



Bokslutskommuniké 2024

Q4

På Castellums webbplats kan du ladda ner
och prenumerera på pressmeddelanden och
finansiella rapporter.
[castellum.se](https://www.castellum.se)



Året i korthet

Januari – december 2024

- Intäkterna uppgick till 9 849 mkr (9 806), varav 65 mkr (0) avser bedömd försäkringsersättning. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,3 procent (7,9) exklusive valutaeffekter.
- Nyuthyrningar har gjorts med 287 000 kvadratmeter (307 000) och med en årshyra om 609 mkr (612). Nettouthyrningen uppgick till 13 mkr (-67) för året.
- Driftöverskottet uppgick till 6 786 mkr (6 566), vilket motsvarar en ökning om 3,4 procent. Driftöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 4,5 procent (8,7) exklusive valutaeffekter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 4 819 mkr (4 373), vilket motsvarar en ökning om 10,2 procent.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 2 357 mkr (-11 592), vilket motsvarar 4,79 kronor (-25,68) per aktie före och efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till -634 mkr (-1 460), varav 2 502 mkr (3 410) avser ny-, till- och ombyggnationer, 67 mkr (336) förvärv, och -3 203 mkr (-5 206) försäljningar.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till -1 627 mkr (-14 534) motsvarande -1,2 procent (-9,5). Fastighetsbeståndets värde uppgick till 135,7 mdkr (137,6) vid årets utgång.
- Belåningsgraden uppgick till 35,6 procent (37,4).
- Räntetäckningsgraden under året uppgick till 3,3 gånger (3,0) och 70 procent (73) av låneportföljen var räntesäkrad vid årets utgång.

Oktober – december 2024

- Intäkterna uppgick till 2 444 mkr (2 477). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1,0 procent (5,8) exklusive valutaeffekter.
- Nyuthyrningar har gjorts med 81 000 kvadratmeter (79 000) och med en årshyra om 210 mkr (175). Nettouthyrningen uppgick till 23 mkr (-51).
- Driftöverskottet uppgick till 1 652 mkr (1 627), vilket motsvarar en ökning om 1,5 procent. Driftöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 3,9 procent (10,8) exklusive valutaeffekter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 084 mkr (1 030), vilket motsvarar en ökning om 5,2 procent.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 989 mkr (-6 302), vilket motsvarar 4,04 kronor (-12,79) per aktie före och efter utspädning.
- Nettoinvesteringarna uppgick till -307 mkr (-397), varav 914 mkr (1 089) avser ny-, till- och ombyggnationer, 13 mkr (9) förvärv, och -1 234 mkr (-1 495) försäljningar.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 5 mkr (-6 304) motsvarande 0,0 procent (-4,4).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Castellum har tecknat ett 15-årigt hyreskontrakt med TV4 om cirka 16 000 kvm i Stockholms Hamnkvarter. Fastigheten ska anpassas för den nya verksamheten och inflyttning beräknas ske hösten 2026.
- Valberedningen föreslår att nuvarande styrelseledamot och vice ordförande Louise Richnau väljs till styrelsens ordförande vid Castellums årsstämma den 7 maj 2025. Nuvarande styrelseordförande, Per Berggren, har avböjt omval.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- Styrelsen föreslår utdelning om 2,48 kronor per aktie, uppdelat på fyra utbetalningstillfällen om vardera 0,62 kronor per aktie.
- Castellum har förvärvat ytterligare aktier i norska fastighetsbolaget Entra och utlöst så kallat budpliktsbud enligt norska regler.
- Kontorsprojektet Infinity på cirka 20 000 kvm uthyrningsbar yta i Hagastaden, Stockholm, startas med en återstående investeringsvolym om 1,25 mdkr.
- Castellum har erhållit kreditbetyget BBB från S&P, vilket förbättrar bolagets position på kapitalmarknaden.
- Castellum tilldelas högsta betyg i CDP:s klimatränkning för första gången.

Nyckeltal	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Intäkter, mkr	2 444	2 477	9 849	9 806
Driftöverskott, mkr	1 652	1 627	6 786	6 566
Förvaltningsresultat, mkr	1 084	1 030	4 819	4 373
Kr/aktie	2,20	2,09	9,78	9,69
Förändring, %	5	-10	1	-15
Årets resultat, mkr	1 989	-6 302	2 357	-11 592
Kr/aktie, före och efter utspädning	4,04	-12,79	4,79	-25,68
Nettoinvestering, mkr	-307	-397	-634	-1 460
Nettouthyrning, mkr	23	-51	13	-67
Belåningsgrad, %	35,6	37,4	35,6	37,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	3,3	3,0
EPRA NRV, kr/aktie	157	154	157	154
Energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, R12	93	97	93	97
Energieffektivisering, jämförbart bestånd, graddagskorrigerad, %, R12	-4	-4	-4	-4

Bild framsida: Tyfonen 1, Malmö

Positiv nettouthyrning och återgång till utdelning

När vi nu summerar 2024 kan vi konstatera att de kraftfulla åtgärder vi vidtog åren innan gett oss den stabilitet och plattform för tillväxt som var avsikten. Fördelarna med vårt diversifierade fastighetsbestånd och vår storlek visar sig i ett stabilt förvaltningsresultat som ökar med 10,2 procent jämfört med förra året. Stabiliteten är inte minst tydlig i våra starka regionstäder som verkligen visar vägen och där vi är marknadsledare.

Förutsättningar för återhämtning i nordisk ekonomi

Det finns tecken på att konjunkturen är på väg att vända. Hushållens köpkraft förbättras till följd av expansiv finanspolitik, lägre räntor och stigande reallöner, vilket förväntas leda till ökad konsumtion. Statens investeringar ökar, inklusive upprustning av försvaret. Näringslivets investeringar påverkas av en förväntat svag konjunkturutveckling i euroområdet men stöds av inhemsk efterfrågan. Inflationen bedöms vara under kontroll och de flesta prognosmakarna förutspår relativt god BNP-ökning de närmaste åren. Med viss fördröjning förväntas även arbetslösheten sjunka och sysselsättningen öka.

Fastighetsbranschen är sencyklisk. Vi upplever en positiv förändring hos våra hyresgäster vad avser deras syn på den ekonomiska utvecklingen de kommande åren. Men framtiden är, som alltid osäker.

Hög aktivitet inom kärnaffären

Vi har en hög aktivitetsnivå med befintliga och potentiella nya hyresgäster och det är generellt stort fokus från företag på arbetsplatsen, inte bara ur ett kostnadsperspektiv. Vi får en alltmer rådgivande roll. Att erbjuda en attraktiv arbetsplats är inte enbart en konkurrensfördel för många företag utan också ett viktigt sätt att få medarbetarna att vilja komma tillbaka till kontoret. Efter pandemin har det varit mycket diskussioner om kontorsnärvaro och flexibilitet. Vi noterar en successiv ökning av kontorsnärvaron och en ökande vilja från medarbetare att vara på kontoret. Vår egen årliga, nordiska undersökning Framtidens arbetsliv, som drygt 4 000 kontorsanställda svarar på, visar att både tiden på kontoret och viljan att vara där ökar för tredje året i rad.

I våra största städer har vakansgraden gått upp de senaste åren. Vår bedömning är att ökningen där har mattats av. En positiv faktor är den mer begränsade tillförseln av nyproducerade kontorsytor, till följd av lägre investeringstakt hos de flesta fastighetsbolag. Det går inte att utesluta att stabiliseringen av vakansgraden är tillfällig, men Castellum tål väldigt mycket sämre tider än såhär innan det blir besvärande.

Den mediala fokuseringen på Stockholm missar ibland alla de delar av Sverige som faktiskt presterar bra. Castellums regionstäder fortsätter att uppvisa god utveckling och stabilitet och vi är glada för att vara ett fastighetsbolag med en betydande portfölj i dessa städer. Det finns fina affärsmöjligheter och antalet offerter ökar.

Stor uthyrning till TV4

I november tecknade vi ett 15-årigt hyreskontrakt med TV4 om cirka 16 000 kvm i Stockholms Hamnkvarter. I fastigheten Rotterdam 1 skapar vi ett mediahus i utvecklingens absoluta framkant. Investeringsvolymen uppgår till 300 mkr och totalt hyresvärde uppgår till 1 mdkr. TV-huset kommer också att bidra med en puls som gagnar hela detta expansiva område, som inom de närmaste åren kommer att se en hög utvecklingstakt.

Positiv nettouthyrning

För såväl det fjärde kvartalet som för helåret har vi en positiv nettouthyrning, för det fjärde kvartalet om 23 mkr och för helåret 13 mkr. Givetvis bidrar ovan nämnda uthyrning till TV4, men bakom de totala siffrorna återfinns ett stort antal uthyrningar och ett arbete av hela organisationen som jag är väldigt stolt över. Castellums fokus på uthyrningsverksamheten ger tydliga resultat.

Successiv ökning av projekt

Vi har under året höjt tempot i vår projektverksamhet. Pågående projekt löper på bra, vi har startat ett antal nya projekt och framför allt har vi arbetat med vår pipeline där vi har ett antal stora affärsmöjligheter med god avkastningspotential.

Under det fjärde kvartalet har vi exempelvis påbörjat en byggnation i Linköping med 2 600 kvm, där Skatteverket etablerar delar av sin kontorsverksamhet. Vi har även haft första spadtaget för OneMeds nya logistikanläggning på Halvorsäng i Göteborg, vårt gemensamma projekt med Göteborgs Hamn där vi bygger 45 000 kvm logistikanläggning.

Ökad aktivitet på transaktionsmarknaden

Transaktionsvolymen på våra marknader ökade markant under det fjärde kvartalet jämfört med kvartalen dessförinnan men var fortsatt något under snittet det senaste decenniet. De inhemska aktörerna har dominerat marknaden där de noterade fastighetsbolagen och institutionella investerare är de främsta aktörerna på köpsidan. Ett av segmenten som ökat mest är kontorssegmentet.

Vi har under kvartalet utvärderat ett antal förvärv. Våra tillväxtambitioner är fortsatt stora men långsiktigt aktieägarvärde skapas av att vi gör bra affärer.

”Det är glädjande att styrelsen har fattat beslut om att föreslå årsstämman en utdelning om 2,48 kronor per aktie.”

Stabila fastighetsvärden och stark finansieringsmarknad

Det är glädjande att konstatera att vi under det fjärde kvartalet hade positiva värdeförändringar på våra fastigheter, för första gången på många kvartal.

Vi fortsätter att dra nytta av en gynnsam finansieringsmarknad. Bättre och bättre villkor från såväl obligationsmarknaden som bankmarknaden har skapat möjlighet att under 2024 emittera 9,2 mdkr på obligationsmarknaden, varav majoriteten i EUR, samt refinansierat banklån om 17,8 mdkr.

Belåningsgraden uppgår till låga 35,6 procent och vår tillgängliga likviditet uppgår till 26,4 mdkr inklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Vi är mycket nöjda med balansräkningen och väl rustade för framtida investeringsmöjligheter.

Efter periodens utgång har vi erhållit kreditbetyget BBB från S&P. Det bekräftar vår affärsmodell och starka finansiella ställning. Betyget förbättrar vår position ytterligare på kapitalmarknaden och möjliggör lägre finansieringskostnader över tid.

Anpassad organisation för långsiktig konkurrenskraft

Vi har påbörjat en anpassning av organisationen där vi skapar en än mer enhetlig, kundorienterad och flexibel organisation som skapar möjligheter för mer standardiserade och digitaliserade processer. Ökat kundfokus och att mer resurser kan läggas på själva affären är viktiga anledningar. Förändringen kommer att stärka Castellum på lång sikt och möjliggöra ett ökat fokus för våra medarbetare i vardagen.

Återigen toppbetyg inom hållbarhet

För nionde året i rad erhöll vi toppbetyg i S&P Corporate Sustainability Assessment och är det enda nordiska fastighetsbolaget i Dow Jones Sustainability Indices. Utmärkelsen befäster vår position som ett hållbart investeringsalternativ. I utvärderingen, som omfattar över 13 000 börsnoterade bolag globalt, rankades Castellum på en imponerande 8:e plats av fastighetsbolagen.

Start av Infinity i Hagastaden i Stockholm

Castellum kommer under året att påbörja uppförandet av Infinity, en modern och hållbar kontorsfastighet i Hagastaden i Stockholm. Byggstart är planerad till tredje kvartalet 2025 och inflyttning beräknas ske från och med september 2027. Den totala investeringsvolymen uppgår till cirka 1 700 mkr, varav cirka 450 mkr redan har investerats, bland annat i markförvärv. Infinity är ett av våra absoluta prestigeprojekt och ett viktigt steg i vår strategi att förflytta fastighetsportföljen mot högre kvalitet och skapa värde för våra aktieägare.

Förvärv av aktier i Entra

Det norska fastighetsbolaget Entra är sedan 2020 Castellums exponering mot den dynamiska fastighetsmarknaden i Oslo och Bergen. Entra har en imponerande marknadsposition, fina tillgångar och en kompetent organisation. Den 13 februari förvärvade

vi ytterligare aktier i Entra och utlöste därmed så kallat budpliktsbud enligt norska regler. Vi bedömer att förvärv av aktier i Entra är en värdeskapande investering som kommer att bidra positivt till Castellums utveckling över tid.

Återgång till utdelning

Efter två år med pausad utdelning är det glädjande att styrelsen har fattat beslut om att föreslå årsstämman en utdelning om 2,48 kronor per aktie eller totalt cirka 1,2 mdkr. Det motsvarar 25,3 procent av vårt förvaltningsresultat för 2024.

Utblick 2025

Våra proaktiva åtgärder, starka marknadsposition, stabila hyresgäster och solida finansiella ställning ger möjligheter att skapa aktieägarvärde under 2025. Vi har fler värdeskapande investeringsmöjligheter än på länge och en organisation som är riggad för att ta hand om dem.

Organisationen är modig, affärsmässig och engagerad. Jag riktar ett innerligt tack till alla som har bidragit till Castellums verksamhet och hoppas att vi tillsammans gör 2025 till ett ännu bättre år.



Joacim Sjöberg
Verkställande direktör



Infinity, Hagastaden i Stockholm

Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hyres- och serviceintäkter	2 443	2 477	9 784	9 806
Övriga intäkter ¹	1	—	65	—
Intäkter	2 444	2 477	9 849	9 806
Driftkostnader	-340	-333	-1 426	-1 517
Underhåll	-100	-136	-318	-349
Fastighetsskatt	-146	-144	-578	-590
Uthyrning och fastighetsadministration	-206	-237	-741	-784
Driftöverskott	1 652	1 627	6 786	6 566
Centrala administrationskostnader	-63	-124	-241	-403
Resultat från intresseföretag och joint ventures	152	-828	-260	-2 284
Finansnetto				
Räntenetto	-558	-545	-2 083	-2 162
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-24	-22	-72	-73
Resultat inklusive intresseföretag	1 159	108	4 130	1 644
varav förvaltningsresultat²	1 084	1 030	4 819	4 373
Värdeförändringar				
Fastigheter	5	-6 304	-1 627	-14 534
Finansiellt innehav	-5	—	-5	-9
Goodwill	-60	-183	-188	-474
Derivat	934	-1 767	451	-1 235
Resultat före skatt	2 033	-8 146	2 761	-14 608
Aktuell skatt	-2	85	-172	-12
Uppskjuten skatt	-42	1 759	-232	3 028
Årets resultat	1 989	-6 302	2 357	-11 592

Övrigt totalresultat	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Årets resultat	1 989	-6 302	2 357	-11 592
<i>Poster som kan komma att omföras till årets resultat</i>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.	59	-695	-178	-921
Värdeförändring derivat, valutasäkring	26	770	126	1 059
Årets totalresultat	2 074	-6 227	2 305	-11 454
Genomsnittligt antal aktier, tusental	492 446	492 601	492 515	451 377
Resultat, kronor/aktie före och efter utspädning	4,04	-12,79	4,79	-25,68

1. Övriga intäkter avser bedömd försäkringsersättning efter en större vattenskada i en av Castellums fastigheter i Finland där skadan påverkat fastighetsvärdet via negativ värdeförändring. Övriga intäkter exkluderas i rapportens resultatanalys för nyckeltal avseende intäkter och driftöverskott.
2. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidorna 26-28.

Resultatanalys

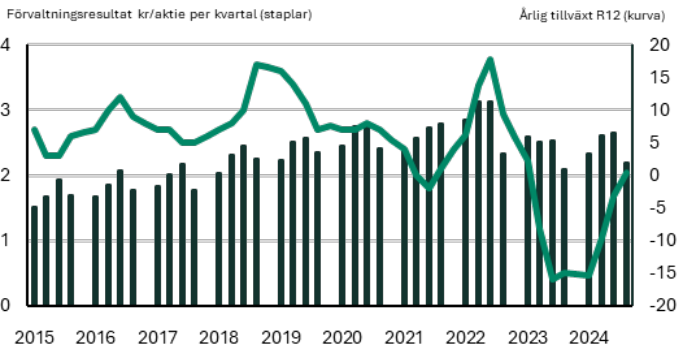
Jämförelser angivna inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökar till 4 819 mkr (4 373) motsvarande 9,78 kronor per aktie (9,69). Ökningen i förvaltningsresultat är framförallt relaterad till lägre kostnader avseende såväl direkta fastighetskostnader som kostnader för administration och finansiering.

Castellums andel i intresseföretagen Entra och Halvorsäng bidrar med 429 mkr (445) till förvaltningsresultatet.

Förvaltningsresultat per aktie



Intäkter

Intäkterna uppgick till 9 849 mkr (9 806), varav 65 mkr (0) avser bedömd försäkringsersättning. Genomförda fastighetsförsäljningar innebar lägre intäkter om 345 mkr samtidigt som färdigställda projekt bidrog positivt till intäkterna med 146 mkr. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 199 mkr, motsvarande 2,3 procent, exklusive valutaeffekter. Förändringen inom jämförbart bestånd är framförallt driven av indexreglering, men motverkas av högre vakanser och rabatter. Under årets sista kvartal har vakansökningen mattats av. Övriga intäkter och lösen av kontrakt uppgick till 45 mkr (88). Castellum har i vissa fall begränsningar i hyresavtalen som innebär att full indexering inte uppnås, samtidigt som indexeringen i Danmark och Finland var lägre än i Sverige. Intäktsökningen i jämförbart bestånd för det svenska beståndet uppgick till 3,0 procent. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 91,5 procent (92,1).

Utveckling intäkter

mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	8 851	8 652	2,3
Projektfastigheter	600	454	
Transaktion	168	513	
Coworking	265	266	
Koncerneliminering	-96	-79	
Valutajusterings ¹	-4	—	
Hyres- och serviceintäkter	9 784	9 806	
Övriga intäkter	65	—	
Intäkter	9 849	9 806	0,4

1. Innevarande år omräknat med jämförelseårets valutakurs.

Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 2 322 mkr (2 456). I jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 54 mkr, motsvarande 2,5 procent, exklusive valutaeffekter. Direkta fastighetskostnader

exklusive engångskostnader redovisade i fjärde kvartalet 2023 om 55 mkr är således oförändrade. Elkostnaderna minskar men motverkas av högre kostnader för värme, vatten, snöröjning och underhåll.

Utveckling kostnader

mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 131	2 185	-2,5
Projektfastigheter	156	131	
Transaktion	36	140	
Valutajusterings ¹	-1	—	
Direkta fastighetskostnader	2 322	2 456	-5,5
Fastighetsadministration	552	566	
Coworking	285	297	
Koncerneliminering	-96	-79	
Uthyrning och fastighetsadministration	741	784	
Centraladministration	241	403	
Kostnader totalt	3 304	3 643	-9,3

1. Innevarande år omräknat med jämförelseårets valutakurs.

Fastighetsadministration, exklusive coworking, uppgick till 552 mkr (566), motsvarande 108 kr/kvm (107). Centrala administrationskostnader minskade till 241 mkr (403). Sammantaget minskar därmed administrativa kostnader med 176 mkr, varav 143 mkr hänförs till engångskostnader redovisade under 2023. Exklusive engångskostnader minskar administrativa kostnader med 33 mkr, motsvarande 4,0 procent som ett resultat av en allmän kostnadsöversyn.

Fastighetskostnader 12 mån, kr/kvm

mkr	Lager/Lätt				Totalt
	Kontor	Samhälle	industri	Handel	
Driftkostnader	331	229	193	176	268
Underhåll	78	52	31	45	58
Fastighetsskatt	157	113	27	87	108
Fastighetskostnader	566	394	251	308	434
Fastighetsadministration	—	—	—	—	108
Totalt	566	394	251	308	542
D:o 2023	574	398	254	291	547

Segmentinformation

mkr	Intäkter		Driftöverskott	
	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Stockholm	2 541	2 543	1 863	1 868
Väst	1 835	1 829	1 314	1 265
Mitt	1 752	1 759	1 251	1 198
Mälardalen	1 299	1 254	876	813
Öresund	1 505	1 563	1 049	1 100
Finland	683	671	388	353
Coworking	265	266	-20	-31
Koncerneliminering	-96	-79	—	—
Summa	9 784	9 806	6 721	6 566
Övriga intäkter	65	—	65	—
Totalt	9 849	9 806	6 786	6 566

Resultat från intresseföretag och joint ventures

Resultat från intresseföretag och joint ventures avser Castellums andel av Entra ASA:s och Halvorsäng Fastighets AB:s resultat. På raden "varav förvaltningsresultat" ingår Castellums andel av intresseföretagens förvaltningsresultat, vilket för året uppgår till 429 mkr (445).

Per balansdagen har nedskrivningsbehov identifierats om totalt 299 mkr på grund av lägre substansvärde i Entra. Ackumulerad valutakurspåverkan på innehavet i Entra redovisas i övrigt totalresultat. För ytterligare information om Entra, se sidan 9.

mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Förvaltningsresultat	429	445
Värdeförändring fastigheter	-447	-2 676
Skatt	34	427
Övrigt	23	-29
Castellums andel av resultat från intresseföretag och joint ventures	39	-1 833
Nedskrivning	-299	-451
Total påverkan på årets resultat	-260	-2 284
Omräkningsdifferens	-177	-847
Valutasäkring	113	847
Total påverkan på årets totalresultat	-324	-2 284

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -2 155 mkr (-2 235). Nedgången mot föregående år förklaras framförallt av en lägre skuldvolym. Genomsnittlig utgående ränta för låneportföljen, inklusive ränte- och valutasäkring med lång löptid, uppgick per balansdagen till 3,2 procent (3,0). Den genomsnittliga räntan visar en ögonblicksbild över senaste räntebindningen för derivat- och låneportföljen per balansdagen och exkluderar vissa poster i finansnettot såsom periodiseringar av låneomkostnader, övriga finansiella kostnader, valutasäkring med kort löptid samt i vissa fall valutaeffekter. Under det fjärde kvartalet har 19 mkr hänförligt till valutasäkring med kort löptid relaterat till Entra kostnadsförts som ej ingår i snittråntan. Utöver detta har engångskostnader relaterat till refinansiering och förtidslösen av banklån samt novering av obligationer kostnadsförts med 14 mkr.

mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Finansiella intäkter	50	39
Räntekostnader	-2 115	-2 191
Avgår: aktiverad ränta	36	42
Övriga finansiella kostnader	-54	-52
Summa räntenetto	-2 083	-2 162
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-72	-73
Summa finansnetto	-2 155	-2 235

Värdeförändringar

Fastighet

Castellum redovisar under året realiserade värdeförändringar om -1 528 mkr (-14 325), främst drivet av kassaflödesmässiga förändringar under året. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Castellums bestånd uppgår vid årets utgång till 5,63 procent, motsvarande en ökning om 1 baspunkt från motsvarande tidpunkt föregående år.

Castellums genomförda fastighetsförsäljningar har under året medfört en realiserad värdeförändring om -99 mkr. Försäljningspris netto uppgick till 3 203 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om -147 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 3 350 mkr att jämföra med senaste värderingen om 3 302 mkr, en skillnad om 48 mkr.

Värdeförändringar – fastighet

mkr	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Kassaflöde	-1 190	-2 936
Projektvinst/Byggrätter	592	-920
Avkastningskrav	-930	-10 469
Orealiserad värdeförändring	-1 528	-14 325
<i>D:o i %</i>	<i>-1,1</i>	<i>-9,3</i>
Försäljningar	-99	-209
Totalt	-1 627	-14 534
<i>D:o i %</i>	<i>-1,2</i>	<i>-9,5</i>

Goodwill

Förändring av goodwill uppgår till -188 mkr (-474) varav -82 mkr (-156) är hänförligt till avyttringar, -106 mkr (-293) är hänförligt till negativ värdeutveckling på fastigheter och 0 mkr (-25) hänförligt till United Spaces.

Derivat

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat, vilka främst påverkas av förändrade marknadsräntor och valutakursrörelser. I årets resultat har derivaten genererat en värdeförändring om 451 mkr (-1 235), vilket inkluderar både realiserade och orealiserade värdeförändringar. Värdeförändringar som ett resultat av säkringsrelationer uppgår till 126 mkr (1 059) och redovisas i övrigt totalresultat. De positiva värdeförändringarna förklaras av att räntor på längre löptider har stigit under året samt förändrade valutakurser.

Skatt

Total skatt för året uppgick till -404 mkr (3 016) varav -172 mkr (-12) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skatt om 20,6 procent på resultat före skatt uppgår teoretisk skatt till -569 mkr. Skillnaden om 165 mkr beror främst på effekter från sålda fastigheter. Kvarvarande underskottsavdrag beräknade till 588 mkr (907) är spärrade för användning inom delar av koncernen.

Skatteberäkning jan-dec 2024

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	4 819	
<i>D:o intresseföretag och joint ventures</i>	-429	
Skattemässigt avdragsgilla:		
avskrivningar	-2 459	2 459
ombyggnationer	-1 187	1 187
Hybridobligation	-484	484
Ej avdragsgill ränta	1 090	—
Övriga skattemässiga poster	-237	184
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 113	4 314
<i>Skatt på förvaltningsresultat</i>	-229	
Försäljning fastigheter	0	-2 060
Värdeförändring fastigheter	—	-993
Värdeförändring derivat	39	-453
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	1 152	808
Underskottsavdrag, ingående balans	-907	907
Underskottsavdrag, utgående balans	588	-588
Skattepliktigt resultat	833	1 127
Årets skatt enligt resultaträkning	-172	-232

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	135 711	137 552
Goodwill	4 307	4 495
Nyttjanderättstillgångar	1 464	1 441
Andelar i intresseföretag och joint ventures	9 924	10 008
Derivat	2 539	1 948
Övriga anläggningstillgångar	181	224
Övriga fordringar	1 333	1 580
Likvida medel	2 400	2 088
Summa tillgångar	157 859	159 336
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	79 174	77 177
Uppskjuten skatteskuld	14 900	14 810
Övriga avsättningar	15	26
Derivat	245	596
Räntebärande skulder	58 633	61 671
Leasingskulder	1 464	1 441
Ej räntebärande skulder	3 428	3 615
Summa eget kapital och skulder	157 859	159 336

Förändring eget kapital

mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare							
	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Balanserad vinst	Hybridobligationer	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	328 401	173	29 027	1 309	-1 475	39 779	10 169	78 983
Utdelning hybridkapital	—	—	—	—	—	-349	—	-349
Nyemission	164 200	82	10 098	—	—	—	—	10 180
Utgifter för nyemission	—	—	-231	—	—	—	—	-231
D:o skatteeffekt	—	—	48	—	—	—	—	48
Indragning egna aktier	—	-9	—	—	—	9	—	0
Årets resultat 2023	—	—	—	—	—	-11 592	—	-11 592
Övrigt totalresultat 2023	—	—	—	-921	1 059	—	—	138
Eget kapital 2023-12-31	492 601	246	38 942	388	-416	27 847	10 169	77 177
Utdelning hybridkapital	—	—	—	—	—	-351	—	-351
D:o skatteeffekt	—	—	—	—	—	72	—	72
Utgifter för hybridobligation	—	—	—	—	—	—	-10	-10
D:o skatteeffekt	—	—	—	—	—	—	2	2
Återköpta egna aktier	-155	—	—	—	—	-20	—	-20
Årets resultat 2024	—	—	—	—	—	2 357	—	2 357
Övrigt totalresultat 2024	—	—	—	-178	126	—	—	-52
Eget kapital 2024-12-31	492 446	246	38 942	210	-290	29 905	10 161	79 174

Kommentarer till balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till attraktiva nordiska tillväxtorter i Sverige, Danmark och Finland. Genom intresseföretaget Entra har Castellum även exponering mot attraktiva områden i Norge, framförallt i centrala Oslo. Fastigheterna är belägna i citylägen och välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service.

Per den 31 december 2024 äger Castellum totalt 672 fastigheter till ett verkligt värde om knappt 136 mdkr.

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	Bokfört värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2024	137 552	709
+ Förvärv	67	1
+ Ny-, till- och ombyggnation	2 502	—
- Försäljningar	-3 302	-41
+/- Fastighetsregleringar	—	3
+/- Orealiserade värdeförändringar	-1 528	—
+/- Valutakursomräkning	420	—
Fastighetsbestånd per balansdag	135 711	672

Goodwill

Castellum redovisar goodwill om 4 307 mkr (4 495) hänförligt till rörelseförvärv där skillnaden mellan avtalad skatt och nominell uppskjuten skatt redovisas som goodwill. Förändring av goodwill uppstår främst vid en större nedgång i fastighetsvärdena eller då fastigheter som ingick i transaktionerna avyttras.

Goodwill

mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärde	4 495	4 969
Försäljningar	-82	-156
Nedskrivningar	-106	-318
Utgående värde per balansdag	4 307	4 495

Andelar i intresseföretag och joint ventures

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

Castellum och Göteborgs Hamn AB har ingått ett joint venture där en 45 000 kvm stor logistikaneläggning ska byggas på Halvorsäng i nära anslutning till Skandiahallen på Hisingen. Under fjärde kvartalet har Castellum investerat 353 mkr i det gemensamt ägda bolaget.

Andelar i intresseföretag och joint ventures, mkr

	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående bokfört värde	10 008	13 286
Aktieägartillskott inkl. transaktionsutgift	353	—
Andel av intresseföretagens resultat	39	-1 833
Erhållen utdelning	—	-146
Nedskrivning	-299	-451
Valutakursomräkning	-177	-848
Utgående bokfört värde	9 924	10 008

Entra	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hysesintäkter	3 212	3 436
Förvaltningsresultat	1 286	1 363
<i>Castellums andel av förvaltningsresultat</i>	<i>429</i>	<i>445</i>
Årets resultat	74	-5 612
Varav minoritetens andel	60	-134

Entra	31 dec 2024	31 dec 2023
Antal fastigheter, st	81	99
Fastighetsvärde, SEKm	58 638	67 587
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 161	1 376
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	95,3
Kontraktslängd, år	6,1	6,1
Räntebärande skulder, SEKm	30 443	38 609
Kapitalbindning, år	3,1	3,8
Räntebindning, år	3,5	4,2
Belåningsgrad, %	48,3	57,1
EPRA NRV, SEK/aktie	157	165
Börskurs, NOK/aktie	115,60	115,40

Årets resultat i Halvorsäng uppgår till 69 mkr, bestående av värdeförändring i fastigheten och uppskjuten skatt. Fastighetsvärdet uppgår till 539 mkr. Fastigheten är under uppförande med en beräknad inflyttning under andra kvartalet 2026. Uthyrningsbar yta är 45 tkvm och fastigheten är fullt uthyrd med en kontraktslängd om 12 år. Övriga nyckeltal är inte tillämpliga.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 14 900 mkr (14 810). Ett bedömt verkligt värde kan beräknas till 2 287 mkr (2 337), se antaganden i årsredovisning 2023.

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	588	121	117
Derivat	-650	-134	-125
Obeskattade reserver	-781	-161	-145
Fastigheter	-80 539	-16 615	-2 134
Summa	-81 382	-16 789	-2 287
Fastigheter, tillgångsförvärv	9 168	1 889	—
Utgående värde per balansdag	-72 214	-14 900	-2 287

Derivat

Per den 31 december 2024 uppgick marknadsvärdet för ränte- och valutaderivatportföljen till 2 294 mkr (1 352) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Fastighetsbestånd

Kategori	2024-12-31				januari-december 2024						
	Antal	Yta, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	D:o kr/kvm	Hyresvärde, mkr	D:o kr/kvm	Ekonomisk uthyrm.grad, %	Intäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott, mkr
KONTOR											
Stockholm	52	639	27 923	43 686	1 889	2 955	89,0	1 648	370	579	1 278
Väst	80	474	13 152	27 776	971	2 051	91,0	860	210	444	649
Mitt	69	502	10 638	21 208	978	1 950	91,0	879	222	442	658
Mälardalen	28	366	9 147	24 977	766	2 091	93,0	706	181	493	525
Öresund	35	283	8 834	31 240	692	2 445	91,0	607	152	536	455
Danmark	12	125	4 956	39 569	342	2 732	87,0	298	89	713	209
Finland	18	204	6 307	30 855	761	3 723	88,0	665	245	1 198	420
Summa Kontor	294	2 593	80 957	31 222	6 399	2 468	90,0	5 663	1 469	566	4 194
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER											
Stockholm	8	142	6 152	43 269	380	2 673	97,0	365	61	428	304
Väst	17	143	3 298	23 165	268	1 885	97,0	259	52	367	206
Mitt	27	275	8 382	30 510	604	2 196	92,0	556	105	381	451
Mälardalen	8	60	1 623	27 076	128	2 137	97,0	124	21	357	103
Öresund	6	68	2 813	41 123	182	2 664	92,0	168	30	432	139
Danmark	1	12	668	54 737	40	3 294	98,0	39	7	558	32
Summa Samhällsfastigheter	67	700	22 936	32 774	1 602	2 290	94,7	1 511	276	394	1 235
LAGER/LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	29	182	3 554	19 544	266	1 461	89,0	233	45	247	188
Väst	82	600	8 182	13 641	665	1 109	93,0	603	127	212	476
Mitt	17	121	1 493	12 352	141	1 166	91,0	127	25	206	102
Mälardalen	25	306	3 333	10 901	390	1 274	95,0	363	115	378	248
Öresund	39	265	2 957	11 128	268	1 009	91,0	243	55	206	188
Danmark	1	17	163	9 368	14	829	94,0	14	5	314	8
Finland	1	—	75	—	9	—	89,0	8	1	—	7
Summa Lager/Lätt industri	194	1 491	19 757	13 247	1 753	1 175	92,6	1 591	373	251	1 217
HANDEL											
Stockholm	11	74	1 903	25 720	144	1 952	96,0	135	18	240	117
Väst	10	44	1 099	24 753	84	1 880	98,0	80	12	285	68
Mitt	18	105	1 627	15 526	163	1 552	93,0	149	34	324	115
Mälardalen	8	39	707	18 392	60	1 563	97,0	56	12	317	44
Öresund	15	68	1 291	19 003	121	1 781	96,0	108	25	365	84
Summa Handel	62	330	6 627	20 108	572	1 735	95,6	528	101	308	428
Summa Förvaltningsfastigheter	617	5 114	130 277	25 475	10 326	2 019	91,5	9 293	2 219	434	7 074
Fastighetsadministration									552	108	-552
Summa efter fastighetsadministration	617	5 114	130 277	25 475	10 326	2 019	91,5	9 293	2 771	542	6 522
Projekt	21	168	4 578	—	235	—	—	116	47	—	69
Obebyggd mark	34	—	856	—	32	—	—	31	12	—	19
Totalt	672	5 282	135 711		10 593			9 440	2 830		6 610

Skillnaden mellan ovan redovisat driftöverskott om 6 610 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 6 786 mkr förklaras dels av att driftöverskottet om 102 mkr för sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet för under året förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 4 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året, övriga ej fastighetsrelaterade poster om 5 mkr samt övriga intäkter om 65 mkr.

Fastighetsportföljen

Castellums ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 69 procent av fastighetsportföljens värde är hållbarhetscertifierat. Bolaget arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa sina fastigheter. Castellum är Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag och är ett av de bolag som äger flest fastigheter i Norden. Beståndet är koncentrerat till attraktiva tillväxtorter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Genom intresseföretaget Entra har Castellum även exponering mot attraktiva områden i Norge. Under året har Castellum fortsatt den geografiska koncentrationen samt minskat exponeringen mot handelssegmentet. Detta för att leverera på strategin samtidigt som Castellums finansiella ställning stärks. I förlängningen vill Castellum växa på sina starkaste marknader.

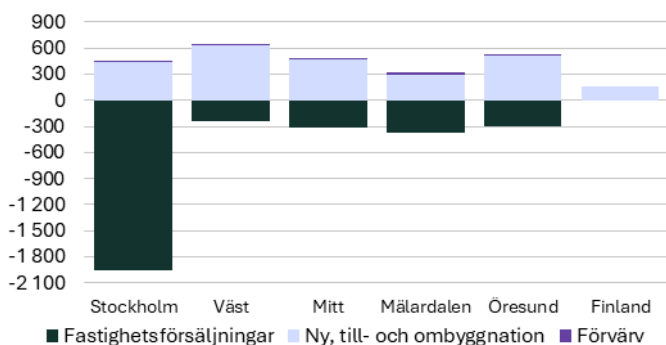
Castellums geografiska fokus kombinerat med stabila hyresgäster, exempelvis statliga och kommunala verksamheter, ger goda förutsättningar för stabilitet och långsiktig tillväxt. Det kommersiella beståndet består till största del av kontor 60 procent, och därefter samhällsfastigheter 17 procent, lager/lätt industri 14 procent och handel 5 procent. Gemensamt för dessa fastigheter är att de är belägna i eller nära citylägen, har goda kommunikationer och kompletterande service. Beståndets sista 4 procent består av projekt och mark.

Castellums fastighetsbestånd per den 31 december 2024 omfattade 672 fastigheter (709) med ett sammanlagt kontraktvärde om 9 478 mkr (9 243) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 5 282 tkvm (5 485).

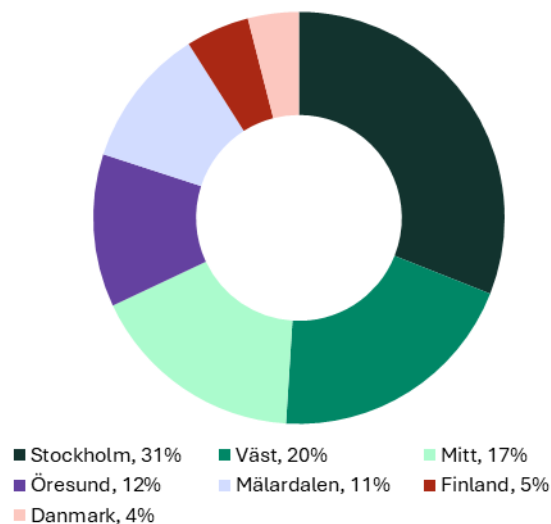
Investeringar

Castellum investerar i fastighetsportföljen främst genom ny-, till- och ombyggnation av fastigheter i det befintliga beståndet, men även genom förvärv. Under året har investeringar i fastigheter skett för totalt 2 569 mkr (3 746), varav 2 502 mkr (3 410) avser ny-, till- och ombyggnation och 67 mkr (336) avser förvärv. Efter försäljningar om -3 203 mkr (-5 206) uppgick nettoinvesteringen till -634 mkr (-1 460).

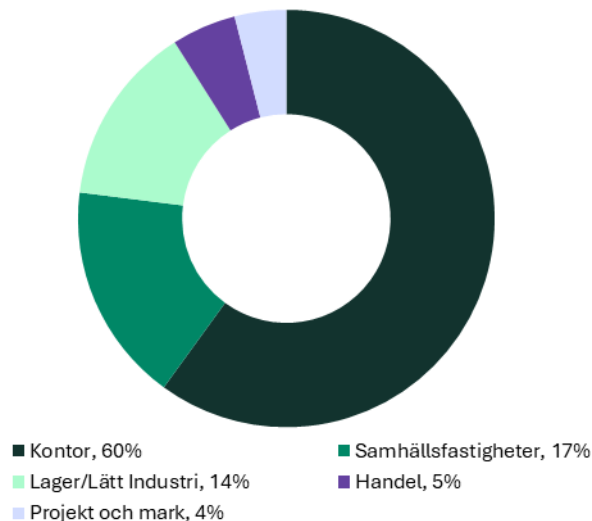
Nettoinvestering per region



Fastighetsvärde per region



Fastighetsvärde per kategori



Stora projekt

Pågående projekt över 50 mkr

Castellum har en pågående projektportfölj som omfattar större projekt om cirka 2 mdkr, varav 1 mdkr kvarstår att investera. Genomsnittlig uthyrningsgrad uppgår till 94 procent. Fem stora

projekt har färdigställts under året med ett totalt hyresvärde om 123 mkr och en genomsnittlig uthyrningsgrad om 73 procent.

Beslutade, ej startade projekt	Kategori	Typ	Ort	Projektstart	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Rotterdam 1	K	O	Stockholm	Q1-25	17 100	74	100	300	3	297
Summa ej startade projekt					17 100	74	100	300	3	297

Pågående projekt	Kategori	Typ	Ort	Färdigställs	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Tusenskönan 2	Ö	N	Möndal	Q1-25	10 600	27	100	337	292	45
Litografen 1	Ha	N	Örebro	Q3-25	3 500	6	100	69	10	59
Amperen 1	Lo	N	Västerås	Q3-25	37 200	29	100	382	251	131
Backa 20:5/20:6	S	N	Göteborg	Q4-25	9 000	43	100	507	330	177
Gladan 6	K	O	Stockholm	Q4-25	3 900	16	11	165	39	126
Bågaren 5	S	O	Norrköping	Q4-25	6 400	17	100	105	32	73
Repslagaren 24	K	O	Örebro	Q4-25	4 700	11	100	66	22	44
Gullbergsvass 1:15	Ho	O	Göteborg	Q1-26	4 500	18	100	98	5	93
Summa pågående projekt					79 800	167	91	1 729	981	748

Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt	Kategori	Typ	Ort	Färdigställt	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Tullen 8	S	O	Örebro	Q4-24	8 200	17	100	106	92	14
Finnslätten 1 (del av)	K/I	O	Västerås	Q2-24	21 000	28	72	189	189	0
Bollbro 15	S	O	Helsingborg	Q2-24	5 000	9	100	140	140	0
Tistlarna 9	Lo	N	Malmö	Q1-24	11 300	13	97	205	205	0
Götaland 5 (Werket)	K	O	Jönköping	Q1-24	22 000	56	55	344	232	112
Summa färdigställt					67 500	123	73	984	858	126

Totalsumma projekt					164 400	364	87	3 013	1 842	1 171
---------------------------	--	--	--	--	----------------	------------	-----------	--------------	--------------	--------------

Kategori: K=Kontor, La=Lager, Lo=Logistik, S=Samhällsfastighet, I=Industri, Ha=Handel, Ho=Hotell, Ö=Övrigt
 Typ av investering: N=Nybyggnation, O=Ombyggnation

Projektpipeline

Castellum har en stor potential i projektportföljen, som med framdrift i detaljplaner möjliggör att projekt motsvarande cirka

820 000 kvm kan startas under de närmaste fem åren. Bland dessa framtida projekt kan nämnas betydande projektmöjligheter på Nordic Hub Säve i Göteborg och i Hagastaden i Stockholm.

Framtida möjliga utvecklingsprojekt, 20 ytmässigt största

Projekt	Ort	Typ	Kategori	Detaljplan	Uthyrningsbar yta, kvm
Nordic Hub Säve**	Göteborg	N	La	Pågående	215 000
Läkaren 10	Stockholm	O	K	Gällande	35 700
Charkuteristen 1, 5, 6, 7, 8	Stockholm	T	K	Pågående	28 000
Gullbergsvass 703:44*	Göteborg	N	K	Pågående	24 500
Mimer 5	Västerås	O	K	Gällande	23 000
Sunnanå 8:51	Malmö	N	Lo	Gällande	22 300
Smärgelskivan 3	Helsingborg	N	Lo	Gällande	21 100
Infinity	Stockholm	N	K	Gällande	20 200
Helsinki Kirjurinkatu 3	Helsingfors	O	K	Gällande	17 200
Palombohult*	Örebro	N	Lo	Gällande	15 100
Flahult	Jönköping	N	Lo	Gällande	15 000
Kv. Druvan	Linköping	N	K	Gällande	14 900
Hedenstorp*	Jönköping	N	Lo	Gällande	14 000
Flintan 4	Lund	N	Lo	Gällande	14 000
Karl 15	Helsingborg	O	K	Ej startad	13 400
Gaslyktan 11	Göteborg	O	K	Gällande	13 000
Trucken 6	Borås	N	La	Gällande	12 800
Brunna Örnäs 1:28	Upplands Bro	N	Lo	Gällande	12 700
Brunna Örnäs 1:29	Upplands Bro	N	Lo	Gällande	12 700
Höjdpunkten etapp 1	Lund	N	K	Pågående	11 500
Totalt					556 100

Framtida möjliga utvecklingsprojekt per ort och kategori

Ort	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm		
		Detaljplan finns	Detaljplaneändring krävs	Totalt
Borås	La	12 800	—	12 800
Göteborg	I	5 900	—	5 900
Göteborg	K	25 100	24 500	49 600
Göteborg	La	—	215 000	215 000
Göteborg	S	—	8 800	8 800
Helsingborg	K	1 600	13 400	15 000
Helsingborg	Lo	21 100	—	21 100
Helsingfors	K	17 200	—	17 200
Jönköping	K	4 500	2 000	6 500
Jönköping	Lo	29 000	—	29 000
Jönköping	Ö	7 700	—	7 700
Linköping	K	39 500	—	39 500
Lund	Ha	3 000	—	3 000
Lund	K	5 500	23 000	28 500
Lund	Lo	14 000	—	14 000
Malmö	K	7 400	7 500	14 900
Malmö	Lo	31 900	—	31 900
Norrköping	K	11 600	—	11 600
Stockholm	Ha	3 900	—	3 900
Stockholm	K	82 100	42 600	124 700
Stockholm	Ö	5 300	—	5 300
Turku	K	—	7 000	7 000
Upplands Bro	Lo	33 100	—	33 100
Uppsala	K	18 700	—	18 700
Västerås	I	19 600	—	19 600
Västerås	K	33 600	—	33 600
Västerås	Ö	11 700	—	11 700
Örebro	K	7 100	4 200	11 300
Örebro	Lo	15 100	—	15 100
Örebro	Ö	3 100	—	3 100
Totalt		471 100	348 000	819 100

Kategori: K=Kontor, La=Lager, Lo=Logistik, S=Samhällsfastighet, I=Industri, Ha=Handel, Ho=Hotell, Ö=Övrigt

Typ av investering: N=Nybyggnation, T=Tillbyggnad, O=Ombyggnation

* Markanvisning eller reservation

** Total yta kopplat till Säve uppgår till cirka 600 000 kvm LOA, varav 215 000 kvm bedöms kunna startas inom 5 år

Hyresgäster

Castellums exponering mot enskilda hyresgäster är mycket låg med en hyresavtalsportfölj som har stor spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher. Koncernen har cirka 7 500 kommersiella kontrakt och cirka 500 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen nedan. Det enskilt största kontraktet svarar för 1,3 procent av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffror för den enskilt största hyresgästen är 2,5 procent. Återstående genomsnittlig kontraktslängd per den 31 december 2024 uppgick till 3,6 år (3,8).

Kontraktsförfallstruktur

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2025	2 916	1 782	19
2026	1 764	1 785	19
2027	1 402	1 796	19
2028	810	1 397	15
2029	257	613	6
2030+	373	1 852	19
Summa kommersiellt	7 522	9 225	97
Bostäder	474	47	1
P-platser och övrigt	6 452	206	2
Totalt	14 448	9 478	100

Kontraktstorlek

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt			
<0,25	3 280	220	2
0,25 - 0,5	1 039	381	4
0,5 - 1,0	1 239	873	9
1,0 - 3,0	1 278	2 200	23
>3,0	686	5 552	59
Summa	7 522	9 226	97
Bostäder	474	47	1
P-platser och övrigt	6 452	205	2
Totalt	14 448	9 478	100

Största hyresgäster

	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %
Polismyndigheten	240	2,5
AFRY	201	2,1
ABB	159	1,7
Försäkringskassan	158	1,7
Domstolsverket	139	1,5
Handelsbanken	133	1,4
Northvolt	128	1,4
Region Stockholm	89	0,9
Migrationsverket	86	0,9
Hedin	80	0,8
Summa kontraktsvärde	1 413	14,9

Nettouthyrning

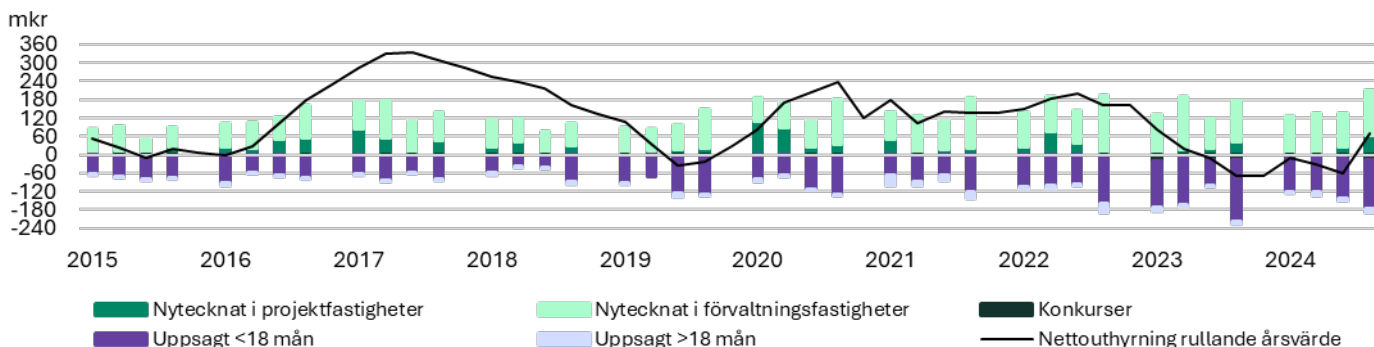
Under året har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 609 mkr (612). Uppsägningar uppgick till -596 mkr (-679), varav -39 mkr (-59) avsåg konkurser och -33 mkr (-23) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för året uppgick därmed till 13 mkr (-67).

Omförhandlingar motsvarande en årshyra om 452 mkr har genomförts under året med en genomsnittlig hyresförändring om -1,0 procent. Hyreskontrakt om 1 706 mkr förlängdes till oförändrade villkor.

Nettouthyrning, januari–december 2024

mkr	Sthlm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Finland	Totalt
Nytecknat							
Förvaltningsfastigheter	135	104	93	80	78	29	519
Projektfastigheter	66	18	6	—	—	—	90
Totalt	201	122	99	80	78	29	609
Uppsagt							
Befintligt	-183	-121	-77	-51	-88	-37	-557
Konkurser	-4	-9	-9	-9	-4	-4	-39
Totalt	-187	-130	-86	-60	-92	-41	-596
Nettouthyrning							
	14	-8	13	20	-14	-12	13
D:o 2023	-35	-15	42	-2	-28	-29	-67

Nettouthyrning per kvartal



Finansiering

Under kvartalet har säkerställd finansiering om 3,0 mdkr refinansierats och förlängts på en åttaårig löptid och en outnyttjad revolverande kreditfacilitet med ett rambelopp om 2,0 mdkr har avslutats. Andel räntesäkrat (>1 år) uppgick vid balansdagen till 70 procent. Den rörliga delen består i huvudsak av exponering mot Stibor 3m. Under kvartalet uppgick genomsnittlig Stibor 3m till 2,74 procent jämfört med 3,45 procent under Q3 2024.

Efter att ha erhållit fordringshavarnas samtycke under fjärde kvartalet, tog Castellum Aktiebolag över som emittent i dotterföretaget Kungsledens MTN-program. Kungsleden Aktiebolag har därmed inga utestående obligationer kvar.

I februari 2025 har Castellum erhållit kreditbetyget BBB med stabila utsikter från S&P. Betyget förbättrar positionen på kapitalmarknaden och möjliggör lägre finansieringskostnader över tid.

Ränteförfallostruktur 2024-12-31

Förfallotidpunkt	mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0 - 1 år	17 728	30	6,1 ¹	0,3
1 - 2 år	5 758	10	1,5	1,7
2 - 3 år	3 399	6	4,1	2,7
3 - 4 år	4 779	8	1,5	3,9
4 - 5 år	11 231	19	1,2	4,7
>5 år	15 738	27	2,4	7,4
Totalt	58 633	100	3,2	3,6

1. Inkluderar marginalen för hela den rörliga delen av skuldportföljen. Genomsnittlig ränta för rörliga skulder uppgår 4,4 procent.

Kreditförfallostruktur 2024-12-31

Kreditavtal	Bank, mkr	Obligationer, mkr	Certifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Ej utnyttjade krediter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
2025	—	8 238	—	8 238	14	850	9 088
2026	899	6 541	—	7 440	13	11 483	18 923
2027	2 529	3 948	—	6 477	11	10 155	16 632
2028	6 390	1 579	—	7 969	13	1 500	9 469
2029	2 683	10 017	—	12 700	22	—	12 700
>2029	10 100	5 709	—	15 809	27	—	15 809
Totalt	22 601	36 032	—	58 633	100	23 988	82 621

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal räntebärande finansiering	31 dec 2024	31 dec 2023
Räntebärande skulder, mkr	58 633	61 671
Utestående obligationer, mkr	36 032	35 783
Utestående företagscertifikat, mkr	—	787
Bank, mkr	22 601	25 101
Likvida medel, mkr	2 400	2 088
Outnyttjade kreditlöften, mkr	23 988	25 188
Andel icke säkerställda tillgångar, %	50	47
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	14	16
Belåningsgrad, %	35,6	37,4
Räntetäckningsgrad, ggr, R12	3,3	3,0
Skuldkvot, ggr	8,6	9,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år ¹	4,4	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	3,6	3,3
Kreditrating	Baa3, Positive Outlook	Baa3, Stable Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften, %	3,2	3,0
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften, %	3,4	3,2
Marknadsvärde räntederivat, mkr	856	765
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	1 438	587

1. Beräknas exklusive outnyttjade kreditfaciliteter fr.o.m. 2024-06-30.

Castellums finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

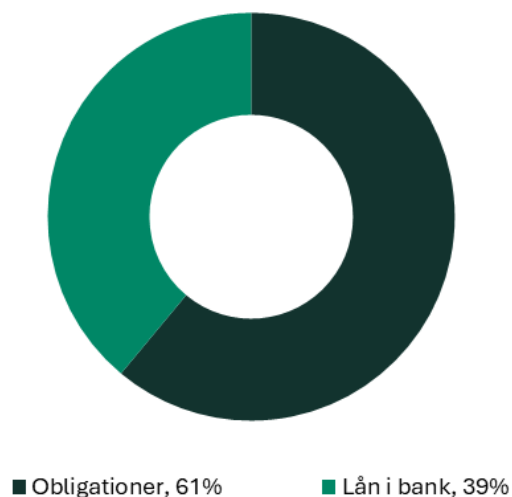
	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej varaktigt över 40 %	Ej över 65 %	35,6%
Räntetäckningsgrad, R12	Minst 3 ggr	Minst 1,5 ggr	3,3 ggr
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 %	14%
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning, år ¹	Minst 2 år		4,4 år
• förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		10%
• likviditetsbuffert	Likviditetsreserv motsvarande 12 månaders kommande låneförfall.		Uppfyllt
Ränterisk			
• genomsnittlig räntebindning	1,5–4,5 år		3,6 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 %		27%
Kredit- och motpartsrisk			
• ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
• nettoexponering i utländsk valuta	Maximalt 10 % av balansomslutningen		Uppfyllt

1. Beräknas exklusive outnyttjade kreditfaciliteter fr.o.m. 2024-06-30.

Känslighetsanalys

	Förändring, %	Effekt på	Belopp, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	+103/-103
Hysesintäkter	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	+94/-94
Fastighetskostnader	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	-28/+28
Effekt på räntekostnader vid förändring av underliggande marknadsräntor	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	-178/+178
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enhet	Förvaltningsfastigheter	-5 657/+6 184

Fördelning räntebärande skulder 2024-12-31



Säkerställda och icke säkerställda krediter 2024-12-31



Kassaflödesanalys för koncernen

mkr	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Driftöverskott	1 652	1 627	6 786	6 566
Centrala administrationskostnader	-63	-124	-241	-403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	125	61	274
Erhållen ränta	46	21	50	39
Betald ränta	-605	-625	-2 252	-2 293
Betald skatt	53	3	-20	-92
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 098	1 027	4 384	4 091
Förändring kortfristiga fordringar	168	526	129	326
Förändring kortfristiga skulder	270	1 002	-217	396
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 536	2 555	4 296	4 813
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-904	-1 083	-2 467	-3 368
Förvärv av fastigheter	-13	-9	-67	-336
Försäljning av fastigheter	4	47	24	120
Försäljning av fastigheter via bolag	1 203	1 373	3 007	4 354
Förvärv av övriga anläggningstillgångar, netto	-36	-26	-96	-93
Erhållen utdelning från intresseföretag	—	—	—	146
Investeringar i intresseföretag och joint ventures	-353	—	-353	—
Investeringar övrigt	—	-23	-2	-23
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-99	279	46	800
Företrädesemission	—	—	—	9 997
Återköp egna aktier	—	—	-20	—
Utbetald utdelning	—	—	—	-624
Utbetald utdelning hybridobligation	—	—	-351	-349
Utgifter för hybridobligation	-10	—	-10	—
Upptagna lån	2 981	6 481	17 312	16 186
Amortering av lån	-3 792	-9 158	-20 799	-29 994
Derivat	-59	625	-203	407
Förändring långfristiga fordringar	—	-3	—	-3
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-880	-2 055	-4 071	-4 380
Årets kassaflöde	557	779	271	1 233
Likvida medel ingående balans	1 825	1 397	2 088	858
Kursdifferens i likvida medel	18	-88	41	-3
Likvida medel utgående balans	2 400	2 088	2 400	2 088
Genomsnittligt antal aktier, tusen	492 446	492 601	492 515	451 377
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr/aktie	2,23	2,08	8,90	9,06

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Nettoskulden per den 31 december 2024 uppgick till 56 233 mkr (59 583).

Nyckeltal

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hyresvärde, kr/kvm	2 019	1 927	1 758	1 648	1 538	1 495
Fastighetskostnader, kr/kvm	542	547	511	425	369	384
Driftöverskott, kr/kvm ¹	1 275	1 209	1 048	1 008	1 039	1 001
Överskottsgrad, % ¹	70	68	68	71	74	72
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	92,1	93,4	93,2	93,1	92,6
Uthyrningsbar area vid årets utgång, '000 kvm	5 282	5 485	5 696	5 853	4 447	4 255
Antal fastighet vid årets utgång	672	709	749	762	642	632
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	25 475	25 258	26 737	26 667	23 549	22 363
Finansiella nyckeltal						
Avkastning totalt kapital, %	2,8	-6,6	0,6	8,6	7,5	8,4
Avkastning eget kapital, %	3,0	-14,8	2,2	22,7	13,0	14,5
Belåningsgrad fastighet, %	41,4	43,3	49,5	45,5	44,1	42,6
Genomsnittlig effektiv ränta exkl löften, %	3,2	3,0	2,6	1,8	1,9	2,0
Data per aktie						
Aktiens börskurs vid årets utgång, kr	120,55	143,30	106,06	204,81	175,32	186,49
Eget kapital, kr	161	157	202	206	146	135
Resultat, kr, före och efter utspädning	4,79	-25,68	4,44	35,12	17,24	17,37
Förvaltningsresultat, kr	9,78	9,69	11,45	10,46	10,38	9,67
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr	8,90	9,06	10,24	9,73	9,77	9,65
Utdelning per aktie, kr (2024 föreslagen)	2,48	—	—	6,38	5,80	5,46
Utestående antal aktier vid årets utgång, tusental	492 446	492 601	390 933	405 384	329 852	325 218
Genomsnittligt antal aktier, tusental	492 515	451 377	393 849	336 784	325 727	325 218
Nyckeltal enligt EPRA²						
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr	9,32	9,49	11,09	9,73	9,46	8,77
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	157	154	203	211	180	163
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	152	149	193	202	172	157
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	131	127	165	166	142	129
EPRA LTV (belåningsgrad fastigheter), %	49,4	52,1	55,6	51,4	46,0	44,6
EPRA vakansgrad, %	8,8	7,9	6,7	7,8	6,8	6,7

1. Exklusive övriga intäkter om 65 mkr.

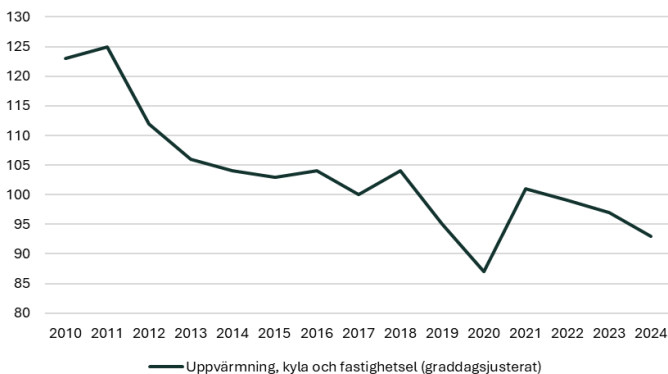
2. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidorna 26-28.

Hållbarhet

Castellum fortsatt ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i Norden

Castellum arbetar hållbart och bolagets klimatpåverkan fortsätter att minska, men mer arbete kvarstår för att bolaget ska nå sina mål. Castellum installerar solcellsanläggningar och laddplatser, och ekosystemtjänster utvecklas för att bidra till den biologiska mångfalden. Mer än hälften av Castellums fastighetsbestånd är nu miljöcertifierat och energieffektiviteten förbättras hela tiden. Tillsammans med hyresgästerna utvecklas både framtidens arbetsliv och det gemensamma samhället. För mer detaljerad information, se Castellums årsredovisning 2024 som publiceras i april 2025.

Energieffektivitet över tid, kWh/kvm



Hållbarhetsmål och strategi

Castellum ska vara ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i Norden. Bolagets hållbarhetsstrategi, Den hållbara staden 2030, syftar till att säkerställa att Castellum är ett relevant, ansvarsfullt och framgångsrikt bolag. Under 2024 omformulerades fokusområdena i hållbarhetsstrategin och den består nu av tre fokusområden: Framtidens fastigheter, Hållbara arbetsplatser och Sunda affärer. Hållbarhetsstrategin består av 23 mätbara mål, där de klimatrelaterade målen är vetenskapligt baserade och godkända av Science Based Targets initiative (SBTi). För mer detaljerad information, se Castellums årsredovisning 2024.

Utsläpp (Scope 1&2) kg CO₂e/kvm



Hållbarhetsresultat

För nionde året i rad har Castellum fått toppbetyg i S&P Corporate Sustainability Assessment (S&P CSA) och är det enda nordiska fastighetsbolaget i Dow Jones Sustainability Indices. I årets utvärdering, som omfattar över 13 000 börsnoterade bolag globalt, rankades Castellum på en imponerande 8:e plats av fastighetsbolagen. S&P CSA är ett av världens mest omfattande hållbarhetsbenchmark och utvärderingen inkluderar faktorer som bolagsstyrning klimatstrategi, mänskliga rättigheter och riskhantering.

Utmärkelsen befäster Castellums position som en betydande aktör inom hållbarhet.

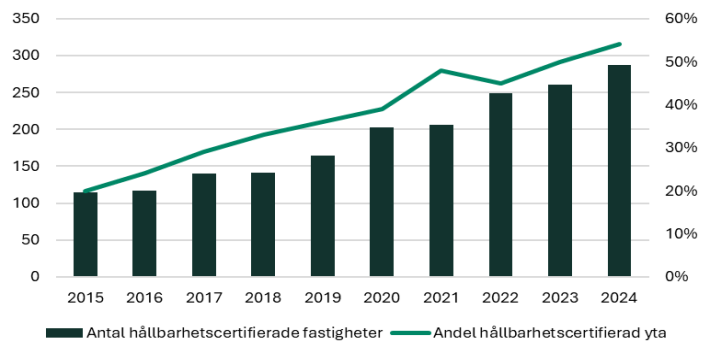
Castellum har också fått högsta betyg av CDP, A och ingår därmed på CDP A-lista. CDP utvärderade 2024 över 23 000 bolag avseende bolagens klimatarbete, vilket omfattar cirka 2/3 av det globala börsvärdet.

Castellum har även klassats som ett Leading Company inom hållbarhetsrapportering av ESG Transparency Award 2024, som görs av EUPD research. Utmärkelsen baseras på en oberoende analys av bolagets ESG-arbete, där aspekter som transparens, mätbarhet och konkreta resultat har bedömts.

Karriärföretagen har återigen utsett Castellum till en av Sveriges främsta arbetsgivare, med motiveringen att Castellum erbjuder en plats som ger chansen till personlig utveckling och till att skapa bestående förändring. I Universums undersökning Sveriges Bästa Arbetsgivare hamnar Castellum på en sjätteplats i kategorin Medelstora företag. Undersökningen syftar till att identifiera och ranka de bästa arbetsgivarna i Sverige, och mäter faktorer så som kultur, karriärmöjligheter, allmän nöjdhet och benägenhet att stanna kvar hos arbetsgivaren.

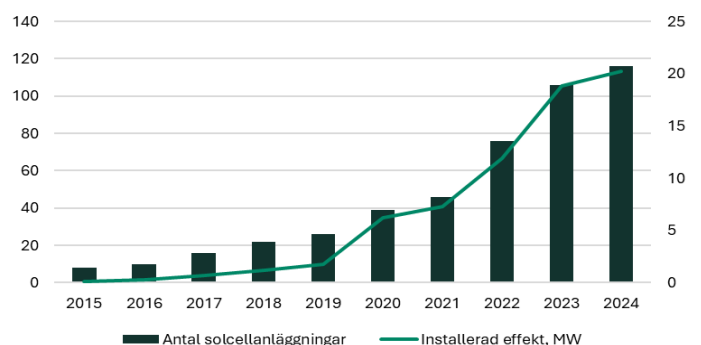
Ett stort fokus ligger på att minska energianvändningen. I den jämförbara fastighetsportföljen uppgår besparingen rullande 12 månader till -3,5 procent, graddagsjusterat. Castellum har ett fortsatt fokus på hållbarhetscertifierade byggnader och har per Q4 2024 certifierat 287 fastigheter motsvarande 54 procent av fastighetsytan. Koldioxidutsläppen fortsätter att minska och överträffar bolagets klimatmål under 2024 för fastighetsförvaltning och projekt. Detta drivet dels av minskad energianvändning, fortsatt växling till köp av icke-fossil energi, dels reducerade utsläpp i projekt jämfört med branschgenomsnitt.

Hållbarhetscertifierade fastigheter










Vidare har fokus under Q4 också varit på Castellums solcellsprogram, som beslutades att förlängas under Q3. Castellum kommer att fortsätta sin satsning på solceller med mål om att bygga 100 nya solcellsanläggningar till 2030 inom solcellsprogrammet 100 på sol.

Solcellanläggningar



	2024	2023	2022
Resurseffektivitet			
Total energiprestanda, kWh/kvm, år	91	98	96
Total energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	93	97	99
1. varav faktisk uppvärmning	62	67	64
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	64	66	67
3. varav el och kyla	29	31	32
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, graddagskorrigerad, %	-4	-4	-4
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, faktisk energianvändning, %	-7	0	-9
Total vattenanvändning, m ³ /kvm, år	0,3	0,2	0,3
Vattenbesparing per år, jämförbart bestånd R12, %	0	-5	1
Fossilfritt			
Andel icke fossil energi, %	99	97	95
Fossilfria fordon, %	99	98	96
Antal laddpunkter för elbilar	1 453	1 189	922
Installerade solcellsanläggningar, antal	116	106	76
Färdplan för klimatneutralitet 2030			
Fastighetsförvaltning - utsläpp koldioxid i kg/kvm, år (market based)	1,0	1,9	2,3
varav scope 1	0,1	0,1	0,1
varav scope 2 - market based	0,9	1,8	2,2
varav scope 2 - location based	4,0	5,4	5,5
Projektutveckling - reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3)	Uppfylls	Uppfylls	Uppfylls
Hållbarhetscertifiering			
Hållbarhetscertifiering, % av kvm	54	50	45
Hållbarhetscertifiering, antal	287	260	249
Hållbarhetscertifiering, % av hyresintäkter	66	61	56
Hållbarhetscertifiering, % av fastighetsvärde	69	64	61
ESG-benchmarks			
GRESB poäng (0-100)	88	92	92
DJSI poäng (0-100)	76	77	82
CDP betyg (A till D-betyg)	A	A-	B
Sociala nyckeltal			
Sjukfrånvaro, % (lång- och korttidssjukfrånvaro)	2,6	2,4	2,9
Jämställdhet, kvinnor/män, %	43/57	41/59	42/58
Mångfald, internationell bakgrund, %	14	12	10
Praktikanter, % av medarbetare YTD ¹	7	9	—

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

Ratings	
 <p>Member of Dow Jones Sustainability Indices Powered by the S&P Global CSA</p>	Castellums rating: 76/100 (enda nordiska fastighetsbolag som blivit inkluderat)
 <p>MSCI ESG RATINGS AAA</p>	Castellums rating: AAA
 <p>GRESB REAL ESTATE sector leader 2024</p>	Castellums rating: Förvaltning: 88/100, (global sektorledare) Projektutveckling: 98/100
 <p>SBPR GOLD</p>	Castellums rating: Gold
 <p>CDP A List 2024</p>	Castellums rating: A List (högsta betyg)
 <p>SUSTAINALYTICS a Morningstar company</p>	Castellums rating: Region Top-Rated
<p>1. THE USE BY Castellum OF ANY MSCI ESG RESEARCH LLC OR ITS AFFILIATES (“MSCI”) DATA, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT, RECOMMENDATION, OR PROMOTION OF Castellum BY MSCI. MSCI SERVICES AND DATA ARE THE PROPERTY OF MSCI OR ITS INFORMATION PROVIDERS, AND ARE PROVIDED ‘AS-IS’ AND WITHOUT WARRANTY. MSCI NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI.</p>	
 <p>SCIENCE BASED TARGETS DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION</p>	Castellum arbetar med vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Parisavtalet.

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid årets utgång drygt 106 000 aktieägare. De 15 enskilt största aktieägarna per den 31 december 2024 framgår i tabellen nedan.

Aktieägare per 31 december 2024

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital, %
Akelius Residential Property	51 801	10,5
BlackRock	24 909	5,1
Gösta Welandson med bolag	19 638	4,0
Vanguard	18 858	3,8
Länsförsäkringar Fonder	18 728	3,8
Swedbank Robur Fonder	16 598	3,5
Nordea Funds	15 496	3,1
Akelius Apartments	14 800	3,0
Handelsbanken Fonder	14 169	2,9
Norges Bank	9 966	2,0
Folksam	9 450	1,9
Clients Fonder	7 933	1,6
APG Asset Management	7 572	1,5
Alecta Tjänstepension	7 000	1,4
Carnegie Fonder	5 269	1,1
15 största ägarna	242 187	49,2
Svenska aktieägare, övriga	156 987	31,9
Utländska aktieägare, övriga	93 272	18,9
Totalt utestående aktier	492 446	100,0
Återköpta egna aktier	155	0,0
Totalt registrerade aktier	492 601	100,0

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

Förvärv av egna aktier

Årsstämman 2024 gav styrelsen mandat att, som längst till nästa årsstämma, förvärva och överlåta egna aktier. Förvärv får ske av högst tio procent av samtliga aktier i bolaget. Under andra kvartalet har bolaget återköpt 155 403 aktier till en snittkurs om 129,49 kronor, motsvarande 0,3 promille av antalet registrerade aktier. Återköpet har gjorts inom ramen för av årsstämman beslutat incitamentprogram.

Nyckeltal aktien

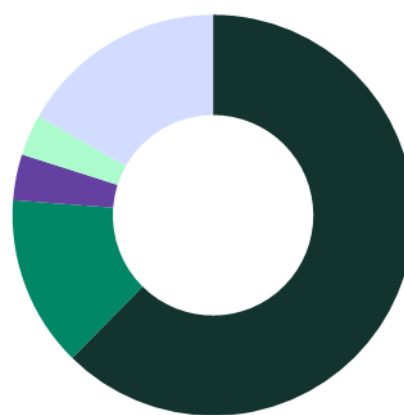
Aktien	31 dec 2024	31 dec 2023
Aktiekurs, SEK	120,55	143,30
Börsvärde, mdkr	59,4	70,6
Omsättning, antal miljoner ¹	289	425
Omsättningshastighet, % ¹	58	94
Aktiens direktavkastning	—	—

1. Från respektive års början. Avser omsättning på Nasdaq Stockholm.

Utdelning

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman 2025 en utdelning om 2,48 kronor per aktie, uppdelat på fyra utbetalningstillfällen om vardera 0,62 kronor per aktie.

Aktieägare per land 31 december 2024



■ Sverige, 62% ■ USA, 14% ■ Norge, 4%
■ Finland, 3% ■ Övriga, 17%

Moderföretaget

Resultaträkning i sammandrag

mkr	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Intäkter	39	209	260	325
Centrala administrationskostnader	-108	-120	-385	-459
Finansiella poster	251	829	1 308	4 630
Resultat före värdeförändringar och skatt	182	918	1 183	4 496
Nedskrivning andelar i koncernföretag	104	-2 295	-218	-3 848
Nedskrivning andelar i intresseföretag	207	-1 202	-471	-2 678
Värdeförändringar finansiella instrument	867	-1 019	824	-99
Resultat före skatt	1 360	-3 598	1 318	-2 129
Skatt	-22	240	-95	46
Årets resultat	1 338	-3 358	1 223	-2 083
Poster som kan komma att omföras till årets resultat				
Värdeförändring valutaderivat	84	9	80	30
Årets totalresultat	1 422	-3 349	1 303	-2 053

Kommentar till moderföretagets resultat

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

Resultat före skatt uppgick till 1 318 mkr (-2 129). Förändringen av finansiella poster är till största delen hänförlig till lägre utdelning från dotterföretag samt valutaomräkningseffekter av fordringar och skulder.

Balansräkning i sammandrag

mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
	Andelar i koncernföretag	49 193
Andelar i intresseföretag och joint ventures	9 890	10 008
Fordringar hos koncernföretag	47 325	43 722
Derivat	2 539	1 390
Övriga tillgångar	179	238
Likvida medel	1 758	942
Summa tillgångar	110 884	102 647
Eget kapital	49 042	48 046
Uppskjuten skatteskuld	133	171
Derivat	245	596
Räntebärande skulder	34 682	31 910
Skulder till koncernföretag	26 524	21 650
Ej räntebärande skulder	258	274
Summa eget kapital och skulder	110 884	102 647

Moderföretagets tillgångar uppgick till 110 884 mkr (102 647). Soliditeten uppgick till 44 procent (47).

Moderföretagets eventualförpliktelser har minskat med 4,6 mdkr under året och uppgår per den 31 december 2024 till 23,5 mdkr (28,1). Eventualförpliktelserna är hänförliga till borgensförbindelser för dotterföretag.

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

Castellums verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Castellum hanterar riskerna gentemot en föränderlig marknad genom att ha en stark balansräkning och bibehålla vår belåningsgrad låg. I kombination med aktiv kapitalförvaltning minskar vi risken för ökad kapitalkostnad. På den operativa sidan arbetar vi med en väl sammansatt hyresgästportfölj med en spridning i uppsägningstid, bransch, hyresgäststorlek och geografiskt läge koncentrerat till tillväxtorter. För att underlätta riskhanteringen har Castellum valt att klassificera riskerna i kategorierna omvärldsrisker, operationella risker, finansiella risker samt hållbarhetsrisker. Mer information om Castellums risker och hantering av dessa återfinns i årsredovisningen för 2023.

Framtidsinriktad information

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

Redovisningsprinciper

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

Värdering av fastighetsportföljen

Castellum värderar internt hela fastighetsinnehavet varje kvartal, där klassificering sker i nivå 3 enligt IFRS 13. En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva Castellums kassaflödesbaserade modell för beräkning av fastighetsbeståndets värde. Fastighetsbeståndets värde beräknas i en 10–20 årig kassaflödesmodell.

Värdet beräknas som nuvärdet av driftöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under kalkylperioden om 10–20 år samt nuvärdet av bedömt restvärde efter kassaflödesperioden. Restvärdet utgörs av nuvärdet av alla framtida driftöverskott efter kassaflödesperioden. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är bedömningen avseende den framtida intjäningen och avkastningskravet, vilka är de tyngst vägande värdebidrivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är härlett från marknadstransaktioner på likvärdiga objekt, så kallad ortsprismetod. Intjäningen baseras på befintliga kontrakt och mest sannolika utyrningsscenario i respektive fastighet. För ytterligare information om Castellums värdering av fastighetsbeståndet, se not 10 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

För att fastställa verkligt värde på våra ränte- och valutaderivat används marknadsräntor för respektive löptid och valutakurser, såsom de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisk i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debit Value Adjustment (DVA). CVA utgörs av Castellums risk att lida kreditförlust i händelse av motparternas fallissemang medan DVA utgör det omvända. Justeringen beräknas på motpartsnivå utifrån förväntad framtida kreditexponering, risken för fallissemang, samt återvinningsgraden av exponerade krediter.

Närståendetransaktioner

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

Närståendetransaktioner omfattar även en investering om 353 mkr i Halvorsäng Fastighets AB. Castellum har fakturerat 0,9 mkr för utförda tjänster avseende projektledning och administration till Halvorsäng. Bolaget är ett joint venture tillsammans med Göteborgs Hamn AB. Samtliga närståendetransaktioner har gjorts på armlängds avstånd

Rapportens undertecknande

Verkställande direktören försäkrar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 19 februari 2025

Joacim Sjöberg
Verkställande direktör

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

Denna information är sådan information som Castellum Aktiebolag är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 19 februari 2025 kl. 08:00 CET.

Definitioner

Alternativa nyckeltal

Castellum 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® redovisningsstandarder och Årsredovisningslagen). Castellum är också medlem i branschorganisationen European Public Real Estate Associations (EPRA) varför de finansiella nyckeltalen EPRA EPS, EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV, EPRA LTV samt EPRA vakansgrad redovisas.

Aktiens direktavkastning

Utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

Avkastning eget kapital

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

Avkastning totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastighet

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

EPRA EPS – Earnings per Share

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

EPRA NRV – Net Reinstatement Value

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

EPRA NTA – Net Tangible Assets

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

EPRA NDV – Net Disposal Value

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

EPRA LTV – Loan to Value

Räntebärande skulder med tillägg för hybridobligation och justerat för valutadel av säkringar för lån i utländsk valuta och efter avdrag för likvida medel. Negativt rörelsekapital ökar räntebärande skulder, medan positivt rörelsekapital läggs till värdet av förvaltningsfastigheter. Väsentliga intresseföretag inkluderas proportionerligt utifrån ägd andel.

EPRA Vakansgrad

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

Förvaltningsresultat

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

Hyresvärde

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

Kontraktvärde

Hyres- och serviceintäkter på helårsbasis för Castellums hyresavtal.

Nettouthyrning

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

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntenettet dividerat med räntenettet.

Skuldkvot

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till driftöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader. Vid delårsbokslut har driftöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader räknats om till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Överskottsgrad

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

Övriga definitioner

Antal aktier

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

Data per aktie

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

Fastighetskategori

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

Fastighetskostnader

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

Kronor per kvm

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

Alternativa nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning, då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Dessa finansiella nyckeltal ska därför inte ses som en ersättning för nyckeltal som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av nyckeltalen. Vidare återfinns även definitionerna av dessa nyckeltal på sidan 25.

	2024		2023		2024		2023	
	okt-dec		okt-dec		jan-dec		jan-dec	
Genomsnittligt antal aktier, tusen	492 446		492 601		492 515		451 377	
Förvaltningsresultat	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	2 033	4,13	-8 146	-16,54	2 761	5,61	-14 608	-32,36
Återläggning								
Resultat intresseföretag exkl. förvaltningsresultat	-75	-0,15	922	1,87	689	1,40	2 729	6,05
Värdeförändring fastighet	-5	-0,01	6 304	12,80	1 627	3,30	14 534	32,20
Värdeförändring finansiellt innehav	5	0,01	—	—	5	0,01	9	0,02
Värdeförändring goodwill	60	0,12	1 767	3,59	188	0,38	474	1,05
Värdeförändring derivat	-934	-1,90	183	0,37	-451	-0,92	1 235	2,74
Förvaltningsresultat	1 084	2,20	1 030	2,09	4 819	9,78	4 373	9,69
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)								
Förvaltningsresultat	1 084	2,20	1 030	2,09	4 819	9,78	4 373	9,69
Aktuell skatt på förvaltningsresultat	67	0,14	250	0,51	-229	-0,47	-90	-0,20
EPRA Earnings/EPRA EPS	1 151	2,34	1 280	2,60	4 590	9,32	4 283	9,49

	2024		2023		2024		2023	
	okt-dec		okt-dec		jan-dec		jan-dec	
Räntetäckningsgrad								
Förvaltningsresultat, mkr		1 084		1 030		4 819		4 373
Återläggning:								
Räntenetto, mkr		558		545		2 083		2 162
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr		1 642		1 575		6 902		6 535
Räntetäckningsgrad, ggr		2,9		2,9		3,3		3,0

	2024		2023		2024		2023	
	okt-dec		okt-dec		jan-dec		jan-dec	
Överskottsgrad								
Driftöverskott		1 652		1 627		6 786		6 566
Avgår: Övriga intäkter		-1		—		-65		—
Återläggning:								
Intäkter coworking ¹		-63		-67		-245		-257
Kostnader coworking ¹		55		68		209		227
Driftöverskott exkl. coworking		1 643		1 628		6 685		6 536
Hysesintäkter exkl. coworking		2 126		2 097		8 611		8 524
Serviceintäkter		254		313		928		1 016
Hyses- och serviceintäkter exkl. coworking		2 380		2 410		9 539		9 540
Överskottsgrad, %		69,0		67,6		70,1		68,5

1. Intäkter respektive kostnader med avdrag för koncerneliminering.

	2024		2023		2024		2023	
	okt-dec		okt-dec		jan-dec		jan-dec	
Avkastning totalt kapital								
Resultat före skatt		2 033		-8 146		2 761		-14 608
Återläggning:								
Räntenetto		558		545		2 083		2 162
Värdeförändringar derivat		-934		1 767		-451		1 235
Netto		1 657		-5 834		4 393		-11 211
Netto, uppräknat till helårsbasis		6 628		-23 336		4 393		-11 211
Genomsnittligt totalt kapital		157 095		164 664		158 598		169 534
Avkastning totalt kapital, %		4,2		-14,2		2,8		-6,6

	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Avkastning eget kapital				
Resultat efter skatt, uppräknat till helårsbasis	7 956	-25 208	2 357	-11 592
Genomsnittligt eget kapital	78 142	80 292	78 176	78 080
Avkastning eget kapital, %	10,2	-31,4	3,0	-14,8

	2024	2023	2024	2023
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoinvestering, mkr				
Förvärv	13	9	67	336
Ny-, till- och ombyggnation	914	1 089	2 502	3 410
Summa investering	927	1 098	2 569	3 746
Försäljning	-1 234	-1 495	-3 203	-5 206
Nettoinvestering	-307	-397	-634	-1 460
Andel av fastighetsvärdet, %	-0,2	-0,3	-0,5	-1,0

	31 dec 2024	31 dec 2023
Antal utestående aktier, tusental	492 446	492 601

	31 dec 2024		31 dec 2023	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Substansvärde				
Eget kapital enligt balansräkning	79 174	160,78	77 177	156,67
Återläggning:				
Hybridobligationer	-10 161	-20,63	-10 169	-20,64
Beslutad ej verkställd utdelning	—	—	—	—
Derivat enligt balansräkning	-2 294	-4,66	-1 352	-2,74
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-4 307	-8,75	-4 495	-9,13
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	14 900	30,26	14 810	30,06
Substansvärde EPRA NRV	77 312	157,00	75 971	154,22
Avdrag:				
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt	-2 287	-4,64	-2 337	-4,74
Substansvärde EPRA NTA	75 025	152,35	73 634	149,48
Återläggning:				
Derivat enligt ovan	2 294	4,66	1 352	2,74
Uppskjuten skatt i sin helhet	-12 613	-25,61	-12 473	-25,32
Substansvärde EPRA NDV	64 706	131,40	62 513	126,90

	31 dec 2024	31 dec 2024	31 dec 2024	31 dec 2023
	Koncern enligt rapportering	Castellums andel av intresseföretag och JV	Total Castellum inkl. intresseföretag och JV	Total Castellum inkl. intresseföretag och JV
EPRA LTV				
Räntebärande skulder, mkr	58 633	10 147	68 780	74 540
Hybridobligationer, mkr	10 161	—	10 161	10 169
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta	-1 603	—	-1 603	-1 065
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar)	2 095	—	2 095	2 035
Likvida medel, mkr	-2 400	-252	-2 652	-2 144
Netto skulder, mkr	66 886	9 895	76 781	83 535
Förvaltningsfastigheter, mkr	135 711	19 546	155 257	160 237
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder)	—	35	35	55
Totala tillgångar, mkr	135 711	19 581	155 292	160 292
EPRA LTV, %	49,3	50,5	49,4	52,1

	31 dec 2024	31 dec 2023
Belåningsgrad		
Räntebärande skulder, mkr	58 633	61 671
Likvida medel, mkr	-2 400	-2 088
Räntebärande skulder netto, mkr	56 233	59 583
Totala tillgångar, mkr	157 859	159 336
Belåningsgrad, %	35,6	37,4

Belåningsgrad fastighet	31 dec 2024	31 dec 2023
Räntebärande skulder netto, mkr	56 233	59 583
Förvaltningsfastigheter, mkr	135 711	137 552
Belåningsgrad fastighet, %	41,4	43,3

Skuldkvot	31 dec 2024	31 dec 2023
Räntebärande skulder netto, mkr	56 233	59 583
Driftöverskott, mkr	6 786	6 566
Centraladministration, mkr	-241	-403
Rörelseresultat, mkr	6 545	6 163
Skuldkvot, ggr	8,6	9,7

Aktiens direktavkastning	31 dec 2024	31 dec 2023
Beslutad utdelning	—	—
Börskurs vid årets utgång	120,55	143,30
Aktiens direktavkastning, %	—	—

Finansiell kalender

Årsredovisning 2024, publiceras på bolagets webbplats	8 april 2025
Delårsrapport januari - mars 2025	6 maj 2025
Årsstämma 2025	7 maj 2025
Halvårsrapport januari - juni 2025	15 juli 2025
Delårsrapport januari - september 2025	23 oktober 2025

Kontaktuppgifter

För mer information vänligen kontakta:

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

Om Castellum

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar. Per den 31 december 2024 uppgick fastighetsvärdet till cirka 155 mdkr, inklusive ägd andel i intresseföretag. Vi finns i attraktiva nordiska tillväxtorter. 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 och klassificeras som grön enligt Green Equity Designation.

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

