



Bokslutskommuniké 2023

KV4

Året i korthet

Oktober – december 2023

- Intäkterna uppgick till 2 477 mkr (2 247), en ökning med 10,2 procent.
- Driftsöverskottet för kvartalet uppgick till 1 627 mkr (1 368), en ökning med 18,9 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick under kvartalet till 1 030 mkr (912), motsvarande en ökning om 12,9 procent.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till -6 304 mkr (-6 394).

Januari – december 2023

- Intäkterna uppgick till 9 806 mkr (8 928). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 8,9 procent (7,2).
- Driftsöverskottet uppgick till 6 566 mkr (5 838), vilket motsvarar en ökning om 12,5 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 4 373 mkr (4 510), vilket motsvarar en minskning om 3,0 procent.
- Fastighetsförsäljningar om 5 206 mkr (3 080) har genomförts i linje med bokförda värden.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till -14 534 mkr (-3 537).
- Belåningsgraden uppgick till 37,4 procent (42,3).
- Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 gånger (3,9) under året och över 73 procent av låneportföljen var räntesäkrad vid årets utgång.

Väsentliga händelser under året

- Under året genomförde Castellum en fullt garanterad nyemission om cirka 10 mdkr med företrädesrätt för befintliga aktieägare i syfte att stärka bolagets finansiella ställning.
- Mot bakgrund av den förändrade kapitalmarknaden och den genomförda företrädesemissionen kommer styrelsen inte att föreslå årsstämman utdelning för 2023.
- I slutet av året invigde Castellum sin hundra solcellsanläggning i fastighetsbeståndet och nådde därmed målet två år före utsatt tid. Dessutom är 50 procent av beståndet hållbarhetscertifierat, vilket innebär att bolaget även uppfyllde detta hållbarhetsmål två år före utsatt tid.
- Castellum har under året minskat nettoskulden med cirka 16 mdkr samt refinansierat obligationer och bankfaciliteter om totalt 21 mdkr, vilket har bidragit till att kapitalbindningstiden i låneportföljen har ökat från 3,3 till 4,2 år.

	2023 okt-dec	2022 ¹ okt-dec	2023 jan-dec	2022 ¹ jan-dec
Intäkter, mkr	2 477	2 247	9 806	8 928
Driftsöverskott, mkr	1 627	1 368	6 566	5 838
Förvaltningsresultat, mkr	1 030	912	4 373	4 510
Kr/aktie	2,09	2,33	9,69	11,45
Tillväxt, %	-10	-1	-15	10
Periodens resultat, mkr	-6 302	-4 903	-11 592	1 750
Kr/aktie	-12,79	-12,54	-25,68	4,44
Tillväxt, %	2	49	-678	-87
Nettoinvestering, mkr	-397	1 339	-1 460	2 868
Nettouthyrning, mkr	-51	44	-67	161
Belåningsgrad, %	37,4	42,3	37,4	42,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	3,0	3,9
EPRA NRV, kr/aktie	154,22	203,36	154,22	203,36
EPRA NTA, kr/aktie	149,48	193,43	149,48	193,43
EPRA NDV, kr/aktie	126,90	164,97	126,90	164,97

1. Jämförelseåret är omräknat. Tidigare år inkluderades intäkter och kostnader brutto hänförligt till United Spaces, som nu eliminerats.

Utestående och genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1904 för samtliga jämförelseår motsvarande utspädningen hänförlig till fondemissionselementet i årets företrädesemission.

Starkt driftnetto i en fortsatt osäker omvärld

Trots att kriserna fortsatte att avlösa varandra under 2023 levererar Castellum ett stabilt resultat. Inflationen gav tydligt vika mot slutet av året och räntehöjningarna gav avtryck i den reala ekonomin, som förväntat, med något svagare generell efterfrågan som följd. Tack vare solida hyresgäster, en diversifierad tillgångsmassa och hårt arbete ökar Castellums intäkter till 9,8 mdkr. Oavsett om vi sett toppen på räntekurvan eller ej, kommer 2024 att bli ett år med utmaningar. Det är med ödmjukhet, men också tillförsikt, som vi går in i det nya året.

Castellum levererar ett ökat driftnetto på 12,5 procent för 2023 och för sista kvartalet isolerat är det hela 18,9 procent. En stor del av intäktsökningen beror givetvis på de indexerade hyresavtalen men vårt idoga arbete med uthyrning och kostnadskontroll samt lägre energipriser gav driftnettot en rejäl skjuts under det sista kvartalet.

Under året har Castellum haft engångskostnader hänförliga till fastighets- och centraladministration på cirka 180 mkr. Kostnadsutvecklingen framåt förväntas, bortsett från dessa, ligga still.

Hög omsättning på hyresmarknaden

Vi har sett en fortsatt stark efterfrågan på kontor och logistik under hela året men också en högre omsättning. Nyuthyrningen i befintligt bestånd ligger på samma nivå som föregående år. Den volatila nettouthyrningen var negativ på 67 mkr på grund av större avflyttningar, framför allt under sista kvartalet. Däremot ökade de totala intäkterna med cirka 10 procent.

Konkurserna ökar till 59 mkr, från mycket låga nivåer. Padeltennishallar står för en tredjedel av den summan. Övriga hyresgäster visar på god betalningsförmåga och vi ser stabila och på vissa håll stigande marknadshyror. Castellums hyresgäster utgör ett tvärsnitt av svenskt näringsliv och offentlig sektor. Inget hyreskontrakt står för mer än 1,2 procent av hyresintäkterna, vilket skapar god stabilitet och stor riskspridning i kassaflödet. Trots det förbereder vi oss för en tuffare hyresmarknad där fler hyresgäster kan komma att drabbas av svagare konjunktur i spåren av inflationsbekämpningen. Viktiga prioriteringar under 2024 är täta dialoger med hyresgäster, uthyrning och fortsatt kostnadskontroll.

Färdigställda projekt ger tillväxt - men nyinvesteringar minskar

Castellum färdigställde under 2023 åtta större projekt med ett totalt årligt hyresvärde om 326 mkr. Castellums historiska tillväxt bygger till stor del på investeringar i ny- till- och ombyggnation samt förvärv. Kommande år minskar investeringsvolymerna jämfört med de senaste åren på grund av den snabbt förändrade kapitalmarknaden. Det är därför inte troligt att målen om ökning av förvaltningsresultatet med 10 procent per aktie samt investeringar motsvarande 5 procent av fastighetsvärdet kommer att nås fullt ut 2024 heller.

Investeringsbehoven inom rättsväsendet är omfattande. Polisen är Castellums största hyresgäst men vi kan inte ensamma tillgodose den offentliga sektorns efterfrågan. En möjlighet är att det gemensamma pensionskapitalet mer aktivt direktinvesterar i svensk samhällsutveckling inom ramen för sina mandat. Castellum är öppna för alternativa lösningar. Tillsammans har vi goda möjligheter att snabbare tillgodose de nybyggnationer som efterfrågas.

Vi har fortsatt stor potential i projektportföljen och bedömer i dagsläget att projekt motsvarande cirka 700 000 kvm kan startas framöver, förutsatt förbättrade marknadsförutsättningar och god framdrift av detaljplaner.

Efter nyemissionen och några försäljningar har Castellum amorterat cirka 16 mdkr av sin nettoskuld. Detta har gett oss en stabilare finansiell grund, bibehållen investment grade rating och goda förutsättningar till fortsatt stärkt finansiering, säger Joacim Sjöberg.



Renodling i portföljen och höjda avkastningskrav

Transaktionsmarknaden har varit trög under hela året med små transaktionsvolym. Castellum har trots detta kunnat fortsätta renodlingen av portföljen där 5,2 mdkr har avyttrats i bland annat Halmstad, Nyköping, Uddevalla och Lund. Försäljningarna bidrar till en bättre koncentration på bolagets prioriterade orter och stärker samtidigt balansräkningen.

De höjda avkastningskraven fortsätter att pressa fastighetsvärdena. Castellum externvärderade hela sitt bestånd första kvartalet inför nyemissionen och under sista kvartalet har 45 procent externvärderats igen och bekräftar bolagets interna värderingar. Ytterligare nedskrivningar görs i fjärde kvartalet med 4,3 procent, motsvarande 6,3 mdkr. Sammanlagt har nedskrivningar på cirka 14 procent gjorts från toppen, Q3 2022.

Hållbarhetsmål nås i förväg

I sista kvartalet uppnåddes två av bolagets hållbarhetsmål i förväg, nämligen målet om att installera 100 solcellsanläggningar i beståndet och att minst hälften av fastighetsbeståndet ska hållbarhetscertifieras innan utgången av 2025. Totalt har 106 solcellsanläggningar installerats vilka genererar 17 procent av koncernens egen elanvändning. Samtidigt har vi lyckats energieffektivisera med 4 procent, vilket med råge uppfyller det årliga effektiviseringsmålet om 2,5 procent.

På stabil grund

Efter nyemissionen och försäljningar har bolaget amorterat cirka 16 mdkr av sin nettoskuld. Detta har gett bolaget en stabilare finansiell grund, bibehållen investment grade rating och goda förutsättningar till fortsatt starkt finansiering. Under sista kvartalet har bolaget förlängt kapitalbindningen till 4,2 år jämfört med 3,8 år vid utgången av tredje kvartalet. Castellum har refinansierat i både bank- och obligationsmarknaden. Även om villkoren nu är acceptabla ser vi gärna längre löptider och, förstås, lägre räntenivåer på sikt. Det syns tecken på att obligationsmarknaden kan komma att öppna för hela fastighetsbranschen igen vilket kommer att ge en stabilare utveckling framöver.

Castellums snittränta har ökat med 0,4 procentenheter jämfört med samma tidpunkt föregående år och är stabil på 3,0 procent. Under samma period har den underliggande marknadsräntan stigit med nästan 1,4 procentenheter.

Ödmjuk men med gott utgångsläge

Fastighetsbranschen har ett tufft år bakom sig och vi bör förvänta oss en svagare hyresmarknad framöver. Trots detta ser jag med lika delar ödmjukhet som tillförsikt fram emot kommande år. Castellum ska fortsätta vara väl rustat för såväl utmaningar som nya affärsmöjligheter. Våra fastigheter och vår organisation ger oss ett gott utgångsläge och rätt hanterat kan svårigheter skapa möjligheter. Det gångna året har ställt oss alla inför hårda prövningar. Investerare, hyresgäster, samarbetspartners och anställda har alla mött en helt annan marknad under 2023 än den vi vant oss vid. Mitt stora tack går till alla de som med beslutsamhet, uppfinningsrikedom och uthållighet har fått Castellum in på lugnare vatten.

Joacim Sjöberg

Verkställande direktör

Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Intäkter	2 477	2 247	9 806	8 928
Driftskostnader	-333	-452	-1 517	-1 490
Underhåll	-136	-93	-349	-286
Fastighetsskatt	-144	-147	-590	-580
Uthyrning och fastighetsadministration	-237	-187	-784	-734
Driftsöverskott	1 627	1 368	6 566	5 838
Centrala administrationskostnader	-124	-57	-403	-270
Förvärvskostnad	—	-3	—	-7
Resultat från intresseföretag	-828	-46	-2 284	-373
Finansnetto				
Räntenetto	-545	-486	-2 168	-1 531
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-22	-24	-67	-76
Resultat inkl. intresseföretag	108	752	1 644	3 581
varav förvaltningsresultat¹	1 030	912	4 373	4 510
Värdeförändringar				
Fastigheter	-6 304	-6 394	-14 534	-3 537
Finansiellt innehav	—	1	-9	-57
Goodwill	-183	-289	-474	-440
Derivat	-1 767	-22	-1 235	2 690
Resultat före skatt	-8 146	-5 952	-14 608	2 237
Aktuell skatt	85	170	-12	-15
Uppskjuten skatt	1 759	879	3 028	-472
Årets resultat	-6 302	-4 903	-11 592	1 750

Övrigt totalresultat	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Årets resultat	-6 302	-4 903	-11 592	1 750
<i>Poster som kommer omföras till årets resultat</i>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.	-695	-11	-921	530
Värdeförändring derivat, valutasäkring	770	-319	1 059	-694
Årets totalresultat	-6 227	-5 233	-11 454	1 586
Genomsnittligt antal aktier, tusental ²	492 601	390 929	451 377	393 849
Resultat, kr/aktie ²	-12,79	-12,54	-25,68	4,44

1. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 28.

2. Utestående och genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1904 för samtliga jämförelseår motsvarande utspädningen hänförlig till fondemissionselementet i årets företrädesemission.

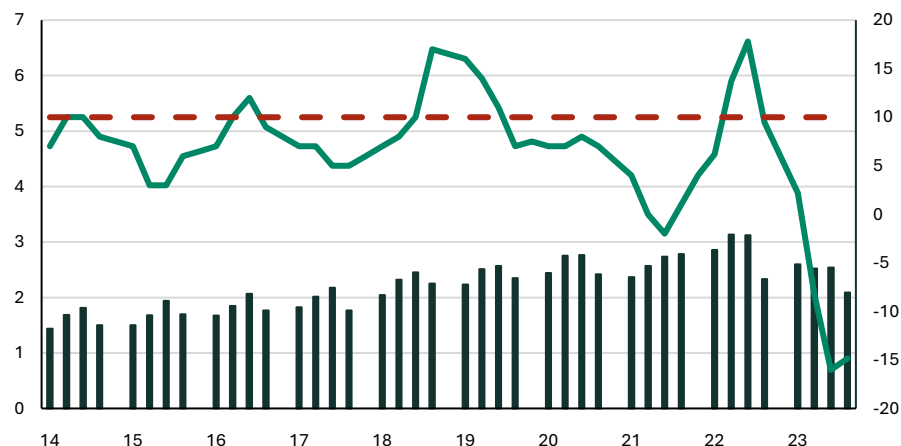
Resultatanalys januari-december 2023

Förvaltningsresultat

Ökade finansieringskostnader under 2023 tillsammans med lägre förvaltningsresultat från intresseföretaget Entra minskar förvaltningsresultatet för året till 4 373 mkr (4 510), vilket motsvarar 9,69 kr per aktie (11,45). Minskningen i jämförelse per aktie är främst hänförlig till utspädningseffekten av 2023 års siffror. Castellums andel i Entra bidrar med 445 mkr (550) till förvaltningsresultatet. För kvartalet uppgick förvaltningsresultatet i Castellumkoncernen till 1 030 mkr (912).

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat kr/aktie per kvartal (staplar) Årlig tillväxt R12 (kurva) och mål 10 % (streckad linje)



Intäkter

Under året ökade de totala intäkterna med 9,8 procent till 9 806 mkr (8 928). Intäkterna fördelar sig på hyresintäkter 8 790 mkr (7 971) och serviceintäkter 1 016 mkr (957). Av hyresintäkterna utgör coworking 266 mkr (233). Ökningen förklaras framför allt av indexuppräknig av hyresavtal samt färdigställda projekt. För jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter motsvarar ökningen 8,9 procent. Ekonomisk uthyrningsgrad för året uppgår till 92,1 procent (93,4).

Utveckling intäkter

mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	8 596	7 895	8,9
Projektfastigheter	782	408	
Transaktion	241	461	
Coworking	266	232	
Koncernjustering	-79	-68	
Totalt	9 806	8 928	9,8

Segmentsinformation

mkr	Intäkter		Driftsöverskott	
	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Stockholm	2 543	2 409	1 868	1 738
Väst	1 829	1 685	1 265	1 164
Mitt	1 759	1 632	1 198	1 049
Mälardalen	1 254	1 123	813	757
Öresund	1 563	1 305	1 100	861
Finland	671	609	353	316
Coworking	266	232	-31	-35
Koncernjustering	-79	-68	—	-12
Summa	9 806	8 928	6 566	5 838

Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 2 456 mkr (2 356). För jämförbart bestånd av förvaltningsfastigheter motsvarar ökningen 6,8 procent. Fastighetsadministration uppgick för året till 566 mkr (522), motsvarande 107 kr/kvm (99). Centrala administrationskostnader uppgick till 403 mkr (270). Förändringen inom centrala administrationskostnader hänförs dels till ett beslut att avveckla Castellums innovationsbolag, dels till kostnadsförda aktiverade administrationsprojekt, varav den senare offentliggjorts tidigare. Därutöver har Castellum gjort en genomlysning av projekt i takt med mer begränsad investeringsvolym, varvid vissa projekt skjutits på framtiden och vissa har stängts. Detta har resulterat i engångskostnader redovisade inom fastighetsadministration och underhåll.

6 CASTELLUM BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2023

Utveckling kostnader

mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 180	2 042	6,8
Projektfastigheter	221	198	
Transaktion	55	116	
Direkta fastighetskostnader	2 456	2 356	4,2
Fastighetsadministration	566	522	
Coworking	297	280	
Koncernjustering	-79	-68	
S:a Uthyrning och fastighetsadministration	784	734	
Centraladministration	403	270	
Kostnader totalt	3 643	3 360	8,4

Fastighetskostnader, kr/kvm

mkr	Kontor	Samhälls- fastigheter	Lager/Lätt industri	Handel	Totalt
Driftkostnader	344	243	191	164	275
Underhåll	76	46	35	42	58
Fastighetsskatt	154	109	28	85	107
Fastighetskostnader	574	398	254	291	440
Fastighetsadministration	—	—	—	—	107
Totalt	574	398	254	291	547
D:o Q4 2022	537	402	229	301	511

Resultat från intresseföretag

Resultat från intresseföretag avser Castellums andel av Entras resultat. Resultatet inkluderar såväl förvaltningsresultat och skatt som värdeförändringar i Entras fastighetsbestånd. På raden ”varav förvaltningsresultat” i resultaträkningen ingår endast Castellums andel av intresseföretagets förvaltningsresultat, vilket för året uppgår till 445 mkr (550). 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 451 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 10.

mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat	445	550
Värdeförändring fastighet	-2 676	-863
Skatt	427	-35
Övrigt	-29	153
Castellums andel av intresseföretagets resultat	-1 833	-195
Nedskrivning	-451	-178
Total påverkan på årets resultat	-2 284	-373
Omräkningsdifferens	-847	420
Valutasäkring	847	-333
Total påverkan på årets totalresultat	-2 284	-286

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -2 235 mkr (-1 607). Förändringen förklaras framför allt av en högre underliggande marknadsränta. Genomsnittlig utgående ränta för låneportföljen uppgick per balansdagen till 3,0 procent (2,6).

mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Finansiella intäkter	39	0
Räntekostnader	-2 197	-1 593
Avgår: aktiverad ränta	42	101
Tomträttsavgälder	-67	-76
Övriga finansiella kostnader	-52	-39
Summa finansnetto	-2 235	-1 607

Värdeförändringar

Fastighet

Castellum redovisar under året orealiserade värdeförändringar om -14 325 mkr (-3 563), främst hänförligt till att marknadens avkastningskrav generellt stigit under året. Det genomsnittliga avkastningskravet för Castellums bestånd uppgår per årsskiftet till 5,62 procent, motsvarande en ökning om 43 baspunkter från föregående kvartal och 61 baspunkter från årets ingång.

Castellums genomförda fastighetsförsäljningar har under året medfört en realiserad värdeförändring om -209 mkr. Försäljningspris netto uppgick till 5 206 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om -219 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 5 425 mkr att jämföra med senaste värderingen om 5 415 mkr, en skillnad om 10 mkr.

Värdeförändringar – Fastighet

	2023	2022
mkr	jan-dec	jan-dec
Kassaflöde	-2 936	6 380
Projektvinst/Byggrätter	-920	582
Avkastningskrav	-10 469	-10 529
Förvärv	—	4
Orealiserad värdeförändring	-14 325	-3 563
D:o i %	-9,3	-2,3
Försäljningar	-209	26
Totalt	-14 534	-3 537
D:o i %	-9,5	-2,3

Goodwill

Goodwill har under året skrivits ned med totalt -474 mkr varav -156 mkr är hänförligt till avyttringar. Negativ värdeutveckling på fastigheter kopplade till goodwill påverkar med -293 mkr och goodwill hänförlig till United Spaces har skrivits ned med -25 mkr.

Derivat

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat, vilka främst påverkas av förändrade långa marknadsräntor och valutakursrörelser. Total värdeförändring för derivaten uppgår under året till -1 394 mkr (3 309) varav -1 235 mkr (2 690) har redovisats i resultaträkningen och resterande del i övrigt totalresultat som ett resultat av säkringsrelationer. De negativa värdeförändringarna förklaras av att räntor på längre löptider har sjunkit under året samt förändrade valutakurser.

Skatt

Total skatt för året uppgick till 3 016 mkr (-487) varav -12 mkr (-15) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skatt om 20,6 procent på resultat före skatt uppgår teoretisk skatt till 3 009 mkr. Skillnaden om 6 mkr mot total skatt för året beror främst på uppskjuten skatt på sålda fastigheter om 702 mkr. Skillnaden har dessutom reducerats av att skatt inte utgår på resultatposter för Entra om -472 mkr eller goodwill om -98 mkr samt ej avdragsgilla räntekostnader om -189 mkr och övriga poster om 63 mkr.

Skatteberäkning jan-dec 2023

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	4 373	
D:o intresseföretag	-445	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-2 556	2 556
ombyggnationer	-1 206	1 206
Hybridobligation	-349	
Ej avdragsgill ränta	916	
Övriga skattemässiga poster	-297	-265
Skattepliktigt förvaltningsresultat	436	3 497
Skatt på förvaltningsresultat	-90	
Försäljning fastigheter		-3 564
Värdeförändring fastigheter		-13 775
Värdeförändring derivat	348	-1 583
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	784	-15 425
Underskottsavdrag, ingående balans	-1 635	1 635
Underskottsavdrag, utgående balans	907	-907
Skattepliktigt resultat	56	-14 697
Periodens skatt enligt resultaträkning	-12	3 028

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	137 552	153 563
Goodwill	4 495	4 969
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	1 441	1 591
Intresseföretag	10 008	13 286
Derivat	1 948	3 215
Övriga anläggningstillgångar	224	312
Övriga fordringar	1 580	1 937
Likvida medel	2 088	858
Summa tillgångar	159 336	179 731
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	77 177	78 983
Uppskjuten skatteskuld	14 810	17 754
Övriga avsättningar	26	28
Derivat	596	468
Räntebärande skulder	61 671	76 849
Leasingskuld	1 441	1 591
Ej räntebärande skulder	3 615	4 058
Summa eget kapital och skulder	159 336	179 731

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. Fastigheterna är belägna i citylägen och välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service.

Per den 31 december 2023 äger Castellum (exkl. innehav i Entra), efter avyttring av 48 fastigheter, sex fastighetsregleringar samt två fastighetsförvärv under året, totalt 709 fastigheter till ett bokfört värde om 138 mdkr.

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	Bokfört värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2023	153 563	749
+ Förvärv	336	2
+ Ny-, till- och ombyggnation	3 410	—
- Försäljningar	-5 415	-48
+/- Fastighetsregleringar	—	6
+/- Orealiserade värdeförändringar	-14 325	—
+/- Valutakursomräkning	-17	—
Fastighetsbestånd per balansdag	137 552	709

Goodwill

Castellum redovisar goodwill om 4 495 mkr (4 969), varav 3 422 mkr (3 844) är hänförligt till förvärvet av Kungsleden och resterande 1 073 mkr (1 100) är hänförligt till förvärven av CORHEI och Norrporten. Goodwill hänförlig till förvärvet av United Spaces är under året nedskriven i sin helhet jämfört med 25 mkr vid årets ingång. 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. Indikation på nedskrivningsbehov för dessa kan uppstå vid avyttring av den kassagenererande enheten, minskade temporära skillnader på fastigheterna eller ändrad skattelagstiftning.

mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Ingående anskaffningsvärde	4 969	5 544
Justering förvärvsanalys	—	-135
Förändring goodwill	-474	-440
Utgående balans per balansdag	4 495	4 969

Intresseföretag

Vid utgången av året ägde Castellum 60 710 624 aktier i Entra ASA motsvarande 33,3 procent av rösterna samt 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 dec 2023	31 dec 2022
Ingående anskaffningsvärde	13 286	13 571
Andel av intresseföretagets resultat	-1 833	-195
Erhållen utdelning	-146	-333
Nedskrivning	-451	-178
Valutakursomräkning	-848	420
Utgående anskaffningsvärde	10 008	13 286
	2023	2022
Entra	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter, NOKm	3 418	3 158
Förvaltningsresultat, NOKm	1 356	1 603
Castellums andel av förvaltningsresultat, NOKm	452	534
Årets resultat, NOKm	-5 582	-569
Varav minoritetens, NOKm	-133	65
	31 dec 2023	31 dec 2022
Antal fastigheter, st	99	102
Fastighetsvärde, NOKm	68 470	77 404
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 376	1 396
Kontraktslängd, år	6,1	6,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	96,5
Räntebärande skulder, NOKm	39 114	40 515
Kapitalbindning, år	3,8	4,3
Räntebindning, år	4,2	4,7
Belåningsgrad, %	57,1	52,3
EPRA NRV, NOK/aktie	167	207
Börskurs, NOK/aktie	115,40	105,80

Uppskjuten skatteskuld

Totalt uppgår uppskjuten skatt i koncernen till 14 810 mkr (17 754). Ett bedömt verkligt värde av uppskjuten skatteskuld kan beräknas som alternativ till redovisad uppskjuten skatt utifrån gällande redovisningsprinciper. Verkligt värde bedöms uppgå till en skuld om 2 337 mkr (3 860).

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	907	187	184
Derivat	-1 389	-286	-269
Obeskattade reserver	-641	-132	-124
Fastigheter	-80 303	-16 565	-2 128
Summa	-81 426	-16 796	-2 337
Fastigheter, tillgångsförvärv	9 641	1 986	—
Utgående balans per balansdag	-71 785	-14 810	-2 337

Derivat

Per den 31 december 2023 uppgick marknadsvärdet för ränte- och valutaderivatportföljen till 1 352 mkr (2 747) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Förändring eget kapital

mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare							Innehav utan best. inflytande	Totalt eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- omräkningsreserv	Valuta- säkringsreserv	Hybrid- obligationer	Balanserad vinst		
Eget kapital 2021-12-31	340 544	173	29 027	779	-780	10 164	43 581	693	83 637
Utdelning 2022 (7,60 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-2 496	—	-2 496
Återköpta egna aktier	-12 143	—	—	—	—	—	-2 752	—	-2 752
Utdelning hybridkapital	—	—	—	—	—	5	-167	—	-162
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	-137	-693	-830
Årets resultat 2022	—	—	—	—	—	—	1 750	—	1 750
Övrigt totalresultat 2022	—	—	—	530	-695	—	—	—	-164
Eget kapital 2022-12-31	328 401	173	29 027	1 309	-1 475	10 169	39 779	—	78 983
Utdelning hybridkapital	—	—	—	—	—	—	-349	—	-349
Nyemission	164 200	82	9 915	—	—	—	—	—	9 997
Indragning egna aktier	—	-9	—	—	—	—	9	—	—
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	10 169	27 847	—	77 177

Fastighetsbestånd

Kategori	2023-12-31				januari-december 2023						
	Antal	Yta, tkvm	Fastighets- värde, mkr	D:o kr/kvm	Hyresvärde, mkr	D:o kr/kvm	Ekonomisk uthyrn.grad, %	Intäkter, mkr	Fastighets- kostnader, mkr	D:o kr/kvm	Driftsöverskott, mkr
KONTOR											
Stockholm	55	699	30 720	43 919	2 015	2 881	89,9	1 772	406	581	1 366
Väst	78	475	13 540	28 532	955	2 012	90,9	867	225	475	642
Mitt	72	520	10 636	20 437	937	1 800	90,7	842	240	461	602
Mälardalen	33	410	10 226	24 959	819	1 999	92,6	751	196	479	554
Öresund	32	260	8 488	32 689	622	2 396	91,6	556	140	538	417
Danmark	14	143	4 952	34 684	379	2 656	90,5	373	100	700	273
Finland	18	203	6 693	32 938	739	3 639	89,3	649	248	1 219	401
Summa Kontor	302	2 710	85 255	31 462	6 466	2 386	90,6	5 810	1 555	574	4 255
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER											
Stockholm	7	126	4 684	37 106	291	2 310	97,4	280	51	403	230
Väst	19	146	2 893	19 882	232	1 594	96,4	222	49	337	172
Mitt	28	292	8 547	29 312	610	2 092	93,9	570	121	414	449
Mälardalen	7	37	974	26 283	71	1 920	98,7	69	11	312	58
Öresund	7	71	2 826	39 726	179	2 513	95,6	170	34	474	136
Danmark	1	12	636	52 065	38	3 153	93,3	37	6	521	31
Summa Samhällsfastigheter	69	684	20 560	30 070	1 421	2 080	95,4	1 348	272	398	1 076
LAGER/LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	35	208	3 956	19 062	289	1 394	91,2	263	53	254	211
Väst	89	610	8 278	13 580	630	1 035	95,1	582	133	218	450
Mitt	18	97	1 042	10 696	96	988	91,3	87	21	217	65
Mälardalen	27	310	3 379	10 889	362	1 167	94,9	343	116	373	227
Öresund	38	258	2 795	10 831	244	945	91,2	219	53	206	165
Danmark	1	17	150	8 631	14	827	94,2	13	4	256	9
Finland	1	0	81	0	9	0	87,5	8	1	0	7
Summa Lager/Lätt industri	209	1 500	19 681	13 118	1 644	1 097	93,5	1 515	381	264	1 134
HANDEL											
Stockholm	18	108	2 829	26 103	204	1 880	96,7	194	22	203	172
Väst	12	56	1 259	22 333	93	1 645	96,7	88	20	363	68
Mitt	18	105	1 652	15 785	156	1 492	94,2	144	33	311	112
Mälardalen	11	44	727	16 552	60	1 364	95,8	55	12	265	43
Öresund	17	72	1 372	19 045	125	1 736	95,6	115	25	354	89
Summa Handel	76	385	7 839	20 342	638	1 655	95,8	596	112	291	484
Summa Förvaltningsfastigheter	656	5 279	133 335	25 258	10 169	1 927	92,1	9 269	2 320	440	6 949
Uthyrning och fastighetsadministration									566	107	566
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration	656	5 279	133 335	25 258	10 169	1 927	92,1	9 269	2 886	547	6 383
Projekt	23	206	3 415	—	229	—	—	98	52	—	46
Obebyggd mark	30	—	802	—	31	—	—	30	16	—	14
Totalt	709	5 485	137 552		10 429			9 397	2 954		6 443

Skillnaden mellan ovan redovisade driftsöverskott om 6 443 mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 6 566 mkr förklaras dels av att driftsöverskottet om 142 mkr under året för sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet under året för förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 57 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året. I tabellen frånräknas även ej fastighetsrelaterade kostnader om 38 mkr.

Fastighetsportföljen

Castellums ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 64 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. 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. 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 (62 procent), och därefter samhällsfastigheter (15 procent), lager/lätt industri (14 procent) och handel (6 procent). Gemensamt för dessa fastigheter är att de är belägna i eller nära citylägen, har goda kommunikationer och kompletterande service. Beståndets resterande 3 procent består av projekt och mark.

Castellums fastighetsbestånd per den 31 december 2023 omfattade 709 fastigheter (749) med ett sammanlagt kontraktsvärde om 9 243 mkr (9 063) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 5 485 tkvm (5 696).

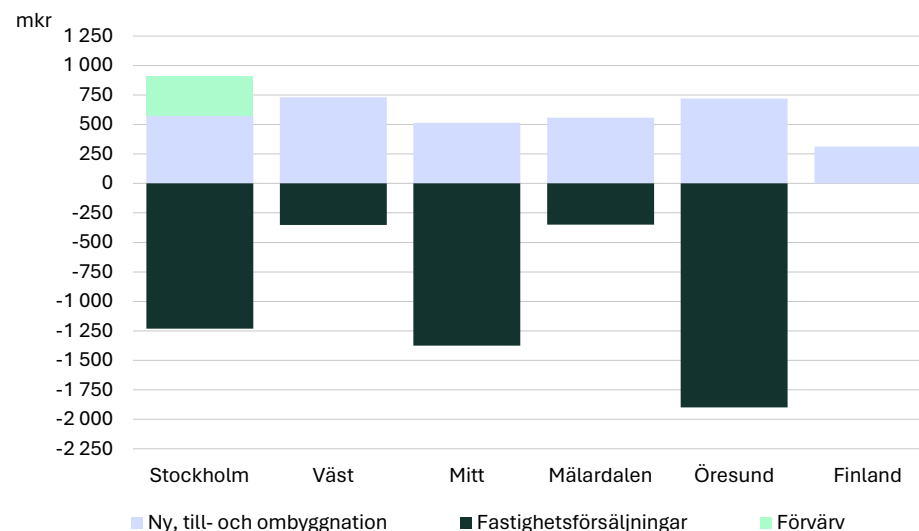
Transaktioner

Transaktionsmarknaden är fortsatt aktiv i Castellums segment men det tar längre tid att nå avslut. De avyttringar som Castellum har tecknat under 2023 har sålts för 7 procent lägre än de bokförda värden som redovisades per Q3 2022, då Castellums bokförda värden var som högst. Försäljningsvärdena är därmed högre än den genomsnittliga nedskrivningen för hela portföljen som uppgår till cirka 14 procent under samma tidsperiod.

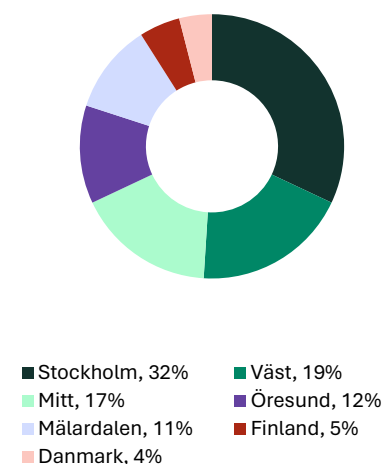
Investeringar

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 året har investeringar i fastigheter skett för totalt 3 746 mkr (5 911), varav 336 mkr (363) avser förvärv och 3 410 mkr (5 548) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om -5 206 mkr (-3 080) uppgick nettoinvesteringen till -1 460 mkr (2 831).

Nettoinvestering per region



Fastighetsvärde per region



Stora projekt

Castellum har en pågående projektportfölj som omfattar större projekt om cirka 2,5 mdkr, varav 1,4 mdkr kvarstår att investera. Genomsnittlig uthyrningsgrad uppgår till 81 procent. Under kvartalet färdigställdes ett större kontorsprojekt i Stockholm. Detta innebär att åtta större projekt har färdigställts under året med ett totalt hyresvärde om 326 mkr och en genomsnittlig uthyrningsgrad om 93 procent.

Projektpipeline

Med ökad inflation och stigande marknadsräntor har förutsättningarna för investeringar i den egna projektportföljen utmanats under året. Därför har Castellum valt att skjuta fram vissa större projektstarter tills mer stabila marknadsförutsättningar infinner sig. Det innebär att

volymen för bedömda projektstarter minskar jämfört med tidigare år. Castellum har fortsatt mycket stor potential i projektportföljen som kommer att skapa stora möjligheter när den kommersiella och den finansiella marknaden tillåter. Det är en position att värna om.

Förutsatt förbättrade marknadsförutsättningar och framdrift i detaljplaner bedömer Castellum att projekt motsvarande cirka 700 000 kvm kan startas framöver.

Genom god kapitaldisciplin och försäljningar av icke prioriterade tillgångar har bolaget skapat investeringsutrymme som tillåter start av projekteten Bägaren 5, Amperen 1 och Gladan 6.

Beslutade, ej startade projekt	Kategori	Typ av inv.	Ort	Projektstart	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Bägaren 5	S	O	Norrköping	Q1-24	6 400	18	100	134	9	125
Amperen 1	Lo	N	Västerås	Q1-24	36 000	28	100	413	9	404
Gladan 6	K	O	Stockholm	Q1-24	3 900	15	0	167	9	158
Summa ej startade projekt över 100 mkr					46 300	61	75	714	27	687

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	Q4-23	21 000	28	72	213	183	30
Bollbro 15	S	O	Helsingborg	Q4-23	5 000	7	92	125	92	33
Tistlarna 9	Lo	N	Malmö	Q1-24	11 300	13	97	195	188	7
Werket	K	O	Jönköping	Q2-24	21 000	47	58	302	208	94
Tusenskönan 2	S	N	Möndal	Q4-24	10 600	29	100	443	219	224
Backa 20:6	S	N	Göteborg	Q4-25	9 000	40	100	490	162	328
Summa pågående projekt över 100 mkr					77 900	163	83	1 768	1 052	716

Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt										
Sjustjärnan 1	K	N	Malmö	Q1-23	31 500	83	99	1 362	1 289	73
Godsfinkan 1	K/S	N	Malmö	Q1-23	26 500	85	100	1 385	1 385	0
Götaland 9 ¹	S	N	Jönköping	Q2-23	9 200	23	100	340	340	0
Åseby 1:5	I	N	Göteborg	Q2-23	14 800	21	100	254	245	9
Borgarfjord 5	K	O	Stockholm	Q2-23	9 300	28	45	131	131	0
Effekten 13	K	N	Västerås	Q3-23	15 400	34	100	412	409	3
Kungsängen Tibble 1:648	La	N	Stockholm	Q3-23	15 200	20	86	303	299	4
Hornsberg 10	K	O	Stockholm	Q4-23	8 700	32	85	268	245	23
Summa färdigställda projekt över 100 mkr					130 600	326	93	4 456	4 344	112
Totalsumma projekt över 100 mkr					254 800	550	88	6 937	5 423	1 514

1. Götaland 9 har avyttrats och frånträdde vid projektavslut.

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 diversifiering bland 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 kunden är 2,3 procent. Återstående genomsnittlig kontraktslängd per den 31 december 2023 uppgick till 3,8 år (3,9).

Kontraktsförfallostruktur

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2024	3 009	1 739	19
2025	1 744	1 640	17
2026	1 504	1 678	18
2027	855	1 282	14
2028	275	805	9
2029+	382	1 852	20
Summa kommersiellt	7 769	8 996	97
Bostäder	480	49	1
P-platser och övrigt	6 378	198	2
Totalt	14 627	9 243	100

Kontraktsstorlek

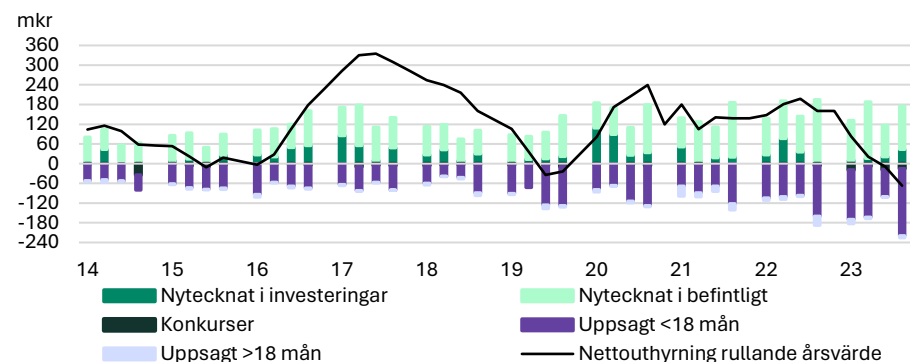
mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt			
<0,25	3 430	236	3
0,25—0,5	1 145	423	5
0,5—1,0	1 242	878	9
1,0—3,0	1 277	2 172	23
>3,0	675	5 287	57
Summa	7 769	8 996	97
Bostäder	480	49	1
P-platser och övrigt	6 378	198	2
Totalt	14 627	9 243	100

Nettouthyrning

Under året har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 612 mkr (666). Uppsägningar uppgick till -679 mkr (-505), varav -59 mkr (-8) avsåg konkurser och -4 mkr (-43) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för året uppgick därmed till -67 mkr (161) och för kvartalet till -50 mkr (8). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultateffekt bedöms till 9–18 månader i förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

Nettouthyrning per region

mkr	Sthlm	Väst	Mitt	Mälar- dalen	Öresund	Finland	Totalt
NYTECKNAT							
Befintligt	106	97	120	40	132	26	521
Investeringar	41	2	19	10	19	—	91
Totalt	147	99	139	50	151	26	612
UPPSAGT							
Befintligt	-166	-85	-91	-49	-176	-53	-620
Konkurser	-16	-29	-6	-3	-3	-2	-59
Totalt	-182	-114	-97	-52	-179	-55	-679
Nettouthyrning	-35	-15	42	-2	-28	-29	-67
<i>D:o Q4 2022</i>	-3	90	10	38	23	3	161



Största hyresgäster	Kontraktsvärde, mkr
Polismyndigheten	212
AFRY	177
ABB	147
Domstolsverket	145
Svenska Handelsbanken	122
Försäkringskassan	118
Northvolt	116
Migrationsverket	85
Region Stockholm	83
Hedin	75
Summa kontraktsvärde största hyresgäster	1 280

Finansiering

Under kvartalet har säkerställd finansiering om totalt 5,7 mdkr avtalats, varav 1,9 mdkr är ny finansiering och resterande är refinansiering och förlängning av befintliga krediter. Castellum har även emitterat icke säkerställda obligationer om totalt 1,65 mdkr på den svenska marknaden med 2,5–3 års löptid. Obligationerna emitterades till en kreditspread om 1,95–2,00 procent. Efter kvartalet har ytterligare en icke säkerställd obligation om totalt 1,0 mdkr emitterats på 5 års löptid. Obligationen löper med en kreditspread om 2,30 procent.

Vid utgången av det fjärde kvartalet uppgick de räntebärande skulderna till 61 671 mkr (76 849). De räntebärande skulderna består av obligationslån om 35 783 mkr (44 503), lån i bank om 25 101 mkr (32 137) samt företagscertifikat om 787 mkr (209). Icke säkerställda skulder motsvarar 59 procent (58) av räntebärande skulder. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 gånger jämfört med 3,9 gånger för helår 2022 och belåningsgraden uppgick till 37,4 procent (42,3). Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgick till 3,3 år (2,7) och kapitalbindningen inkl. outnyttjade kreditfaciliteter till 3,6 år (3,1). Kassa och outnyttjade kreditfaciliteter uppgår på balansdagen till 27,3 mdkr (13,2).

Ränteförfallostruktur 2023-12-31

Förfallo- tidpunkt	mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0–1 år	16 894	27	6,4	0,4
1–2 år	10 227	17	1,2	1,3
2–3 år	8 358	14	1,6	2,7
3–4 år	4 749	8	4,4	3,7
4–5 år	3 896	6	1,5	4,8
>5 år	17 547	28	1,5	7,1
Totalt	61 671	100	3,0	3,3

Kreditförfallostruktur 2023-12-31

Kreditavtal	Bank, mkr	Obligationer, mkr	Certifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Ej utnyttjade krediter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
2024	—	3 750	787	4 537	7	950	5 487
2025	3 347	11 680	—	15 027	24	7 150	22 177
2026	4 530	8 523	—	13 053	21	15 588	28 641
2027	2 591	2 699	—	5 290	9	0	5 290
2028	5 424	1 096	—	6 520	11	1 500	8 020
>2028	9 209	8 035	—	17 244	28	0	17 244
Totalt	25 101	35 783	787	61 671	100	25 188	86 859

Nyckeltal räntebärande finansiering	31 dec 2023	31 dec 2022
Räntebärande skulder, mkr	61 671	76 849
Utestående obligationer, mkr	35 783	44 503
Utestående företagscertifikat, mkr	787	209
Bank, mkr	25 101	32 137
Likvida medel, mkr	2 088	858
Outnyttjade kreditlöften, mkr	25 188	12 301
Andel icke säkerställda tillgångar, %	47	52
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde, %	19	21
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	16	18
Belåningsgrad, %	37,4	42,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,9
Skuldkvot, ggr	9,7	13,6
Genomsnittlig kapitalbindning inkl outnyttjade kreditfaciliteter, år	3,6	3,1
Genomsnittlig kapitalbindning exkl outnyttjade kreditfaciliteter, år	4,2	3,3
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3	2,7
Kreditrating	Baa3, Stable Outlook	Baa3, Stable Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exkl löften, %	3,0	2,6
Genomsnittlig effektiv ränta inkl löften, %	3,2	2,7
Marknadsvärde räntederivat, mkr	765	1 899
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	587	847

Finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej varaktigt över 40 procent	Ej över 65 procent	37,4%
Räntetäckningsgrad, R12	Minst 3 ggr	Minst 1,5 ggr	3,0 ggr
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 procent	16%
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning inkl outnyttjade kreditfaciliteter, år	Minst 2 år		3,6 år
• förfall inom 1 år	Högst 30 procent av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		4%
• 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 procent		18%
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	+102/-102
Hysesintäkter	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	+93/-93
Fastighetskostnader	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	-29/+29
Effekt på räntekostnader vid förändring av underliggande marknadsräntor	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	-169/+169
Avkastningskrav	+/- 0,25 %-enhet	Förvaltningsfastigheter	-5 712/+6 243

Fördelning räntebärande skulder 2023-12-31



■ Obligationer, 58,0% ■ Lån i bank, 40,7% ■ Certifikat, 1,3%

Säkerställda och icke säkerställda krediter 2023-12-31



■ Icke säkerställda krediter, 59% ■ Säkerställda krediter, 41%

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Driftsöverskott	1 627	1 368	6 566	5 838
Centrala administrationskostnader	-124	-57	-403	-270
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	125	126	274	188
Erhållen ränta	21	—	39	—
Betald ränta	-625	-359	-2 293	-1 579
Betald skatt	3	-108	-92	-144
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	1 027	970	4 091	4 033
Förändring kortfristiga fordringar	526	247	326	153
Förändring kortfristiga skulder	1 002	86	396	101
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 555	1 303	4 813	4 287
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 083	-1 829	-3 368	-5 446
Förvärv av fastigheter	-9	-18	-336	-72
Förvärv av fastigheter via bolag	—	-31	—	-286
Försäljning av fastigheter	47	20	120	21
Försäljning av fastigheter via bolag	1 373	553	4 354	3 022
Förvärv av maskiner och inventarier	-26	-6	-93	-85
Försäljning av långfristigt värdepappersinnehav	—	—	—	133
Erhållen utdelning från intresseföretag	—	168	146	333
Investeringar övrigt	-23	-26	-23	-26
Kassaflöde från investeringsverksamhet	279	-1 169	800	-2 406
Företrädesemission	—	—	9 997	—
Återköp egna aktier	—	—	—	-2 752
Utbetald utdelning	—	-624	-624	-1 872
Utbetald utdelning hybridobligation	—	—	-349	-167
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	-830
Upptagna lån	6 481	7 249	16 186	29 196
Amortering av lån	-9 158	-7 541	-29 994	-24 999
Derivat	625	-363	407	-733
Förändring långfristiga fordringar	-3	3	-3	5
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 055	-1 276	-4 380	-2 152
Periodens kassaflöde	779	-1 142	1 233	-271
Likvida medel ingående balans	1 397	2 101	858	1 197
Kursdifferens i likvida medel	-88	-101	-3	-68
Likvida medel utgående balans	2 088	858	2 088	858
Genomsnittligt antal aktier, tusen	492 601	390 929	451 377	393 849
Kassaflöde, kr/aktie	1,58	-2,92	2,73	-0,69

Kommentarer till kassaflödet

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

Enligt ny princip har förvärv och försäljningar av fastigheter delats upp på direkta förvärv/-försäljningar respektive förvärv/försäljningar via bolag vilket innebär att bolagstransaktioner redovisas med nettolikvid i underliggande transaktioner. Omklassificeringen påverkar även vissa andra poster i kassaflödesanalysen. Jämförelseperioder har omräknats.

Rörelsens kassaflöde efter förändring i rörelsekapital uppgick till 4 813 mkr (4 287).

I befintliga fastigheter och projekt har -3 368 mkr investerats. Under året har 48 fastigheter frånträtts, vilket har resulterat i en likvid om 4 474 mkr. Förvärv av två fastigheter har gjorts under året med en köpeskilling om 336 mkr.

Löpande säkring av valutapositioner har under året påverkat kassaflödet med 407 mkr medan företrädesemissionen som genomfördes under andra kvartalet har bidragit positivt till kassaflödet med 9 997 mkr. Utdelning avseende hybridobligationen har gjorts om -349 mkr samt utbetalning avseende utdelning till aktieägarna om -624 mkr, vilket avser den sista utbetalningen av utdelningen för verksamhetsåret 2021. Nettoskulden per den 31 december 2023 uppgick till 59 583 mkr. Detta efter att skulderna minskat med 15 178 mkr och medel i kassa och bank ökat med 1 230 mkr under året.

Nyckeltal

	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hysesvärde, kr/kvm	1 927	1 758	1 648	1 538	1 495	1 407
Fastighetskostnader, kr/kvm	547	511	425	369	384	378
Driftsöverskott, kr/kvm	1 209	1 048	1 008	1 039	1 001	933
Överskottsgrad, %	69	68	71	74	72	71
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,1	93,4	93,2	93,1	92,6	93,2
Uthyrn.bar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 485	5 696	5 853	4 447	4 255	4 283
Antal fastighet vid periodens utgång	709	749	762	642	632	647
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	25 258	26 737	26 667	23 549	22 363	20 417
Finansiella nyckeltal						
Avkastning totalt kapital, %	-6,6	0,6	8,6	7,5	8,4	10,6
Avkastning eget kapital, %	-14,8	2,2	22,7	13,0	14,5	22,6
Belåningsgrad fastighet, %	43,3	49,5	45,5	44,1	42,6	45,1
Genomsnittlig utgående ränta, %	3,0	2,6	1,8	1,9	2,0	2,0
Data per aktie						
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	143,30	126,25	243,80	208,70	222,00	163,35
Eget kapital, kr	157	239	296	176	160	145
Resultat, kr ¹	-25,68	4,44	35,12	17,24	17,37	22,92
Förvaltningsresultat, kr ²	9,69	11,45	10,46	10,38	9,67	9,08
Kassaflöde, kr	2,73	-0,69	3,08	-0,04	-0,22	0,12
Utdelning per aktie, kr	—	—	7,60	6,90	6,50	6,10
Antal vid periodens utgång, tusental ¹	492 601	390 929	405 384	329 852	325 218	325 218
Genomsnittligt antal aktier, tusental ¹	451 377	393 849	336 784	325 727	325 218	325 218

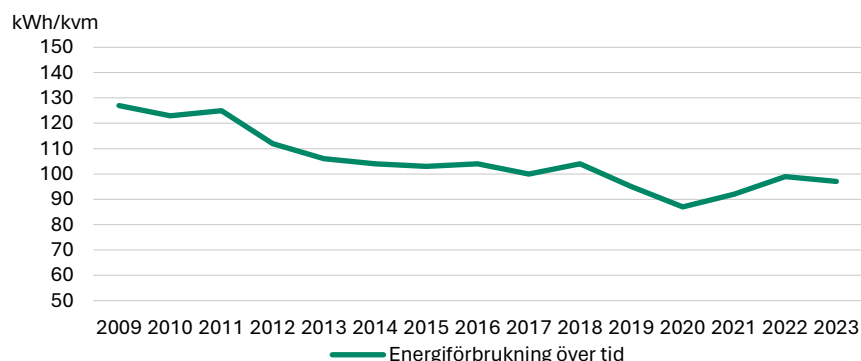
Nyckeltal enligt EPRA ¹	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr ²	9,49	11,09	9,73	9,46	8,77	8,11
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr ²	154	203	211	180	163	148
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr ²	149	193	202	172	156	142
EPRA NDV (eget kapital), kr ²	127	165	166	142	129	117
EPRA LTV, % ²	52,1	55,6	51,4	46,0	44,6	46,1
EPRA vakansgrad, %	7,9	6,7	7,8	6,8	6,7	6,4

1. Utestående och genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1904 för samtliga jämförelseår motsvarande utspädningen hänförlig till fondemissionselementet i årets företrädesemission.

2. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 28.

Hållbarhet

Castellums ambition är att arbeta hållbart. Bolagets miljöpåverkan minskar och ekosystem-tjänster utvecklas för att bidra till den biologiska mångfalden. Hälften av fastighetsbeståndet är nu hållbarhetscertifierat och energieffektiviteten förbättras hela tiden. Koldioxidutsläppen ska minska och bolaget installerar solceller och laddplatser. Tillsammans med hyresgästerna utvecklas både framtidens arbetsliv och vårt gemensamma samhälle. Hållbarhet är en naturlig del i allt Castellum gör och i bolagets samtliga investeringar. För mer detaljerad information, se Castellums Års- och hållbarhetsredovisning 2022 som publicerades i februari 2023.



Hållbarhetsmål och strategi

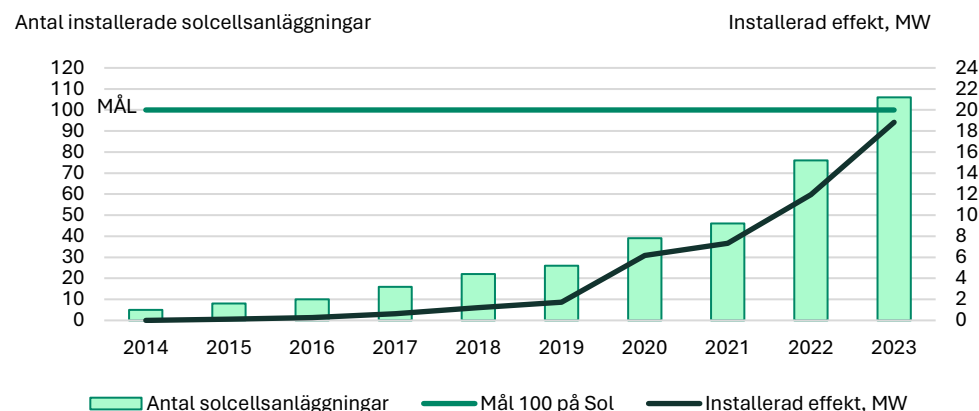
Castellum ska vara ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i Norden. Bolagets hållbarhetsstrategi, Den hållbara staden 2030, är indelad i fyra fokusområden: Planeten, Framtidssäkring, Välbefinnande och Uppförande. Strategin syftar till att säkerställa att bolaget är ett relevant, ansvarsfullt och framgångsrikt bolag, inte bara idag utan på lång sikt genom att bidra till en hållbar utveckling. Hållbarhetsstrategin uppdateras årligen och är integrerad i affärsstrategin och består av 21 mätbara mål. De klimatrelaterade målen är vetenskapligt baserade och godkända av Science Based Targets initiative (SBTi). Senast år 2030 ska bolaget vara helt klimatneutralt, för att nå dit måste koldioxidutsläppen minska. Samtidigt måste arbetet med att bidra till att nå FN:s globala hållbarhetsmål vara framgångsrikt.

Hållbarhetsresultat

Under det fjärde kvartalet fick Castellum för åttonde året i rad toppbetyg i S&P Corporate Sustainability Assessment (S&P CSA) och behåller därmed sin position som ett av de mest hållbara bolagen i sin bransch med en fjärdeplats av alla fastighetsbolag globalt. Castellum är det enda nordiska bygg- och fastighetsbolag som inkluderas i Dow Jones Sustainability Indices.

Den 11 december invigde Castellum sin hundra solcellsanläggning i fastighetsbeståndet och når därmed ett av sina hållbarhetsmål två år före utsatt tid. Satsningen på solenergi genererar idag 17 procent av bolagets årliga elkonsument, motsvarande 18,8 GWh. Vid utgången av 2023

har Castellum uppfört 106 solcellsanläggningar. Totalt har Castellum anlagt solceller på 130 000 kvm, motsvarande 24 fotbollsplaner, i sitt fastighetsbestånd. Bolagets största anläggning finns i Göteborg och är en av de största i norra Europa. Ytan på anläggningen är 30 000 kvm och producerar cirka 3,3 GWh per år. Av Castellums omsättning är 38 procent förenlig med kriterierna avseende att begränsa klimatförändringarna enligt EU:s taxonomiförordning. Ett stort fokus ligger på att minska energianvändningen och i den jämförbara fastighetsportföljen uppgår besparingen rullande 12 månader till 4 procent. Under året har 157 större energieffektiviseringsprojekt genomförts med en investering om cirka 380 mkr. 50 procent av bolagets bestånd är nu hållbarhetscertifierat, och därmed fullföljer Castellum också detta mål två år före utsatt tid.



Som ett led i att nå bolagets klimatmål behöver utsläppen från projekt reduceras då de står för lejonparten av bolagets utsläpp. Ett viktigt led i detta 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 planeras vara i bruk i januari 2024.

EU Taxonomiförordning - kontextuell information på miljömål ¹	Förenlig med taxonomin 2023, %
Andel av total omsättning (Turnover), %	34
Andel av totala driftkostnader (OpEx), %	31
Andel av totala investeringar och förvärv (CapEx), %	22

1. Fullständig information om rapportering enligt artikel 8 i Taxonomiförordningen finns i Castellums Års- och hållbarhetsredovisning 2022

	2023	2022	2021
Resurseffektivitet			
Total energianvändning, kWh/kvm, år	98	96	91
Total energianvändning, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	97	99	92
1. varav faktisk uppvärmning	67	64	65
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	66	67	66
3. varav el och kyla	31	32	26
Energibesparing/år, jämförbart bestånd, R12, % (graddagskorrigerat)	-4	-4	0
Energibesparing/år, jämförbart bestånd, R12, % (faktisk energianvändning)	-1	-9	13
Total vattenanvändning, m ³ /kvm, år	0,2	0,3	0,2
Vattenbesparing per år, jämförbart bestånd R12, %	-5	1	-6
Fossilfritt			
Andel icke fossil energi, %	97	95	95
Fossilfria fordon, %	98	96	100
Antal laddpunkter för elbilar	1 189	922	674
Installerade större solcellsanläggningar, antal	106	76	46
Färdplan för klimatneutralitet 2030			
Fastighetsförvaltning - utsläpp CO ₂ i kg/kvm, år (market based)	1,9	2,3	1,5
varav scope 1	0,1	0,1	0,1
varav scope 2 - market based	1,8	2,2	1,4
varav scope 2 - location based	5,4	5,5	4,3
Projektutveckling - reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3), %	-37	-29	-15
Hållbarhetscertifiering			
Hållbarhetscertifiering, % av kvm	50	45	48
Hållbarhetscertifiering, antal	263	249	206
Hållbarhetscertifiering, % av hyresintäkter	61	56	61
Hållbarhetscertifiering, % av fastighetsvärde	64	61	63
ESG-benchmarks			
GRESB poäng (0—100)	92	92	95
DJSI poäng (0—100)	77	82	80
CDP betyg (A till D-betyg)	A-	B	A-
Sociala nyckeltal			
Sjukfrånvaro, % (lång- och korttidssjukfrånvaro)	2,4	2,9	2,9
Jämställdhet, kvinnor/män, %	41/59	42/58	43/57
Mångfald, internationell bakgrund, %	12	10	9
Praktikanter, % av medarbetare ¹	9	—	—

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

Ratings	
Member of Dow Jones Sustainability Indices Powered by the S&P Global CSA	Castellums rating: 82/100 (enda nordiska fastighetsbolag som blivit inkluderat)
MSCI ESG RATINGS AAA CCC B BB BBB A AA AAA	Castellums rating: AAA
GRESB REAL ESTATE sector leader 2023	Castellums rating: 92/100 (global sektorledare)
EPRA SBPR GOLD	Castellums rating: Gold
CDP DISCLOSURE INSIGHT ACTION	Castellums rating: A
SUSTAINALYTICS a Morningstar company	Castellums rating: Region Top-Rated
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.	



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 110 400 aktieägare. De 15 enskilt största aktieägarna per den 31 december 2023 framgår i tabellen nedan.

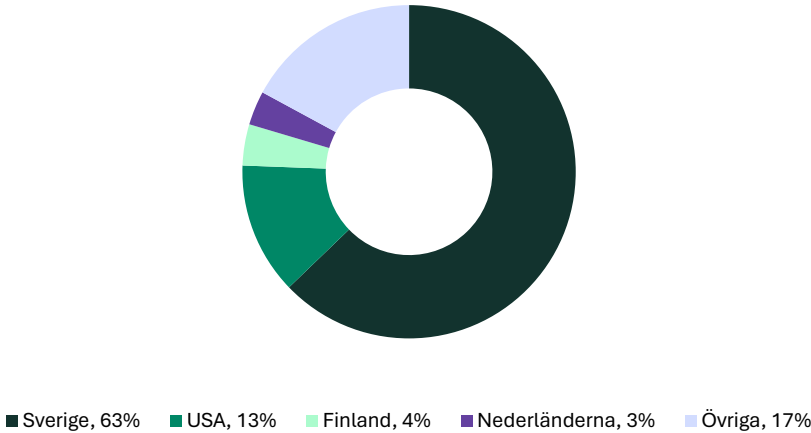
Aktieägare per 31 december 2023

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital, %
Akelius Residential Property	66 601	13,5
Länsförsäkringar Fonder	20 576	4,1
Gösta Welandson med bolag	19 638	4,0
Swedbank Robur Fonder	18 667	3,8
Vanguard	17 860	3,6
Nordea Fonder	17 812	3,6
BlackRock	17 004	3,5
Handelsbanken Fonder	16 719	3,4
Folksam	8 398	1,7
Cliens Fonder	7 702	1,6
Norges Bank	7 513	1,5
APG Asset Management	6 437	1,3
Tredje AP-fonden	6 279	1,3
Cardano Asset Management	5 500	1,1
State Street Global Advisors	4 743	1,0
15 största ägarna	241 449	49,0
Utländska aktieägare, övriga	106 773	21,7
Svenska aktieägare, övriga	144 379	29,3
Totalt utestående aktier	492 601	100,0

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

Aktien	31 dec 2023	31 dec 2022
Aktiekurs, SEK	143,30	126,25
Börsvärde, mdkr	70,6	43,6
Omsättning, antal miljoner	487	386
Omsättningshastighet, %	108	115
Aktiens direktavkastning	—	6,0

Aktieägare per land 31 december 2023



Företrädesemission

Vid årsstämman i mars 2023 bemyndigades Castellums styrelse att besluta om nyemission av aktier med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Årsstämman beslutade att bemyndiga styrelsen att, under tiden intill nästa årsstämma vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av aktier motsvarande högst tio procent av bolagets aktiekapital vid tidpunkten för det första utnyttjandet av bemyndigandet, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Emissionskursen under företrädesemission genomförd under juni månad 2023 uppgick till 62 kronor per aktie vilket motsvarar cirka 52 procent av aktiens verkliga värde per dagen före avskiljande av teckningsrätt.

Minskning av aktiekapitalet genom indragning av Castellums egna aktier

Årsstämman 2023 beslutade om att minska Castellums aktiekapital med ett belopp om 8 665 500 kronor genom indragning av 17 331 000 egna aktier. Minskingsbeloppet har avsatts till fritt eget kapital. Styrelsen har utnyttjat bemyndigandet i samband med företrädesemissionen, vilket innebär att Castellum ej längre innehar egna aktier.

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. Årsstämman 2023 beslutade att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2022. Styrelsen kommer föreslå årsstämman 2024 att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023.

Moderföretaget

Resultaträkning i sammandrag, mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Intäkter	209	71	325	211
Centrala administrationskostnader	-120	-91	-459	-360
Finansiella poster	829	414	4 630	-20
Resultat före värdeförändringar och skatt	918	394	4 496	-169
Nedskrivning andel koncernföretag	-2 295	—	-3 848	—
Nedskrivning andel intresseföretag	-1 202	—	-2 678	—
Värdeförändringar finansiella instrument	-1 019	-154	-99	1 489
Resultat före skatt	-3 598	240	-2 129	1 320
Skatt	240	44	46	-383
Årets resultat	-3 358	284	-2 083	937
Poster som kommer att omföras till årets resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	—	—	—	240
Värdeförändring valutaderivat	9	-99	30	-326
Årets totalresultat	-3 349	185	-2 053	852

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 -2 129 mkr (1 320). De ökade kostnaderna inom centrala administrationskostnader är till största delen hänförlig till kostnadsförda, tidigare aktiverade, administrationsprojekt. Finansiella poster avser utdelning och koncernbidrag från dotterföretag om totalt 4 788 mkr och övriga finansiella poster om -158 mkr. Resultatet belastas även av nedskrivning av andelar i koncernföretag som motiveras av värdenedgång i fastighetsvärdet i koncernföretag. Resultat före skatt påverkas också av nedskrivning av andelar i intresseföretag, som primärt förklaras av nedgång i bedömt nyttjandevärde.

Balansräkning i sammandrag, mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Andelar i koncernföretag	46 347	47 342
Andelar i intresseföretag	10 008	12 693
Fordringar koncernföretag	43 722	50 209
Derivat	1 390	2 183
Övriga tillgångar	238	252
Likvida medel	942	10
Summa tillgångar	102 647	112 689
Eget kapital	48 046	40 451
Uppskjuten skatteskuld	171	321
Derivat	596	327
Räntebärande skulder	31 910	47 304
Skulder koncernföretag	21 650	23 444
Övriga skulder	274	842
Summa eget kapital och skulder	102 647	112 689

Moderföretagets tillgångar uppgick till 102 647 mkr (112 689). Soliditeten uppgick till 47 procent (36) och ökningen är främst hänförlig till nyemissionen om cirka 10 mdkr i kvartal två.

Moderföretagets eventualförpliktelser har ökat med 1,6 mdkr under året och uppgår per den 31 december 2023 till 28,1 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 års- och hållbarhetsredovisningen för 2022.

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 moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplýsingar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna i övriga delar av delårsrapporten. Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledning gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkat tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den 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. Fastig-

hetsbeståndets värde beräknas i en 10–20 årig kassaflödesmodell. Värdet beräknas som nuvärdet av driftsöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under kalkylåret om 10–20 år samt nuvärdet av bedömt restvärde efter kassaflödesåret. Restvärdet utgörs av nuvärdet av alla framtida driftöverskott efter kassaflödesåret. 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 värdeledande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är härlett från marknadstransaktioner på likvärdiga objekt, så kallad ortsprismetod. Intjäningen baseras på befintliga kontrakt och mest sannolika uthyrningsscenario i respektive fastighet. För ytterligare information om Castellums värdering av fastighetsbeståndet, se not 11 i års- och hållbarhetsredovisningen 2022.

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 2 mkr.

I samband med den riktade företrädesemissionen 2023 uppstod en närståendetransaktion mot Castellums största ägare Akelius Residential Property om 55 mkr då Akelius Residential Property gick in som garant för emissionen. Samtliga närståendetransaktioner har gjorts med armlängds avstånd. Moderföretagets närståendetransaktioner avser, utöver ovan nämnda transaktion med Akelius Residential Property, endast transaktioner med närstående bolag inom koncernen samt transaktioner med intresseföretag i form av utdelning.

Händelser efter balansdagen

- En icke säkerställd obligation om 1,0 mdkr har emitterats på 5 års löptid.
- Castellum inkluderades för åttonde året i rad i The Sustainability Yearbook som rangordnar världens främsta bolag inom hållbarhet. Som fastighetsbolag är Castellum 1:a i Norden, 1:a i Europa och 4:a globalt.

Rapportens undertecknande

Göteborg den 14 februari 2024

Joacim Sjöberg
Verkställande direktör

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

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 14 februari 2024 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 och Årsredovisningslagen).

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

Aktiens direktavkastning

Utdelning i procent av aktiekursen vid årets utgång.

Avkastning eget kapital

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

Avkastning totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastighet

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Under året redovisade hyresintäkter exkl. rabatter samt förvärvade/färdigställda fastigheter uppräknade såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året. Sålida 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 LTV – Loan to Value

Räntebärande skulder med tillägg för hybridobligationer 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 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.

Kontraktsvärde

Hyres- och serviceintäkter på helårsbasis för Castellums hyresavtal.

Nettouthyrning

Hyres- och serviceintäkter för under året tecknade hyresavtal för hela fastighetsbeståndet, reducerat med hyresintäkter för under året 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 säsongsvariationer 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 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 årets utgång, varvid under året förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Vid delårsbokslut har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

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 sidorna 26-27.

	2023 okt-dec		2022 okt-dec		2023 jan-dec		2022 jan-dec	
Genomsnittligt antal aktier, tusen¹	492 601		390 929		451 377		393 849	
Förvaltningsresultat	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	-8 146	-16,54	-5 952	-15,23	-14 608	-32,36	2 237	5,68
Återläggning								
Förvärvskostnader	—	—	3	0,01	—	—	7	0,02
Resultat intresseföretag exkl. förvaltningsresultat	922	1,87	157	0,40	2 729	6,05	922	2,34
Värdeförändring fastighet	6 304	12,80	6 394	16,36	14 534	32,20	3 537	8,98
Värdeförändring finansiellt innehav	—	—	-1	—	9	0,02	57	0,14
Värdeförändring derivat	1 767	3,59	22	0,06	1 235	2,74	-2 690	-6,83
Värdeförändring goodwill	183	0,37	289	0,74	474	1,05	440	1,12
= Förvaltningsresultat	1 030	2,09	912	2,33	4 373	9,69	4 510	11,45
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)								
Förvaltningsresultat	1 030	2,09	912	2,33	4 373	9,69	4 510	11,45
Aktuell skatt på förvaltningsresultat	250	0,51	174	0,45	-90	-0,20	-141	-0,36
EPRA Earnings/EPRA EPS	1 280	2,60	1 086	2,78	4 283	9,49	4 369	11,09

	2023 okt-dec		2022 okt-dec		2023 jan-dec		2022 jan-dec	
Räntetäckningsgrad								
Förvaltningsresultat, mkr	1 030		912		4 373		4 510	
Återläggning:								
Räntenetto, mkr	545		486		2 168		1 531	
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	1 575		1 398		6 541		6 041	
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9		2,9		3,0		3,9	

1. Utestående och genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1904 för samtliga jämförelseår motsvarande utspädningen hänförlig till fondemissionselementet i årets företrädesemission.

Överskottsgrad	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Driftsöverskott	1 627	1 368	6 566	5 838
Återläggning:				
Intäkter coworking	-69	-68	-266	-232
Kostnader coworking	85	70	297	280
Driftsöverskott exkl. coworking	1 643	1 370	6 597	5 886
Hysesintäkter exkl. coworking	2 122	1 891	8 524	7 739
Serviceintäkter	286	288	1 016	957
Hyses- och serviceintäkter exkl. coworking	2 408	2 179	9 540	8 696
Överskottsgrad, %	68,2	62,9	69,2	67,7

Avkastning totalt kapital	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Resultat före skatt	-8 146	-5 952	-14 608	2 237
Återläggning:				
Räntenetto	545	486	2 168	1 531
Värdeförändringar derivat	1 767	22	1 235	-2 690
Netto, uppräknat till helårsbasis	-23 336	-21 776	-11 205	1 078
Genomsnittligt totalt kapital	164 664	183 102	169 534	178 682
Avkastning totalt kapital, %	-14,2	-11,9	-6,6	0,6

Avkastning eget kapital	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Resultat efter skatt, uppräknat till helårsbasis	-25 208	-19 612	-11 592	1 750
Genomsnittligt eget kapital	80 292	81 535	78 080	81 310
Avkastning eget kapital, %	-31,4	-24,1	-14,8	2,2

Nettoinvestering, mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Förvärv	9	51	336	363
Ny-, till- och ombyggnation	1 089	1 861	3 410	5 548
Summa investering	1 098	1 912	3 746	5 911
Försäljning	-1 495	-573	-5 206	-3 043
Nettoinvestering	-397	1 339	-1 460	2 868
Andel av fastighetsvärdet, %	-0,3	0,9	-1,1	1,9

	31 dec 2023	31 dec 2022
Antal utestående aktier, tusental ¹	492 601	390 929

Substansvärde	mkr	31 dec 2023 kr/aktie	mkr	31 dec 2022 kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	77 177	156,67	78 983	202,04
Återläggning:				
Hybridobligationer	-10 169	-20,64	-10 169	-26,01
Beslutad ej verkställd utdelning	—	—	624	1,60
Derivat enligt balansräkning	-1 352	-2,74	-2 747	-7,03
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-4 495	-9,13	-4 944	-12,65
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	14 810	30,06	17 754	45,41
Substansvärde EPRA NRV	75 971	154,22	79 501	203,36
Avdrag:				
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	—	—	-25	-0,06
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4 %	-2 337	-4,74	-3 860	-9,87
Substansvärde EPRA NTA	73 634	149,48	75 616	193,43
Återläggning:				
Derivat enligt ovan	1 352	2,74	2 747	7,03
Uppskjuten skatt i sin helhet	-12 473	-25,32	-13 870	-35,48
Substansvärde EPRA NDV	62 513	126,90	64 493	164,97

	31 dec 2023	31 dec 2023	31 dec 2023	31 dec 2022
EPRA LTV	Koncern enligt rapportering	Vår andel av Entra	Total Castellum inkl. Entra	Total Castellum inkl. Entra
Räntebärande skulder, mkr	61 671	12 869	74 540	91 124
Hybridobligationer, mkr	10 169	0	10 169	10 169
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta	-1 065	0	-1 065	-1 586
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar)	2 035	0	2 035	2 192
Likvida medel, mkr	-2 088	-56	-2 144	-938
Netto skulder, mkr	70 722	12 813	83 535	100 961
Förvaltningsfastigheter, mkr	137 552	22 685	160 237	181 437
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder)	0	55	55	0
Totala tillgångar, mkr	137 552	22 740	160 292	181 437
EPRA LTV, %	51,4	56,3	52,1	55,6

Belåningsgrad	31 dec 2023	31 dec 2022
Räntebärande skulder, mkr	61 671	76 849
Likvida medel, mkr	-2 088	-858
Räntebärande skulder netto, mkr	59 583	75 991
Totala tillgångar, mkr	159 336	179 731
Belåningsgrad, %	37,4	42,3

1. Utestående och genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1904 för samtliga jämförelseår motsvarande utspädningen hänförlig till fondemissionselementet i årets företrädesemission.

Belåningsgrad fastighet	31 dec 2023	31 dec 2022
Räntebärande skulder netto, mkr	59 583	75 991
Förvaltningsfastigheter, mkr	137 552	153 563
Belåningsgrad fastighet, %	43,3	49,5
Skuldkvot	31 dec 2023	31 dec 2022
Räntebärande skulder netto, mkr	59 583	75 991
Driftsöverskott, mkr	6 566	5 838
Centraladministration, mkr	-403	-270
Rörelseresultat, mkr	6 163	5 568
Skuldkvot, ggr	9,7	13,6
Aktiens direktavkastning	31 dec 2023	31 dec 2022
Beslutad utdelning	—	7,60
Börskurs vid periodens utgång	143,30	126,25
Aktiens direktavkastning, %	—	6,0

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars 2024	3 maj 2024
Årsstämma 2024	7 maj 2024
Halvårsrapport januari–juni 2024	16 juli 2024
Delårsrapport januari–september 2024	25 oktober 2024

Kontaktuppgifter

För mer information vänligen kontakta:

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

www.castellum.se

På Castellums webbplats kan du både ladda ner och prenumerera på pressmeddelanden och finansiella rapporter.

Om Castellum

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar. Per den 31 december 2023 uppgick fastighetsvärdet till cirka 160 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