



# Halvårsrapport januari–juni 2024

# Q2

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



# Perioden i korthet

## Januari – juni 2024

- Intäkterna uppgick till 4 977 mkr (4 913), varav 64 mkr (0) avser bedömd försäkringsersättning<sup>1</sup>. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,6 procent (9,8).
- Nyuthyrningar har gjorts med 128 000 kvadratmeter (161 000) och med en årshyra om 263 mkr (320). Nettouthyrningen uppgick till 6 mkr (-31) för perioden och -30 mkr (21) för rullande 12 månader.
- Driftsöverskottet uppgick till 3 391 mkr (3 222), vilket motsvarar en ökning om 5,2 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 435 mkr (2 093), vilket motsvarar en ökning om 16,3 procent.
- Nettoinvesteringarna uppgick till -474 mkr (-1 837), varav 1 024 mkr (1 569) avser ny-, till- och ombyggnationer, 52 mkr (0) förvärv, och -1 550 mkr (-3 406) försäljningar.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -1 576 mkr (-6 618) motsvarande -1,1 procent (-4,3). Fastighetsbeståndets värde uppgick till 135,8 mdkr (137,6) vid periodens utgång.
- Belåningsgraden uppgick till 37,5 procent (37,4).
- Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadsperioden uppgick till 3,3 gånger (3,1) och 65 procent (73) av låneportföljen var räntesäkrad vid periodens utgång.

## April – juni 2024

- Intäkterna uppgick till 2 528 mkr (2 462), varav 64 mkr (0) avser bedömd försäkringsersättning<sup>1</sup>. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,3 procent (8,9).
- Nyuthyrningar har gjorts med 64 000 kvadratmeter (92 000) och med en årshyra om 135 mkr (188). Nettouthyrningen uppgick till 3 mkr (21).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 773 mkr (1 685), vilket motsvarar en ökning om 5,2 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 287 mkr (1 077), vilket motsvarar en ökning om 19,5 procent.
- Nettoinvesteringarna uppgick till -709 mkr (-2 275), varav 576 mkr (861) avser ny-, till- och ombyggnationer, 19 mkr (-6) förvärv, och -1 304 mkr (-3 130) försäljningar.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -557 mkr (-651) motsvarande -0,4 procent (-0,4).

## Väsentliga händelser under rapportperioden

- Fastighetsförsäljningar om totalt 1,6 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	2023	2024	2023	R12,	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul 2023 - jun 2024	jan-dec
Intäkter, mkr	2 528	2 462	4 977	4 913	9 870	9 806
Driftsöverskott, mkr	1 773	1 685	3 391	3 222	6 735	6 566
Förvaltningsresultat, mkr	1 287	1 077	2 435	2 093	4 715	4 373
Kr/aktie	2,61	2,52	4,94	5,11	9,57	9,69
Förändring, %	4	-20	-3	-14	-9	-15
Periodens resultat, mkr	77	481	-103	-3 820	-7 875	-11 592
Kr/aktie	0,16	1,12	-0,21	-9,33	-15,99	-25,68
Förändring, %	-86	-87	-98	-144	29	-678
Nettoinvestering, mkr	-709	-2 275	-474	-1 837	-97	-1 460
Nettouthyrning, mkr	3	21	6	-31	-30	-67
Belåningsgrad, %	37,5	36,9	37,5	36,9	37,5	37,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,9	3,4	2,8	3,3	3,0
EPRA NRV, kr/aktie	153	167	153	167	153	154
Energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, R12	96	97	96	97	96	97
Energieffektivisering, jämförbart bestånd, graddagskorrigerad, %, R12	-3	-4	-3	-4	-3	-4

1. Övriga intäkter avser bedömd försäkringsersättning efter en större vattenskada i en av Castellums fastigheter där skadan påverkat fastighetsvärdet via negativ värdeförändring. Skadan har därmed inte haft någon påverkan på Castellums finansiella ställning. Övriga intäkter exkluderas i rapportens resultatanalys för nyckeltal avseende intäkter och driftsöverskott.

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

Bild framsida: Amperen 1 i Västerås

# Stabilare marknad ger bättre utsikter för framtiden

**Under första halvåret visar Castellum positiv nettouthyrning och ett driftsöverskott som ökar med 5,2 procent. Samtidigt rör sig hyresmarknaden inom både kontor- och logistiksegmenten åt olika håll. Kvalitet och läge blir allt viktigare och dialogerna med nya hyresgäster är intensiva. Såväl bankmarknad som obligationsmarknad erbjuder bra villkor och transaktionsmarknaden börjar ta fart. Sammantaget känner vi en spirande optimism inför hösten.**

Huvudstäderna Stockholm, Köpenhamn och Helsingfors uppvisar en något avvaktande hyresmarknad. Regionstäderna uppvisar samtidigt motståndskraft och fortsatta intäktsökningar trots att indexeringar drivit upp hyresnivåerna med drygt 20 procent de senaste tre åren. Många hyresavtal förlängs på befintliga men indexerade hyresnivåer. I de hyresavtal som omförhandlats har hyrorna i genomsnitt faktiskt stigit något (1 procent) under kvartalet, alltså utöver indexering, vilket visar på styrkan i Castellums affär. Hyresförlusterna är nästintill obefintliga under de två första kvartalen som vittnar om stabilitet och god betalningsförmåga hos Castellums hyresgäster, som är ett tvärsnitt av privat näringsliv och offentlig sektor.

Vi ser en marginell ökning av vakansgraden, dock inom det spann som kan förväntas, jämnt fördelat över våra marknader. Kontorsdöden är starkt överdriven för vår del.

## Renodling i portföljen mot högre kvalitet och densitet

Nordisk transaktionsmarknad har successivt förbättrats under det första halvåret och vi har varit aktiva och fortsatt renodla portföljen. Renodlingen ska framtidssäkra och höja bolagets långsiktiga kvalitet i fastighetsportföljen. Samtidigt skapar avyttringarna ytterligare investeringsutrymme i, för oss, mer strategiska objekt. Vi letar också förvävsobjekt i prioriterade marknader. Försäljningar under kvartalet uppgår till 1,3 mdkr och omfattar bland annat solitärer på icke prioriterade delmarknader och segment.

Vår bedömning från transaktionsmarknaden är att direktavkastningskraven nu har stabiliserats. De värdenedskrivningar som gjorts under kvartalet beror på ändrade bedömningar avseende framtida kassaflöden på fastighetsnivå.

## Investeringar i befintliga och nya fastigheter

Efter en kraftig inbromsning på nyinvesteringar sommaren 2022 har bolaget ökat sin investeringsvolym i befintliga och nya fastighetsprojekt successivt. Hittills i år har Castellum större pågående investeringar om 1,7 mdkr, varav 1,1 mdkr återstår att investera. Bland de större pågående projekten hittas bland annat ett nytt polishus på Hisingen i Göteborg, ett nytt djursjukhus till Blå stjärnan i Mölndal, ett större renoverings- och återbruksprojekt på Kungsholmen i Stockholm, Erskin & friends, och en renovering av en tidigare vakant fastighet för en statlig hyresgäst i Norrköping. Under kvartalet togs första spadtaget till 37 000 kvm nyproduktion för logistik i Västerås, fullt uthyrd. Logistiksegmentet har efter flera år av kraftig nyproduktion och hög efterfrågan normaliserats, men efterfrågan är fortsatt stabil i rätt lägen.

## På stabil finansiell grund

Vi har arbetat fokuserat med att återställa kapitalmarknadens förtroende för Castellum. Såväl bankmarknaden som obligationsmarknaden har fortsatt utvecklats positivt under kvartalet och vi har refinansierat banklån om 13,8 mdkr till bra villkor. Vi står nu på stabil finansiell grund och kan lyfta blicken mot värdeskapande åtgärder för framtiden. Låg belåningsgrad (37,5 procent), förlängd räntebindning till 3,5 år och stabiliserade fastighetsvärden skapar förutsättningar att utveckla affären.

*”Under första halvåret visar Castellum positiv nettouthyrning och ett driftsöverskott som ökar med 5,2 procent. Samtidigt rör sig hyresmarknaden inom både kontor- och logistiksegmenten åt olika håll. Kvalitet och läge blir allt viktigare och dialogerna med nya hyresgäster är intensiva.”*

## Optimism och uthållighet

Castellum har en god utgångspunkt där bredden av hyresgäster och den geografiska mixen ger oss stabiliserande effekter. Vi fortsätter att sänka våra kostnader. Våra finansiella nyckeltal är i linje med våra långsiktiga mål och vi ser goda investeringsmöjligheter. Det nordiska fokuset kvarstår, vilket ger oss möjlighet att finnas i de starkaste tillväxtregionerna i Norden, fortsätta sprida våra risker och bredda vår finansiering.



Joacim Sjöberg  
Verkställande direktör

# Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2024	2023	2024	2023	R12,	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul 2023 - jun 2024	jan-dec
Hyres- och serviceintäkter	2 464	2 462	4 913	4 913	9 806	9 806
Övriga intäkter	64	—	64	—	64	—
<b>Intäkter</b>	<b>2 528</b>	<b>2 462</b>	<b>4 977</b>	<b>4 913</b>	<b>9 870</b>	<b>9 806</b>
Driftskostnader	-336	-366	-776	-871	-1 422	-1 517
Underhåll	-74	-68	-142	-142	-349	-349
Fastighetsskatt	-143	-148	-287	-297	-580	-590
Uthyrning och fastighetsadministration	-202	-195	-381	-381	-784	-784
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 773</b>	<b>1 685</b>	<b>3 391</b>	<b>3 222</b>	<b>6 735</b>	<b>6 566</b>
Centrala administrationskostnader	-60	-131	-128	-201	-330	-403
Resultat från intresseföretag	-3	-701	-542	-718	-2 108	-2 284
Finansnetto						
Räntenetto	-534	-576	-1 027	-1 143	-2 052	-2 168
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-14	-14	-29	-31	-65	-67
<b>Resultat inkl. intresseföretag</b>	<b>1 162</b>	<b>263</b>	<b>1 665</b>	<b>1 129</b>	<b>2 180</b>	<b>1 644</b>
<b>varav förvaltningsresultat<sup>1</sup></b>	<b>1 287</b>	<b>1 077</b>	<b>2 435</b>	<b>2 093</b>	<b>4 715</b>	<b>4 373</b>
Värdeförändringar						
Fastigheter	-557	-651	-1 576	-6 618	-9 492	-14 534
Finansiellt innehav	—	—	—	—	-9	-9
Goodwill	-72	-83	-124	-214	-384	-474
Derivat	-553	840	201	753	-1 787	-1 235
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-20</b>	<b>369</b>	<b>166</b>	<b>-4 950</b>	<b>-9 492</b>	<b>-14 608</b>
Aktuell skatt	-87	-26	-116	-51	-77	-12
Uppskjuten skatt	184	138	-153	1 181	1 694	3 028
<b>Periodens resultat</b>	<b>77</b>	<b>481</b>	<b>-103</b>	<b>-3 820</b>	<b>-7 875</b>	<b>-11 592</b>
					R12,	
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>jul 2023</b>	<b>2023</b>
	<b>apr-jun</b>	<b>apr-jun</b>	<b>jan-jun</b>	<b>jan-jun</b>	<b>- jun 2024</b>	<b>jan-dec</b>
Periodens resultat	77	481	-103	-3 820	-7 875	-11 592
<i>Poster som kommer omföras till årets resultat</i>						
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.	120	215	67	-281	-573	-921
Värdeförändring derivat, valutasäkring	-66	-142	-97	392	570	1 059
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>131</b>	<b>554</b>	<b>-133</b>	<b>-3 709</b>	<b>-7 878</b>	<b>-11 454</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusental	492 567	427 802	492 584	409 469	492 593	451 377
Resultat, kr/aktie	0,16	1,12	-0,21	-9,33	-15,99	-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

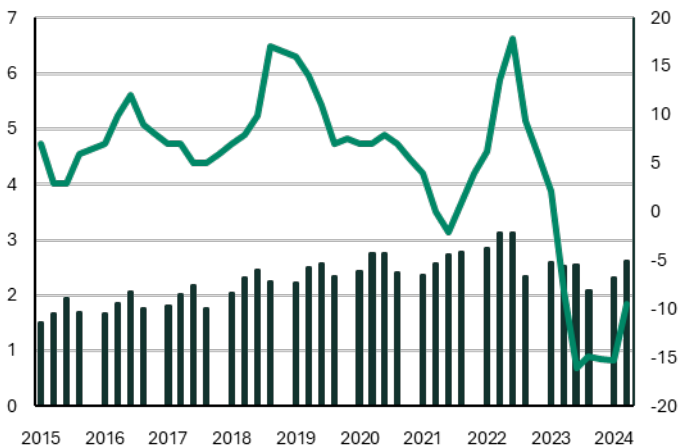
Förvaltningsresultatet ökar till 2 435 (2 093) motsvarande 4,94 kronor per aktie (5,11). Ökningen i förvaltningsresultat är framförallt relaterad till lägre kostnader avseende såväl direkta fastighetskostnader som kostnader för administration och finansiering. Minskningen av förvaltningsresultat per aktie beror på utspädningseffekten från företrädesemissionen under andra kvartalet 2023.

Castellums andel i Entra bidrar med 228 mkr (246) till förvaltningsresultatet.

## Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat kr/aktie per kvartal (staplar)

Årlig tillväxt R12 (kurva)



## Intäkter

Intäkterna uppgick till 4 977 mkr (4 913), varav 64 mkr (0) avser bedömd försäkringsersättning redovisad som övrig intäkt. Genomförda fastighetsförsäljningar innebär lägre intäkter om 188 mkr samtidigt som färdigställda projekt bidrog positivt till intäkterna med 86 mkr. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 112 mkr, motsvarande 2,6 procent. Förändringen inom jämförbart bestånd är framförallt driven av indexreglering, men motverkas av högre vakanser. Castellum har i vissa fall begränsningar i hyresavtalen som innebär att full indexering inte uppnås, samtidigt som indexeringen i Danmark och Finland har varit lägre än i Sverige. Intäktsökningen i jämförbart bestånd för det svenska beståndet uppgick till 3,2 procent. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 91,3 procent (92,8).

## Utveckling intäkter

mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	4 383	4 271	2,6
Projektfastigheter	389	303	
Transaktion	57	245	
Coworking	134	134	
Koncerneliminering	-50	-40	
<b>Hyres- och serviceintäkter</b>	<b>4 913</b>	<b>4 913</b>	<b>0,0</b>
Övriga intäkter	64	—	
<b>Intäkter</b>	<b>4 977</b>	<b>4 913</b>	

## Segmentinformation

mkr	Intäkter		Driftsoverskott	
	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Stockholm	1 287	1 277	948	932
Väst	920	915	643	595
Mitt	881	888	616	584
Mälardalen	660	628	439	386
Öresund	749	779	525	545
Finland	332	332	167	189
Coworking	134	134	-11	-9
Koncerneliminering	-50	-40	—	—
<b>Summa</b>	<b>4 913</b>	<b>4 913</b>	<b>3 327</b>	<b>3 222</b>
Övriga intäkter	64	—	64	—
<b>Intäkter</b>	<b>4 977</b>	<b>4 913</b>	<b>3 391</b>	<b>3 222</b>

## Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 1 205 mkr (1 310). Direkta fastighetskostnader i jämförbart bestånd minskade med 54 mkr, motsvarande -4,7 procent, varav kostnader för el minskade med 113 mkr jämfört med de osedvanligt höga elkostnaderna i det första kvartalet föregående år. Exklusive kostnader för el stiger kostnaderna i jämförbart bestånd med 7 procent, motsvarande 59 mkr. Detta är primärt hänförligt till högre kostnader för snöröjning, uppvärmning och underhåll.

Fastighetsadministration uppgick för perioden till 286 mkr (278), motsvarande 109 kr/kvm (105). Centrala administrationskostnader minskade till 128 mkr (201). Minskningen hänförs till övervägande del av den engångspost som redovisades i kvartal två föregående år om 63 mkr.

## Utveckling kostnader

mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 090	1 144	-4,7
Projektfastigheter	98	90	
Transaktion	17	76	
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>1 205</b>	<b>1 310</b>	<b>-8,0</b>
Fastighetsadministration	286	278	
Coworking	145	143	
Koncerneliminering	-50	-40	
<b>Summa Uthyrning och fastighetsadministration</b>	<b>381</b>	<b>381</b>	
Centraladministration	128	201	
<b>Kostnader totalt</b>	<b>1 714</b>	<b>1 892</b>	<b>-9,4</b>

## Fastighetskostnader 12 mån, kr/kvm

mkr	Lager/Lätt				Totalt
	Kontor	Samhäll	industri	Handel	
Driftskostnader	354	249	187	187	285
Underhåll	69	47	24	41	53
Fastighetsskatt	147	117	26	89	107
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>570</b>	<b>413</b>	<b>237</b>	<b>317</b>	<b>445</b>
Fastighetsadministration	—	—	—	—	109
<b>Totalt</b>	<b>570</b>	<b>413</b>	<b>237</b>	<b>317</b>	<b>554</b>
D:o R12, Q2 2023	592	446	300	319	572

## Resultat från intresseföretag

Resultat från intresseföretag avser Castellums andel av Entra ASA:s resultat. Resultatet inkluderar såväl förvaltningsresultat och skatt som värdeförändringar i Entrass fastighetsbestånd. På raden "varav förvaltningsresultat" i resultaträkningen ingår endast Castellums andel av intresseföretagets förvaltningsresultat, vilket för perioden uppgår till 228 mkr (246).

Per balansdagen har nedskrivningsbehov identifierats om totalt -329 mkr på grund av lägre substansvärde i Entra. Ackumulerad valutakurspåverkan på innehavet i Entra redovisas i övrigt totalresultat. För ytterligare information om Entra, se sidan 8.

mkr	2024	2023
	jan-jun	jan-jun
Förvaltningsresultat	228	246
Värdeförändring fastigheter	-612	-942
Skatt	113	138
Övrigt	58	109
<b>Castellums andel av intresseföretagets resultat</b>	<b>-213</b>	<b>-449</b>
Nedskrivning	-329	-269
<b>Total påverkan på periodens resultat</b>	<b>-542</b>	<b>-718</b>
Omräkningsdifferens	95	-591
Valutasäkring	-70	591
<b>Total påverkan på periodens totalresultat</b>	<b>-517</b>	<b>-718</b>

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 056 mkr (-1 174). Nedgången mot 2023 förklarar framförallt av en lägre skuldvolym. Genomsnittlig utgående ränta för låneportföljen, inklusive ränte- och valutasäkring med lång löptid, uppgick per balansdagen till 3,0 procent (2,7). Den genomsnittliga räntan visar en ögonblicksbild över senaste räntebindningen för derivat- och låneportföljen per balansdagen och exkluderar vissa poster i finansnettot såsom periodiseringar av låneomkostnader, övriga finansiella kostnader, valutasäkring med kort löptid samt i vissa fall valutaeffekter. Den genomsnittliga räntan avviker mot bokförd ränta främst till följd av amorteringar sent i kvartalet samt att kvarvarande periodiseringar på lån som refinansierats har fallit ut som en engångskostnad.

mkr	2024	2023
	jan-jun	jan-jun
Finansiella intäkter	26	16
Räntekostnader	-1 058	-1 145
Avgår: aktiverad ränta	21	25
Övriga finansiella kostnader	-16	-39
<b>Summa räntenetto</b>	<b>-1 027</b>	<b>-1 143</b>
Tomrättsavgälder	-29	-31
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-1 056</b>	<b>-1 174</b>

## Värdeförändringar

### Fastighet

Castellum redovisar under perioden realiserade värdeförändringar om -1 486 mkr (-6 524), främst drivet av kassaflödesmässiga förändringar under perioden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Castellums bestånd uppgår vid periodens utgång till 5,62 procent, motsvarande en ökning om 46 baspunkter från motsvarande tidpunkt föregående år och oförändrat jämfört med årets ingång.

Castellums genomförda fastighetsförsäljningar har under perioden medfört en realiserad värdeförändring om -90 mkr. Försäljningspris netto uppgick till 1 550 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om -74 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 1 624 mkr att jämföra med senaste värderingen om 1 640 mkr, en skillnad om -16 mkr.

## Värdeförändringar – fastighet

mkr	2024	2023
	jan-jun	jan-jun
Kassaflöde	-1 212	-1 572
Projektvinst/Byggrätter	57	-592
Avkastningskrav	-331	-4 361
<b>Orealiserad värdeförändring</b>	<b>-1 486</b>	<b>-6 525</b>
<i>D:o i %</i>	<i>-1,1</i>	<i>-4,2</i>
Försäljningar	-90	-93
<b>Totalt</b>	<b>-1 576</b>	<b>-6 618</b>
<i>D:o i %</i>	<i>-1,1</i>	<i>-4,3</i>

### Goodwill

Goodwill har under perioden skrivits ned med totalt -124 mkr (-214) varav -54 mkr (-64) är hänförligt till avyttringar och -70 mkr (-125) är hänförligt till negativ värdeutveckling på fastigheter.

### Derivat

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat, vilka främst påverkas av förändrade marknadsräntor och valutakursrörelser. Total värdeförändring för derivaten uppgår under perioden till 436 mkr (1 344). Av dessa har 201 mkr (753) redovisats i resultaträkningen och 235 mkr (591) i övrigt totalresultat som ett resultat av säkringsrelationer. De positiva värdeförändringarna förklarar av att räntor på längre löptider har stigit under perioden samt förändrade valutakurser.

## Skatt

Total skatt för perioden uppgick till -269 mkr (1 130) varav -116 mkr (-51) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skatt om 20,6 procent på resultat före skatt uppgår teoretisk skatt till -35 mkr. Skillnaden om -235 mkr beror främst på ej avdragsgilla räntekostnader om -180 mkr, varav årlig kupong för hybridobligation och stängda derivat påverkar med -123 mkr, och att skatt inte utgår på resultatandel för Entrainnehavet om -111 mkr. Övriga skattemässiga justeringar uppgår till 57 mkr.

### Skatteberäkning jan-jun 2024

mkr	Underlag	Underlag
	aktuell skatt	uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	2 435	
<i>D:o intresseföretag</i>	-228	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-1 111	1 111
ombyggnationer	-332	332
Hybridobligation	-351	351
Ej avdragsgill ränta	873	
Övriga skattemässiga poster	-123	254
<b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>	<b>1 163</b>	<b>2 048</b>
<i>Skatt på förvaltningsresultat</i>	-240	
Försäljning fastigheter		-1 122
Värdeförändring fastigheter		-1 085
Värdeförändring derivat	-244	547
<b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>919</b>	<b>388</b>
Underskottsavdrag, ingående balans	-907	907
Underskottsavdrag, utgående balans	552	-552
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>564</b>	<b>743</b>
<b>Periodens skatt enligt resultaträkning</b>	<b>-116</b>	<b>-153</b>

# Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	135 785	145 897	137 552
Goodwill	4 371	4 755	4 495
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	1 445	1 531	1 441
Intresseföretag	9 561	11 830	10 008
Derivat	2 114	4 577	1 948
Övriga anläggningstillgångar	207	283	224
Övriga fordringar	1 684	1 944	1 580
Likvida medel	739	1 755	2 088
<b>Summa tillgångar</b>	<b>155 906</b>	<b>172 572</b>	<b>159 336</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	76 745	84 926	77 177
Uppskjuten skatteskuld	14 821	16 335	14 810
Övriga avsättningar	16	28	26
Derivat	326	487	596
Räntebärande skulder	59 222	65 480	61 671
Leasingskuld	1 445	1 531	1 441
Ej räntebärande skulder	3 331	3 785	3 615
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>155 906</b>	<b>172 572</b>	<b>159 336</b>

## Förändring eget kapital

### Hänförligt till moderföretagets aktieägare

mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Hybridobligationer	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>328 401</b>	<b>173</b>	<b>29 027</b>	<b>1 309</b>	<b>-1 475</b>	<b>10 169</b>	<b>39 779</b>	<b>78 983</b>
Utdelning hybridkapital	—	—	—	—	—	—	-349	-349
Nyemission	164 200	82	10 098	—	—	—	—	10 180
Utgifter för nyemission	—	—	-228	—	—	—	—	-228
D:o skatteeffekt	—	—	48	—	—	—	—	48
Indragning egna aktier	—	-9	—	—	—	—	9	0
Periodens resultat jan-jun 2023	—	—	—	—	—	—	-3 820	-3 820
Övrigt totalresultat jan-jun 2023	—	—	—	-280	392	—	—	112
<b>Eget kapital 2023-06-30</b>	<b>492 601</b>	<b>246</b>	<b>38 945</b>	<b>1 029</b>	<b>-1 083</b>	<b>10 169</b>	<b>35 619</b>	<b>84 926</b>
Utgifter för nyemission	—	—	-3	—	—	—	—	-3
Periodens resultat jul-dec 2023	—	—	—	—	—	—	-7 772	-7 772
Övrigt totalresultat jul-dec 2023	—	—	—	-641	667	—	—	26
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>492 601</b>	<b>246</b>	<b>38 942</b>	<b>388</b>	<b>-416</b>	<b>10 169</b>	<b>27 847</b>	<b>77 177</b>
Utdelning hybridkapital	—	—	—	—	—	—	-351	-351
D:o skatteeffekt	—	—	—	—	—	—	72	72
Återköpta egna aktier	-155	—	—	—	—	—	-20	-20
Periodens resultat jan-jun 2024	—	—	—	—	—	—	-103	-103
Övrigt totalresultat jan-jun 2024	—	—	—	67	-97	—	—	-30
<b>Eget kapital 2024-06-30</b>	<b>492 446</b>	<b>246</b>	<b>38 942</b>	<b>455</b>	<b>-513</b>	<b>10 169</b>	<b>27 445</b>	<b>76 745</b>

# 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 30 juni 2024 äger Castellum totalt 692 fastigheter till ett bokfört värde om knappt 136 mdkr.

### Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	Bokfört värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2024	137 552	709
+ Förvärv	52	1
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 024	—
- Försäljningar	-1 640	-19
+/- Fastighetsregleringar	—	1
+/- Orealiserade värdeförändringar	-1 486	—
+/- Valutakursomräkning	283	—
<b>Fastighetsbestånd per balansdag</b>	<b>135 785</b>	<b>692</b>

## Goodwill

Castellum redovisar goodwill om 4 371 mkr (4 495) hänförligt till rörelseförvärv där skillnaden mellan avtalad skatt och nominell uppskjuten skatt redovisas som goodwill. Nedskrivning av goodwill uppstår främst vid en större nedgång i fastighetsvärdena eller då fastigheter som ingick i transaktionerna avyttras.

### Goodwill

mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Ingående anskaffningsvärde	4 495	4 969
Nedskrivning goodwill	-124	-214
<b>Utgående värde per balansdag</b>	<b>4 371</b>	<b>4 755</b>

## 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 i intresseföretag, mkr	30 jun 2024	31 dec 2023
Ingående bokfört värde	10 008	13 286
Andel av intresseföretagets resultat	-213	-1 833
Erhållen utdelning	—	-146
Nedskrivning	-329	-451
Valutakursomräkning	95	-848
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>9 561</b>	<b>10 008</b>

Entra, mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Hysesintäkter	1 715	1 767
Förvaltningsresultat	667	723
Castellums andel av förvaltningsresultat	228	246
Periodens resultat	-628	-1 416
Varav minoritetens andel	16	-41

Entra	30 jun 2024	30 jun 2023
Antal fastigheter, st	82	99
Fastighetsvärde, SEKm	60 375	73 575
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 168	1 396
Kontraktslängd, år	6,3	6,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8	95,6
Räntebärande skulder, SEKm	31 811	38 837
Kapitalbindning, år	3,8	4,3
Räntebindning, år	3,8	4,5
Belåningsgrad, %	49,2	52,5
EPRA NRV, SEK/aktie	157	191
Börskurs, NOK/aktie	109,40	97,30

## Uppskjuten skatteskuld

Totalt uppgår uppskjuten skatteskuld i koncernen till 14 821 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 2 454 mkr (2 337).

mkr	Underlag	Nominell skatte-skuld	Verkligt skatteskuld
Underskottsavdrag	552	114	111
Derivat	-1 669	-344	-324
Obeskattade reserver	-734	-151	-142
Fastigheter	-79 206	-16 340	-2 099
<b>Summa</b>	<b>-81 057</b>	<b>-16 721</b>	<b>-2 454</b>
Fastigheter, tillgångsförvärv	9 223	1 900	—
<b>Utgående värde per balansdag</b>	<b>-71 834</b>	<b>-14 821</b>	<b>-2 454</b>

## Derivat

Per den 30 juni 2024 uppgick marknadsvärdet för ränte- och valutaderivatportföljen till 1 788 mkr (1 352) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.



# Fastighetsbestånd

Kategori	2024-06-30				januari-juni 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
<b>KONTOR</b>											
Stockholm	53	661	28 818	43 578	984	2 978	89,0	856	192	580	665
Väst	80	474	13 097	27 655	484	2 043	91,0	431	114	482	316
Mitt	68	496	10 321	20 808	488	1 969	91,0	440	115	463	325
Mälardalen	33	554	11 612	20 971	527	1 902	93,0	489	134	484	355
Öresund	35	283	8 769	31 004	340	2 404	91,0	298	74	523	224
Danmark	14	143	5 093	35 676	188	2 636	86,0	161	44	612	117
Finland	18	204	6 390	31 309	382	3 739	88,0	328	129	1 268	199
<b>Summa Kontor</b>	<b>301</b>	<b>2 815</b>	<b>84 100</b>	<b>29 883</b>	<b>3 393</b>	<b>2 411</b>	<b>90,0</b>	<b>3 003</b>	<b>802</b>	<b>570</b>	<b>2 201</b>
<b>SAMHÄLLS-FASTIGHETER</b>											
Stockholm	8	142	6 092	42 861	188	2 665	97,0	181	33	459	150
Väst	17	144	3 311	23 028	134	1 869	97,0	130	30	415	100
Mitt	30	301	8 785	29 181	328	2 176	92,0	300	61	408	238
Mälardalen	7	37	972	26 192	36	1 950	99,0	36	6	307	30
Öresund	6	68	2 796	40 879	90	2 626	91,0	84	13	377	71
Danmark	1	12	650	53 269	20	3 249	98,0	19	3	524	16
<b>Summa Samhällsfastigheter</b>	<b>69</b>	<b>704</b>	<b>22 606</b>	<b>32 080</b>	<b>796</b>	<b>2 262</b>	<b>94,3</b>	<b>750</b>	<b>146</b>	<b>413</b>	<b>605</b>
<b>LAGER/LÄTT INDUSTRI</b>											
Stockholm	35	208	3 964	19 099	151	1 456	91,0	135	26	252	109
Väst	82	599	8 096	13 522	330	1 103	93,0	301	65	219	236
Mitt	17	121	1 458	12 065	71	1 179	92,0	65	13	226	51
Mälardalen	28	174	2 060	11 814	104	1 197	95,0	97	27	307	70
Öresund	39	266	2 915	10 963	132	995	90,0	116	29	217	88
Danmark	1	17	158	9 093	8	850	94,0	7	3	329	4
Finland	1	0	81	0	5	0	89,0	4	1	0	3
<b>Summa Lager/Lätt industri</b>	<b>203</b>	<b>1 385</b>	<b>18 732</b>	<b>13 527</b>	<b>801</b>	<b>1 157</b>	<b>92,3</b>	<b>725</b>	<b>164</b>	<b>237</b>	<b>561</b>
<b>HANDEL</b>											
Stockholm	14	85	2 202	25 834	84	1 960	96,0	79	10	237	68
Väst	11	47	1 188	25 347	43	1 837	98,0	41	7	282	35
Mitt	18	105	1 620	15 478	82	1 561	94,0	75	18	350	57
Mälardalen	7	31	531	17 027	23	1 484	97,0	20	5	289	16
Öresund	17	72	1 365	18 934	65	1 797	96,0	59	14	396	45
<b>Summa Handel</b>	<b>67</b>	<b>340</b>	<b>6 906</b>	<b>20 310</b>	<b>297</b>	<b>1 742</b>	<b>95,8</b>	<b>274</b>	<b>54</b>	<b>316</b>	<b>221</b>
<b>Summa Förvaltningsfastigheter</b>	<b>640</b>	<b>5 244</b>	<b>132 344</b>	<b>25 237</b>	<b>5 287</b>	<b>2 017</b>	<b>91,3</b>	<b>4 752</b>	<b>1 166</b>	<b>445</b>	<b>3 588</b>
Fastighetsadministration									286	109	286
<b>Summa efter fastighetsadministration</b>	<b>640</b>	<b>5 244</b>	<b>132 344</b>	<b>25 237</b>	<b>5 287</b>	<b>2 017</b>	<b>91,3</b>	<b>4 752</b>	<b>1 452</b>	<b>554</b>	<b>3 302</b>
Projekt	19	138	2 640	—	74	—	—	14	18	—	-5
Obebyggd mark	33	—	801	—	16	—	—	15	6	—	9
<b>Totalt</b>	<b>692</b>	<b>5 382</b>	<b>135 785</b>		<b>5 377</b>			<b>4 781</b>	<b>1 476</b>		<b>3 306</b>

Skillnaden mellan ovan redovisade driftsöverskott om 3 306 mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 3 391 mkr förklaras dels av att driftsöverskottet om 34 mkr under perioden för sålda fastigheter frånräknats, samt att driftsöverskottet under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 17 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden. I tabellen frånräknas även ej fastighetsrelaterade intäkter om 64 mkr samt kostnader om 4 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. Beståndet är koncentrerat till attraktiva tillväxtregioner i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. 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.

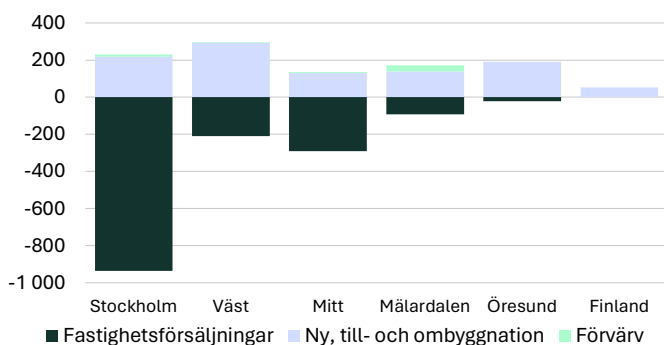
Castellums geografiska fokus kombinerat med stabila hyresgäster, exempelvis statliga och kommunala verksamheter, ger goda förutsättningar för stabilitet och långsiktig tillväxt. Det kommersiella beståndet består till största del av kontor (62 procent), och därefter samhällsfastigheter (17 procent), lager/lätt industri (14 procent) och handel (5 procent). Gemensamt för dessa fastigheter är att de är belägna i eller nära citylägen, har goda kommunikationer och kompletterande service. Beståndets sista 2 procent består av projekt och mark.

Castellums fastighetsbestånd per den 30 juni 2024 omfattade 692 fastigheter (719) med ett sammanlagt kontraktvärde om 9 612 mkr (9 376) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 5 382 tkvm (5 565).

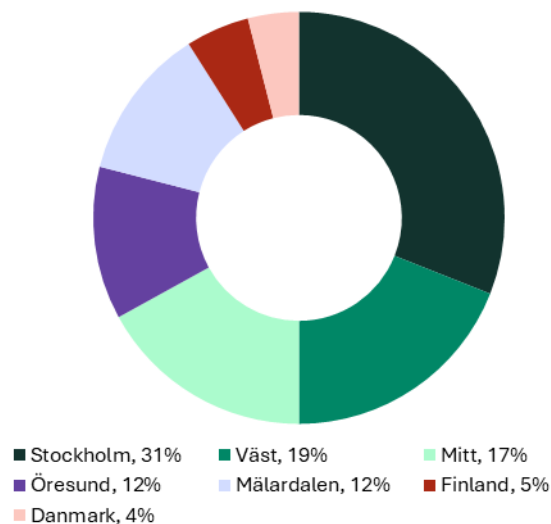
### Investeringar

Castellum investerar i fastighetsportföljen främst genom ny-, till- och ombyggnation av fastigheter i det befintliga beståndet, men även genom förvärv. Under perioden har investeringar i fastigheter skett för totalt 1 076 mkr (1 569), varav 1 024 mkr (1 569) avser ny-, till- och ombyggnation och 52 mkr (0) avser förvärv. Efter försäljningar om -1 550 mkr (-3 406) uppgick nettoinvesteringen till -474 mkr (-1 837).

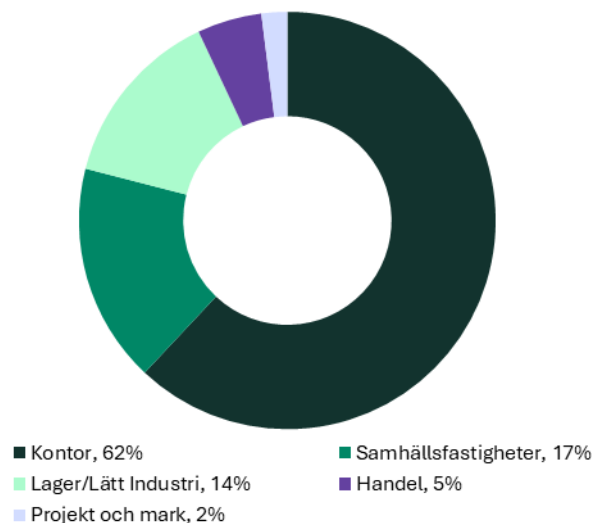
### Nettoinvestering per region



### Fastighetsvärde per region



### Fastighetsvärde per kategori



# Stora projekt

Castellum har en pågående projektportfölj som omfattar större projekt om cirka 1,7 mdkr, varav 1,1 mdkr kvarstår att investera. Genomsnittlig uthyrningsgrad uppgår till 91 procent. Under kvartalet färdigställdes två större projekt, ett i Västerås och ett i Helsingborg. Detta innebär att fyra större projekt har färdigställts under året med ett totalt hyresvärde om 103 mkr och en genomsnittlig uthyrningsgrad om 65 procent.

## Projektpipeline

Castellum har 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 i Säve i Göteborg, i Hagastaden i Stockholm och i Göteborgs Hamn.

Fastighet	Kategori	Typ av inv.	Ort	Färdigställs	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Tusenskönan 2	S	N	Mölnadal	Q1-25	10 600	27	100	349	225	124
Tullen 8	S	O	Örebro	Q1-25	8 200	17	100	108	55	53
Backa 20:5/20:6	S	N	Göteborg	Q4-25	9 000	40	100	492	263	229
Amperen 1	Lo	N	Västerås	Q4-25	37 000	29	100	411	46	365
Gladan 6	K	O	Stockholm	Q4-25	3 900	15	0	159	17	142
Bågaren 5	S	O	Norrköping	Q4-25	6 400	17	100	133	11	122
Repslagaren 24	K	O	Örebro	Q4-25	4 700	11	100	66	2	64
<b>Summa pågående projekt över 50 mkr</b>					<b>79 800</b>	<b>156</b>	<b>91</b>	<b>1 718</b>	<b>619</b>	<b>1 099</b>

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
Finnslätten 1 (del av)	K/I	O	Västerås	Q2-24	21 000	28	72	205	189	16
Bollbro 15	S	O	Helsingborg	Q2-24	5 000	7	92	129	129	0
Tistlarna 9	Lo	N	Malmö	Q1-24	11 300	13	97	196	196	0
Götaland 5 (Werket)	K	O	Jönköping	Q1-24	22 000	55	51	344	225	119
<b>Summa färdigställda projekt över 50 mkr</b>					<b>59 300</b>	<b>103</b>	<b>65</b>	<b>874</b>	<b>739</b>	<b>135</b>
<b>Totalsumma projekt över 50 mkr</b>					<b>139 100</b>	<b>259</b>	<b>81</b>	<b>2 592</b>	<b>1 358</b>	<b>1 234</b>

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. Koncernen har cirka 7 000 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 30 juni 2024 uppgick till 3,7 år (3,9).

## Kontraktsförallostruktur

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2024	1 736	880	9
2025	2 087	1 712	18
2026	1 516	1 752	18
2027	1 356	1 823	19
2028	404	979	10
2029+	517	2 219	23
<b>Summa kommersiellt</b>	<b>7 616</b>	<b>9 365</b>	<b>97</b>
Bostäder	486	53	1
P-platser och övrigt	6 475	194	2
<b>Totalt</b>	<b>14 577</b>	<b>9 612</b>	<b>100</b>

## Kontraktstorlek

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt			
<0,25	3 290	226	2
0,25—0,5	1 061	389	4
0,5—1,0	1 259	889	9
1,0—3,0	1 302	2 231	23
>3,0	704	5 630	59
<b>Summa</b>	<b>7 616</b>	<b>9 365</b>	<b>97</b>
Bostäder	486	53	1
P-platser och övrigt	6 475	194	2
<b>Totalt</b>	<b>14 577</b>	<b>9 612</b>	<b>100</b>

## Största hyresgäster

	Kontraktsvärde, mkr
Polismyndigheten	226
AFRY	189
ABB	160
Försäkringskassan	156
Domstolsverket	138
Handelsbanken	129
Northvolt	123
Migrationsverket	87
Region Stockholm	86
Hedin	79
<b>Summa kontraktsvärde</b>	<b>1 373</b>

## Nettouthyrning

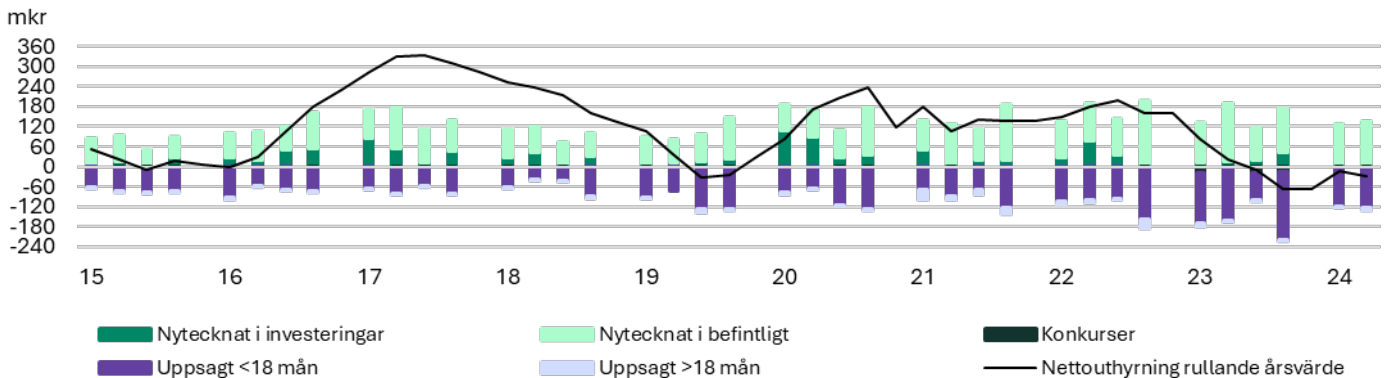
Under perioden har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 263 mkr (320). Uppsägningar uppgick till -257 mkr (-351), varav -8 mkr (-26) avsåg konkurser och -14 mkr (-17) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 6 mkr (-31).

Omförhandlingar motsvarande en årshyra om 229 mkr har genomförts under perioden med en genomsnittlig hyresförändring om 1,0 procent. Därtill förlängdes hyreskontrakt om 702 mkr till oförändrade villkor.

## Nettouthyrning, januari-juni 2024

mkr	Sthlm	Väst	Mitt	Mälar- dalen	Öre- sund	Finland	Totalt
<b>Nytecknat</b>							
Befintligt	54	66	52	45	37	9	263
Investeringar	—	—	—	—	—	—	0
<b>Totalt</b>	<b>54</b>	<b>66</b>	<b>52</b>	<b>45</b>	<b>37</b>	<b>9</b>	<b>263</b>
<b>Uppsagt</b>							
Befintligt	-77	-51	-47	-27	-34	-13	-249
Konkurser	-1	-3	-2	-2	—	—	-8
<b>Totalt</b>	<b>-78</b>	<b>-54</b>	<b>-49</b>	<b>-29</b>	<b>-34</b>	<b>-13</b>	<b>-257</b>
<b>Nettouthyrning</b>							
	<b>-24</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	<b>-4</b>	<b>6</b>
D:o Q2 2023	-42	10	10	10	-9	-10	-31

## Nettouthyrning per kvartal



# Finansiering

Under kvartalet har gröna obligationer emitterats om totalt 0,5 mdkr på den svenska marknaden. Likviden från obligations-emissionen kommer att användas i enlighet med Castellums Green Financing Framework. Under kvartalet har även banklån med ett totalt belopp om 13,8 mdkr refinansierats på villkor som varit i linje med de tidigare lånen. Andel räntesäkrat (>1 år) uppgick vid balansdagen till 65 procent. Den rörliga delen består i huvudsak av exponering mot Stibor 3m. Under kvartalet uppgick genomsnittlig Stibor 3m till 3,82 procent jämfört med 4,06 procent under Q1 2024.

## Ränteförfallostruktur 2024-06-30

Förfallo-tidpunkt	mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0–1 år	20 988	35	5,1	0,4
1–2 år	2 748	5	0,7	1,6
2–3 år	8 564	14	2,7	2,3
3–4 år	2 210	4	2,9	3,4
4–5 år	5 416	9	1,5	4,6
>5 år	19 296	33	1,6	7,2
<b>Totalt</b>	<b>59 222</b>	<b>100</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>

## Kreditförfallostruktur 2024-06-30

Kreditavtal	Bank, mkr	Obligationer, mkr	Certifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Ej utnyttjade krediter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
2024	213	1 738	1 172	3 123	5	737	3 860
2025	—	8 169	—	8 169	14	—	8 169
2026	4 528	8 635	—	13 163	22	11 372	24 535
2027	2 575	3 949	—	6 524	11	10 316	16 840
2028	6 418	1 605	—	8 023	14	3 500	11 523
>2028	10 267	9 953	—	20 220	34	—	20 220
<b>Totalt</b>	<b>24 001</b>	<b>34 049</b>	<b>1 172</b>	<b>59 222</b>	<b>100</b>	<b>25 925</b>	<b>85 147</b>

## Finansiella nyckeltal

Nyckeltal räntebärande finansiering	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Räntebärande skulder, mkr	59 222	65 480	61 671
Utestående obligationer, mkr	34 049	40 676	35 783
Utestående företagscertifikat, mkr	1 172	294	787
Bank, mkr	24 001	24 510	25 101
Likvida medel, mkr	739	1 755	2 088
Outnyttjade kreditlöften, mkr	25 925	22 675	25 188
Andel icke säkerställda tillgångar, %	47	52	47
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	15	14	16
Belåningsgrad, %	37,5	36,9	37,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,1	3,0
Skuldkvot, ggr	9,0	10,5	9,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år <sup>1</sup>	4,2	3,7	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	3,5	3,1	3,3
Kreditrating	Baa3, Stable Outlook	Baa3, Stable Outlook	Baa3, Stable Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften, %	3,0	2,7	3,0
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften, %	3,1	2,8	3,2
Marknadsvärde räntederivat, mkr	850	1 977	765
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	938	2 112	587

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

## Castellums finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

	Policy	Åtaganden	Utfall
<b>Belåningsgrad</b>	Ej varaktigt över 40 %	Ej över 65 %	<b>37,5%</b>
<b>Räntetäckningsgrad, R12</b>	Minst 3 ggr	Minst 1,5 ggr	<b>3,3 ggr</b>
<b>Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar</b>		Ej över 45 %	<b>15%</b>
<b>Finansieringsrisk</b>			
• genomsnittlig kapitalbindning, år <sup>1</sup>	Minst 2 år		<b>4,2 år</b>
• förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		<b>11%</b>
• likviditetsbuffert	Likviditetsreserv motsvarande 12 månaders kommande låneförfall.		<b>Uppfyllt</b>
<b>Ränterisk</b>			
• genomsnittlig räntebindning	1,5–4,5 år		<b>3,5 år</b>
• förfall inom 6 månader	Högst 50 %		<b>22%</b>
<b>Kredit- och motpartsrisk</b>			
• ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		<b>Uppfyllt</b>
<b>Valutarisk</b>			
• nettoexponering i utländsk valuta	Maximalt 10 % av balansomslutningen		<b>Uppfyllt</b>

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

## Känslighetsanalys

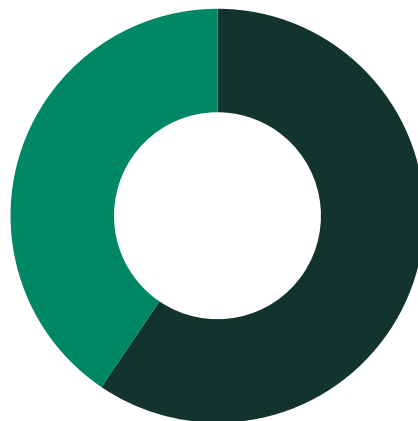
	Förändring, %	Effekt på	Belopp, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	+106/-106
Hysesintäkter	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	+95/-95
Fastighetskostnader	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	-29/+29
Effekt på räntekostnader vid förändring av underliggande marknadsräntor	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	-210/+210
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enhet	Förvaltningsfastigheter	-5 660/+6 189

## Fördelning räntebärande skulder 2024-06-30



■ Obligationer, 57% ■ Lån i bank, 41% ■ Certifikat, 2%

## Säkerställda och icke säkerställda krediter 2024-06-30



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

# Kassaflödesanalys för koncernen

mkr	2024	2023	2024	2023	R12,	2023
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jul 2023 - jun 2024	jan-dec
Driftsöverskott	1 773	1 686	3 391	3 222	6 735	6 566
Centrala administrationskostnader	-60	-131	-128	-201	-330	-403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	-32	48	1	321	274
Erhållen ränta	1	—	3	—	42	39
Betald ränta	-561	-511	-1 065	-1 077	-2 281	-2 293
Betald skatt	-21	207	-50	169	-311	-92
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b>	<b>1 160</b>	<b>1 219</b>	<b>2 199</b>	<b>2 114</b>	<b>4 176</b>	<b>4 091</b>
Förändring kortfristiga fordringar	256	-7	-13	-15	328	326
Förändring kortfristiga skulder	-239	-168	-324	53	19	396
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 177</b>	<b>1 044</b>	<b>1 862</b>	<b>2 152</b>	<b>4 523</b>	<b>4 813</b>
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-565	-845	-1 003	-1 545	-2 826	-3 368
Förvärv av fastigheter	-19	—	-52	—	-388	-336
Försäljning av fastigheter	—	76	—	76	44	120
Försäljning av fastigheter via bolag	1 278	2 444	1 515	2 713	3 156	4 354
Förvärv av maskiner och inventarier	-14	-9	-46	-57	-82	-93
Erhållen utdelning från intresseföretag	—	146	—	146	—	146
Investeringar övrigt	—	—	-2	—	-25	-23
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>680</b>	<b>1 812</b>	<b>412</b>	<b>1 333</b>	<b>-121</b>	<b>800</b>
Företrädesemission	—	10 000	—	10 000	-3	9 997
Återköp egna aktier	-20	—	-20	—	-20	—
Utbetald utdelning	—	—	—	-624	—	-624
Utbetald utdelning hybridobligation	—	—	-351	-349	-351	-349
Upptagna lån	2 740	1 780	8 652	7 032	17 806	16 186
Amortering av lån	-4 365	-14 801	-11 595	-19 042	-22 547	-29 994
Derivat	-40	98	-244	317	-154	407
Förändring långfristiga fordringar	-87	4	-87	—	-90	-3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 772</b>	<b>-2 919</b>	<b>-3 645</b>	<b>-2 666</b>	<b>-5 359</b>	<b>-4 380</b>
Periodens kassaflöde	85	-63	-1 371	819	-957	1 233
Likvida medel ingående balans	675	1 757	2 088	858	1 755	858
Kursdifferens i likvida medel	-21	61	22	78	-59	-3
<b>Likvida medel utgående balans</b>	<b>739</b>	<b>1 755</b>	<b>739</b>	<b>1 755</b>	<b>739</b>	<b>2 088</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen	492 567	427 802	492 584	409 469	492 593	451 377
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr/aktie	2,36	2,85	4,46	5,16	8,48	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 30 juni 2024 uppgick till 58 483 mkr (59 583).

# Nyckeltal

	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>							
Hyresvärde, kr/kvm	2 017	1 909	1 927	1 758	1 648	1 538	1 495
Fastighetskostnader, kr/kvm	554	572	547	511	425	369	384
Driftsöverskott, kr/kvm <sup>1</sup>	1 259	1 181	1 209	1 048	1 008	1 039	1 001
Överskottsgrad, % <sup>1</sup>	70	69	69	68	71	74	72
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,3	92,8	92,1	93,4	93,2	93,1	92,6
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 382	5 565	5 485	5 696	5 853	4 447	4 255
Antal fastighet vid periodens utgång	692	719	709	749	762	642	632
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	25 237	26 223	25 258	26 737	26 667	23 549	22 363
<b>Finansiella nyckeltal</b>							
Avkastning totalt kapital, %	1,3	-5,2	-6,6	-2,6	8,6	7,5	8,4
Avkastning eget kapital, %	-0,3	-9,3	-14,8	-5,3	22,7	13,0	14,5
Belåningsgrad fastighet, %	43,1	43,7	43,3	51,4	45,5	44,1	42,6
Genomsnittlig effektiv ränta exkl löften, %	3,0	2,7	3,0	3,0	1,8	1,9	2,0
<b>Data per aktie</b>							
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	129,40	102,95	143,30	106,06	204,81	175,32	186,49
Eget kapital, kr	156	172	157	202	206	146	135
Resultat, kr	-0,21	-9,33	-25,68	4,44	35,12	17,24	17,37
Förvaltningsresultat, kr	4,94	5,11	9,69	11,45	10,46	10,38	9,67
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr	4,46	5,16	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	492 446	492 601	492 601	390 933	405 384	329 852	325 218
Genomsnittligt antal aktier, tusental	492 584	409 469	451 377	393 849	336 784	325 727	325 218
<b>Nyckeltal enligt EPRA<sup>2</sup></b>							
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr	4,46	4,63	9,49	11,09	9,73	9,46	8,77
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	153	167	154	203	211	180	163
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	148	160	149	193	202	172	157
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	126	142	127	165	166	142	129
EPRA LTV (belåningsgrad fastigheter), %	52,1	50,2	52,1	55,6	51,4	46,0	44,6
EPRA vakansgrad, %	8,8	7,2	7,9	6,7	7,8	6,8	6,7

1. Exklusive övriga intäkter om 64 mkr.

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

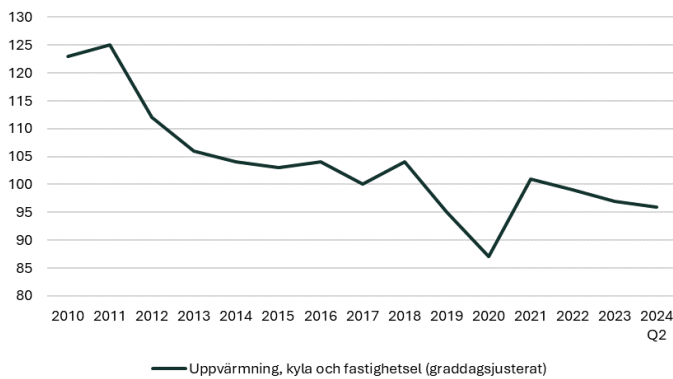


# Hållbarhet

## Castellum fortsatt ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i Norden

Castellum arbetar hållbart och bolagets klimatpåverkan fortsätter att minska, men mer arbete kvarstår för att bolaget ska nå sina mål. Castellum installerar solcellsanläggningar, laddplatser och ekosystemtjänster utvecklas för att bidra till den biologiska mångfalden. Mer än 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

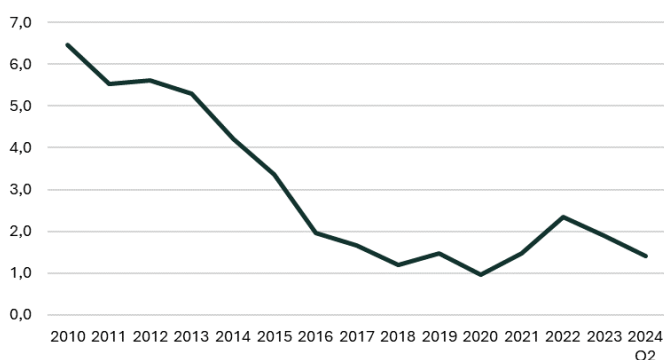


— Uppvärmning, kyla och fastighetsel (graddagsjusterat)

## 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. Under andra kvartalet omformulerades fokusområdena i hållbarhetsstrategin och den består nu av tre fokusområden: Framtidens fastigheter, Hållbara arbetsplatser och Sunda affärer. Hållbarhetsstrategin består av 22 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.

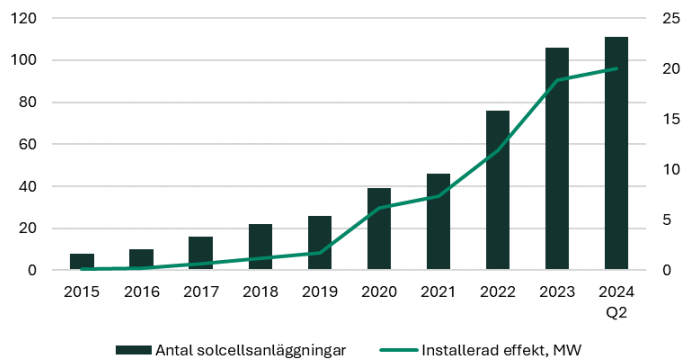
Utsläpp (Scope 1&2) kg CO<sub>2</sub>e/kvm



## Hållbarhetsresultat

Under andra kvartalet 2024 har Castellum uppdaterat bolagets hållbarhetsmål och beslutat om nya mål: 75 procent hållbarhetscertifierad yta till 2030, långsiktigt ska alla stora och kritiska leverantörer screenas och långsiktigt ha ett högre engagemangsindex i medarbetarundersökningar än extern benchmark.

Solcellsanläggningar



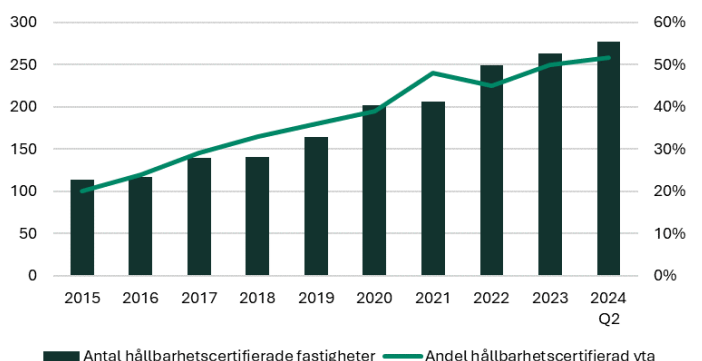
I andra kvartalet identifierades Castellum som ett av världens mest hållbara bolag 2024 av TIME Magazine och Statista. I listan inkluderades 21 bolag, där Castellum placerade sig på plats 2, samt på plats 6 av alla inkluderade fastighetsbolag i listan. Över 5 000 bolag utvärderades och de 500 bästa kvalade in på listan.

Utöver det så fick Castellum utmärkelsen Årets återbrukare av Business Region Göteborg för att under 2023 ha tagit stora kliv både internt och externt. Castellum har implementerat ett ambitiöst klimatberäknings- och uppföljningssystem i flera steg i sina projekt. Målet är att alla projekt, stora som små, ska använda sig av återbruk.

Castellum har även ingått ett intentionsavtal med Öresundskraft med syfte att minska koldioxidutsläpp genom koldioxidavskiljning och lagring. Intensionsavtalet innebär att Castellum avser att köpa 2 000 ton negativa CO<sub>2</sub>-ekvivalenter årligen i 5 år, med start 2027. Detta är ett steg mot att uppnå Castellums klimatmål att vara klimatneutrala till 2030. För att nå dit jobbar Castellum aktivt med att reducera bolagets negativa klimatpåverkan. Negativa utsläppscertifikat, som koldioxidavskiljning och -lagring, är en metod för att klimatkompensera för de sista utsläppandelarna som inte är möjliga att reducera genom egen påverkan.








Ett stort fokus ligger på att minska energianvändningen, i den jämförbara fastighetsportföljen uppgår besparingen rullande 12 månader till - 2,9 procent. Castellum har ett fortsatt fokus på hållbarhetscertifierade byggnader och har per Q2 2024 certifierat 277 fastigheter motsvarande 52 procent av fastighetsytan.

Hållbarhetscertifierade fastigheter



	2024 Q2 R12	2023	2022
<b>Resurseffektivitet</b>			
Total energiprestanda, kWh/kvm, år	98	98	96
Total energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	96	97	99
1. varav faktisk uppvärmning	68	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, %	1	0	-9
Total vattenanvändning, m3/kvm, år	0,2	0,2	0,3
Vattenbesparing per år, jämförbart bestånd R12, %	-6	-5	(+1)
<b>Fossilfritt</b>			
Andel icke fossil energi, %	99	97	95
Fossilfria fordon, %	98	98	96
Antal laddpunkter för elbilar	1 312	1 189	922
Installerade solcellsanläggningar, antal	111	106	76
<b>Färdplan för klimatneutralitet 2030</b>			
Fastighetsförvaltning - utsläpp CO2 i kg/kvm, år (market based)	1,4	1,9	2,3
varav scope 1	0,1	0,1	0,1
varav scope 2 - market based	1,3	1,8	2,2
varav scope 2 - location based	5,8	5,4	5,5
Projektutveckling - reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3), %	Uppfylls	Uppfylls	Uppfylls
<b>Hållbarhetscertifiering</b>			
Hållbarhetscertifiering, % av kvm	52	50	45
Hållbarhetscertifiering, antal	277	260	249
Hållbarhetscertifiering, % av hyresintäkter	60	61	56
Hållbarhetscertifiering, % av fastighetsvärde	64	64	61
<b>ESG-benchmarks</b>			
GRESB poäng (0-100)	TBA	92	92
DJSI poäng (0-100)	TBA	77	82
CDP betyg (A till D-betyg)	TBA	A-	B
<b>Sociala nyckeltal</b>			
Sjukfrånvaro, % (lång- och korttidssjukfrånvaro)	2,0	2,4	2,9
Jämställdhet, kvinnor/män, %	43/57	41/59	42/58
Mångfald, internationell bakgrund, %	13	12	10
Praktikanter, % av medarbetare YTD <sup>1</sup>	4	9	-

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

Ratings	
 <p>Member of <b>Dow Jones Sustainability Indices</b> Powered by the S&amp;P Global CSA</p>	Castellums rating: 77/100 (enda nordiska fastighetsbolag som blivit inkluderat)
 <p><b>MSCI</b> ESG RATINGS AAA</p>	Castellums rating: AAA
 <p><b>GRESB</b> REAL ESTATE sector leader 2023</p>	Castellums rating: 100/100 (global sektorledare)
 <p><b>S&amp;P</b> GLOBAL CSA GOLD</p>	Castellums rating: Gold
 <p><b>CDP</b> DISCLOSURE INSIGHT ACTION</p>	Castellums rating: A-
 <p><b>SUSTAINALYTICS</b> 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><b>SCIENCE BASED TARGETS</b> 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 112 000 aktieägare. De 15 enskilt största aktieägarna per den 30 juni 2024 framgår i tabellen nedan.

## Aktieägare per 30 juni 2024

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital, %
Akelius Residential Property	66 601	13,5
BlackRock	24 909	5,1
Länsförsäkringar Fonder	20 318	4,1
Gösta Welandsson med bolag	19 638	4,0
Vanguard	18 663	3,8
Swedbank Robur Fonder	18 146	3,7
Handelsbanken Fonder	16 220	3,3
Nordea Fonder	12 200	2,5
Norges Bank	10 667	2,2
Folksam	8 591	1,7
Clients Fonder	8 342	1,7
APG Asset Management	7 572	1,5
Tredje AP-fonden	6 129	1,3
Alecta Tjänstepension	6 065	1,2
Cardano Asset Management	5 006	1,0
<b>15 största ägarna</b>	<b>249 067</b>	<b>50,6</b>
Utländska aktieägare, övriga	92 704	18,8
Svenska aktieägare, övriga	150 675	30,6
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>492 446</b>	<b>100,0</b>
Återköpta egna aktier	155	0,0
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>492 601</b>	<b>100,0</b>

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

## Förvärv av egna aktier

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

## Nyckeltal aktien

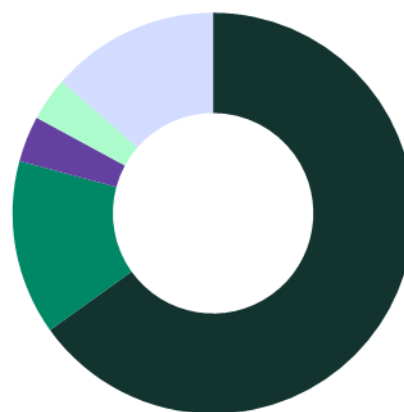
Aktien	30 jun 2024	31 dec 2023
Aktiekurs, SEK	129,40	143,30
Börsvärde, mdkr	63,7	70,6
Omsättning, antal miljoner <sup>1</sup>	156	425
Omsättningshastighet, % <sup>1</sup>	64	94
Aktiens direktavkastning	—	—

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. Årsstämman 2024 har beslutat att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023.

## Aktieägare per land 30 juni 2024



■ Sverige, 65%  
■ USA, 14%  
■ Nederländerna, 4%  
■ Norge, 4%  
■ Övriga, 14%

# Moderföretaget

## Resultaträkning i sammandrag

mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Intäkter	61	39	158	77	325
Centrala administrationskostnader	-98	-161	-195	-255	-459
Finansiella poster	1 309	-216	1 051	-293	4 630
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>1 272</b>	<b>-338</b>	<b>1 014</b>	<b>-471</b>	<b>4 496</b>
Nedskrivning andel koncernföretag	-203	—	-436	-808	-3 848
Förändring andel intresseföretag	111	-680	-447	-856	-2 678
Värdeförändringar finansiella instrument	-489	626	252	1 238	-99
<b>Resultat före skatt</b>	<b>691</b>	<b>-392</b>	<b>383</b>	<b>-897</b>	<b>-2 129</b>
Skatt	93	-33	-135	-73	46
<b>Periodens resultat</b>	<b>784</b>	<b>-425</b>	<b>248</b>	<b>-970</b>	<b>-2 083</b>
<b>Poster som kommer att omföras till årets resultat</b>					
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	0	17	—	31	—
Värdeförändring valutaderivat	-26	-19	-39	-34	30
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>758</b>	<b>-427</b>	<b>209</b>	<b>-973</b>	<b>-2 053</b>

## 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 383 mkr (-897). Förändringen av finansiella poster är till största delen hänförlig till utdelning från dotterföretag.

## Balansräkning i sammandrag

mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Andelar i koncernföretag	45 911	46 544	46 347
Andelar i intresseföretag	9 561	11 830	10 008
Fordringar koncernföretag	49 882	46 006	43 722
Derivat	1 681	3 603	1 390
Övriga tillgångar	176	217	238
Likvida medel	16	69	942
<b>Summa tillgångar</b>	<b>107 227</b>	<b>108 269</b>	<b>102 647</b>
Eget kapital	47 956	49 129	48 046
Uppskjuten skatteskuld	234	394	171
Derivat	326	487	596
Räntebärande skulder	32 204	32 902	31 910
Skulder koncernföretag	26 310	24 975	21 650
Övriga skulder	197	382	274
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>107 227</b>	<b>108 269</b>	<b>102 647</b>

Moderföretagets tillgångar uppgick till 107 227 mkr (102 647). Soliditeten uppgick till 45 procent (47).

Moderföretagets eventualförpliktelser har minskat med 4,6 mdkr under perioden och uppgår per den 30 juni 2024 till 23,5 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 genom att ha en stark balansräkning och bibehålla vår belåningsgrad låg. I kombination med aktiv kapitalförvaltning minskar vi risken för ökad kapitalkostnad. På den operativa sidan arbetar vi med en väl sammansatt hyresgästportfölj med en spridning i uppsägningstid, bransch, hyresgäststorlek och geografiskt läge koncentrerat till 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 moderföretaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna i övriga delar av delårsrapporten. Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkat tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senast publicerade årsredovisningen.

## Värdering av fastighetsportföljen

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

Värdet beräknas som nuvärdet av driftöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under kalkylperioden om 10–20 år samt nuvärdet av bedömt restvärde efter kassaflödesperioden. Restvärdet utgörs av nuvärdet av alla framtida driftöverskott efter kassaflödesperioden. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är bedömningen avseende den framtida intjäningen och avkastningskravet, vilka är de tyngst vägande 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 knappt 1 mkr netto. Samtliga närståendetransaktioner har gjorts på 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 16 juli 2024

**Per Berggren**  
Styrelseordförande

**Pål Ahlsén**  
Styrelseledamot

**Anna-Karin Celsing**  
Styrelseledamot

**Henrik Käll**  
Styrelseledamot

**Ann-Louise Lökhlm-Klasson**  
Styrelseledamot

**Louise Richnau**  
Styrelseledamot

**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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 16 juli 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 medlem 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 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 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 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 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 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 sidan 23.

	2024		2023		2024		2023		R12, jul 2023		2023	
	apr-jun		apr-jun		jan-jun		jan-jun		- jun 2024		jan-dec	
<b>Genomsnittligt antal aktier, tusen</b>	492 567		427 802		492 584		409 469		492 593		451 377	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>mkr</b>	<b>kr/aktie</b>	<b>mkr</b>	<b>kr/aktie</b>	<b>mkr</b>	<b>kr/aktie</b>	<b>mkr</b>	<b>kr/aktie</b>	<b>mkr</b>	<b>kr/aktie</b>	<b>mkr</b>	<b>kr/aktie</b>
Resultat före skatt	-20	-0,04	369	0,86	166	0,34	-4 950	-12,09	-9 492	-19,27	-14 608	-32,36
Återläggning												
Resultat intresseföretag exkl. förvaltningsresultat	125	0,25	814	1,90	770	1,56	964	2,35	2 535	5,15	2 729	6,05
Värdeförändring fastighet	557	1,13	651	1,52	1 576	3,20	6 618	16,16	9 492	19,27	14 534	32,20
Värdeförändring finansiellt innehav	—	—	—	—	—	—	—	—	9	0,02	9	0,02
Värdeförändring goodwill	72	0,15	83	0,19	124	0,25	214	0,52	384	0,78	474	1,05
Värdeförändring derivat	553	1,12	-840	-1,96	-201	-0,41	-753	-1,84	1 787	3,63	1 235	2,74
<b>= Förvaltningsresultat</b>	<b>1 287</b>	<b>2,61</b>	<b>1 077</b>	<b>2,52</b>	<b>2 435</b>	<b>4,94</b>	<b>2 093</b>	<b>5,11</b>	<b>4 715</b>	<b>9,57</b>	<b>4 373</b>	<b>9,69</b>
<b>EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)</b>												
Förvaltningsresultat	1 287	2,61	1 077	2,52	2 435	4,94	2 093	5,11	4 715	9,57	4 373	9,69
Aktuell skatt på förvaltningsresultat	-96	-0,19	-141	-0,33	-240	-0,49	-197	-0,48	-133	-0,27	-90	-0,20
<b>EPRA Earnings/EPRA EPS</b>	<b>1 191</b>	<b>2,42</b>	<b>936</b>	<b>2,19</b>	<b>2 195</b>	<b>4,46</b>	<b>1 896</b>	<b>4,63</b>	<b>4 582</b>	<b>9,30</b>	<b>4 283</b>	<b>9,49</b>

	2024		2023		2024		2023		R12, jul 2023		2023	
	apr-jun		apr-jun		jan-jun		jan-jun		- jun 2024		jan-dec	
<b>Räntetäckningsgrad</b>												
Förvaltningsresultat, mkr	1 287		1 077		2 435		2 093		4 715		4 373	
Återläggning:												
Räntenetto, mkr	534		576		1 027		1 143		2 052		2 168	
<b>Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr</b>	<b>1 821</b>		<b>1 653</b>		<b>3 462</b>		<b>3 236</b>		<b>6 767</b>		<b>6 541</b>	
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4		2,9		3,4		2,8		3,3		3,0	

	2024		2023		2024		2023		R12, jul 2023		2023	
	apr-jun		apr-jun		jan-jun		jan-jun		- jun 2024		jan-dec	
<b>Överskottsgrad</b>												
Driftsöverskott	1 773		1 685		3 391		3 222		6 735		6 566	
Avgår: Övriga intäkter	-64		—		-64		—		-64		—	
Återläggning:												
Intäkter coworking	-67		-67		-134		-134		-266		-266	
Kostnader coworking	72		72		145		144		298		297	
<b>Driftsöverskott exkl. coworking</b>	<b>1 714</b>		<b>1 690</b>		<b>3 338</b>		<b>3 232</b>		<b>6 703</b>		<b>6 597</b>	
Hysesintäkter exkl. coworking	2 090		2 080		4 270		4 202		8 592		8 524	
Serviceintäkter	307		247		509		483		1 042		1 016	
<b>Hyses- och serviceintäkter exkl. coworking</b>	<b>2 397</b>		<b>2 327</b>		<b>4 779</b>		<b>4 685</b>		<b>9 634</b>		<b>9 540</b>	
Överskottsgrad, %	71,5		72,6		69,8		69,0		69,6		69,2	

	2024		2023		2024		2023		R12, jul 2023		2023	
	apr-jun		apr-jun		jan-jun		jan-jun		- jun 2024		jan-dec	
<b>Avkastning totalt kapital</b>												
Resultat före skatt	-20		369		166		-4 950		-9 492		-14 608	
Återläggning:												
Räntenetto	534		576		1 027		1 143		2 052		2 168	
Värdeförändringar derivat	553		-840		-201		-753		1 787		1 235	
<b>Netto</b>	<b>1 067</b>		<b>105</b>		<b>992</b>		<b>-4 560</b>		<b>-5 653</b>		<b>-11 205</b>	
<b>Netto, uppräknat till helårsbasis</b>	<b>4 268</b>		<b>420</b>		<b>1 984</b>		<b>-9 120</b>		<b>-5 653</b>		<b>-11 205</b>	
Genomsnittligt totalt kapital	156 980		173 584		157 621		176 152		165 251		169 534	
<b>Avkastning totalt kapital, %</b>	<b>2,7</b>		<b>0,2</b>		<b>1,3</b>		<b>-5,2</b>		<b>-3,4</b>		<b>-6,6</b>	



	2024	2023	2024	2023	R12, jul 2023	2023
Avkastning eget kapital	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	- jun 2024	jan-dec
Resultat efter skatt, uppräknat till helårsbasis	308	1 924	-206	-7 640	-7 875	-11 592
Genomsnittligt eget kapital	76 690	79 648	76 961	81 955	80 836	78 080
<b>Avkastning eget kapital, %</b>	<b>0,4</b>	<b>2,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>-9,3</b>	<b>-9,7</b>	<b>-14,8</b>

	2024	2023	2024	2023	R12, jul 2023	2023
Nettoinvestering, mkr	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	- jun 2024	jan-dec
Förvärv	19	-6	52	—	388	336
Ny-, till- och ombyggnation	576	861	1 024	1 569	2 865	3 410
<b>Summa investering</b>	<b>595</b>	<b>855</b>	<b>1 076</b>	<b>1 569</b>	<b>3 253</b>	<b>3 746</b>
Försäljning	-1 304	-3 130	-1 550	-3 406	-3 350	-5 206
<b>Nettoinvestering</b>	<b>-709</b>	<b>-2 275</b>	<b>-474</b>	<b>-1 837</b>	<b>-97</b>	<b>-1 460</b>
Andel av fastighetsvärdet, %	-0,5	-1,5	-0,3	-1,2	-0,1	-1,0

	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Antal utestående aktier, tusental	492 446	492 601	492 601

	30 jun 2024		30 jun 2023		31 dec 2023	
Substansvärde	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	76 745	155,84	84 926	172,40	77 177	156,67
Återläggning:						
Hybridobligationer	-10 169	-20,65	-10 169	-20,64	-10 169	-20,64
Beslutad ej verkställd utdelning	—	—	—	—	—	—
Derivat enligt balansräkning	-1 788	-3,63	-4 090	-8,30	-1 352	-2,74
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-4 371	-8,88	-4 755	-9,65	-4 495	-9,13
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	14 821	30,10	16 335	33,16	14 810	30,06
<b>Substansvärde EPRA NRV</b>	<b>75 238</b>	<b>152,78</b>	<b>82 247</b>	<b>166,96</b>	<b>75 971</b>	<b>154,22</b>
Avdrag:						
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt	-2 454	-4,98	-3 623	-7,35	-2 337	-4,74
<b>Substansvärde EPRA NTA</b>	<b>72 784</b>	<b>147,80</b>	<b>78 624</b>	<b>159,61</b>	<b>73 634</b>	<b>149,48</b>
Återläggning:						
Derivat enligt ovan	1 788	3,63	4 090	8,30	1 352	2,74
Uppskjuten skatt i sin helhet	-12 367	-25,11	-12 712	-25,81	-12 473	-25,32
<b>Substansvärde EPRA NDV</b>	<b>62 205</b>	<b>126,32</b>	<b>70 002</b>	<b>142,11</b>	<b>62 513</b>	<b>126,90</b>

	30 jun 2024	30 jun 2024	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
EPRA LTV	Koncern enligt rapportering	Castellums andel av Entra	Total Castellum inkl. Entra	Total Castellum inkl. Entra	Total Castellum inkl. Entra
Räntebärande skulder, mkr	59 222	12 521	71 743	78 609	74 540
Hybridobligationer, mkr	10 169	—	10 169	10 169	10 169
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta	-1 508	—	-1 508	-2 942	-1 065
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar)	1 647	—	1 647	1 850	2 035
Likvida medel, mkr	-739	-118	-857	-1 836	-2 144
<b>Netto skulder, mkr</b>	<b>68 791</b>	<b>12 403</b>	<b>81 194</b>	<b>85 850</b>	<b>83 535</b>
Förvaltningsfastigheter, mkr	135 785	20 123	155 908	170 931	160 237
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder)	—	10	10	—	55
<b>Totala tillgångar, mkr</b>	<b>135 785</b>	<b>20 133</b>	<b>155 918</b>	<b>170 931</b>	<b>160 292</b>
EPRA LTV, %	50,7	61,6	52,1	50,2	52,1

	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
<b>Belåningsgrad</b>			
Räntebärande skulder, mkr	59 222	65 480	61 671
Likvida medel, mkr	-739	-1 755	-2 088
<b>Räntebärande skulder netto, mkr</b>	<b>58 483</b>	<b>63 725</b>	<b>59 583</b>
<b>Totala tillgångar, mkr</b>	<b>155 906</b>	<b>172 572</b>	<b>159 336</b>
Belåningsgrad, %	37,5	36,9	37,4

<b>Belåningsgrad fastighet</b>	<b>30 jun 2024</b>	<b>30 jun 2023</b>	<b>31 dec 2023</b>
Räntebärande skulder netto, mkr	58 483	63 725	59 583
Förvaltningsfastigheter, mkr	135 785	145 897	137 552
Belåningsgrad fastighet, %	43,1	43,7	43,3
<b>Skuldkvot</b>	<b>30 jun 2024</b>	<b>30 jun 2023</b>	<b>31 dec 2023</b>
<b>Räntebärande skulder netto, mkr</b>	<b>58 483</b>	<b>63 725</b>	<b>59 583</b>
Driftsöverskott, mkr	3 391	3 222	6 566
Centraladministration, mkr	-128	-201	-403
<b>Rörelseresultat, mkr</b>	<b>3 263</b>	<b>3 021</b>	<b>6 163</b>
Skuldkvot, ggr	9,0	10,5	9,7
<b>Aktiens direktavkastning</b>	<b>30 jun 2024</b>	<b>30 jun 2023</b>	<b>31 dec 2023</b>
Beslutad utdelning	—	—	—
Börskurs vid periodens utgång	129,40	126,25	143,30
Aktiens direktavkastning, %	—	—	—

---

### Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2024  
Bokslutskommuniké 2024

25 oktober 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 30 juni 2024 uppgick fastighetsvärdet till cirka 156 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](http://www.castellum.se)  
Säte: Göteborg  
Org. nr: 556475-5550

