hälsa och välbefinnande. Byggstart för byggnaden är planerat till Q4 2021.

DEL AV VÄSTERÅS 3:69

På Finnslätten i Västerås bygger Kungsleden en ny logistikplanläggning åt hyresgästen AA Logistik. Hyresavtalet löper under 15 år med ett årligt hyresvärde om 21 Mkr. Logistikplanläggningen kommer till största del bestå av lager men även till viss del kontor.

BYGGRÄTTER OCH FRAMTIDA PROJEKT

BTA, kvm	KOMMERSIELLA BYGGRÄTTER			Totalt	BOSTADSBYGGRÄTTER			Totalt
	Stockholm	Göteborg/ Malmö	Västerås/ Mälardalen		Stockholm	Göteborg/ Malmö	Västerås/ Mälardalen	
Befintliga byggrätter	6 000	37 500	78 000	121 500	-	3 300	4 000	7 300
Pågående detaljplaner	15 000	43 500	45 000	103 500	47 000	33 000	72 000	152 000
Förstudier	21 500	77 000	134 000	232 500	-	33 000	30 000	63 000
Övrig potential	131 000	-	14 000	145 000	37 500	11 000	5 000	53 500
Summa	173 500	158 000	271 000	602 500	84 500	80 300	111 000	275 800

Kungsleden arbetar aktivt med framtagande av byggrätter inom det befintliga beståndet och i dagsläget pågår ett flertal detaljplaneprocesser. När dessa byggrätter är färdigställda bedöms det totala värdet uppgå till omkring 2,5 Mdkr, varav 1,5 Mdkr finns i de bokförda värdena idag.

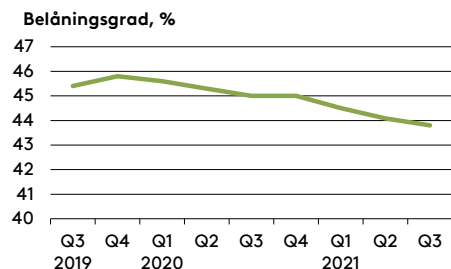
För att kunna genomföra det beslutade investeringsprogrammet krävs en långsiktig bearbetning och planering av framtida projekt. Kungsledens totala pipeline av kommersiella projektinvesteringar uppskattas till cirka 13 Mdkr med kommande projekt i bland annat våra kluster Finnslätten, Stockholm City Väst samt Västberga.

FINANSIERING

Kungsleden har en stark finansiell ställning med fortsatt sjunkande belåningsgrad, hög räntetäckningsgrad och en god likviditetsberedskap. Under det tredje kvartalet förbättrades likviditetsberedskapen ytterligare genom tecknandet av ett hållbarhetslänkat kreditlöfte.

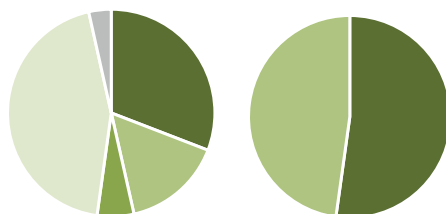
STARK FINANSIELL STÄLLNING

Nettoskulden ökade med 582 Mkr samtidigt som fastighetsvärdet ökade med 2 464 Mkr vilket har medfört att belåningsgraden sjunkit till 43,8 procent vid periodens utgång att jämföra med 45,0 procent i början av året. Kungsleden har en Investment Grade rating motsvarande betyget Baa3 med stabila utsikter från Moody's. Det publika ratingbetyget har möjliggjort en ökad upplåning från kapitalmarknaden till konkurrenskraftiga villkor och bidrar därmed till en ökad diversifiering och riskspridning.



UPPLÅNINGSAKTIVITETER

Under det tredje kvartalet har obligationslån om 344 Mkr återbetalats vid förfall. Kungsleden har vid periodens utgång 8 864 Mkr i utestående obligationer under sitt MTN program med en ram om 15 Mdkr. Under resterande delen av 2021 förfaller obligationslån till ett sammanlagt nominellt belopp om 944 Mkr och under det första kvartalet 2022 förfaller ytterligare 2,2 Mdkr i obligationslån. Kungsleden har efter avdrag för utestående certifikat om 699 Mkr totalt 3 532 Mkr i utnyttjade kreditfaciliteter i svenska banker, inklusive checkkredit om 250 Mkr och kassabehållning om 1 081 Mkr. Kassa och tillgängliga kreditfaciliteter kan hantera samtliga låneförfall under 2021 och 2022. Kreditfaciliteterna är fullt säkerställda med direkt pant i fastigheter.



- Banklån, 31%
- Hypotekslån, 16%
- Livbolagslån, 6%
- Obligationer, 44%
- Företagscertifikat, 3%
- Säkerställda lån, 52%
- Ikke säkerställda lån, 48%

HÅLLBARHETSLÄNKAT KREDITLÖFTE

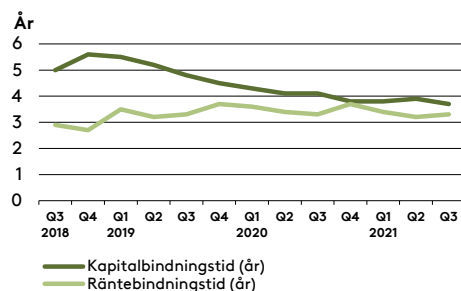
Under det tredje kvartalet förlängdes och utökades ett kreditlöfte på totalt 2,9 Mdkr. Kreditlöftet är hållbarhetslänkat och Sveriges första med både ett mål för ökad mångfald i organisationen samt mål om att reducera energianvändningen och CO₂-utsläppen i fastighetsbeståndet med minst 25 procent till 2025 jämfört med 2020. Kreditlöftet är en viktig del av Kungsledens likviditetsberedskap och syftar primärt till att utgöra backup för emissioner av certifikat och låneförfall i obligationsmarknaden.

GRÖN FINANSIERING

Kungsleden har utestående gröna obligationer om drygt 7 Mdkr, ett grönt banklån om drygt 800 Mkr och ett grönt hypotekslån om 400 Mkr som finansierar miljöcertifierade fastigheter. Andelen grön finansiering utgör 41 procent av den totala låneportföljen. Gröna obligationer emitteras i enlighet med villkoren i Kungsledens gröna ramverk. Det gröna ramverket klargör hur likvid från gröna obligationer får användas, se: www.kungsleden.se/investerare/finansiering/kapitalmarknadsprodukter/. Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm Green Bond List, ett marknadssegment för gröna obligationer som ställer särskilda krav på obligationer som ska noteras på marknadsplatsen.

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING

Finansnettot är en betydande kostnadspost i resultaträkningen och påverkas i huvudsak av förändring i den underliggande marknadsräntan och kreditgivarnas avkastningskrav. Kungsleden eftersträvar en välavvägd kapital- och räntebindning med syfte att långsiktigt uppnå ett stabilt och kostnadseffektivt finansnetto.



- Kapitalbindningstid (år)
- Räntebindningstid (år)

Den genomsnittliga räntan uppgår vid kvartalets utgång till 1,7 procent att jämföra med 1,8 procent i början av året. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 3,7 år. Kungsleden arbetar aktivt med att anpassa koncernens räntebindningsprofil i enlighet med gällande affärsplan. För att dra nytta av att räntor på längre löptider föll under juli förlängdes befintliga swappar. Förlängning har gjorts av swappar med nominellt belopp om 1 450 Mkr som förlängdes från 2024 till 2026 samt av swappar med nominellt belopp om 1 Mkr som förlängdes från 2025 till 2028. Tack vare förlängningarna har den genomsnittliga räntebindingstiden ökat till 3,3 år vid periodens utgång.

Swappportföljens nominella belopp uppgick till 9 950 Mkr. Andelen av låneportföljen som har en längre räntebindning än ett år uppgår till cirka 55 procent om forwardstartande swappar inkluderas. Räntetäckningsgraden de senaste 12 månaderna var fortsatt hög om 4,8 gånger.

UTVECKLING AV GENOMSNITTLIG RÄNTA

%	Totalt 1,77%	Totalt 1,78%	Totalt 1,78%	Totalt 1,76%	Totalt 1,74%
2,0					
1,5	0,13%	0,12%	0,11%	0,11%	0,11%
1,0	1,69%	1,69%	1,68%	1,66%	1,64%
0,5					
0,0	-0,05%	-0,04%	-0,01%	-0,01%	-0,02%
-0,5	30-sep 2020	31-dec 2020	31-mar 2021	30-jun 2021	30-sep 2021

■ Skillnad i tremånadersränta och fast ränta i räntederivat
 ■ Räntemarginal, uppläggningsavgifter och löftesprovision
 ■ Räntebas för bank och obligationslån

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER OCH RÄNTEDERIVAT

Per 30 september 2021 (Mkr)	Banklån och övrig upplåning	Obligationer	Ej utnyttjade krediter	Summa krediter	Räntederivat	Forwardstartande räntederivat	Genomsnittlig ränta derivat, %
2021	400	944	250	1 594	-	-	-
2022	300	2 220	-	2 520	-	-	-
2023	1 350	1 350	-	2 700	-	-	-
2024	2 388	1 300	-	3 688	-	-	-
2025	2 435	1 050	2 900 ¹	6 385	1 500	-	0,1
2026	630	1 000	-	1 630	600 ³	2 000 ²	0,6
2027	516	600	-	1 116	-	-	-
2028	-	400	-	400	1 600 ⁴	-	0,2
2029	1 701	-	-	1 701	-	3 000 ⁵	0,8
2030	-	-	-	-	-	-	-
2031	1 423	-	-	1 423	-	-	-
Summa	11 142	8 864	3 150	23 156	3 700	5 000	-

1. Varav 699 Mkr avser backup för emitterade certifikat

2. Startar i december 2022 och juni 2023

3. Varav -850 Mkr avser erhållarswap som omvandlar fast räntebas till rörlig

4. Varav -400 Mkr avser erhållarswap som omvandlar fast räntebas till rörlig

5. Startar i januari 2023

KUNGSLEDENS FINANSIELLA MÅL 2021–2025

Fastighetsvärde	55 Mdkr	Fastighetsportföljen ska växa till minst 55 Mdkr vid utgången av 2025.
Förvaltningsresultat	1 650 Mkr	Förvaltningsresultatet för år 2025 ska uppgå till minst 1 650 Mkr.
Avkastning på eget kapital	>10 procent per år	Avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent per år.
Belåningsgrad	<45 procent	Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 45 procent.
Räntetäckningsgrad	2,5 gånger	Räntetäckningsgraden ska vara mer än 2,5 gånger.
Aktieutdelning	>50 procent	Kungsledens aktieutdelning ska över tid öka och utgöra minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter nominell skatt.

KUNGSLEDENS AKTIE

Kungsledens aktie är noterad på Nasdaq Stockholms Large Cap-lista. Börsvärdet vid tredje kvartalets utgång uppgick till 24,8 Mdkr.

Betalkursen för Kungsledens aktie var vid årets början 90,10 kr och vid tredje kvartalets utgång 115,50 kr. Lägsta stängningskurs för året noterades den 18 februari och var 84,25 kr. Den högsta stängningskursen noterades både den 20 augusti och den 30 augusti och uppgick till 129,80 kr.

AKTIEKAPITAL

Kungsleden har ett aktieslag, stamaktier, och varje aktie berättigar till en röst. Aktiekapitalet har under perioden varit oförändrat och uppgår till 91 001 376 kr. Antalet stamaktier uppgår till 218 403 302. Kungsledens styrelse och ledning äger totalt 2 804 771 aktier vilket motsvarar 1,3 procent av kapitalet.

Under kvartalet har Castellum lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Kungsleden att förvärva samtliga utestående aktier. Styrelsen för Kungsleden rekommenderar enhälligt aktieägarna i Kungsleden att acceptera Castellums offentliga uppköpserbjudande.

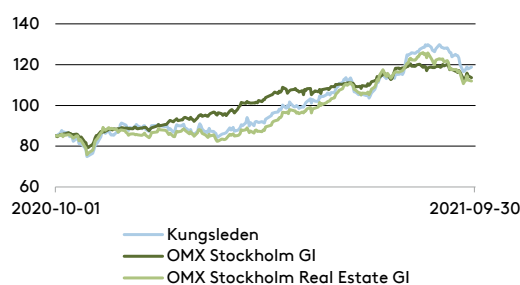
UTDELNING

I februari 2021 beslutade styrelsen om nya finansiella mål med fokus på tillväxt. Målen innefattar bland annat en ny utdelningspolicy som ska tillämpas från och med innevarande räkenskapsår. Den nya utdelningspolicyn innebär att Kungsledens aktieutdelning över tid ska öka och utgöra minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter nominell skatt.

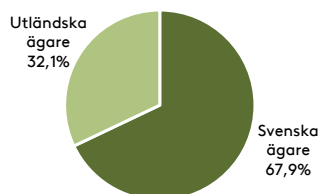
NYCKELTAL PER AKTIE

Data per aktie	2020 okt-2021 sep	2020 jan-dec
Betald utdelning, kr	4,00	1,90
Aktiens totalavkastning, %	40,5	-6,5
Aktiens direktavkastning, %	2,4	3,1
Förvaltningsresultat, kr	6,11	5,76
Periodens resultat, kr	13,78	7,50
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	6,04	5,53
	2021-09-30	2020-12-31
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	109,10	99,50
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	106,02	97,13
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	92,81	84,95
Eget kapital, kr	92,81	84,95
Börskurs, kr	115,50	90,10

AKTIENS TOTALAVKASTNING 1 OKTOBER 2020 - 30 SEPTEMBER 2021 Kr/aktie



ÄGARSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2021



AKTIEÄGARE PER DEN 30 SEPTEMBER 2021

Namn	Antal aktier	Andel av kapitalet, %
Gösta Welandson med bolag	31 677 781	14,5
Castellum AB	21 300 000	9,8
Ilija Batljan	15 177 397	6,9
BlackRock	10 705 380	4,9
APG Asset Management	8 531 572	3,9
Vanguard	7 073 880	3,2
Olle Florén med bolag	6 750 797	3,1
BMO Global Asset Management	5 167 581	2,4
Handelsbanken Fonder	4 975 914	2,3
Norges bank	4 517 133	2,1
10 största ägarna	115 877 435	55,1
Utländska aktieägare, övriga	34 097 526	15,6
Svenska aktieägare, övriga	65 067 335	29,8
Totalt antal utestående aktier	215 042 296	98,5
Innehav av egna aktier	3 361 006	1,5
Totalt	218 403 302	100,0

KONCERNENS KASSAFLÖDE

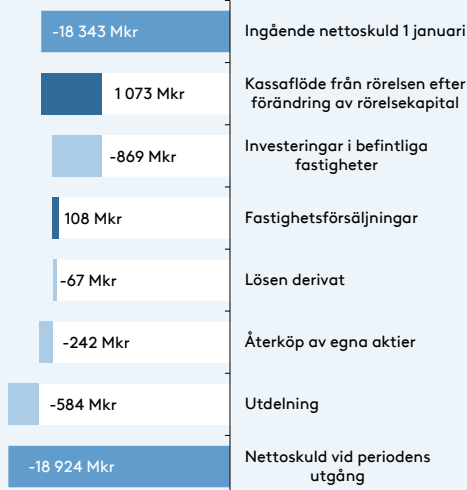
Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec
RÖRELSEN					
Förvaltningsresultat	1 004	940	354	329	1 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-9	10	-19	-13	17
Betald skatt	0	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	995	950	335	316	1 274
Förändringar i rörelsekapital	77	-132	-35	-97	-148
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	1 073	818	300	219	1 125
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i befintliga fastigheter	-869	-1 019	-304	-245	-1 395
Förvärv av fastigheter	0	-81	0	-65	-82
Försäljning av fastigheter	108	19	0	2	32
Övriga immateriella och materiella tillgångar, netto	-1	-3	0	-1	-4
Finansiella tillgångar, netto	-67	0	0	0	-12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-829	-1 084	-305	-309	-1 460
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Utdelning	-584	-131	-151	0	-415
Amortering av lån	-2 145	-1 690	-364	-1 100	-1 860
Upptagna lån	3 122	2 699	699	1 700	3 000
Återköp av egna aktier	-242	-	-	-	-57
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	151	878	185	600	667
Periodens kassaflöde	396	612	180	511	332
Likvida medel vid periodens början	685	353	901	455	353
Kursdifferens i likvida medel	0	0	0	0	0
Likvida medel vid periodens slut	1 081	966	1 081	966	685

KASSAFLÖDET OCH BELÄNINGSGRADEN

Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 1 073 Mkr. I befintliga fastigheter och projekt har 869 Mkr investerats. Under första kvartalet frånträdde fastigheten Tändstiftet 2 i Täby med en erhållen köpeskilling om 46 Mkr. Utöver det erhöles även köpeskilling om 31 Mkr för frånträde av elnätskoncessioner på Finnsletten, Västerås. Under andra kvartalet frånträdde fastigheten Fräsen 1 i Täby med en erhållen köpeskilling om 30 Mkr samt mindre likvid om cirka 2 Mkr hänförlig till tidigare transaktioner. Lösen av forwardstartande swappar har gjorts under det andra kvartalet om sammanlagt 67 Mkr.

Återköp av aktier har under perioden gjorts om sammanlagt 242 Mkr. Utdelning till aktieägarna har erlagts om 584 Mkr vilket avser andra utbetalningen av utdelning för verksamhetsåret 2019 samt två utbetalningar av utdelning för verksamhetsåret 2020. Skulderna har ökat med 977 Mkr och då medel i kassa och bank ökade med 395 Mkr steg nettoskulden med 582 Mkr. Som ett resultat av realiserade värdeuppgångar i fastighetsportföljen sjönk belåningsgraden från 45,0 procent vid årets ingång till 43,8 procent vid periodens utgång. De sammantagna disponibla medlen utgjorde 3 532 Mkr (3 386) inklusive beviljade och tillgängliga kreditfaciliteter efter avdrag för backup för utestående certifikat.

FÖRÄNDRING AV NETTOSKULDSÄTTNING JANUARI-SEPTEMBER 2021



SEGMENTSINFORMATION

JAN-SEP 2021¹

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	688	227	211	447	261	98	-	1 932
Fastighetskostnader	-175	-63	-63	-154	-80	-46	-	-581
Driftnetto	512	164	149	293	181	52	-	1 351
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-63	-63
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-284	-284
Förvaltningsresultat	512	164	149	293	181	52	-347	1 004
Värdoförändringar								
Fastigheter	499	311	201	356	287	58	-	1 711
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	182	182
Resultat före skatt	1 011	475	350	649	468	109	-165	2 897
Skatt	-	-	-	-	-	-	-596	-596
Periodens resultat	1 011	475	350	649	468	109	-761	2 301
Bokfört värde fastigheter	18 054	4 705	4 607	7 640	4 601	3 576	-	43 182

JAN-SEP 2020¹

Mkr	Stockholm	Göteborg	Malmö	Västerås	Region- städer	Projekt- fastigheter	Ofördelat	Totalt
Intäkter	692	216	214	419	273	74	-	1 888
Fastighetskostnader	-194	-60	-64	-144	-89	-33	-	-583
Driftnetto	498	156	151	275	184	40	-	1 305
Försäljnings- och administrationskostnader	-	-	-	-	-	-	-74	-74
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-291	-291
Förvaltningsresultat	498	156	151	275	184	40	-364	940
Värdoförändringar								
Fastigheter	266	39	4	207	-25	-12	2	481
Räntederivat	-	-	-	-	-	-	-191	-191
Resultat före skatt	764	195	155	482	159	29	-553	1 231
Skatt	-	-	-	-	-	-	-271	-271
Periodens resultat	764	195	155	482	159	29	-824	960
Bokfört värde fastigheter	17 089	4 228	4 309	7 014	4 382	2 850	-	39 872

1. Vilka fastigheter som ingår i kategorin projektfastigheter varierar över tid (se sid 23 för aktuella definitioner).

NYCKELTAL

	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Direktavkastning, %	4,3	4,4	4,4	4,6	4,4
Uthyrningsgrad, %	90,2	90,8	90,2	90,8	90,7
Överskottsgrad, %	70,6	69,9	72,7	72,9	69,7
Utfall förvaltningsfastigheter					
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	4,5	4,7	4,6	4,7	4,6
Uthyrningsgrad förvaltningsfastigheter, %	92,7	93,1	92,7	93,1	92,9
EPRA Vakansgrad förvaltningsfastigheter, %	7,3	6,9	7,3	6,9	7,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter, %	71,3	70,5	73,7	73,2	70,1
Överskottsgrad förvaltningsfastigheter exklusive engångseffekter, %	70,4	70,4	72,8	73,6	70,4
Hyresintäkt förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	1 548	1 492	-	-	1 506
Fastighetskostnad förvaltningsfastigheter, kr/kvm ¹	408	401	-	-	407
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på totalt kapital, %	5,9	4,0	4,0	4,2	4,0
Avkastning på eget kapital, %	15,5	9,8	12,0	8,5	9,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,5	4,9	4,5	4,5
Soliditet, %	44,0	43,9	-	-	43,5
Belåningsgrad, %	43,8	45,0	-	-	45,0
Data per aktie					
Betald utdelning, kr	-	-	-	-	1,90
Aktiens totalavkastning, %	-	-	-	-	-6,5
Aktiens direktavkastning, %	-	-	-	-	3,1
Förvaltningsresultat, kr	4,66	4,30	1,64	1,51	5,76
Periodens resultat, kr	10,68	4,39	2,74	1,77	7,50
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, kr	4,62	4,35	1,56	1,45	5,84
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter skatt), kr	4,56	4,05	1,58	1,40	5,53
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	109,10	98,45	-	-	99,50
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	106,02	96,34	-	-	97,13
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	92,81	84,47	-	-	84,95
Eget kapital, kr	92,81	84,47	-	-	84,95
Uttestående aktier vid periodens slut	215 042 296	218 403 302	215 042 296	218 403 302	217 764 570
Genomsnittligt antal aktier	215 509 804	218 403 302	215 042 296	218 403 302	218 243 619

1. Genomsnittlig hyra samt fastighetskostnader kr/kvm beräknas på rullande 12 månader

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2021				2020				2019	
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4		
Intäkter	643	646	643	642	622	627	638	613		
Driftnetto	466	453	432	438	451	427	427	419		
Försäljnings- och administrationskostnader	-16	-28	-19	-28	-21	-28	-25	-35		
Finansnetto	-96	-92	-95	-93	-101	-98	-92	-87		
Förvaltningsresultat	354	332	318	317	329	301	310	296		
Resultat från försäljning	0	2	16	9	3	0	-1	1		
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	339	422	932	469	175	60	243	496		
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	51	1	130	34	-13	-57	-121	200		
Resultat före skatt	743	757	1 397	829	494	305	432	992		
Skatt	-153	-156	-288	-152	-107	-71	-94	-222		
Periodens resultat	590	601	1 109	676	387	234	338	770		

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	2021				2020				2019	
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4		
TILLGÅNGAR										
Anläggningstillgångar										
Immateriella tillgångar	11	12	12	12	12	12	12	12		
Fastigheter	43 182	42 539	41 814	40 718	39 872	39 387	38 912	38 310		
Tillgångar med nyttjanderätt ¹	627	1 019	1 022	828	828	814	815	812		
Inventarier	3	3	3	3	3	3	4	4		
Andra långfristiga fordringar	2	2	2	2	2	2	2	2		
Summa anläggningstillgångar	43 826	43 576	42 853	41 564	40 717	40 219	39 745	39 140		
Omsättningstillgångar										
Kortfristiga fordringar	371	3	416	281	316	311	331	237		
Derivat	69	38	37	8	5	-	-	-		
Kassa och bank	1 081	901	759	685	966	455	489	353		
Summa omsättningstillgångar	1 521	942	1 213	974	1 287	766	820	590		
SUMMA TILLGÅNGAR	45 347	44 128	44 066	42 538	42 004	40 985	40 565	39 730		
EGET KAPITAL OCH SKULDER										
Eget kapital	19 957	19 367	19 372	18 500	18 448	18 061	17 826	17 488		
Räntebärande skulder										
Skulder till kreditinstitut	9 297	9 317	8 993	9 013	9 033	9 053	9 373	9 094		
Obligationslån (ej säkerställt)	8 864	9 208	9 208	8 720	8 420	7 600	7 300	7 000		
Övrig upplåning	1 845	1 146	1 146	1 296	1 445	1 644	1 545	1 796		
Summa räntebärande skulder	20 006	19 671	19 347	19 029	18 898	18 298	18 219	17 889		
Ej räntebärande skulder										
Avsättningar	3	9	9	9	3	3	3	3		
Uppskjuten skatteskuld	3 503	3 350	3 195	2 910	2 759	2 652	2 581	2 488		
Leasingskulder ¹	627	629	1 022	828	828	814	815	812		
Derivat	70	90	157	258	301	283	226	105		
Övriga ej räntebärande skulder	1 180	1 011	964	1 004	767	874	894	945		
Summa ej räntebärande skulder	5 383	5 090	5 347	5 010	4 658	4 626	4 520	4 353		
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 347	44 128	44 066	42 538	42 004	40 985	40 565	39 730		

1. Ändrad bedömning för beräkning av leasingskuld har gjorts per Q2 2021. Se ytterligare information på sida 21.

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2020 jan-dec
Koncerninterna intäkter	0	0	0	0	0
Administrationskostnader	-25	-27	-8	-8	-37
Rörelseresultat	-25	-27	-8	-8	-37
Resultat från finansiella poster	1 264	570	866	515	937
Resultat före skatt	1 239	543	858	507	900
Skatt på periodens resultat	-110	-28	-32	-21	30
Periodens resultat	1 128	515	826	487	930

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	3 069	2 523	3 068
Fordringar hos koncernföretag	17 508	17 230	17 429
Övriga fordringar	131	176	233
Likvida medel	1 080	964	684
SUMMA TILLGÅNGAR	21 787	20 894	21 414
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8 506	8 430	8 222
Långfristiga skulder	5 702	8 228	7 460
Skulder till koncernföretag	3 290	3 398	3 731
Övriga skulder	4 289	838	2 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 787	20 894	21 414

ÖVRIG INFORMATION

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Medelantalet anställda uppgick för perioden till 133 st (131).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Kungsledens verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Mer information om Kungsledens risker och hantering av dessa återfinns i årsredovisningen för 2020 på sidorna 82–86.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

En del redovisade poster i denna rapport är framåtriktade och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom de faktorer som uttryckligen har kommenterats kan även andra faktorer väsentligt påverka det faktiska utfallet, exempelvis ekonomisk tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighets-tillgångar och politiska beslut.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Kungsleden tillämpar European Securities and Markets Authorities (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt 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).

Kungsleden redovisar EPRA vakansgrad, EPRA EPS, EPRA NDV, EPRA NRV samt EPRA NTA i enlighet med European Public Real Estate Associations (EPRA) definitioner. För ytterligare information se definitioner sid. 23.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

VÄRDERING AV FASTIGHETSPORFÖLJEN

Kungsleden värderar internt hela fastighetsinnehavet varje kvartal, där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en analys av kassaflöden där den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav bedöms. Den interna värderingen ligger till grund för de bokförda fastighetsvärdena. För att kvalitetsssäkra och verifiera de interna värderingarna genomförs varje kvartal externvärderingar av delar av beståndet.

VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde

inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Ingen väsentlig skillnad bedöms föreligga mellan bokförda och verkliga värden. För derivat, där Kungsleden innehar ett antal ränteswappar, sker marknadsvärdering varje kvartal där klassificering sker i nivå 2.

ÄNDRAD BEDÖMNING VID BERÄKNING AV LEASINGSKULD GÄLLANDE TOMTRÄTTER

Kungsleden har, sedan införandet av IFRS 16, bedömt att avgäldsrentan om 3,25% skulle gälla som en generell diskonteringsränta för alla tomträtter vid beräkning av leasingkulden. I samband med Q2 2021 har en individuell bedömning av diskonteringsräntan för respektive tomträtt gjorts. Den individuella bedömningen baseras på avkastningskravet vid förvärvstidpunkten justerat med större förändringar under innehavstiden. Den ändrade bedömningen i Q2 innebar att både leasingkulden samt tillgångar med nyttjanderätt minskat med 390 Mkr.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med 1 januari 2021 har Kungsleden ändrat redovisningsprincip avseende aktivering av låneutgifter i enlighet med IAS 23. Kungsleden har inte tidigare tillämpat undantagsreglerna i standarden. Kvalificerade tillgångar är sådana som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning vilket i koncernen avser projekt för ny-, till- och ombyggnationer. I och med att projekt i koncernen har ökat successivt under de senaste åren bedöms aktivering av låneutgifter i anskaffningsvärdet ge en mer rättvisande bild av investeringen. Tillämpningen av ovan nämnd redovisningsprincip kommer ej innebära omräkning av jämförelsesiffror eftersom låneutgifter hänförliga till projekt ej har uppgått till väsentliga belopp tidigare år. Ändrad redovisningsprincip avser endast koncernen. I moderbolaget kostnadsförs låneutgifter fortsatt i den period de uppkommer. Övriga redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2020.

Stockholm den 19 oktober 2021

Biljana Pehrsson
Verkställande direktör

Denna rapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen för Kungsleden AB (publ)
Org. Nr 556545-1217

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Kungsleden AB (publ) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 19 oktober 2021

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Huvudansvarig revisor

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

DIREKTAVKASTNING

Driftnetto i förhållande till genomsnittligt bokfört värde för fastigheter. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittligt bokfört värde för fastigheter beräknas som summan av ingående och utgående balans för perioden dividerad med två.

EPRA VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med totalt hyresvärde på årsbasis.

FASTIGHETSKOSTNAD, KR PER KVM

Fastighetskostnader i förhållande till uthyrningsbar area.

GENOMSNTLIG ÅTERSTÄENDE KONTRAKTSLÄNGD

Återstående kontraktsvärde dividerat med kontrakterad årshyra.

HYRESINTÄKTER

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

GENOMSNTLIG HYRA

Hyresintäkter i förhållande till uthyrd area.

HYRESVÄRDE

Kontrakterade årshyror med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrd yta.

JÄMFÖRBART BESTÄND

Avser fastigheter som ägts under hela perioden samt hela jämförelseperioden.

KONTRakterad ÅRSHYRA

Kallhyra plus fasta tillägg.

NETTOUTHYRNING

Summa för perioden avtalade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror uppsagda för avflytt.

UTHYRNINGSBAR AREA

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

UTHYRNINGSGRAD

Beräknas som hyresintäkter före rabatter i förhållande till hyresvärde.

VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för outhyrd yta i förhållande till hyresvärde.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

ÖVRIGA INTÄKTER

Intäkter som inte har någon direkt koppling till hyresavtal.

FINANSIELLA NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat efter skatt för de fyra senaste kvartalen i förhållande till genomsnittligt eget kapital för de fem ingående perioderna. För ett enskilt kvartal omräknas avkastningen till helårsbasis och divideras med genomsnittligt eget kapital för de två ingående perioderna.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Driftnetto samt försäljnings- och administrationskostnader, i förhållande till genomsnittliga tillgångar. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis. Genomsnittliga tillgångar beräknas som summan av ingående och utgående balans för perioden dividerad med två.

BELÄNINGSGRAD

Räntebärande skulder med avdrag för kassa och bank, i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

RÄNTEKOSTNADER

Räntekostnader och lånerelaterade kostnader som tex uppläggningsavgifter etc.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Förvaltningsresultat exklusive räntekostnader, i förhållande till räntekostnader.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

AKTIENS DIREKTAVKASTNING

Beslutad/föreslagen utdelning/inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens utgång.

AKTIENS TOTALAVKASTNING

Summan av aktiens kursförändring under perioden och under perioden utbetald utdelning eller inlösen i förhållande till aktiekursen vid periodens ingång.

BESLUTAD/FÖRESLAGEN UTDELNING PER AKTIE

Styrelsens föreslagna utdelning eller av stämman beslutad utdelning per utestående aktie.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

EPRA EPS (FÖRVALTNINGSRESULTAT EFTER SKATT) PER AKTIE

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt på skattepliktigt förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

EPRA NRV (LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE) PER AKTIE

Redovisat eget kapital med återläggning av bokförd skuld/tillgång för räntederivat och uppskjuten skatt, i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

EPRA NTA (AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE) PER AKTIE

Redovisat eget kapital efter återläggning av bokförd tillgång/skuld avseende räntederivat, justerat för bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt (3,7 procent för fastigheter), i förhållande till antal aktier vid periodens utgång.

EPRA NDV (AVYTRINGSVÄRDE) PER AKTIE

Redovisat eget kapital justerat för eventuell skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder, efter beaktande av full uppskjuten skatt, i förhållande till antalet aktier vid periodens utgång.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

KASSAFLÖDE FÖRE FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL PER AKTIE

Kassaflöde före förändring i rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

PERIODENS RESULTAT PER AKTIE

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier under perioden.

ORDLISTA

EPRA

European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bland annat sätter standards avseende den finansiella rapporteringen.

FASTIGHETSKOSTNADER

Kostnader för el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, fastighetsadministration, försäkringar samt underhåll.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det totala fastighetsbeståndet exklusive projektfastigheter.

KATEGORI

Fastigheternas huvudsakliga användning utifrån ytfördelning. Den typ av area som svarar för den största andelen av den totala arean avgör hur fastigheten definieras. En fastighet med 51 procent kontorsarea betraktas således som en kontorsfastighet. Fördelning görs på kontor, industri/lager, handel och övrigt.

KLUSTER

Kungsleden definierar kluster som ett samlat fastighetsbestånd i ett läge med bra tillgänglighet på en marknad med god tillväxt och utvecklingspotential.

KONTRAKTSVÄRDE

Bashyra enligt hyreskontrakt plus index-uppräkning och hyrestillägg uttryckt som ett årsvärde.

PROJEKTFASTIGHETER

Avser fastigheter med ytor som hålls vakanta eller planeras att tomställas, korttidsuthyras eller rivas för att möjliggöra utveckling. Klassificering av en enskild fastighet som projektfastighet sker kvartalsvis vilket kan påverka jämförelsen mellan olika perioder. Om en fastighet byter klassificering mellan projektfastighet och förvaltningsfastighet påverkas inte jämförelseperioden.

SEGMENT

Med Stockholm avses Storstockholm, med Göteborg avses Storgöteborg och med Malmö avses Stormalmö.

GENOMSNTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta beräknas genom att ställa räntekostnader från lån och ränteswappar, uppläggningsavgifter samt kostnader för outnyttjade kreditramar i förhållande till utestående lånevolym per balansdagen.

OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för fastigheterna jämfört med närmast föregående rapportperiod.

UNDERHÅLL

Åtgärder som syftar till att upprätthålla fastigheten och dess tekniska system. Avser löpande samt planerade åtgärder som innebär utbyten eller renovering av byggnadsdelar eller tekniska system. Även kostnadsförda hyresgästanpassningar ingår här.

ESMA-RIKTLINJER

Se Övrig information på sidan 20.

INBJUDAN TILL PRESENTATION OCH FINANSIELL KALENDER

Kungsleden presenterar delårsrapporten för investerare, analytiker och media den 19 oktober 2021 klockan 10:00.

Presentationen är på engelska och sker genom en direktsänd webcast:
https://kungsleden.creo.se/211019/presentation_of_q3_report_2021

Telefonnummer till konferensen:
SE: +46 850 558 369
UK: +44 333 300 92 63
US: +1 646 722 4957

Efter presentationen kommer en inspelad version av sändningen finnas tillgänglig på:
<https://www.kungsleden.se/investerare/rapporter-och-presentationer/>

Rapporten finns också tillgänglig på:
<https://kungsleden.se/investerare/rapporter-och-presentationer/>

KALENDARIUM

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JAN-DEC
16 feb 2022

DELÅRSRAPPORT JAN-MAR
28 april 2022

ÅRSSTÄMMA
28 april 2022

KONTAKT

HUVUDKONTOR
Hangövägen 20
Box 704 14
107 25 Stockholm
Tel 08-503 052 00

KUNGSLEDEN AB (PUBL)
Org. nr. 556545-1217
Säte Stockholm

BILJANA PEHRSSON
VD
08-503 052 04

YLVA SARBY WESTMAN
VVD/CFO
08-503 052 27

KUNGSLEDEN.SE
För mer information
besök vår webbplats.
Läs och prenumerera på
pressmeddelanden.

Följ oss även på:





kungsleden

Adresser

Castellum Aktiebolag

Östra Hamngatan 16
Box 2269
403 14 Göteborg
Sverige

Kungsleden Aktiebolag

Hangövägen 20
Box 70414
107 25 Stockholm
Sverige

Roschier Advokatbyrå AB

Brunkebergstorg 2
Box 7358
103 90 Stockholm
Sverige

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Smålandsgatan 17
111 46 Stockholm
Sverige



CASTELLUM

Castellum Aktiebolag
Östra Hamngatan 16
Box 2269
403 14 Göteborg
Sverige