



Delårsrapport januari–mars 2024

Q1

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



CASTELLUM

Perioden i korthet

Januari – mars 2024

- Intäkterna uppgick till 2 449 mkr (2 451). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,9 procent (10,7).
- Nyuthyrningar har gjorts med 64 000 kvadratmeter (69 000) och med en årshyra om 128 mkr (131). Nettouthyrningen uppgick till 3 mkr (-52) för perioden och -12 mkr (84) för rullande 12 månader.
- Driftsöverskottet uppgick till 1 618 mkr (1 536), vilket motsvarar en ökning om 5,3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 148 mkr (1 014), vilket motsvarar en ökning om 13,2 procent.
- Nettoinvesteringen uppgick till 235 mkr (413), varav 448 mkr (708) avser ny-, till- och ombyggnationer, 33 mkr (6) förvärv, och -246 mkr (-301) försäljningar.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -1 019 mkr (-5 968) motsvarande -0,7 procent (-3,9). Fastighetsbeståndets värde uppgick till 137,2 mdkr (137,6) vid periodens utgång.
- Belåningsgraden uppgick till 38,2 procent (37,4).
- Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadsperioden uppgick till 3,2 gånger (3,4) och 64 procent (73) av låneportföljen var räntesäkrad vid periodens utgång.

Väsentliga händelser under rapportperioden

- Obligationsemissioner om totalt 3 000 mkr har genomförts vid två olika tillfällen, varav 1 750 mkr med fem års löptid och resterande med tre års löptid. Castellumkoncernen har också återköpt befintliga obligationer till ett nominellt belopp om 4 510 mkr.

Händelser efter balansdagen

- Försäljningar om totalt 1,3 mdkr har gjorts i enlighet med bolagets strategi att geografiskt renodla portföljen och minska exponering i handelssegmentet.
- Castellums styrelse har fattat beslut om en revidering av de finansiella målen och utdelningspolicyn. Det nya övergripande finansiella målet är avkastning på eget kapital om minst 10 procent per år över en konjunkturcykel. Den nya utdelningspolicyn innebär att utdelningen ska uppgå till minst 25 procent av förvaltningsresultatet, såvida bolagets finansiella ställning inte motiverar annat.

Nyckeltal	2024 jan-mar	2023 jan-mar	R12, apr 2023 - mar 2024	2023 jan-dec
Intäkter, mkr	2 449	2 451	9 804	9 806
Driftsöverskott, mkr	1 618	1 536	6 648	6 566
Förvaltningsresultat, mkr	1 148	1 014	4 507	4 373
Kr/aktie	2,33	2,59	9,46	9,69
Förändring, %	-10	-9	-15	-15
Periodens resultat, mkr	-180	-4 304	-7 468	-11 592
Kr/aktie	-0,37	-11,01	-15,67	-25,68
Förändring, %	-97	-223	-0	-678
Nettoinvestering, mkr	235	413	-1 638	-1 460
Nettouthyrning, mkr	3	-52	-12	-67
Belåningsgrad, %	38,2	43,6	38,2	37,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	2,8	3,2	3,0
EPRA NRV, kr/aktie	151	187	151	154
Energieffektivisering, graddagskorrigerad, kWh/kvm, R12	96	97	96	97
Energieffektivisering, jämförbart bestånd, graddagskorrigerad, %, R12	-3	-4	-3	-4

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för motsvarande period 2023 och balansposter för tidpunkten 2023-12-31.

Intäkter

2 449 mkr

Driftsöverskott

+5,3 %

Tillväxt i driftnetto och positiv nettouthyrning på en avvaktande hyresmarknad

Som väntat så leder inflationsbekämpningen till lägre tillväxt i nordisk ekonomi. Castellum har beredskap för den utvecklingen och möter framtiden med stort kundfokus och kostnads-kontroll. Vår nettouthyrning är positiv under kvartalet och driftnettot ökar med 5,3 procent.

Castellums kunder utgör ett tvärsnitt av nordiskt näringsliv och offentlig sektor. Tack vare diversifieringen så drabbar inbromsningen i ekonomin oss i något mindre utsträckning. Intäkterna under perioden påverkas negativt, med cirka 100 mkr, av de försäljningar av fastigheter som gjorts under föregående år. Vi ser också något lägre ekonomisk uthyrningsgrad, bland annat i Stockholmsregionen. Dock kan vi konstatera en positiv nettouthyrning under kvartalet.

En marknad i förändring

Castellums årliga undersökning Framtidens arbetsliv visar att allt fler företag går från cellkontor med egna rum till aktivitetsbaserade kontor med färre skrivbordsplatser. Rapporten visar också att närvaron på kontoren fortsätter att öka efter pandemin, 9 av 10 jobbar hälften eller mer av sin arbetstid på kontoret. Men förväntningarna på fortsatt hybridarbete är stor. Av detta kan vi förvänta oss att anpassningen till mer flexibla kontor kommer att fortsätta. Även inom logistik, lager och andra verksamhetslokaler ser vi marknadsförändringar men i betydligt långsammare takt. Läget är fortsatt av avgörande betydelse. Den tydligaste trenden ser vi i de starkt ökade investeringarna inom offentlig sektor. Enorma behov, bland annat inom rättsvårdande myndigheter, skapar stabilitet i vår affär och erbjuder också tillväxtpotentialer.

Lägre kostnader i jämförbart bestånd

Målmedveten kostnadskontroll ger en gradvis effekt där vi under första kvartalet kan se 3,5 procent minskade administrationskostnader trots inflationen. Minskade fastighetskostnader, främst elkostnader samt betydligt lägre räntekostnader förbättrar förvaltningsresultatet och kompenserar mer än väl för fastighetsförsäljningarna. Vårt mål är att fortsätta sänka kostnaderna där så är möjligt.

En projektportfölj som skapar tillväxt

Trots hård kapitaldisciplin så har Castellum större pågående investeringar om 2,1 mdkr, varav 1,2 mdkr återstår att investera. Tillsammans kommer dessa att tillföra 181 mkr i årligt hyresvärde. Vi har nyligen startat projektet Erskine & friends på Kungsholmen i Stockholm, en omfattande renovering där vi skapar 10 000 kvm attraktiva kontor. I Västerås bygger vi en fullt uthyrd, ny, effektiv och hållbar logistikanläggning på 37 000 kvm. I Norrköping bygger vi om en tidigare vakant kontorsbyggnad som nu är helt uthyrd till en statlig hyresgäst. I Hagastaden i Stockholm har vi spännande möjligheter, däribland projektet Infinity på 20 000 kvm som står först på tur att startas. Därtill finns byggrätter och projektmöjligheter på flera centrala lägen i Stockholm, Göteborg, Malmö och Helsingfors. Målet är att utveckla dessa för att skapa tillväxt i kassaflödet och samtidigt höja kvaliteten i portföljen.

Fortsatt renodling i portföljen

Under kvartalet har en fastighet frånträtts och efter periodens utgång har ytterligare 11 fastigheter för totalt 1,3 mdkr sålts, vilket är i nivå med bokfört värde. Avyttringarna frigör kapital för ytterligare investeringar med god avkastning. Vi renodlar portföljen och

lämnar icke prioriterade delområden. Genom försäljningarna minskar vi också exponeringen mot handelssegmentet, vilket är i linje med vår strategi att fokusera verksamheten på kontor och logistik. Castellum kommer att fortsätta att omsätta tillgångar som inte bedöms vara strategiska.

Reviderade finansiella mål

Castellums styrelse har, efter periodens utgång, fattat beslut om en revidering av de finansiella målen och utdelningspolicyn. Det nya övergripande finansiella målet är avkastning på eget kapital om minst 10 procent per år över en konjunkturcykel. Den nya utdelningspolicyn innebär att utdelningen ska uppgå till minst 25 procent av förvaltningsresultatet, såvida bolagets finansiella ställning inte motiverar annat. Vår strategi att utveckla vår portfölj mot högre kvalitet och densitet i nordiska tillväxtregioner kvarstår. Bolaget har en projektportfölj på över 40 mdkr som vi räknar med att kunna utveckla under lång tid med god avkastning till låg risk.

En ljusare kreditmarknad

Kreditmarknaden har förbättrats ytterligare under kvartalet och Castellum har emitterat gröna obligationer om totalt 3 mdkr med löptider på 3 och 5 år till bra villkor. Den nordiska bankmarknaden erbjuder också bra villkor och stora lånevolymerna. Castellum kan därför fortsätta att leverera på målsättningen att förlänga kapitalbindningen.

Hållbarhet är fortsatt prioriterat

Bolagets satsning på solenergi och energieffektivisering är både lönsam och framtidsinriktad. Under de senaste 12 månaderna minskar den graddagsjusterade energianvändningen med 3 procent i jämförbar portfölj. Betydande resurser läggs på att framtidssäkra fastighetsportföljen så att den både lever upp till kundernas krav och våra egna ambitioner samt att den kan finansieras på attraktiva villkor.

Redo för nya möjligheter men också utmaningar

I tidigare vd-ord har jag lyft fram riskerna för en svagare efterfrågan. På Castellum är vi förberedda för den utvecklingen och har också finansiella muskler att parera konjunktursvängningarna. Efter nyemission, vinstgenerering och försäljningar har Castellum amorterat skuld på drygt 16 mdkr och har nu en belåningsgrad på 38 procent och en tillgänglig likviditet på 24,5 mdkr. Det ger bolaget motståndskraft och möjlighet att agera på lönsamma investeringsmöjligheter. När vi nu blickar framåt ser vi tillväxtpotentialer främst i vår egen portfölj, i form av projektutveckling och hyresgäst Anpassningar.



Joacim Sjöberg
Verkställande direktör

Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	R12, apr 2023 - mar 2024	2023 jan-dec
Intäkter	2 449	2 451	9 804	9 806
Driftskostnader	-440	-506	-1 451	-1 517
Underhåll	-68	-74	-343	-349
Fastighetsskatt	-144	-149	-585	-590
Uthyrning och fastighetsadministration	-179	-186	-777	-784
Driftsöverskott	1 618	1 536	6 648	6 566
Centrala administrationskostnader	-68	-70	-401	-403
Resultat från intresseföretag	-539	-17	-2 806	-2 284
Finansnetto				
Räntenetto	-493	-568	-2 093	-2 168
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-15	-17	-65	-67
Resultat inkl. intresseföretag	503	864	1 283	1 644
varav förvaltningsresultat¹	1 148	1 014	4 507	4 373
Värdetförändringar				
Fastigheter	-1 019	-5 968	-9 585	-14 534
Finansiellt innehav	—	—	-9	-9
Goodwill	-52	-131	-395	-474
Derivat	754	-87	-394	-1 235
Resultat före skatt	186	-5 322	-9 100	-14 608
Aktuell skatt	-29	-25	-16	-12
Uppskjuten skatt	-337	1 043	1 648	3 028
Periodens resultat	-180	-4 304	-7 468	-11 592
Övrigt totalresultat	2024 jan-mar	2023 jan-mar	R12, apr 2023 - mar 2024	2023 jan-dec
Periodens resultat	-180	-4 304	-7 468	-11 592
<i>Poster som kommer omföras till årets resultat</i>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.	-53	-494	-480	-921
Värdetförändring derivat, valutasäkring	-31	534	494	1 059
Periodens totalresultat	-264	-4 264	-7 454	-11 454
Genomsnittligt antal aktier, tusental	492 601	390 933	476 490	451 377
Resultat, kr/aktie	-0,37	-11,01	-15,67	-25,68

1. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidorna 24-26.

Resultatanalys

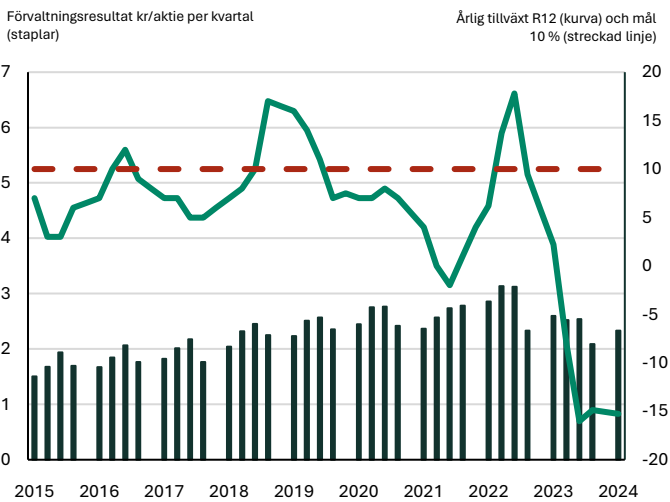
Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och skulder där jämförelserna avser utgången av föregående år.

Förvaltningsresultat

Trots oförändrade intäkter, till följd av fastighetsavyttringar, ökar förvaltningsresultatet till 1 148 mkr (1 014) motsvarande 2,33 kronor per aktie (2,59). Ökningen i förvaltningsresultatet är framförallt relaterad till lägre kostnader för finansiering, som en följd av lägre lånevolym, och lägre direkta fastighetskostnader. Minskningen av förvaltningsresultat per aktie beror på utspädningseffekten i företrädesemissionen under andra kvartalet 2023.

Castellums andel i Entra bidrar med 106 mkr (133) till förvaltningsresultatet.

Förvaltningsresultat per aktie



Intäkter

Totala intäkter är i nivå med samma period föregående år och uppgick till 2 449 (2 451). Genomförda fastighetsförsäljningar innebär lägre intäkter om 103 mkr samtidigt som färdigställda projekt bidrog positivt till intäkterna med 44 mkr. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 63 mkr, motsvarande 2,9 procent. Förändringen inom jämförbart bestånd är framförallt driven av indexreglering som uppgår till 106 mkr, motsvarande 5,2 procent, men motverkas av högre vakanser om -47 mkr samt rabatter om -2 mkr. 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 3,9 procent. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 91,6 procent (93,4).

Utveckling intäkter

mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 208	2 145	2,9
Projektfastigheter	193	149	
Transaktion	6	109	
Coworking	67	67	
Koncerneliminering	-25	-19	
Totalt	2 449	2 451	-0,1

Segmentinformation

mkr	Intäkter		Driftsöverskott	
	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Stockholm	643	644	466	463
Väst	462	454	315	273
Mitt	436	441	297	275
Mälardalen	337	311	216	180
Öresund	367	387	251	265
Finland	162	166	79	85
Coworking	67	67	-6	-5
Koncerneliminering	-25	-19	—	—
Summa	2 449	2 451	1 618	1 536

Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 652 mkr (729). För jämförbart bestånd uppgick minskningen till -53 mkr, motsvarande -8,2 procent, varav kostnader för el minskade med -94 mkr jämfört med de osedvanligt höga elkostnaderna i det första kvartalet föregående år. Exklusive kostnader för el stiger kostnaderna i jämförbart bestånd med 9,4 procent, motsvarande 42 mkr. Detta är primärt hänförligt till högre kostnader för snöröjning och uppvärmning som en följd av en kallare och mer snörik vinter jämfört med föregående år.

Fastighetsadministration uppgick till 131 mkr (133), motsvarande 98 kr/kvm (100) och centrala administrationskostnader uppgick till 68 mkr (70).

Utveckling kostnader

mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	Förändring, %
Jämförbart bestånd	593	646	-8,2
Projektfastigheter	56	50	
Transaktion	3	33	
Direkta fastighetskostnader	652	729	-10,6
Fastighetsadministration	131	133	
Coworking	73	72	
Koncerneliminering	-25	-19	
S:a Uthyrning och fastighetsadministration	179	186	
Centraladministration	68	70	
Kostnader totalt	899	985	-8,7

Fastighetskostnader 12 mån, kr/kvm

mkr	Lager/Lätt				Totalt
	Kontor	Samhäll	industri	Handel	
Driftskostnader	397	283	249	209	325
Underhåll	68	47	23	39	50
Fastighetsskatt	157	114	26	87	108
Fastighetskostnader	622	444	298	335	483
Fastighetsadministration	—	—	—	—	98
Totalt	622	444	298	335	581
D:o R12, Q1 2023	645	510	351	354	621

Resultat från intresseföretag

Resultat från intresseföretag avser Castellums andel av Entra ASA:s resultat. Resultatet inkluderar såväl förvaltningsresultat och skatt som värdeförändringar i Entrats fastighetsbestånd. På raden "varav förvaltningsresultat" i resultaträkningen ingår endast Castellums andel av intresseföretagets förvaltningsresultat, vilket för perioden uppgår till 106 mkr (133). Det innebär att värdeförändringar, skatt samt övrigt (som i huvudsak avser värdeförändringar i finansiella instrument) exkluderas i förvaltningsresultatet för koncernen.

Varje kvartal utförs även ett nedskrivningstest på andelar i intresseföretag. Per balansdagen har nedskrivningsbehov identifierats om totalt -221 mkr på grund av lägre substansvärde i Entra. Ackumulerad valutakurspåverkan på Castellums innehav i Entra redovisas i övrigt totalresultat. För ytterligare information om Entra, se sidan 8.

mkr	2024		2023	
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Förvaltningsresultat	106	133		
Värdeförändring fastighet	-581	-143		
Skatt	108	6		
Övrigt	49	-13		
Castellums andel av intresseföretagets resultat	-318	-17		
Nedskrivning	-221	—		
Total påverkan på periodens resultat	-539	-17		
Omräkningsdifferens	-19	-776		
Valutasäkring	11	769		
Total påverkan på periodens totalresultat	-547	-24		

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -508 mkr (-585). Förändringen förklaras framför allt av en lägre skuldvolym. Återköp av obligationer har under kvartalet resulterat i en engångsintäkt om +10 mkr. Genomsnittlig utgående ränta för låneportföljen, inklusive ränte- och valutasäkring uppgick per balansdagen till 3,1 procent (3,0).

mkr	2024		2023	
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Finansiella intäkter	16	—		
Räntekostnader	-514	-573		
Avgår: aktiverad ränta	9	14		
Tomträttsavgälder	-15	-17		
Övriga finansiella kostnader	-4	-9		
Summa finansnetto	-508	-585		

Värdeförändringar

Fastighet

Castellum redovisar under perioden realiserade värdeförändringar om -1 029 mkr (-5 943), främst drivet av negativa kassaflödesmässiga förändringar under kvartalet. Det genomsnittliga avkastningskravet för Castellums bestånd uppgår vid periodens utgång till 5,63 procent, motsvarande en ökning om 47 baspunkter från motsvarande tidpunkt föregående år och 1 baspunkt från årets ingång.

Castellums genomförda fastighetsförsäljningar har under perioden medfört en realiserad värdeförändring om 10 mkr. Försäljningspris netto uppgick till 246 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om -23 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 269 mkr att jämföra med senaste värderingen om 236 mkr, en skillnad om 33 mkr.

Värdeförändringar – fastighet

mkr	2024		2023	
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
Kassaflöde	-916	-1 261		
Projektvinst/Byggrätter	28	-582		
Avkastningskrav	-141	-4 100		
Orealiserad värdeförändring	-1 029	-5 943		
D:o i %	-0,7	-3,9		
Försäljningar	10	-25		
Totalt	-1 019	-5 968		
D:o i %	-0,7	-3,9		

Goodwill

Goodwill har under perioden skrivits ned med totalt -52 mkr (-131) varav -18 mkr (-24) är hänförligt till avyttringar. Negativ värdeutveckling på fastigheter kopplade till goodwill påverkar med -34 mkr (-82).

Derivat

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat, vilka främst påverkas av förändrade långa marknadsräntor och valutakursrörelser. Total värdeförändring för derivaten uppgår under perioden till 1 081 mkr (368) varav 754 mkr (-87) har redovisats i resultaträkningen och resterande del i övrigt totalresultat som ett resultat av säkringsrelationer. De positiva värdeförändringarna förklaras av att räntor på längre löptider har stigit under perioden samt förändrade valutakurser.

Skatt

Total skatt för perioden uppgick till -366 mkr (1 018) varav -29 mkr (-25) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skatt om 20,6 procent på resultat före skatt uppgår teoretisk skatt till -38 mkr. Skillnaden om -328 mkr beror främst på ej avdragsgilla räntekostnader om -171 mkr, varav årlig kupong för hybridobligation och stängda derivat påverkar med -116 mkr, samt att skatt inte utgår på resultatandel för Entra-innehavet om -111 mkr. Övriga skattemässiga justeringar uppgår till -46 mkr. Den höga andelen ej avdragsgill ränta beror dels på kupongen på hybridobligationen om -351 mkr som förfaller under perioden, dels på förtidslösen av derivat om -204 mkr, vilka inte ryms inom ränteavdragsutrymmet.

Skatteberäkning jan-mar 2024

mkr	Skatteberäkning	
	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 148	
D:o intresseföretag	-106	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-535	535
ombyggnationer	-154	154
Hybridobligation	-351	351
Ej avdragsgill ränta	831	
Övriga skattemässiga poster	-135	156
Skattepliktigt förvaltningsresultat	698	1 196
Skatt på förvaltningsresultat	-144	
Försäljning fastigheter		-175
Värdeförändring fastigheter		-700
Värdeförändring derivat	-204	966
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	494	1 287
Underskottsavdrag, ingående balans	-907	907
Underskottsavdrag, utgående balans	556	-556
Skattepliktigt resultat	143	1 638
Periodens skatt enligt resultaträkning	-29	-337

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	137 244	148 214	137 552
Goodwill	4 443	4 839	4 495
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	1 460	1 557	1 441
Intresseföretag	9 450	12 493	10 008
Derivat	2 701	3 475	1 948
Övriga anläggningstillgångar	227	308	224
Övriga fordringar	1 853	1 952	1 580
Likvida medel	675	1 757	2 088
Summa tillgångar	158 053	174 595	159 336
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	76 634	74 369	77 177
Uppskjuten skatteskuld	15 020	16 690	14 810
Övriga avsättningar	16	21	26
Derivat	268	360	596
Räntebärande skulder	61 120	77 930	61 671
Leasingskuld	1 460	1 557	1 441
Ej räntebärande skulder	3 535	3 668	3 615
Summa eget kapital och skulder	158 053	174 595	159 336

Förändring eget kapital

Hänförligt till moderföretagets aktieägare

mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Hybridobligationer	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	328 401	173	29 027	1 309	-1 475	10 169	39 779	78 983
Utdelning hybridkapital	—	—	—	—	—	—	-349	-349
Periodens resultat jan-mar 2023	—	—	—	—	—	—	-4 304	-4 304
Övrigt totalresultat jan-mar 2023	—	—	—	-495	534	—	—	39
Eget kapital 2023-03-31	328 401	173	29 027	814	-941	10 169	35 126	74 369
Nyemission	164 200	82	10 098	—	—	—	—	10 180
Utgifter för nyemission	—	—	-231	—	—	—	—	-231
D:o skatteeffekt	—	—	48	—	—	—	—	48
Indragning egna aktier	—	-9	—	—	—	—	9	0
Periodens resultat apr-dec 2023	—	—	—	—	—	—	-7 288	-7 288
Övrigt totalresultat apr-dec 2023	—	—	—	-426	525	—	—	99
Eget kapital 2023-12-31	492 601	246	38 942	388	-416	10 169	27 847	77 177
Utdelning hybridkapital	—	—	—	—	—	—	-351	-351
D:o skatteeffekt	—	—	—	—	—	—	72	72
Periodens resultat jan-mar 2024	—	—	—	—	—	—	-180	-180
Övrigt totalresultat jan-mar 2024	—	—	—	-53	-31	—	—	-84
Eget kapital 2024-03-31	492 601	246	38 942	335	-447	10 169	27 388	76 634

Kommentarer till balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

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

Per den 31 mars 2024 äger Castellum (exkl. innehav i Entra), totalt 709 fastigheter till ett bokfört värde om drygt 137 mdkr.

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	Bokfört värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2024	137 552	709
+ Förvärv	33	1
+ Ny-, till- och ombyggnation	448	—
- Försäljningar	-236	-2
+/- Fastighetsregleringar	—	1
+/- Orealiserade värdeförändringar	-1 029	—
+/- Valutakursomräkning	476	—
Fastighetsbestånd per balansdag	137 244	709

Goodwill

Castellum redovisar goodwill om 4 443 mkr (4 495), varav 3 373 mkr (3 422) är hänförligt till förvärvet av Kungsleden och resterande 1 070 mkr (1 073) är hänförligt till förvärven av CORHEI och Norrporten. För Norrporten, CORHEI och Kungsleden bedöms kassagenererande enheter vara fastigheterna, där skillnad mellan hantering av uppskjuten skatt på temporära skillnader beroende på rörelseförvärv och tillgångsförvärv blir goodwill. Nedskrivning av goodwill uppstår främst vid en större nedgång i fastighetsvärdena eller då fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktioner avyttras.

Goodwill

mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Ingående anskaffningsvärde	4 495	4 969
Förändring goodwill	-52	-131
Utgående värde per balansdag	4 443	4 839

Intresseföretag

Vid utgången av perioden 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.

Andelar intresseföretag, mkr	31 mar 2024	31 mar 2023
Ingående bokfört värde	10 008	13 286
Andel av intresseföretagets resultat	-318	-17
Nedskrivning	-221	—
Valutakursomräkning	-19	-776
Utgående bokfört värde	9 450	12 493

Entra, mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Hysesintäkter	868	890
Förvaltningsresultat	310	399
Castellums andel av förvaltningsresultat	106	133
Periodens resultat	-967	-54
Varav minoritetens andel	-13	-2

Entra	31 mar 2024	31 mar 2023
Antal fastigheter, st	96	102
Fastighetsvärde, SEKm	66 510	76 831
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 356	1 389
Kontraktslängd, år	6,2	6,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4	96,0
Räntebärande skulder, SEKm	37 568	40 154
Kapitalbindning, år	3,6	4,3
Räntebindning, år	4,0	4,6
Belåningsgrad, %	53,4	48,9
EPRA NRV, SEK/aktie	156	206
Börskurs, NOK/aktie	112,20	101,10

Uppskjuten skatteskuld

Totalt uppgår uppskjuten skatteskuld i koncernen till 15 020 mkr (14 810). Ett bedömt verkligt värde av uppskjuten skatteskuld kan beräknas som alternativ till redovisad uppskjuten skatt utifrån gällande redovisningsprinciper (se antagande i årsredovisning 2023, not 16). Verkligt värde bedöms uppgå till en skuld om 2 560 mkr (2 337).

mkr	Underlag	Nominell skatte-skuld	Verkligt skatteskuld
Underskottsavdrag	556	115	113
Derivat	-2 212	-456	-429
Obeskattade reserver	-666	-137	-129
Fastigheter	-79 817	-16 466	-2 115
Summa	-82 139	-16 944	-2 560
Fastigheter, tillgångsförvärv	9 340	1 924	—
Utgående balans per balansdag	-72 799	-15 020	-2 560

Derivat

Per den 31 mars 2024 uppgick marknadsvärdet för ränte- och valutaderivatportföljen till 2 433 mkr (1 352) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Fastighetsbestånd

Kategori	2024-03-31				januari-mars 2024						
	Antal	Yta, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	D:o kr/kvm	Hyresvärde, mkr	D:o kr/kvm	Ekonomisk uthyrn.grad, %	Intäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	D:o kr/kvm	Driftsöverskott, mkr
KONTOR											
Stockholm	53	663	28 856	43 552	487	2 939	89,0	424	103	619	321
Väst	81	475	13 113	27 589	242	2 035	91,0	218	61	513	157
Mitt	68	496	10 342	20 861	274	2 209	91,0	247	70	565	177
Mälardalen	32	408	10 141	24 881	213	2 095	93,0	200	53	518	147
Öresund	36	284	8 751	30 816	172	2 425	91,0	149	39	545	110
Danmark	14	143	5 154	36 110	91	2 549	86,0	77	24	676	53
Finland	18	204	6 631	32 456	188	3 686	88,0	158	66	1 299	91
Summa Kontor	302	2 673	82 988	31 056	1 667	2 496	90,0	1 473	416	622	1 056
SAMHÄLLS-FASTIGHETER											
Stockholm	9	163	6 439	39 473	103	2 540	97,0	99	20	498	79
Väst	17	144	3 309	23 016	67	1 873	97,0	65	16	453	49
Mitt	30	301	8 757	29 087	163	2 160	92,0	149	32	424	117
Mälardalen	7	37	973	26 246	18	1 936	99,0	18	3	356	14
Öresund	6	68	2 787	40 748	46	2 673	92,0	42	7	392	35
Danmark	1	12	660	54 049	10	3 216	98,0	10	2	675	7
Summa Samhällsfastigheter	70	725	22 925	31 593	407	2 243	94,4	383	80	444	301
LAGER/LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	35	208	3 956	19 064	75	1 455	92,0	68	15	284	53
Väst	85	615	8 210	13 359	170	1 106	93,0	155	39	253	117
Mitt	20	131	1 518	11 578	37	1 123	92,0	33	9	279	24
Mälardalen	30	323	3 573	11 059	105	1 305	96,0	100	36	444	64
Öresund	39	266	2 913	10 966	67	1 005	90,0	58	15	231	42
Danmark	1	17	161	9 225	4	842	94,0	3	2	387	2
Finland	1	0	83	0	2	0	88,0	2	0	0	2
Summa Lager/Lätt industri	211	1 560	20 414	13 091	460	1 181	93,0	419	116	298	304
HANDEL											
Stockholm	18	108	2 819	26 008	53	1 965	97,0	51	7	257	44
Väst	12	51	1 226	24 091	22	1 750	98,0	21	4	316	17
Mitt	18	105	1 634	15 613	40	1 546	94,0	38	10	369	28
Mälardalen	9	35	605	17 269	13	1 478	97,0	11	3	347	8
Öresund	17	71	1 369	18 982	33	1 826	97,0	28	7	408	23
Summa Handel	74	370	7 653	20 623	161	1 744	96,1	149	31	335	120
Summa Förvaltningsfastigheter	657	5 328	133 980	25 146	2 695	2 024	91,6	2 424	643	483	1 781
Fastighetsadministration									131	98	131
Summa efter fastighets-administration	657	5 328	133 980	25 146	2 695	2 024	91,6	2 424	774	581	1 650
Projekt	19	138	2 463	—	40	—	—	10	12	—	-2
Obebyggd mark	33	—	801	—	8	—	—	8	3	—	5
Totalt	709	5 466	137 244		2 743			2 442	789		1 653

Skillnaden mellan ovan redovisade driftsöverskott om 1 653 mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 1 618 mkr förklaras dels av att driftsöverskottet om 2 mkr under perioden för sålda fastigheter frånräknats, samt att driftsöverskottet under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 27 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden. I tabellen frånräknas även ej fastighetsrelaterade kostnader om 10 mkr.

Fastighetsportföljen

Castellums ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 65 procent av fastighetsportföljens värde är hållbarhetscertifierat. Bolaget arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa sina fastigheter. Castellum är Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag och är ett av de bolag som äger flest fastigheter i Norden. Beståndet är koncentrerat till attraktiva tillväxtregioner i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Genom intresseföretaget Entra har Castellum även exponering mot starka områden i Norge, framförallt i centrala Oslo. Under perioden har Castellum fortsatt den geografiska koncentrationen samt minskat exponeringen mot handelssegmentet. Detta för att leverera på strategin samtidigt som Castellums finansiella ställning stärks. I förlängningen vill Castellum växa på sina starkaste marknader.

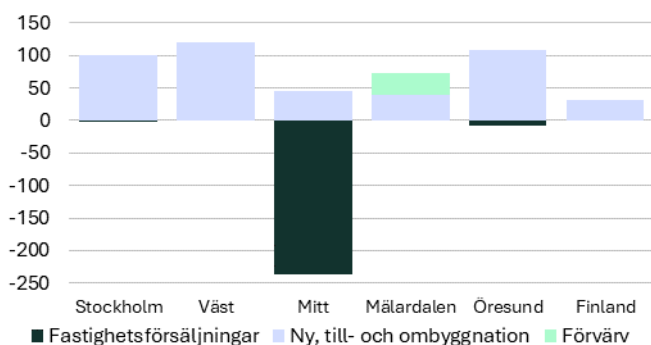
Castellums geografiska fokus kombinerat med stabila hyresgäster, exempelvis statliga och kommunala verksamheter, ger goda förutsättningar för stabilitet och långsiktig tillväxt. Det kommersiella beståndet består till största del av kontor (60 procent), och därefter samhällsfastigheter (17 procent), lager/lätt industri (15 procent) och handel (6 procent). Gemensamt för dessa fastigheter är att de är belägna i eller nära citylägen, har goda kommunikationer och kompletterande service. Beståndets sista 2 procent består av projekt och mark.

Castellums fastighetsbestånd per den 31 mars 2024 omfattade 709 fastigheter (709) med ett sammanlagt kontraktvärde om 9 684 mkr (9 588) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 5 466 tkvm (5 646).

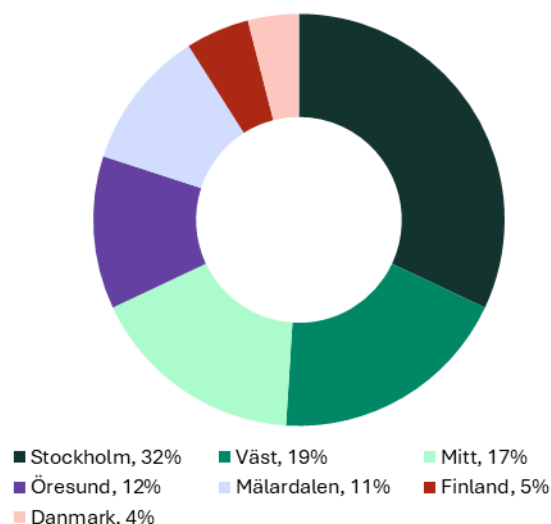
Investeringar

Castellum investerar i fastighetsportföljen främst genom ny-, till- och ombyggnation av fastigheter i det befintliga beståndet, men även genom förvärv. Det rådande marknadsläget innebär att aktiviteten i projektverksamheten skruvats ned. Under perioden har investeringar i fastigheter skett för totalt 481 mkr (714), varav 448 mkr (708) avser ny-, till- och ombyggnation och 33 mkr (6) avser förvärv. Efter försäljningar om -246 mkr (-276) uppgick nettoinvesteringen till 235 mkr (438).

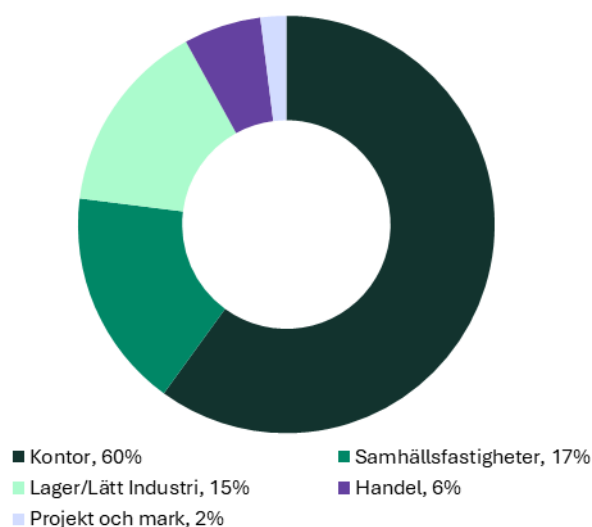
Nettoinvestering per region



Fastighetsvärde per region



Fastighetsvärde per kategori



Stora projekt

Castellum har en pågående projektportfölj som omfattar större projekt om cirka 2,1 mdkr, varav 1,2 mdkr kvarstår att investera. Genomsnittlig uthyrningsgrad uppgår till 87 procent. Under kvartalet färdigställdes ett logistikprojekt i Malmö och ett kontorsprojekt i Jönköping med ett totalt årligt hyresvärde om 60 mkr och en genomsnittlig uthyrningsgrad om 60 procent.

Projektpipeline

Castellum har en stor potential i projektportföljen, som med framdrift i detaljplaner möjliggör att projekt motsvarande cirka 700 000 kvm kan startas framöver. Bland dessa framtida projekt kan nämnas betydande projektmöjligheter på Gateway Säve i Göteborg, i Hagastaden i Stockholm och i Göteborgs Hamn.

Pågående projekt	Kategori	Typ av inv.	Ort	Färdigställt	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Finnslätten 1 (del av)	K/I	O	Västerås	Q2-24	21 000	28	72	205	184	21
Bollbro 15	S	O	Helsingborg	Q2-24	5 000	7	92	125	105	20
Tusenskönan 2	S	N	Möndal	Q1-25	10 600	27	100	366	243	123
Tullen 8	S	O	Örebro	Q1-25	8 200	18	100	108	33	75
Backa 20:6	S	N	Göteborg	Q4-25	9 000	40	100	473	227	246
Amperen 1	Lo	N	Västerås	Q4-25	37 000	29	100	410	6	403
Gladan 6	K	O	Stockholm	Q4-25	3 900	15	0	159	12	146
Bägaren 5	S	O	Norrköping	Q4-25	6 400	17	100	132	10	122
Summa pågående projekt över 100 mkr					101 100	181	87	1 978	820	1 156
Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt	Kategori	Typ av inv.	Ort	Färdigställt	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Tistlarna 9	Lo	N	Malmö	Q1-24	11 300	13	97	199	194	5
Götaland 5 (Werket)	K	O	Jönköping	Q1-24	21 000	56	51	344	216	128
Summa färdigställda projekt över 100 mkr					32 300	69	60	543	410	133
Totalsumma projekt över 100 mkr					133 400	250	79	2 521	1 230	1 289

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

Hyresgäster

Castellums exponering mot enskilda hyresgäster är mycket låg med en hyresavtalsportfölj som har stor spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher, vilket sprider risken för hyresförluster och vakanser. Koncernen har cirka 8 000 kommersiella kontrakt och cirka 500 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen nedan. Det enskilt största kontraktet svarar för 1,2 procent av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största hyresgästen är 2,3 procent. Återstående genomsnittlig kontraktslängd per den 31 mars 2024 uppgick till 3,7 år (3,9).

Kontraktsfallostruktur

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2024	2 296	1 337	14
2025	1 998	1 784	18
2026	1 494	1 752	18
2027	1 137	1 553	16
2028	285	873	9
2029+	439	2 123	22
Summa kommersiellt	7 649	9 422	97
Bostäder	479	51	1
P-platser och övrigt	6 460	212	2
Totalt	14 588	9 685	100

Kontraktsstorlek

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt			
<0,25	3 279	223	2
0,25—0,5	1 094	400	4
0,5—1,0	1 275	901	9
1,0—3,0	1 292	2 202	23
>3,0	709	5 696	59
Summa	7 649	9 422	97
Bostäder	479	51	1
P-platser och övrigt	6 460	212	2
Totalt	14 588	9 685	100

Största hyresgäster

	Kontraktsvärde, mkr
Polismyndigheten	222
AFRY	191
ABB	159
Försäkringskassan	157
Domstolsverket	138
Handelsbanken	131
Northvolt	120
Migrationsverket	87
Region Stockholm	87
Hedin	80
Summa kontraktsvärde	1 372

Nettouthyrning

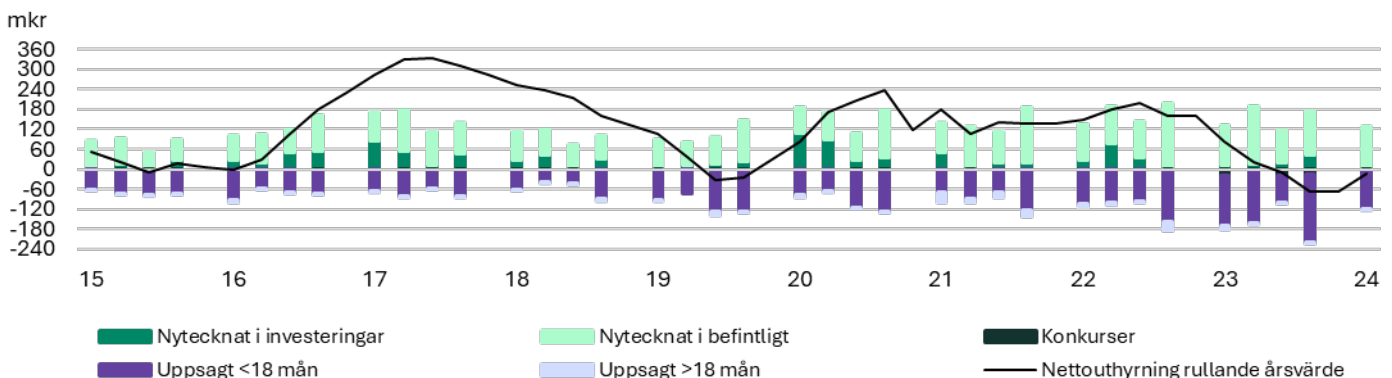
Under perioden har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 128 mkr (131). Uppsägningar uppgick till -125 mkr (-183), varav -3 mkr (-19) avsåg konkurser och -4 mkr (-13) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 3 mkr (-52).

Omförhandlingar motsvarande en årshyra om 67 mkr har genomförts under perioden med en genomsnittlig hyresförändring om -1,0 procent. Därtill förlängdes hyreskontrakt om 345 mkr till oförändrade villkor.

Nettouthyrning, januari–mars 2024

mkr	Sthlm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öre-sund	Finland	Totalt
Nytecknat							
Befintligt	27	35	19	20	21	6	128
Investeringar	—	—	—	—	—	—	0
Totalt	27	35	19	20	21	6	128
Uppsagt							
Befintligt	-39	-31	-21	-14	-10	-7	-122
Konkurser	—	-1	-2	—	—	—	-3
Totalt	-39	-32	-23	-14	-10	-7	-125
Nettouthyrning							
Nettouthyrning	-12	3	-4	6	11	-1	3
D:o Q1 2023	-51	16	-15	-5	11	-8	-52

Nettouthyrning per kvartal



Finansiering

Under kvartalet har gröna obligationer emitterats om totalt 3 mdkr på den svenska marknaden. Likviden från obligationsemissionerna kommer att användas i enlighet med Castellums Green Financing Framework. Sedan obligationsmarknaden öppnade under hösten 2023 har obligationer om totalt 5,65 mdkr emitterats på den svenska marknaden. Under kvartalet har även obligationer med ett nominellt belopp om totalt 4,51 mdkr återköpts. Av dessa avsåg 3,65 mdkr obligationer med ursprungligt förfall under 2025 och 0,86 mdkr avsåg obligationer med ursprungligt förfall under 2024. Andel räntesäkrat (>1 år) uppgick vid balansdagen till 64 procent. Den rörliga delen består i huvudsak av exponering mot Stibor 3m. Under kvartalet uppgick genomsnittlig Stibor 3m till 4,06 procent jämfört med 4,07 procent under Q4 2023.

Ränteförfallostruktur 2024-03-31

Förfallo-tidpunkt	mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0—1 år	22 288	36	5,4	0,5
1—2 år	3 748	6	0,9	1,4
2—3 år	8 980	15	2,3	2,5
3—4 år	3 310	5	3,1	3,5
4—5 år	4 484	7	1,4	4,7
>5 år	18 310	30	1,5	7,1
Totalt	61 120	100	3,1	3,3

Kreditförfallostruktur 2024-03-31

Kreditavtal	Bank, mkr	Obligationer, mkr	Certifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Ej utnyttjade krediter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
2024	162	2 088	844	3 094	5	789	3 883
2025	2 137	8 249	—	10 386	17	7 026	17 412
2026	5 530	8 694	—	14 224	23	14 588	28 812
2027	2 583	3 948	—	6 531	11	—	6 531
2028	6 421	1 094	—	7 515	12	1 500	9 015
>2028	9 323	10 047	—	19 370	32	—	19 370
Totalt	26 156	34 120	844	61 120	100	23 903	85 023

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal räntebärande finansiering	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Räntebärande skulder, mkr	61 120	77 930	61 671
Utestående obligationer, mkr	34 120	43 012	35 783
Utestående företagscertifikat, mkr	844	1 050	787
Bank, mkr	26 156	33 868	25 101
Likvida medel, mkr	675	1 757	2 088
Outnyttjade kreditlöften, mkr	23 903	12 486	25 188
Andel icke säkerställda tillgångar, %	47	51	47
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	17	24	19
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	17	19	16
Belåningsgrad, %	38,2	43,6	37,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	2,8	3,0
Skuldkvot, ggr	9,7	13,0	9,7
Genomsnittlig kapitalbindning inkl. outnyttjade kreditfaciliteter, år	3,6	3,2	3,6
Genomsnittlig kapitalbindning exkl. outnyttjade kreditfaciliteter, år	4,3	3,5	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3	2,7	3,3
Kreditrating	Baa3, Stable Outlook	Baa3, Stable Outlook	Baa3, Stable Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften, %	3,1	2,8	3,0
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften, %	3,2	2,8	3,2
Marknadsvärde räntederivat, mkr	1 118	1 612	765
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	1 315	1 503	587

Castellums finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej varaktigt över 40 %	Ej över 65 %	38,2%
Räntetäckningsgrad, R12	Minst 3 ggr	Minst 1,5 ggr	3,2 ggr
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 %	17%
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning inkl. outnyttjade kreditfaciliteter, år	Minst 2 år		3,6 år
• förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		11%
• likviditetsbuffert	Likviditetsreserv motsvarande 12 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
• genomsnittlig räntebindning	1,5–4,5 år		3,3 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 %		24%
Kredit- och motpartsrisk			
• ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
• nettoexponering i utländsk valuta	Maximalt 10 % av balansomslutningen		Uppfyllt

Känslighetsanalys

	Förändring, %	Effekt på	Belopp, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	+108/-108
Hysesintäkter	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	+97/-97
Fastighetskostnader	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	-31/+31
Effekt på räntekostnader vid förändring av underliggande marknadsräntor	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	-223/+223
Avkastningskrav	+/- 0,25 %-enhet	Förvaltningsfastigheter	-5 700/+6 236

Fördelning räntebärande skulder 2024-03-31



■ Obligationer, 56% ■ Lån i bank, 43% ■ Certifikat, 1%

Säkerställda och icke säkerställda krediter 2024-03-31



■ Icke säkerställda krediter, 57% ■ Säkerställda krediter, 43%

Kassaflödesanalys för koncernen

mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	R12, apr 2023 - mar 2024	2023 jan-dec
Driftsöverskott	1 618	1 536	6 648	6 566
Centrala administrationskostnader	-68	-70	-401	-403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	33	261	274
Erhållen ränta	2	—	41	39
Betald ränta	-504	-566	-2 231	-2 293
Betald skatt	-29	-38	-83	-92
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	1 039	895	4 235	4 091
Förändring kortfristiga fordringar	-269	-8	65	326
Förändring kortfristiga skulder	-85	221	90	396
Kassaflöde från löpande verksamhet	685	1 108	4 390	4 813
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-438	-694	-3 112	-3 368
Förvärv av fastigheter	-33	-6	-363	-336
Försäljning av fastigheter	—	—	120	120
Försäljning av fastigheter via bolag	237	269	4 322	4 354
Förvärv av maskiner och inventarier	-32	-48	-77	-93
Erhållen utdelning från intresseföretag	—	—	146	146
Investeringar övrigt	-2	—	-25	-23
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-268	-479	1 011	800
Företrädesemission	—	—	9 997	9 997
Utbetald utdelning	—	-624	—	-624
Utbetald utdelning hybridobligation	-351	-349	-351	-349
Upptagna lån	5 912	5 252	16 846	16 186
Amortering av lån	-7 230	-4 241	-32 983	-29 994
Derivat	-204	219	-16	407
Förändring långfristiga fordringar	—	-4	1	-3
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 873	253	-6 506	-4 380
Periodens kassaflöde	-1 456	882	-1 105	1 233
Likvida medel ingående balans	2 088	858	1 757	858
Kursdifferens i likvida medel	43	17	23	-3
Likvida medel utgående balans	675	1 757	675	2 088
Genomsnittligt antal aktier, tusen	492 601	390 933	476 490	451 377
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr/aktie	2,11	2,29	8,89	9,06

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Nettoskulden per den 31 mars 2024 uppgick till 60 445 mkr (59 583).

Nyckeltal

	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Hyresvärde, kr/kvm	2 024	1 909	1 927	1 758	1 648	1 538	1 495
Fastighetskostnader, kr/kvm	581	621	547	511	425	369	384
Driftsöverskott, kr/kvm	1 239	1 102	1 209	1 048	1 008	1 039	1 001
Överskottsgrad, %	68	64	69	68	71	74	72
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,6	93,4	92,1	93,4	93,2	93,1	92,6
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 466	5 646	5 485	5 696	5 853	4 447	4 255
Antal fastighet vid periodens utgång	709	741	709	749	762	642	632
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	25 146	26 317	25 258	26 737	26 667	23 549	22 363
Finansiella nyckeltal							
Avkastning totalt kapital, %	-0,2	-10,5	-6,6	-2,6	8,6	7,5	8,4
Avkastning eget kapital, %	-0,9	-22,5	-14,8	-5,3	22,7	13,0	14,5
Belåningsgrad fastighet, %	44,0	51,4	43,3	51,4	45,5	44,1	42,6
Genomsnittlig utgående ränta, %	3,1	2,8	3,0	3,0	1,8	1,9	2,0
Data per aktie							
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	140,90	101,14	143,30	106,06	204,81	175,32	186,49
Eget kapital, kr	156	190	157	202	206	146	135
Resultat, kr	-0,37	-11,01	-25,68	4,44	35,12	17,24	17,37
Förvaltningsresultat, kr	2,33	2,59	9,69	11,45	10,46	10,38	9,67
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr	2,11	2,29	9,06	10,24	9,73	9,77	9,65
Utdelning per aktie, kr	—	—	—	—	6,38	5,80	5,46
Antal vid periodens utgång, tusental	492 601	390 933	492 601	390 933	405 384	329 852	325 218
Genomsnittligt antal aktier, tusental	492 601	390 933	451 377	393 849	336 784	325 727	325 218
Nyckeltal enligt EPRA¹							
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr	2,04	2,45	9,49	11,09	9,73	9,46	8,77
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	151	187	154	203	211	180	163
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	146	177	149	193	202	172	157
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	126	152	127	165	166	142	129
EPRA LTV (belåningsgrad fastigheter), %	52,0	55,6	52,1	55,6	51,4	46,0	44,6
EPRA vakansgrad, %	8,6	6,6	7,9	6,7	7,8	6,8	6,7

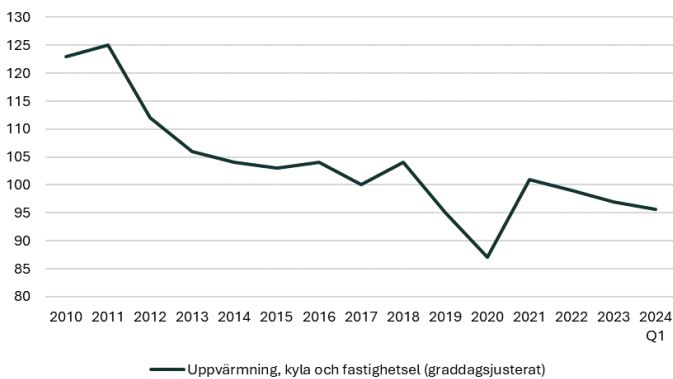
1. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidorna 24-26.

Hållbarhet

Castellum fortsatt ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i världen

Castellum arbetar hållbart och bolagets klimatpåverkan fortsätter att minska, men mer arbete kvarstår för att bolaget ska nå sina mål. Castellum installerar solcellsanläggningar, laddplatser och ekosystemtjänster utvecklas för att bidra till den biologiska mångfalden. Hälften av Castellums fastighetsbestånd är nu hållbarhetscertifierat och energieffektiviteten förbättras hela tiden. Tillsammans med hyresgästerna utvecklas både framtidens arbetsliv och det gemensamma samhället. För mer detaljerad information, se Castellums årsredovisning 2023 som publicerades i april 2024.

Energiprestanda över tid, kWh/kvm

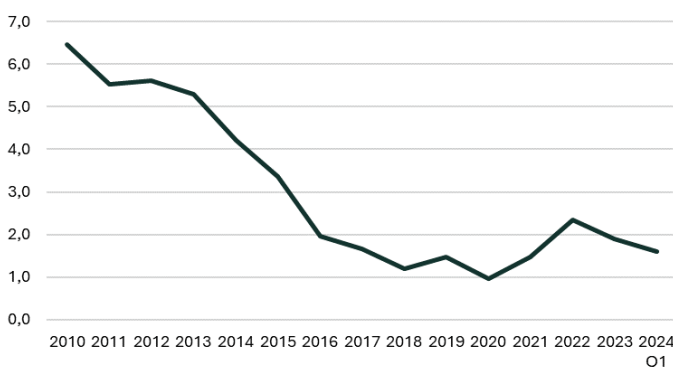


— Uppvärmning, kyla och fastighetsel (graddagsjusterat)

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. Hållbarhetsstrategin består av 21 mätbara mål, där de klimatrelaterade målen är vetenskapligt baserade och godkända av Science Based Targets initiative (SBTi). För mer detaljerad information, se Castellums årsredovisning 2023.

Utsläpp (Scope 1&2) kg CO₂e/kvm



Hållbarhetsresultat

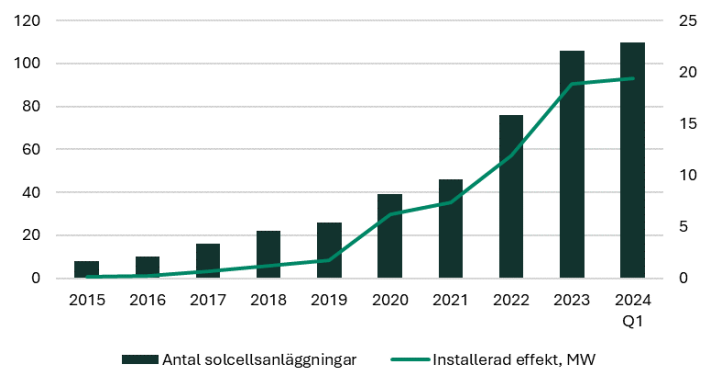
Under första kvartalet 2024 har Castellum tagit spännande kliv mot mer klimateffektivt byggande och mot bolagets ambitiösa klimatmål. Dels installerades några av världens första ventilationskanaler tillverkade av fossilfritt stål från SSAB. Ventilationskanalerna installerades i en fastighet i Stockholm genom en pilotleverans som ventilationsbolaget Lindab tagit del av. Dessutom har en hyresgäst Anpassning gjorts med hjälp av Wood Tube som är tillverkade av återvunnet papper och ersätter ståreglar i innerväggar. Båda dessa projekt bidrar till att reducera

utsläppen från projekt som står för lejonparten av Castellums totala utsläpp.

En ytterligare viktig del är ökad användning av cirkulärt byggnadsmaterial. I partnerskap med Castellum, Vasakronan och Platzer öppnar Kålltorp Bygg en återbrukshub, Kålltorp REbygg, för att främja hållbart byggande. Hubben är placerad i Castellums lokaler i Högsbo och har varit i drift sedan januari 2024.

I december 2023 invigde Castellum sin hundra solcellsanläggning i fastighetsbeståndet och nådde därmed ett av hållbarhetsmålen två år före utsatt tid. I slutet av första kvartalet 2024 har Castellum installerat totalt 110 solcellsanläggningar, motsvarande en installerad effekt på 19,4 MW.

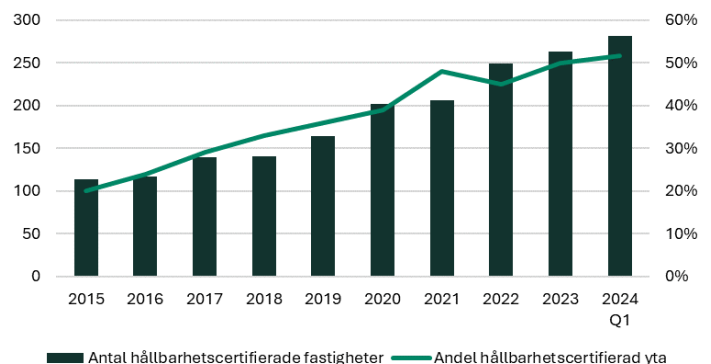
Solcellsanläggningar



I januari 2024 meddelade bolaget att koncernens första stora batterilager ska installeras i en av Castellums fastigheter i Helsingborg med en effekt på 430 kW och en vikt om cirka 6 ton. Satsningen är ett led i den effektstrategi som Castellum tagit fram tillsammans med fem svenska energibolag. Syftet är att byggnader ska bli en aktiv del i energisystemet genom att bidra med egenproducerad el till det lokala elnätet när det uppstår flaskhalsar.








Ett stort fokus ligger på att minska energianvändningen, i den jämförbara fastighetsportföljen uppgår besparingen rullande 12 månader till 3 procent. Castellum har ett fortsatt fokus på hållbarhetscertifierade byggnader och har per Q1 2024 certifierat 281 fastigheter motsvarande 52 procent av fastighetsytan.

Hållbarhetscertifierade fastigheter



	2024 Q1 R12	2023	2022
Resurseffektivitet			
Total energiprestanda, kWh/kvm, år	99	98	96
Total energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	96	97	99
1. varav faktisk uppvärmning	69	67	64
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	66	66	67
3. varav el och kyla	30	31	32
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, graddagskorrigerad, %	-3	-4	-4
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, faktisk energianvändning, %	3	0	-9
Total vattenanvändning, m3/kvm, år	0,2	0,2	0,3
Vattenbesparing per år, jämförbart bestånd R12, %	-4	-5	(+1)
Fossilfritt			
Andel icke fossil energi, %	97	97	95
Fossilfria fordon, %	99	98	96
Antal laddpunkter för elbilar	1 278	1 189	922
Installerade solcellsanläggningar, antal	110	106	76
Färdplan för klimatneutralitet 2030			
Fastighetsförvaltning - utsläpp CO2 i kg/kvm, år (market based)	1,6	1,9	2,3
varav scope 1	0,1	0,1	0,1
varav scope 2 - market based	1,5	1,8	2,2
varav scope 2 - location based	5,2	5,4	5,5
Projektutveckling - reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3), %	-37	-37	-29
Hållbarhetscertifiering			
Hållbarhetscertifiering, % av kvm	52	50	45
Hållbarhetscertifiering, antal	281	260	249
Hållbarhetscertifiering, % av hyresintäkter	62	61	56
Hållbarhetscertifiering, % av fastighetsvärde	65	64	61
ESG-benchmarks			
GRESB poäng (0-100)	TBA	92	92
DJSI poäng (0-100)	TBA	77	82
CDP betyg (A till D-betyg)	TBA	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, %	12	12	10
Praktikanter, % av medarbetare YTD ¹	2	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: 77/100 (enda nordiska fastighetsbolag som blivit inkluderat)
 <p>MSCI ESG RATINGS AAA</p>	Castellums rating: AAA
 <p>GRESB REAL ESTATE Sector leader 7/23</p>	Castellums rating: 100/100 (global sektoredare)
 <p>EPA SBPR</p>	Castellums rating: Gold
 <p>CDP DISCLOSURE INSIGHT ACTION</p>	Castellums rating: A-
 <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 cirka 111 300 aktieägare. De 15 enskilt största aktieägarna per den 31 mars 2024 framgår i tabellen nedan.

Aktieägare per 31 mars 2024

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital, %
Akelius Residential Property	66 601	13,5
Swedbank Robur Fonder	19 649	4,0
Gösta Welandsson med bolag	19 638	4,0
Länsförsäkringar Fonder	18 855	3,8
Vanguard	18 617	3,8
BlackRock	17 353	3,5
Handelsbanken Fonder	16 208	3,3
Nordea Fonder	13 715	2,8
Norges Bank	10 667	2,2
Folksam	8 591	1,7
Clients Fonder	8 212	1,7
APG Asset Management	7 004	1,4
Tredje AP-fonden	6 129	1,2
Cardano Asset Management	4 913	1,0
State Street Global Advisors	4 865	1,0
15 största ägarna	241 017	48,9
Utländska aktieägare, övriga	96 114	19,5
Svenska aktieägare, övriga	155 470	31,6
Totalt utestående aktier	492 601	100,0

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

Nyckeltal aktien

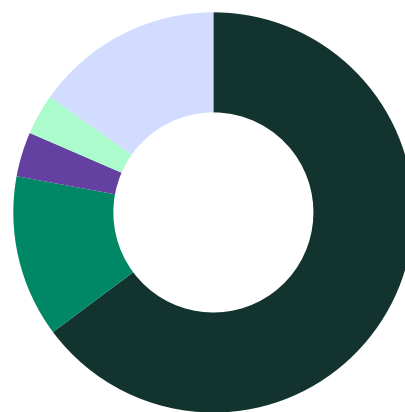
Aktien	31 mar 2024	31 dec 2023
Aktiekurs, SEK	140,90	143,30
Börsvärde, mdkr	69,4	70,6
Omsättning, antal miljoner ¹	80	425
Omsättningshastighet, % ¹	64	94
Aktiens direktavkastning	—	—

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

Utdelning

För att värna bolagets kreditbetyg beslutade styrelsen om en skärpt finanspolicy och ett besparingsprogram med minskat investeringsutrymme under 2023 och 2024 i syfte att stärka bolagets balansräkning. Styrelsen har föreslagit årsstämman 2024 att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023.

Aktieägare per land 31 mars 2024



■ Sverige, 65%
■ USA, 13%
■ Norge, 4%
■ Övriga, 15%
■ Nederländerna, 3%

Moderföretaget

Resultaträkning i sammandrag

mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Intäkter	97	38	325
Centrala administrationskostnader	-97	-94	-459
Finansiella poster	-258	-77	4 630
Resultat före värdeförändringar och skatt	-258	-133	4 496
Nedskrivning andel koncernföretag	-233	-808	-3 848
Nedskrivning andel intresseföretag	-558	-176	-2 678
Värdeförändringar finansiella instrument	741	612	-99
Resultat före skatt	-308	-505	-2 129
Skatt	-228	-40	46
Periodens resultat	-536	-545	-2 083
Poster som kommer att omföras till årets resultat			
Värdeförändring valutaderivat	-13	-1	30
Periodens totalresultat	-549	-546	-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 -308 mkr (-505). Förändringen av finansiella poster är till största delen hänförlig till valutakurs-effekter.

Balansräkning i sammandrag

mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Andelar i koncernföretag	46 114	46 544	46 347
Andelar i intresseföretag	9 450	12 521	10 008
Fordringar koncernföretag	45 652	47 924	43 722
Derivat	2 152	2 562	1 390
Övriga tillgångar	255	278	238
Likvida medel	19	68	942
Summa tillgångar	103 642	109 897	102 647
Eget kapital	47 218	39 554	48 046
Uppskjuten skatteskuld	327	361	171
Derivat	268	235	596
Räntebärande skulder	33 054	46 418	31 910
Skulder koncernföretag	22 424	22 996	21 650
Övriga skulder	351	333	274
Summa eget kapital och skulder	103 642	109 897	102 647

Moderföretagets tillgångar uppgick till 103 642 mkr (102 647). Soliditeten uppgick till 46 procent (47).

Moderföretagets eventualförpliktelser har minskat med 0,6 mdkr under perioden och uppgår per den 31 mars 2024 till 27,5 mdkr. Eventualförpliktelserna är hänförliga till borgensförbindelser för dotterföretag.

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

Castellums verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Castellum hanterar riskerna gentemot en föränderlig marknad med att ha en stark balansräkning och bibehålla vår belåningsgrad låg. I kombination med aktiv kapitalförvaltning minskar vi risken för ökad kapitalkostnad. På den operativa sidan arbetar vi med en väl sammansatt hyresgästportfölj med en spridning i uppsägningstid, bransch, hyresgäststorlek och geografiskt läge koncentrerat till tillväxtmarknader. För att underlätta riskhanteringen har Castellum valt att klassificera riskerna i kategorierna omvärldsrisker, operationella risker, finansiella risker samt hållbarhetsrisker. Mer information om Castellums risker och hantering av dessa återfinns i årsredovisningen för 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 moderbolaget enligt ÅRL 9 kap. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna i övriga delar av delårsrapporten. Upprättandet av delårsrapporten kräver att 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 värdedrivande 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 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 netto 0 mkr. Samtliga närståendetransaktioner har gjorts med armlängds avstånd.

Moderföretagets närståendetransaktioner omfattar, utöver ovanstående, även transaktioner med närstående bolag inom koncernen samt transaktioner med intresseföretag i form av utdelning.

Rapportens undertecknande

Göteborg den 3 maj 2024

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 3 maj 2024 kl. 08:00 CEST.

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

Aktiens direktavkastning

Utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

Avkastning eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till 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 bl.a. hänsyn till skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NRV – Net Reinstatement Value

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

EPRA NTA – Net Tangible Assets

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

EPRA NDV – Net Disposal Value

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

EPRA Vakansgrad

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

Förvaltningsresultat

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

Hyresvärde

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

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 räntenetto i procent av räntenetto.

Skuldkvot

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

Överskottsgrad

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

Övriga definitioner

Antal aktier

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

Data per aktie

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

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan 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 23.

	2024		2023		R12, apr 2023 -		2023	
	jan-mar		jan-mar		mar 2024		jan-dec	
Genomsnittligt antal aktier, tusen	492 601		390 933		476 490		451 377	
Förvaltningsresultat	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	186	0,38	-5 322	-13,61	-9 100	-19,10	-14 608	-32,36
Återläggning								
Resultat intresseföretag exkl. förvaltningsresultat	645	1,31	150	0,38	3 224	6,77	2 729	6,05
Värdeförändring fastighet	1 019	2,07	5 968	15,27	9 585	20,12	14 534	32,20
Värdeförändring finansiellt innehav	—	—	—	—	9	0,02	9	0,02
Värdeförändring goodwill	52	0,11	131	0,34	395	0,83	474	1,05
Värdeförändring derivat	-754	-1,53	87	0,22	394	0,83	1 235	2,74
= Förvaltningsresultat	1 148	2,33	1 014	2,59	4 507	9,46	4 373	9,69
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)								
Förvaltningsresultat	1 148	2,33	1 014	2,59	4 507	9,46	4 373	9,69
Aktuell skatt på förvaltningsresultat	-144	-0,29	-55	-0,14	-179	-0,38	-90	-0,20
EPRA Earnings/EPRA EPS	1 004	2,04	959	2,45	4 328	9,08	4 283	9,49

	2024		2023		R12, apr 2023 -		2023	
	jan-mar		jan-mar		mar 2024		jan-dec	
Räntetäckningsgrad								
Förvaltningsresultat, mkr	1 148		1 014		4 507		4 373	
Återläggning:								
Räntenetto, mkr	493		568		2 093		2 168	
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	1 641		1 582		6 600		6 541	
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3		2,8		3,2		3,0	

	2024		2023		R12, apr 2023 -		2023	
	jan-mar		jan-mar		mar 2024		jan-dec	
Överskottsgrad								
Driftsöverskott	1 618		1 536		6 648		6 566	
Återläggning:								
Intäkter coworking	-67		-67		-266		-266	
Kostnader coworking	73		72		298		297	
Driftsöverskott exkl. coworking	1 624		1 541		6 680		6 597	
Hysesintäkter exkl. coworking	2 180		2 122		8 582		8 524	
Serviceintäkter	202		236		982		1 016	
Hyses- och serviceintäkter exkl. coworking	2 382		2 358		9 564		9 540	
Överskottsgrad, %	68,2		65,4		69,8		69,2	

	2024		2023		R12, apr 2023 -		2023	
	jan-mar		jan-mar		mar 2024		jan-dec	
Avkastning totalt kapital								
Resultat före skatt	186		-5 322		-9 100		-14 608	
Återläggning:								
Räntenetto	493		568		2 093		2 168	
Värdeförändringar derivat	-754		87		394		1 235	
Netto	-75		-4 667		-6 613		-11 205	
Netto, uppräknat till helårsbasis	-300		-18 668		-6 613		-11 205	
Genomsnittligt totalt kapital	158 695		177 163		166 324		169 534	
Avkastning totalt kapital, %	-0,2		-10,5		-4,0		-6,6	

	2024	2023	R12, apr 2023 -	2023
	jan-mar	jan-mar	mar 2024	jan-dec
Avkastning eget kapital				
Resultat efter skatt, uppräknat till helårsbasis	-720	-17 216	-7 468	-11 592
Genomsnittligt eget kapital	76 906	76 676	75 502	78 080
Avkastning eget kapital, %	-0,9	-22,5	-9,9	-14,8

	2024	2023	R12, apr 2023 -	2023
	jan-mar	jan-mar	mar 2024	jan-dec
Nettoinvestering, mkr				
Förvärv	33	6	363	336
Ny-, till- och ombyggnation	448	708	3 150	3 410
Summa investering	481	714	3 513	3 746
Försäljning	-246	-301	-5 151	-5 206
Nettoinvestering	235	413	-1 638	-1 460
Andel av fastighetsvärdet, %	0,2	0,3	-1,1	-1,0

	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Antal utestående aktier, tusental	492 601	390 933	492 601

	31 mar 2024		31 mar 2023		31 dec 2023	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Substansvärde						
Eget kapital enligt balansräkning	76 634	155,57	74 369	190,23	77 177	156,67
Återläggning:						
Hybridobligationer	-10 169	-20,64	-10 169	-26,01	-10 169	-20,64
Beslutad ej verkställd utdelning	—	—	—	—	—	—
Derivat enligt balansräkning	-2 433	-4,94	-3 115	-7,97	-1 352	-2,74
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-4 443	-9,02	-4 839	-12,38	-4 495	-9,13
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	15 020	30,49	16 690	42,69	14 810	30,06
Substansvärde EPRA NRV	74 609	151,46	72 936	186,57	75 971	154,22
Avdrag:						
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt	-2 560	-5,20	-3 659	-9,36	-2 337	-4,74
Substansvärde EPRA NTA	72 049	146,26	69 277	177,21	73 634	149,48
Återläggning:						
Derivat enligt ovan	2 433	4,94	3 115	7,97	1 352	2,74
Uppskjuten skatt i sin helhet	-12 460	-25,29	-13 031	-33,33	-12 473	-25,32
Substansvärde EPRA NDV	62 022	125,91	59 361	151,84	62 513	126,90

	31 mar 2024	31 mar 2024	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
	Koncern enligt	Vår andel av	Total Castellum	Total Castellum	Total Castellum
	rapportering	Entra	inkl. Entra	inkl. Entra	inkl. Entra
EPRA LTV					
Räntebärande skulder, mkr	61 120	12 521	73 641	91 124	74 540
Hybridobligationer, mkr	10 169	—	10 169	10 169	10 169
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta	-1 771	—	-1 771	-1 586	-1 065
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar)	1 682	—	1 682	2 192	2 035
Likvida medel, mkr	-675	-71	-746	-938	-2 144
Netto skulder, mkr	70 525	12 450	82 975	100 961	83 535
Förvaltningsfastigheter, mkr	137 244	22 170	159 414	181 437	160 237
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder)	—	11	11	—	55
Totala tillgångar, mkr	137 244	22 181	159 425	181 437	160 292
EPRA LTV, %	51,4	56,1	52,0	55,6	52,1

	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder, mkr	61 120	77 930	61 671
Likvida medel, mkr	-675	-1 757	-2 088
Räntebärande skulder netto, mkr	60 445	76 173	59 583
Totala tillgångar, mkr	158 053	174 595	159 336
Belåningsgrad, %	38,2	43,6	37,4

Belåningsgrad fastighet	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Räntebärande skulder netto, mkr	60 445	76 173	59 583
Förvaltningsfastigheter, mkr	137 244	148 214	137 552
Belåningsgrad fastighet, %	44,0	51,4	43,3

Skuldkvot	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Räntebärande skulder netto, mkr	60 445	76 173	59 583
Driftsöverskott, mkr	1 618	1 536	6 566
Centraladministration, mkr	-68	-70	-403
Rörelseresultat, mkr	1 550	1 466	6 163
Skuldkvot, ggr	9,7	13,0	9,7

Aktiens direktavkastning	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Beslutad utdelning	—	—	—
Börskurs vid periodens utgång	140,90	126,25	143,30
Aktiens direktavkastning, %	—	—	—

Finansiell kalender

Årsstämma 2024	7 maj 2024
Halvårsrapport januari–juni 2024	16 juli 2024
Delårsrapport januari–september 2024	25 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	19 februari 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 mars 2024 uppgick fastighetsvärdet till cirka 159 mdkr, inklusive ägarandelen i norska Entra ASA. Vi finns i attraktiva nordiska tillväxtregioner. Ett av våra hållbarhetsmål är att vara helt klimatneutrala senast 2030. Castellum är det enda nordiska fastighets- och byggbolag som är invalt i Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap 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



CASTELLUM