



# Delårsrapport januari–september 2024

# Q3

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



# Perioden i korthet

## Januari – september 2024

- Intäkterna uppgick till 7 405 mkr (7 328), varav 64 mkr (0) avser bedömd försäkringsersättning. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,8 procent (8,6) exklusive valutaeffekter.
- Nyuthyrningar har gjorts med 206 000 kvadratmeter (228 000) och med en årshyra om 399 mkr (437). Nettouthyrningen uppgick till -10 mkr (-16) för perioden och -61 mkr (-8) för rullande 12 månader.
- Driftsöverskottet uppgick till 5 134 mkr (4 939), vilket motsvarar en ökning om 3,9 procent. Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 4,7 procent (9,1) exklusive valutaeffekter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 3 735 mkr (3 343), vilket motsvarar en ökning om 11,7 procent.
- Nettoinvesteringarna uppgick till -327 mkr (-1 063), varav 1 588 mkr (2 321) avser ny-, till- och ombyggnationer, 54 mkr (327) förvärv, och -1 969 mkr (-3 711) försäljningar.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -1 632 mkr (-8 230) motsvarande -1,2 procent (-6,0). Fastighetsbeståndets värde uppgick till 135,8 mdkr (137,6) vid periodens utgång.
- Belåningsgraden uppgick till 36,6 procent (37,4).
- Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadsperioden uppgick till 3,3 gånger (3,0) och 71 procent (73) av låneportföljen var räntesäkrad vid periodens utgång.

## Juli – september 2024

- Intäkterna uppgick till 2 428 mkr (2 415). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,2 procent (7,4) exklusive valutaeffekter.
- Nyuthyrningar har gjorts med 78 000 kvadratmeter (67 000) och med en årshyra om 136 mkr (117). Nettouthyrningen uppgick till -16 mkr (16).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 743 mkr (1 717), vilket motsvarar en ökning om 1,5 procent. Driftsöverskottet i jämförbart bestånd ökade med 3,3 procent (10,1) exklusive valutaeffekter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 300 mkr (1 250), vilket motsvarar en ökning om 4,0 procent.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 147 mkr (774), varav 564 mkr (752) avser ny-, till- och ombyggnationer, 2 mkr (327) förvärv, och -419 mkr (-305) försäljningar.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -56 mkr (-1 612) motsvarande -0,0 procent (-1,1).

## Väsentliga händelser under kvartalet

- Castellum har, inom ramen för EMTN-programmet, emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 500 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden. Löptiden är 6,25 år och årlig kupong uppgår till 4,125 procent. Castellum har också återköpt obligationer till ett nominellt belopp om 186 miljoner euro.
- Moody's har under kvartalet bekräftat Castellums kreditbetyg Baa3 och justerat utsikterna från stabila till positiva.

Nyckeltal	2024	2023	2024	2023	R12,	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt 2023 - sep 2024	jan-dec
Intäkter, mkr	2 428	2 415	7 405	7 328	9 883	9 806
Driftsöverskott, mkr	1 743	1 717	5 134	4 939	6 761	6 566
Förvaltningsresultat, mkr	1 300	1 250	3 735	3 343	4 765	4 373
Kr/aktie	2,64	2,54	7,58	7,64	9,67	9,69
Förändring, %	4	-19	-1	-16	-3	-15
Periodens resultat, mkr	471	-1 461	368	-5 281	-5 943	-11 592
Kr/aktie	0,96	-2,97	0,75	-12,07	-12,07	-25,68
Förändring, %	132	-314	106	-172	50	-678
Nettoinvestering, mkr	147	774	-327	-1 063	-724	-1 460
Nettouthyrning, mkr	-16	15	-10	-16	-61	-67
Belåningsgrad, %	36,6	37,8	36,6	37,8	36,6	37,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,6	3,4	3,1	3,3	3,0
EPRA NRV, kr/aktie	155	164	155	164	155	154
Energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, R12	95	97	95	97	95	97
Energieffektivisering, jämförbart bestånd, graddagskorrigerad, %, R12	-2	-4	-2	-4	-2	-4

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

Bild framsida: Isotopen 1 i Stockholm

# Förutsättningar för ökad investeringstakt

## Fokus på kundrelationer

Inflationen är enligt de flesta bedömningar under kontroll och styrräntorna har åter börjat sänkas. Vi ser samtidigt effekterna av de senaste årens inflationsbekämpning. Företag är generellt mer försiktiga med investeringar och nya satsningar. Många kunder har ett tydligare fokus på arbetsplatsen som en strategisk fråga. Men det går inte att bortse ifrån att de senaste årens indexeringar har medfört högre lokalkostnader. Höjningarna blir särskilt kännbara i storstäder där hyrorna redan innan indexeringarna var höga.

Vi har mer dialog än vanligt med våra kunder och fortsatt positiv hyresförändring vid omförhandlade hyresavtal, trots de senaste årens indexeringar. Majoriteten av våra hyresavtal förlängs dock till oförändrade villkor. Vikten av förvaltningen av våra befintliga fastigheter och våra befintliga hyresgäster kan inte nog lyftas fram. Att kunna hjälpa företagen att få tillbaka medarbetarna till arbetsplatserna är en viktig uppgift för vår förvaltning.

## Fördelarna med vår diversifierade fastighetsportfölj tydliggörs

Vi är ett stort fastighetsbolag med en diversifierad portfölj. Vi är inte beroende av enskilda hyresgäster eller enskilda delmarknader. Som vi beskrivit tidigare kvartal så går våra svenska regionstäder lite bättre än våra storstadsregioner. Över tid ser vi att våra olika delmarknader balanserar varandra och ger oss en stabiliserande effekt.

## Pågående projekt fortlöper enligt plan

Efter att ha bromsat projektverksamheten kraftigt under 2023 så ökar vi nu successivt utvecklingstakten i vår portfölj. Ökningen sker med en viss fördröjning för att inte äventyra vår finansiella ställning. Vi har större pågående projekt om 1,8 mdkr, varav 1,0 mdkr återstår att investera. Uthyrningsgraden i samtliga projekt förutom ett uppgår till 100 procent. Vår ambition är att fortsätta starta fler fullt uthyrda projekt, men vi utesluter inte att vi kommer att starta projekt med en lägre uthyrningsgrad vid beslutet.

Bland våra större pågående projekt kan nämnas ett nytt polishus i Göteborg, ett nytt djursjukhus i Mölndal utanför Göteborg, ett kontorsrenoveringsprojekt i Stockholm, en ny logistikanläggning i Västerås och en stor renovering av en tidigare vakant fastighet åt en statlig hyresgäst i Norrköping. Vår projektorganisation är intakt och projekten fortlöper enligt plan. Den kontinuerliga projektuppföljningen visar till och med något bättre avkastning än vid beslutstidpunkten.

## Nya projekt i Göteborg

Göteborg är en tillväxtregion och näringslivet är dynamiskt. Under kvartalet har vi fattat beslut om att, tillsammans med Göteborgs Hamn i ett gemensamt bolag, uppföra en fullt uthyrd logistik-anläggning om 45 000 kvm i bästa läge på Halvorsäng på Hisingen i Göteborg. Hyresgästen är medicinteknikbolaget OneMed och hyresavtalet har en löptid om 12 år. Den totala investeringen för det gemensamma bolaget är 597 mkr. Vi skapar en ny, modern logistikpark med bra tillfartsvägar till Nordens största hamn och vi har möjlighet att bygga ytterligare cirka 100 000 kvm på området.

I området Lilla Bommen i Göteborg kommer vi att omvandla kontor till hotell åt Scandic. Detta är en stor och viktig pusselbit i den fortsatta utvecklingen av hela området där nya aktörer och större utbud ger hela området liv och rörelse dygnet runt. Området, som idag påverkas av de pågående infrastrukturarbetena i närheten, har ett centralt läge nära kommunikationer och förväntas bidra positivt till värdeutvecklingen.

## Portföljoptimeringen fortsätter

Vi fortsätter att optimera fastighetsportföljen genom investeringar och försäljningar. Över tid kommer vi att växa det sammanlagda värdet av våra tillgångar. Under enskilda perioder kan det innebära

att avyttringarna är större än investeringarna. Men som vi tidigare kommunicerat så säljer vi fastigheter för att vi vill, inte för att vi måste. Målet är högre kvalitet och densitet.

Vi har sedan början av förra året sålt 76 fastigheter med ett genomsnittligt värde om cirka 100 mkr och en genomsnittlig uthyrbar area om cirka 5 000 kvm. Vi har under samma period investerat 5 mdkr i ny-, till- och ombyggnationer, huvudsakligen i ett antal större projekt. Vidare har vi förvärvat mark och tecknat exploateringsavtal, främst i Stockholmsområdet, som kommer möjliggöra framtida projekt i attraktiva lägen.

## Ständigt fokus på kostnader ger resultat

Det dagliga arbetet från hela organisationen med ett tydligt fokus på kostnadskontroll är viktigt för oss. Vi har förvisso högre taxebundna kostnader men våra centrala administrationskostnader minskar och vi förbättrar kontinuerligt vår effektivitet.

*”Med en stark finansiell ställning, ett starkt kassaflöde och en god finansieringsmarknad har vi alla förutsättningar att återigen vara en betydande aktör på den nordiska investeringsmarknaden.”*

## Framgångsrik obligationsemission på europeiska kapitalmarknaden

Moody's förstärkte vårt kreditbetyg med tillägget "positive outlook" i början av september. I samband med det så emitterade vi ett icke säkerställt obligationstån om 500 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden till en kreditmarginal om 1,75 procent och en löptid om 6,25 år. Det var vår första emission på den europeiska kapitalmarknaden sedan mars 2022. Intresset var mycket stort och vad vi förstärkte var det den största efterfrågan någonsin för ett nordiskt fastighetsbolag.

## Fokus inställt på att öka investeringstakten

Med en stark finansiell ställning, ett starkt kassaflöde och en god finansieringsmarknad har vi alla förutsättningar att återigen vara en betydande aktör på den nordiska investeringsmarknaden. Vi kommer att investera betydligt mer framöver, både i fler projekt och i förvärv. Det är vår ambition att öka investeringstakten och fram till dess att vi trycker på startknappen så bygger vi investeringskapacitet. Men det är viktigt att det är rätt investeringar och vi kommer inte att låta oss hetsas utan är disciplinerade. Vi ser fler och fler intressanta möjligheter som vi bedömer kan ge en bra totalavkastning över tid.



Joacim Sjöberg  
Verkställande direktör

# Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	R12, okt 2023 - sep 2024	2023 jan-dec
Hyres- och serviceintäkter	2 428	2 415	7 341	7 328	9 819	9 806
Övriga intäkter <sup>1</sup>	—	—	64	—	64	—
<b>Intäkter</b>	<b>2 428</b>	<b>2 415</b>	<b>7 405</b>	<b>7 328</b>	<b>9 883</b>	<b>9 806</b>
Driftskostnader	-310	-311	-1 086	-1 182	-1 421	-1 517
Underhåll	-76	-71	-218	-213	-354	-349
Fastighetsskatt	-145	-149	-432	-446	-576	-590
Uthyrning och fastighetsadministration	-154	-167	-535	-548	-771	-784
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 743</b>	<b>1 717</b>	<b>5 134</b>	<b>4 939</b>	<b>6 761</b>	<b>6 566</b>
Centrala administrationskostnader	-50	-78	-178	-279	-302	-403
Resultat från intresseföretag	130	-738	-412	-1 456	-1 240	-2 284
Finansnetto						
Räntenetto	-498	-480	-1 525	-1 623	-2 070	-2 168
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-19	-14	-48	-45	-70	-67
<b>Resultat inkl. intresseföretag</b>	<b>1 306</b>	<b>407</b>	<b>2 971</b>	<b>1 536</b>	<b>3 079</b>	<b>1 644</b>
<b>varav förvaltningsresultat<sup>2</sup></b>	<b>1 300</b>	<b>1 250</b>	<b>3 735</b>	<b>3 343</b>	<b>4 765</b>	<b>4 373</b>
Värdeförändringar						
Fastigheter	-56	-1 612	-1 632	-8 230	-7 936	-14 534
Finansiellt innehav	—	—	—	—	-9	-9
Goodwill	-4	-77	-128	-291	-311	-474
Derivat	-684	-221	-483	532	-2 250	-1 235
<b>Resultat före skatt</b>	<b>562</b>	<b>-1 503</b>	<b>728</b>	<b>-6 453</b>	<b>-7 427</b>	<b>-14 608</b>
Aktuell skatt	-54	-46	-170	-97	-85	-12
Uppskjuten skatt	-37	88	-190	1 269	1 569	3 028
<b>Periodens resultat</b>	<b>471</b>	<b>-1 461</b>	<b>368</b>	<b>-5 281</b>	<b>-5 943</b>	<b>-11 592</b>

Övrigt totalresultat	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	R12, okt 2023 - sep 2024	2023 jan-dec
Periodens resultat	471	-1 461	368	-5 281	-5 943	-11 592
<i>Poster som kommer omföras till årets resultat</i>						
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.	-304	55	-237	-226	-932	-921
Värdeförändring derivat, valutasäkring	197	-103	100	289	870	1 059
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>364</b>	<b>-1 509</b>	<b>231</b>	<b>-5 218</b>	<b>-6 005</b>	<b>-11 454</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusental	492 446	492 601	492 538	437 484	492 554	451 377
Resultat, kr/aktie	0,96	-2,97	0,75	-12,07	-12,07	-25,68

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.

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

# Resultatanalys

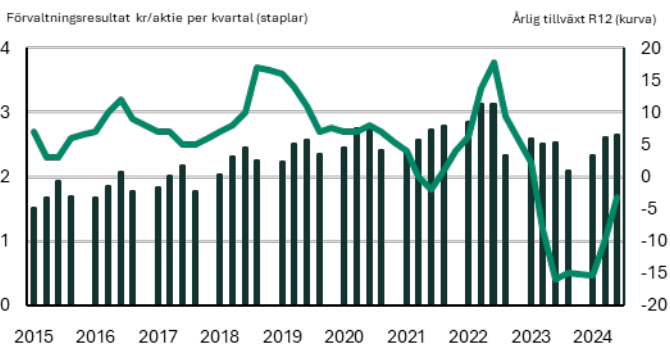
Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och skulder där jämförelserna avser utgången av föregående år.

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökar till 3 735 mkr (3 343) motsvarande 7,58 kronor per aktie (7,64). 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 352 mkr (351) till förvaltningsresultatet.

## Förvaltningsresultat per aktie



## Intäkter

Intäkterna uppgick till 7 405 mkr (7 328), varav 64 mkr (0) avser bedömd försäkringsersättning redovisad i andra kvartalet. Genomförda fastighetsförsäljningar innebar lägre intäkter om 267 mkr samtidigt som färdigställda projekt bidrog positivt till intäkterna med 119 mkr. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 178 mkr, motsvarande 2,8 procent, exklusive valutaeffekter. 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 3,5 procent. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 91,2 procent (92,6).

## Utveckling intäkter

mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd	6 558	6 380	2,8
Projektfastigheter	565	446	
Transaktion	98	365	
Coworking	198	197	
Koncerneliminering	-73	-60	
Valutajustering <sup>1</sup>	-5	—	
<b>Hyres- och serviceintäkter</b>	<b>7 341</b>	<b>7 328</b>	<b>0,2</b>
Övriga intäkter	64	—	
<b>Intäkter</b>	<b>7 405</b>	<b>7 328</b>	

1. Innevarande period omräknad med jämförelseperiodens valutakurs.

## Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 1 736 mkr (1 841). Direkta fastighetskostnader i jämförbart bestånd minskade med 30 mkr, motsvarande -1,9 procent, exklusive valutaeffekter. Kostnader för el minskade med 115 mkr jämfört med de osedvanligt höga

elkostnaderna i det första kvartalet föregående år. Exklusive kostnader för el stiger direkta fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd med 6,9 procent, motsvarande 83 mkr. Detta är primärt hänförligt till högre kostnader för snöröjning, uppvärmning och underhåll.

Fastighetsadministration uppgick för perioden till 397 mkr (396), motsvarande 102 kr/kvm (99). Centrala administrationskostnader minskade till 178 mkr (279). Minskningen hänförs dels till den engångskostnad om 63 mkr som redovisades under föregående år. Därutöver påverkas centraladministrativa kostnader positivt som en följd av att Castellum utvecklade sin innovationsverksamhet under föregående år. Detta tillsammans med en allmän kostnadsöversyn gör att centraladministration minskar med 38 mkr exklusive ovan nämnda engångspost.

## Utveckling kostnader

mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 564	1 594	-1,9
Projektfastigheter	145	127	
Transaktion	29	120	
Valutajustering <sup>1</sup>	-2	—	
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>1 736</b>	<b>1 841</b>	<b>-5,7</b>
Fastighetsadministration	397	396	
Coworking	211	212	
Koncerneliminering	-73	-60	
<b>Uthyrning och fastighetsadministration</b>	<b>535</b>	<b>548</b>	
Centraladministration	178	279	
<b>Kostnader totalt</b>	<b>2 449</b>	<b>2 668</b>	<b>-8,2</b>

1. Innevarande period omräknad med jämförelseperiodens valutakurs.

## Fastighetskostnader 12 mån, kr/kvm

mkr	Lager/Lätt				
	Kontor	Samhäll	industri	Handel	Totalt
Driftskostnader	336	235	172	174	267
Underhåll	73	48	27	40	55
Fastighetsskatt	149	113	27	90	108
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>558</b>	<b>396</b>	<b>226</b>	<b>304</b>	<b>430</b>
Fastighetsadministration	—	—	—	—	102
<b>Totalt</b>	<b>558</b>	<b>396</b>	<b>226</b>	<b>304</b>	<b>532</b>
D:o R12, Q3 2023	559	408	264	286	531

## Segmentinformation

mkr	Intäkter		Driftsoverskott	
	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Stockholm	1 911	1 907	1 411	1 381
Väst	1 369	1 360	975	946
Mitt	1 320	1 333	943	926
Mälardalen	979	924	670	589
Öresund	1 136	1 167	801	826
Finland	501	500	283	286
Coworking	198	197	-13	-15
Koncerneliminering	-73	-60	—	—
<b>Summa</b>	<b>7 341</b>	<b>7 328</b>	<b>5 070</b>	<b>4 939</b>
Övriga intäkter	64	—	64	—
<b>Totalt</b>	<b>7 405</b>	<b>7 328</b>	<b>5 134</b>	<b>4 939</b>

## Resultat från intresseföretag

Resultat från intresseföretag avser Castellums andel av Entra ASA:s resultat. På raden "varav förvaltningsresultat" i totalresultaträkningen ingår Castellums andel av intresseföretagets förvaltningsresultat, vilket för perioden uppgår till 352 mkr (351).

Per balansdagen har nedskrivningsbehov identifierats om totalt -227 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 jan-sep	2023 jan-sep
Förvaltningsresultat	352	351
Värdeförändring fastigheter	-629	-1 679
Skatt	103	244
Övrigt	-11	118
<b>Castellums andel av intresseföretagets resultat</b>	<b>-185</b>	<b>-966</b>
Nedskrivning	-227	-490
<b>Total påverkan på periodens resultat</b>	<b>-412</b>	<b>-1 456</b>
Omräkningsdifferens	-265	-473
Valutasäkring	188	466
<b>Total påverkan på periodens totalresultat</b>	<b>-489</b>	<b>-1 463</b>

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 573 mkr (-1 668). Nedgången mot 2023 förklaras framförallt av en lägre skuldvolym. Genomsnittlig utgående ränta för låneportföljen, inklusive ränte- och valutasäkring med lång löptid, uppgick per balansdagen till 3,4 procent (2,9). 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. Uppgången i den genomsnittliga räntan under kvartalet förklaras framförallt av att räntederivat med låg fast kupong löpt ut samt av delåterköp av en euroobligation med låg fast kupong med ursprungligt förfall 2026. Vinsten av obligationsåterköpet har redovisats i finansnettot som en engångsintäkt om 29 mkr (netto efter stängning av valutaräntederivat).

mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Finansiella intäkter	37	18
Räntekostnader	-1 550	-1 648
Avgår: aktiverad ränta	26	36
Övriga finansiella kostnader	-38	-29
<b>Summa räntenetto</b>	<b>-1 525</b>	<b>-1 623</b>
Tomträttsavgälder	-48	-45
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-1 573</b>	<b>-1 668</b>

## Värdeförändringar

### Fastighet

Castellum redovisar under perioden orealiserade värdeförändringar om -1 544 mkr (-8 136), 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 43 baspunkter från motsvarande tidpunkt föregående år och oförändrat jämfört med årets ingång.

Castellums genomförda fastighetsförsäljningar har under perioden medfört en realiserad värdeförändring om -88 mkr. Försäljningspris netto uppgick till 1 969 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om -98 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 2 067 mkr att jämföra med senaste värderingen om 2 056 mkr, en skillnad om 11 mkr.

## Värdeförändringar – fastighet

mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Kassaflöde	-1 385	-2 354
Projektvinst/Byggrätter	193	-623
Avkastningskrav	-352	-5 159
<b>Orealiserad värdeförändring</b>	<b>-1 544</b>	<b>-8 136</b>
D:o i %	-1,1	-5,3
Försäljningar	-88	-94
<b>Totalt</b>	<b>-1 632</b>	<b>-8 230</b>
D:o i %	-1,2	-5,4

### Goodwill

Förändring av goodwill uppgår till -128 mkr (-291) varav -68 mkr (-79) är hänförligt till avyttringar och -60 mkr (-187) är hänförligt till negativ värdeutveckling på fastigheter.

### Derivat

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat, vilka främst påverkas av förändrade marknadsräntor och valutakursrörelser. I periodens resultat har derivaten genererat en värdeförändring om -483 mkr (532), vilket inkluderar både realiserade och orealiserade värdeförändringar. Värdeförändringar som ett resultat av säkringsrelationer uppgår till 100 mkr (289) i övrigt totalresultat. De negativa värdeförändringarna förklaras av att räntor på längre löptider har sjunkit under perioden samt förändrade valutakurser.

## Skatt

Total skatt för perioden uppgick till -360 mkr (1 172) varav -170 mkr (-97) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skatt om 20,6 procent på resultat före skatt uppgår teoretisk skatt till -150 mkr. Skillnaden om -210 mkr beror främst på ej avdragsgilla räntekostnader om -183 mkr och att skatt inte utgår på resultatandel för Entrainnehavet om -85 mkr. Övriga skattemässiga justeringar uppgår till 58 mkr.

### Skatteberäkning jan-sep 2024

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	3 735	
D:o intresseföretag	-352	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	-1 702	1 702
ombyggnationer	-644	644
Hybridobligation	-351	351
Ej avdragsgill ränta	889	—
Övriga skattemässiga poster	-136	-87
<b>Skattepliktigt förvaltningsresultat</b>	<b>1 439</b>	<b>2 610</b>
Skatt på förvaltningsresultat	-296	
Försäljning fastigheter	—	-1 259
Värdeförändring fastigheter	—	-1 117
Värdeförändring derivat	-144	220
<b>Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag</b>	<b>1 295</b>	<b>454</b>
Underskottsavdrag, ingående balans	-907	907
Underskottsavdrag, utgående balans	438	-438
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>826</b>	<b>923</b>
<b>Periodens skatt enligt resultaträkning</b>	<b>-170</b>	<b>-190</b>

# Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	135 824	144 709	137 552
Goodwill	4 367	4 678	4 495
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	1 424	1 424	1 441
Andelar i intresseföretag	9 331	11 210	10 008
Derivat	1 744	4 223	1 948
Övriga anläggningstillgångar	206	249	224
Övriga fordringar	1 610	2 101	1 580
Likvida medel	1 825	1 397	2 088
<b>Summa tillgångar</b>	<b>156 331</b>	<b>169 991</b>	<b>159 336</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	77 109	83 406	77 177
Uppskjuten skatteskuld	14 904	16 461	14 810
Övriga avsättningar	12	16	26
Derivat	621	185	596
Räntebärande skulder	59 087	65 687	61 671
Leasingskuld	1 424	1 424	1 441
Ej räntebärande skulder	3 174	2 812	3 615
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>156 331</b>	<b>169 991</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	—	—	-231	—	—	—	—	-231
D:o skatteeffekt	—	—	48	—	—	—	—	48
Indragning egna aktier	—	-9	—	—	—	—	9	0
Övriga transaktioner	—	—	—	—	—	—	-6	-6
Periodens resultat jan-sep 2023	—	—	—	—	—	—	-5 281	-5 281
Övrigt totalresultat jan-sep 2023	—	—	—	-226	289	—	—	63
<b>Eget kapital 2023-09-30</b>	<b>492 601</b>	<b>246</b>	<b>38 942</b>	<b>1 083</b>	<b>-1 186</b>	<b>10 169</b>	<b>34 152</b>	<b>83 406</b>
Övriga transaktioner	—	—	—	—	—	—	6	6
Periodens resultat okt-dec 2023	—	—	—	—	—	—	-6 311	-6 311
Övrigt totalresultat okt-dec 2023	—	—	—	-695	770	—	—	75
<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-sep 2024	—	—	—	—	—	—	368	368
Övrigt totalresultat jan-sep 2024	—	—	—	-237	100	—	—	-137
<b>Eget kapital 2024-09-30</b>	<b>492 446</b>	<b>246</b>	<b>38 942</b>	<b>151</b>	<b>-316</b>	<b>10 169</b>	<b>27 916</b>	<b>77 109</b>

# Kommentarer till balansräkningen

## Förvaltningsfastigheter

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

Per den 30 september 2024 äger Castellum totalt 684 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	54	1
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 588	—
- Försäljningar	-2 056	-28
+/- Fastighetsregleringar	—	2
+/- Orealiserade värdeförändringar	-1 544	—
+/- Valutakursomräkning	230	—
<b>Fastighetsbestånd per balansdag</b>	<b>135 824</b>	<b>684</b>

## Goodwill

Castellum redovisar goodwill om 4 367 mkr (4 495) hänförligt till rörelseförvärv där skillnaden mellan avtalad skatt och nominell uppskjuten skatt redovisas som goodwill. Förändring av goodwill uppstår främst vid en större nedgång i fastighetsvärdena eller då fastigheter som ingick i transaktionerna avyttras.

### Goodwill

mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Ingående anskaffningsvärde	4 495	4 969
Förändring goodwill	-128	-291
<b>Utgående värde per balansdag</b>	<b>4 367</b>	<b>4 678</b>

## Andelar i 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 sep 2024	31 dec 2023
Ingående bokfört värde	10 008	13 286
Andel av intresseföretagets resultat	-185	-1 833
Erhållen utdelning	—	-146
Nedskrivning	-227	-451
Valutakursomräkning	-265	-848
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>9 331</b>	<b>10 008</b>

Entra, mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Hysesintäkter	2 463	2 591
Förvaltningsresultat	976	1 073
<i>Castellums andel av förvaltningsresultat</i>	<i>352</i>	<i>351</i>
Periodens resultat	-514	-2 992
Varav minoritetens andel	42	-81

Entra	30 sep 2024	30 sep 2023
Antal fastigheter, st	82	99
Fastighetsvärde, SEKm	58 540	73 505
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 170	1 396
Kontraktslängd, år	6,3	6,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4	95,6
Räntebärande skulder, SEKm	30 522	40 068
Kapitalbindning, år	3,4	4,1
Räntebindning, år	3,7	2,2
Belåningsgrad, %	49,3	54,7
EPRA NRV, SEK/aktie	154	185
Börskurs, NOK/aktie	137,20	91,60

## Uppskjuten skatteskuld

Totalt uppgår uppskjuten skatteskuld i koncernen till 14 904 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 2 412 mkr (2 337).

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verkligt skatteskuld
Underskottsavdrag	438	90	88
Derivat	-1 134	-234	-220
Obeskattade reserver	-824	-170	-160
Fastigheter	-80 007	-16 504	-2 120
<b>Summa</b>	<b>-81 527</b>	<b>-16 818</b>	<b>-2 412</b>
Fastigheter, tillgångsförvärv	9 290	1 914	—
<b>Utgående värde per balansdag</b>	<b>-72 237</b>	<b>-14 904</b>	<b>-2 412</b>

## Derivat

Per den 30 september 2024 uppgick marknadsvärdet för ränte- och valutaderivatportföljen till 1 123 mkr (1 352) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.



# Fastighetsbestånd

Kategori	2024-09-30				januari-september 2024							
	Antal	Yta, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	D:o kr/kvm	Hyresvärde, mkr	D:o kr/kvm	Ekonomisk uthyrm.grad, %	Intäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	D:o kr/kvm	Driftsöverskott, mkr	
<b>KONTOR</b>												
Stockholm	53	662	28 986	43 835	1 475	2 974	89,0	1 279	280	565	999	
Väst	80	473	13 108	27 694	725	2 042	91,0	642	163	459	479	
Mitt	68	496	10 314	20 793	735	1 976	91,0	664	165	443	499	
Mälardalen	31	550	11 497	20 899	786	1 906	92,0	724	194	471	530	
Öresund	35	283	8 767	30 997	519	2 445	91,0	458	111	525	347	
Danmark	12	126	4 866	38 848	255	2 716	87,0	225	65	690	160	
Finland	18	204	6 343	31 078	564	3 684	88,0	487	182	1 188	305	
<b>Summa Kontor</b>	<b>297</b>	<b>2 794</b>	<b>83 881</b>	<b>30 034</b>	<b>5 059</b>	<b>2 415</b>	<b>90,0</b>	<b>4 479</b>	<b>1 160</b>	<b>554</b>	<b>3 319</b>	
<b>SAMHÄLLS-FASTIGHETER</b>												
Stockholm	8	142	6 104	42 930	285	2 669	97,0	274	47	439	227	
Väst	17	144	3 312	23 040	199	1 849	97,0	193	39	367	154	
Mitt	30	301	8 835	29 396	490	2 174	91,0	446	88	389	358	
Mälardalen	6	30	798	26 715	44	1 946	99,0	43	6	273	37	
Öresund	6	68	2 801	40 949	136	2 654	91,0	126	22	433	104	
Danmark	1	12	648	53 040	30	3 301	98,0	29	5	522	24	
<b>Summa Samhällsfastigheter</b>	<b>68</b>	<b>697</b>	<b>22 498</b>	<b>32 279</b>	<b>1 184</b>	<b>2 265</b>	<b>94,1</b>	<b>1 111</b>	<b>207</b>	<b>396</b>	<b>904</b>	
<b>LAGER/LÄTT INDUSTRI</b>												
Stockholm	35	208	3 976	19 158	226	1 450	90,0	200	37	241	163	
Väst	82	599	8 110	13 539	494	1 101	93,0	446	96	213	350	
Mitt	17	121	1 465	12 126	107	1 179	91,0	96	20	218	76	
Mälardalen	23	160	1 875	11 737	142	1 189	94,0	131	34	286	97	
Öresund	39	265	2 933	11 037	199	999	91,0	185	41	204	144	
Danmark	1	17	158	9 047	11	833	94,0	10	4	293	6	
Finland	1	0	80	0	7	0	89,0	6	1	0	5	
<b>Summa Lager/Lätt industri</b>	<b>198</b>	<b>1 370</b>	<b>18 597</b>	<b>13 572</b>	<b>1 186</b>	<b>1 154</b>	<b>92,0</b>	<b>1 074</b>	<b>233</b>	<b>226</b>	<b>841</b>	
<b>HANDEL</b>												
Stockholm	14	85	2 206	25 882	124	1 937	96,0	118	15	231	103	
Väst	11	47	1 150	24 543	65	1 846	98,0	62	10	273	52	
Mitt	18	105	1 621	15 466	122	1 555	93,0	112	26	333	86	
Mälardalen	8	38	709	18 431	45	1 568	97,0	42	8	294	34	
Öresund	17	72	1 370	19 013	97	1 788	96,0	88	20	370	68	
<b>Summa Handel</b>	<b>68</b>	<b>347</b>	<b>7 056</b>	<b>20 310</b>	<b>453</b>	<b>1 738</b>	<b>95,9</b>	<b>422</b>	<b>79</b>	<b>303</b>	<b>343</b>	
<b>Summa Förvaltningsfastigheter</b>	<b>631</b>	<b>5 208</b>	<b>132 032</b>	<b>25 352</b>	<b>7 882</b>	<b>2 018</b>	<b>91,2</b>	<b>7 086</b>	<b>1 679</b>	<b>430</b>	<b>5 407</b>	
Fastighetsadministration									397	102	397	
<b>Summa efter fastighetsadministration</b>	<b>631</b>	<b>5 208</b>	<b>132 032</b>	<b>25 352</b>	<b>7 882</b>	<b>2 018</b>	<b>91,2</b>	<b>7 086</b>	<b>2 076</b>	<b>532</b>	<b>5 010</b>	
Projekt	19	138	2 972	—	109	—	—	17	25	—	-8	
Obebyggd mark	34	—	820	—	24	—	—	23	9	—	14	
<b>Totalt</b>	<b>684</b>	<b>5 346</b>	<b>135 824</b>		<b>8 015</b>			<b>7 126</b>	<b>2 110</b>		<b>5 016</b>	

Skillnaden mellan ovan redovisat driftsöverskott om 5 016 mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 5 134 mkr förklaras dels av att driftsöverskott om 60 mkr under perioden för sålda fastigheter frånräknats, samt att driftsöverskott under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 26 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden. I tabellen frånräknas även en engångsersättning om 64 mkr samt övriga ej fastighetsrelaterade poster om 20 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 attraktiva områden i Norge. Under året har Castellum fortsatt den geografiska koncentrationen samt minskat exponeringen mot handelssegmentet. Detta för att leverera på strategin samtidigt som Castellums finansiella ställning stärks. I förlängningen vill Castellum växa på sina starkaste marknader.

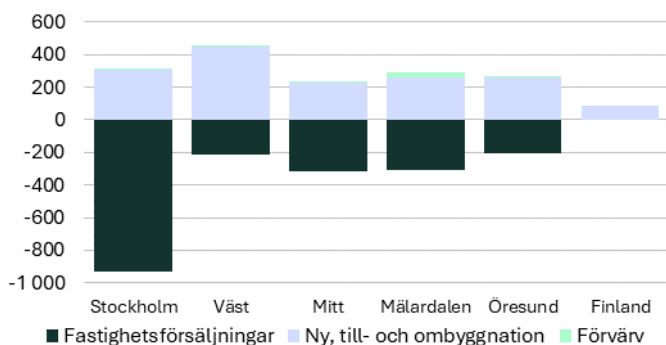
Castellums geografiska fokus kombinerat med stabila hyresgäster, exempelvis statliga och kommunala verksamheter, ger goda förutsättningar för stabilitet och långsiktig tillväxt. Det kommersiella beståndet består till största del av kontor (62 procent), och därefter samhällsfastigheter (17 procent), lager/lätt 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 september 2024 omfattade 684 fastigheter (716) med ett sammanlagt kontraktsvärde om 9 475 mkr (9 368) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 5 346 tkvm (5 570).

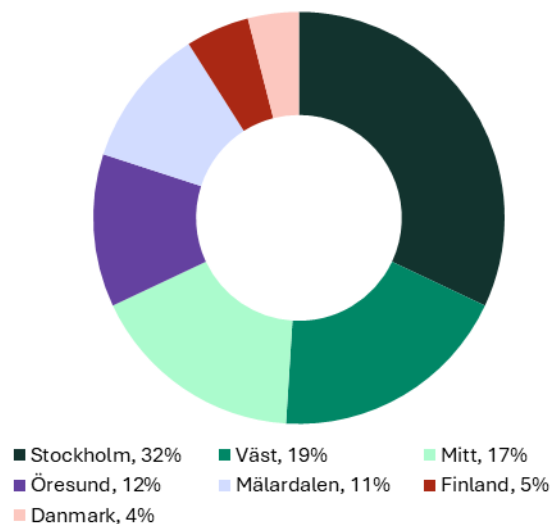
### Investeringar

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 1 642 mkr (2 648), varav 1 588 mkr (2 321) avser ny-, till- och ombyggnation och 54 mkr (327) avser förvärv. Efter försäljningar om -1 969 mkr (-3 711) uppgick nettoinvesteringen till -327 mkr (-1 063).

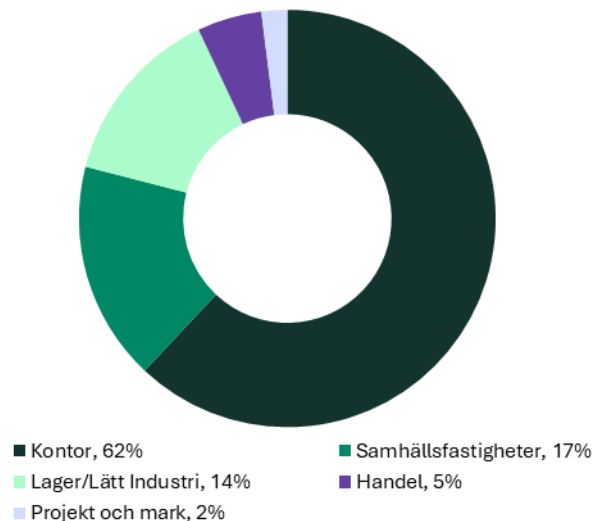
### Nettoinvestering per region



### Fastighetsvärde per region



### Fastighetsvärde per kategori



# Stora projekt

Castellum har en pågående projektportfölj som omfattar större projekt om cirka 1,8 mdkr, varav 1,0 mdkr kvarstår att investera. Genomsnittlig uthyrningsgrad uppgår till 91 procent. Under kvartalet tillkom två projekt, en hotellfastighet i Göteborg, samt en fastighet inom kategorin Handel i Örebro. Fyra stora projekt har färdigställts under året med ett totalt hyresvärde om 103 mkr och en genomsnittlig uthyrningsgrad om 65 procent.

## Projektpipeline

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

Pågående projekt	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	263	86
Tullen 8	S	O	Örebro	Q1-25	8 200	17	100	106	74	32
Litografen 1	Ha	N	Örebro	Q3-25	3 500	6	100	69	0	69
Amperen 1	Lo	N	Västerås	Q3-25	37 200	29	100	380	155	225
Backa 20:5/20:6	S	N	Göteborg	Q4-25	9 000	40	100	496	277	219
Gladan 6	K	O	Stockholm	Q4-25	3 900	16	0	164	14	150
Bågaren 5	S	O	Norrköping	Q4-25	6 400	17	100	105	14	91
Repslagaren 24	K	O	Örebro	Q4-25	4 700	11	100	66	5	61
Gullbergsvass 1:15	Ho	O	Göteborg	Q1-26	4 500	18	100	97	2	95
<b>Summa pågående projekt över 50 mkr</b>					<b>88 000</b>	<b>181</b>	<b>91</b>	<b>1 832</b>	<b>804</b>	<b>1 028</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	189	189	0
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	201	196	5
Götaland 5 (Werket)	K	O	Jönköping	Q1-24	22 000	55	51	344	230	114
<b>Summa färdigställda projekt över 50 mkr</b>					<b>59 300</b>	<b>103</b>	<b>65</b>	<b>863</b>	<b>744</b>	<b>119</b>
<b>Totalsumma projekt över 50 mkr</b>					<b>147 300</b>	<b>284</b>	<b>82</b>	<b>2 695</b>	<b>1 548</b>	<b>1 147</b>

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

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 1,3 procent av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största hyresgästen är 2,5 procent. Återstående genomsnittlig kontraktslängd per den 30 september 2024 uppgick till 3,6 år (3,8).

## Kontraktsförfallstruktur

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2024	1 056	416	4
2025	2 286	1 764	19
2026	1 610	1 791	19
2027	1 384	1 796	19
2028	584	1 150	12
2029+	558	2 316	24
<b>Summa kommersiellt</b>	<b>7 478</b>	<b>9 233</b>	<b>97</b>
Bostäder	470	51	1
P-platser och övrigt	6 429	191	2
<b>Totalt</b>	<b>14 377</b>	<b>9 475</b>	<b>100</b>

## Kontraktstorlek

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt			
<0,25	3 219	217	2
0,25 - 0,5	1 040	382	4
0,5 - 1,0	1 239	874	9
1,0 - 3,0	1 289	2 217	23
>3,0	691	5 543	59
<b>Summa</b>	<b>7 478</b>	<b>9 233</b>	<b>97</b>
Bostäder	470	51	1
P-platser och övrigt	6 429	191	2
<b>Totalt</b>	<b>14 377</b>	<b>9 475</b>	<b>100</b>

## Största hyresgäster

	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %
Polismyndigheten	235	2,5
AFRY	200	2,1
ABB	159	1,7
Försäkringskassan	156	1,6
Domstolsverket	139	1,5
Handelsbanken	133	1,4
Northvolt	125	1,3
Region Stockholm	89	0,9
Migrationsverket	86	0,9
Hedin	80	0,8
<b>Summa kontraktsvärde</b>	<b>1 402</b>	<b>14,8</b>

## Nettouthyrning

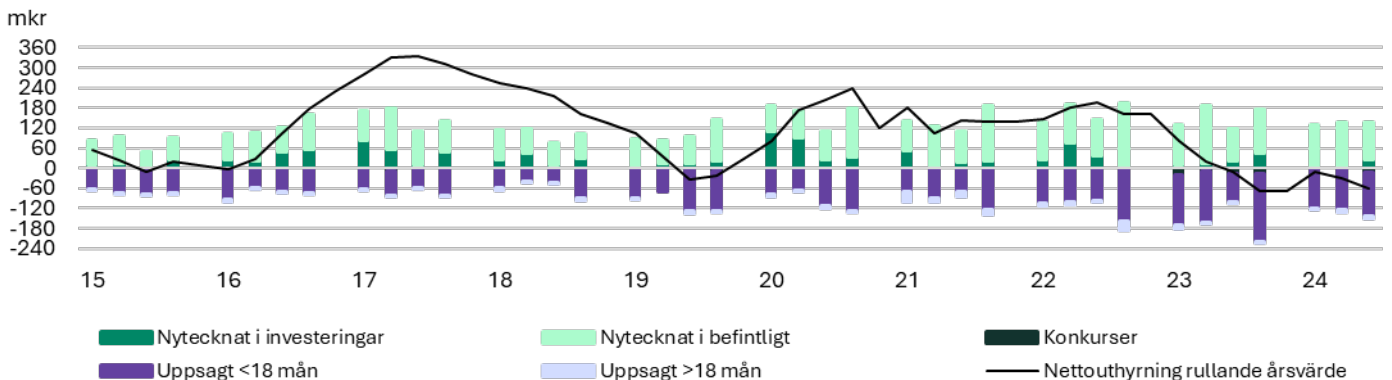
Under perioden har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 399 mkr (437). Uppsägningar uppgick till -409 mkr (-453), varav -22 mkr (-44) avsåg konkurser och -22 mkr (-18) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till -10 mkr (-16).

Omförhandlingar motsvarande en årshyra om 293 mkr har genomförts under perioden med en genomsnittlig hyresförändring om 1,0 procent. Hyreskontrakt om 1 183 mkr förlängdes till oförändrade villkor.

## Nettouthyrning, januari–september 2024

mkr	Sthlm	Väst	Mitt	Mälar-dalen	Öre-sund	Finland	Totalt
<b>Nytecknat</b>							
Förvaltningsfastigheter	97	87	69	55	55	12	375
Projektfastigheter	—	18	6	—	—	—	24
<b>Totalt</b>	<b>97</b>	<b>105</b>	<b>75</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>12</b>	<b>399</b>
<b>Uppsagt</b>							
Befintligt	-110	-102	-64	-38	-51	-22	-387
Konkurser	-2	-6	-5	-4	-1	-4	-22
<b>Totalt</b>	<b>-112</b>	<b>-108</b>	<b>-69</b>	<b>-42</b>	<b>-52</b>	<b>-26</b>	<b>-409</b>
<b>Nettouthyrning</b>							
	<b>-15</b>	<b>-3</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>-14</b>	<b>-10</b>
D:o Q3 2023	-21	-1	21	11	-8	-18	-16

## Nettouthyrning per kvartal



# Finansiering

Under kvartalet har en icke säkerställd obligation om 500 miljoner euro emitterats på den europeiska kapitalmarknaden Löptiden är 6,25 år och årlig kupong uppgår till 4,125 procent. Likviden från obligationsemissionen har bland annat använts till att delåterköpa en euroobligation med ursprungligt förfall 2026 om 186 miljoner euro. Andel räntesäkrat (>1 år) uppgick vid balansdagen till 71 procent. Den rörliga delen består i huvudsak av exponering mot Stibor 3m. Under kvartalet uppgick genomsnittlig Stibor 3m till 3,45 procent jämfört med 3,82 procent under andra kvartalet 2024.

## Ränteförfallostruktur 2024-09-30

Förfallo-tidpunkt	mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0—1 år	17 126	29	6,9 <sup>1</sup>	0,3
1—2 år	5 030	9	1,0	1,7
2—3 år	3 399	6	4,4	2,3
3—4 år	3 169	5	2,0	3,5
4—5 år	13 712	23	1,2	4,8
>5 år	16 651	28	2,4	7,6
<b>Totalt</b>	<b>59 087</b>	<b>100</b>	<b>3,4</b>	<b>3,8</b>

1. Genomsnittlig ränta för skulder med exponering mot marknadsränta är 5,1 procent.

## Kreditförfallostruktur 2024-09-30

Kreditavtal	Bank, mkr	Obligationer, mkr	Certifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Ej utnyttjade krediter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
2024	—	392	—	392	1	950	1 342
2025	—	8 142	—	8 142	14	—	8 142
2026	3 899	6 496	—	10 395	18	12 200	22 595
2027	2 568	3 949	—	6 517	11	10 317	16 834
2028	6 414	1 569	—	7 983	13	3 500	11 483
>2028	10 138	15 520	—	25 658	43	—	25 658
<b>Totalt</b>	<b>23 019</b>	<b>36 068</b>	<b>—</b>	<b>59 087</b>	<b>100</b>	<b>26 967</b>	<b>86 054</b>

## Finansiella nyckeltal

Nyckeltal räntebärande finansiering	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Räntebärande skulder, mkr	59 087	65 687	61 671
Utestående obligationer, mkr	36 068	40 524	35 783
Utestående företagscertifikat, mkr	—	874	787
Bank, mkr	23 019	24 289	25 101
Likvida medel, mkr	1 825	1 397	2 088
Outnyttjade kreditlöften, mkr	26 967	24 108	25 188
Andel icke säkerställda tillgångar, %	48	48	47
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	15	14	16
Belåningsgrad, %	36,6	37,8	37,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,0	3,0
Skuldkvot, ggr	8,7	10,3	9,7
Genomsnittlig kapitalbindning, år <sup>1</sup>	4,4	3,8	4,2
Genomsnittlig räntebindning, år	3,8	2,9	3,3
Kreditrating	Baa3, Positive Outlook	Baa3, Stable Outlook	Baa3, Stable Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften, %	3,4	2,9	3,0
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften, %	3,5	3,0	3,2
Marknadsvärde räntederivat, mkr	224	2 071	765
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	899	1 967	587

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

## Castellums finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

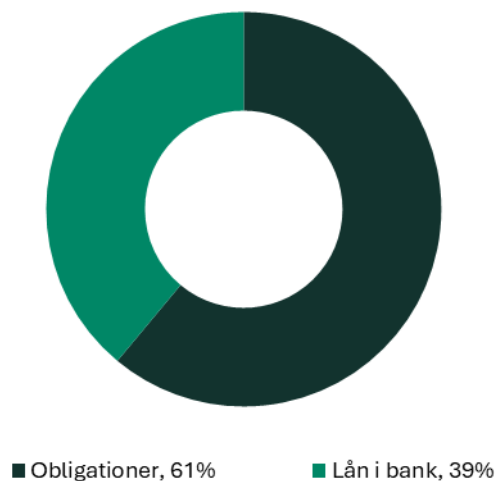
	Policy	Åtaganden	Utfall
<b>Belåningsgrad</b>	Ej varaktigt över 40 %	Ej över 65 %	<b>36,6%</b>
<b>Räntetäckningsgrad, R12</b>	Minst 3 ggr	Minst 1,5 ggr	<b>3,3 ggr</b>
<b>Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar</b>		Ej över 45 %	<b>15%</b>
<b>Finansieringsrisk</b>			
• genomsnittlig kapitalbindning, år <sup>1</sup>	Minst 2 år		<b>4,4 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>3,8 år</b>
• förfall inom 6 månader	Högst 50 %		<b>25%</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	+105/-105
Hysesintäkter	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	+94/-94
Fastighetskostnader	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	-28/+28
Effekt på räntekostnader vid förändring av underliggande marknadsräntor	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	-171/+171
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enhet	Förvaltningsfastigheter	-5 660/+6 190

## Fördelning räntebärande skulder 2024-09-30



## Säkerställda och icke säkerställda krediter 2024-09-30



# Kassaflödesanalys för koncernen

mkr	2024	2023	2024	2023	R12,	2023
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt 2023 - sep 2024	jan-dec
Driftsöverskott	1 743	1 717	5 134	4 939	6 761	6 566
Centrala administrationskostnader	-50	-78	-178	-279	-302	-403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-2	148	46	149	171	274
Erhållen ränta	1	18	4	18	25	39
Betald ränta	-582	-591	-1 647	-1 668	-2 272	-2 293
Betald skatt	-23	-264	-73	-95	-70	-92
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b>	<b>1 087</b>	<b>950</b>	<b>3 286</b>	<b>3 064</b>	<b>4 313</b>	<b>4 091</b>
Förändring kortfristiga fordringar	62	-185	49	-200	575	326
Förändring kortfristiga skulder	-163	-659	-487	-606	515	396
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>986</b>	<b>106</b>	<b>2 848</b>	<b>2 258</b>	<b>5 403</b>	<b>4 813</b>
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-560	-740	-1 563	-2 285	-2 646	-3 368
Förvärv av fastigheter	-2	-327	-54	-327	-63	-336
Försäljning av fastigheter	20	-3	20	73	67	120
Försäljning av fastigheter via bolag	289	268	1 804	2 981	3 177	4 354
Förvärv av övriga anläggningstillgångar, netto	-14	-10	-60	-67	-86	-93
Erhållen utdelning från intresseföretag	—	—	—	146	—	146
Investeringar övrigt	—	—	-2	—	-25	-23
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-267</b>	<b>-812</b>	<b>145</b>	<b>521</b>	<b>424</b>	<b>800</b>
Företrädesemission	—	-3	—	9 997	—	9 997
Återköp egna aktier	—	—	-20	—	-20	—
Utbetald utdelning	—	—	—	-624	—	-624
Utbetald utdelning hybridobligation	—	—	-351	-349	-351	-349
Upptagna lån	5 679	2 673	14 331	9 705	20 812	16 186
Amortering av lån	-5 412	-1 794	-17 007	-20 836	-26 165	-29 994
Derivat	100	-535	-144	-218	481	407
Förändring långfristiga fordringar	-1	—	-88	—	-91	-3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>366</b>	<b>341</b>	<b>-3 279</b>	<b>-2 325</b>	<b>-5 334</b>	<b>-4 380</b>
Periodens kassaflöde	1 085	-365	-286	454	493	1 233
Likvida medel ingående balans	739	1 755	2 088	858	1 397	858
Kursdifferens i likvida medel	1	7	23	85	-65	-3
<b>Likvida medel utgående balans</b>	<b>1 825</b>	<b>1 397</b>	<b>1 825</b>	<b>1 397</b>	<b>1 825</b>	<b>2 088</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen	492 446	492 601	492 538	437 484	492 554	451 377
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr/aktie	2,21	1,93	6,67	7,00	8,76	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 september 2024 uppgick till 57 262 mkr (59 583).

# Nyckeltal

	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>							
Hyresvärde, kr/kvm	2 018	1 906	1 927	1 758	1 648	1 538	1 495
Fastighetskostnader, kr/kvm	532	531	547	511	425	369	384
Driftsöverskott, kr/kvm <sup>1</sup>	1 282	1 208	1 209	1 048	1 008	1 039	1 001
Överskottsgrad, % <sup>1</sup>	71	69	69	68	71	74	72
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	92,6	92,1	93,4	93,2	93,1	92,6
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 346	5 570	5 485	5 696	5 853	4 447	4 255
Antal fastighet vid periodens utgång	684	716	709	749	762	642	632
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	25 352	26 023	25 258	26 737	26 667	23 549	22 363
<b>Finansiella nyckeltal</b>							
Avkastning totalt kapital, %	2,3	-4,1	-6,6	0,6	8,6	7,5	8,4
Avkastning eget kapital, %	0,6	-8,7	-14,8	2,2	22,7	13,0	14,5
Belåningsgrad fastighet, %	42,2	44,4	43,3	49,5	45,5	44,1	42,6
Genomsnittlig effektiv ränta exkl löften, %	3,4	2,9	3,0	2,6	1,8	1,9	2,0
<b>Data per aktie</b>							
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	148,85	111,35	143,30	106,06	204,81	175,32	186,49
Eget kapital, kr	157	169	157	202	206	146	135
Resultat, kr	0,75	-12,07	-25,68	4,44	35,12	17,24	17,37
Förvaltningsresultat, kr	7,58	7,64	9,69	11,45	10,46	10,38	9,67
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr	6,67	7,00	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	492 538	437 484	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	6,98	6,86	9,49	11,09	9,73	9,46	8,77
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	155	164	154	203	211	180	163
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	150	156	149	193	202	172	157
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	127	139	127	165	166	142	129
EPRA LTV (belåningsgrad fastigheter), %	50,1	50,8	52,1	55,6	51,4	46,0	44,6
EPRA vakansgrad, %	8,9	7,4	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.

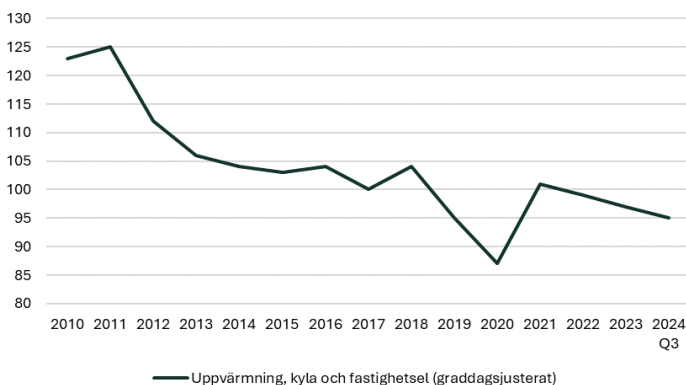


# Hållbarhet

## 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.

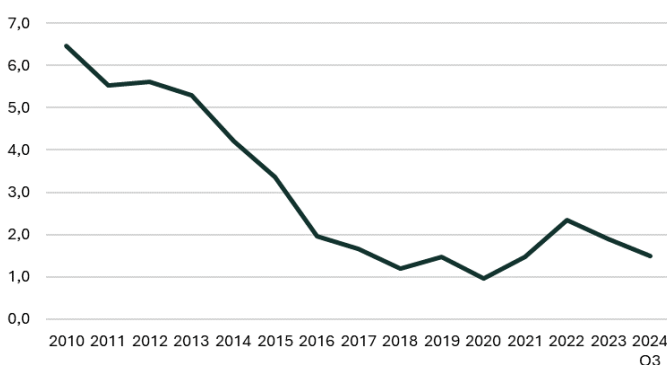
Energiprestanda över tid, kWh/kvm



## Hållbarhetsmål och strategi

Castellum ska vara ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i Norden. Bolagets hållbarhetsstrategi, Den hållbara staden 2030, syftar till att säkerställa att Castellum är ett relevant, ansvarsfullt och framgångsrikt bolag. Under 2024 omformulerades fokusområdena i hållbarhetsstrategin och den består nu av tre fokusområden: Framtidens fastigheter, Hållbara arbetsplatser och Sunda affärer. Hållbarhetsstrategin består av 23 mätbara mål, där de klimatrelaterade målen är vetenskapligt baserade och godkända av Science Based Targets initiative (SBTi). För mer detaljerad information, se Castellums årsredovisning 2023.

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

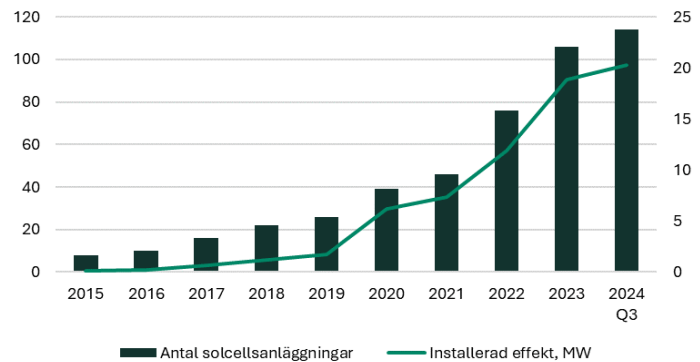


## Hållbarhetsresultat

Under tredje kvartalet har Castellum beslutat att fortsätta med bolagets solcellsprogram 100 på sol som gick i mål i december 2023, då bolaget invigde sin hundrade solcellsanläggning i fastighetsbeståndet, två år före utsatt tid. Efter en noga utvärdering av de hittills uppförda solcellanläggningarna har bolaget beslutat att

fortsätta sin satsning på solceller med mål om att bygga 100 nya solcellsanläggningar till 2030 inom solcellsprogrammet 100 på sol. Med andra ord ska koncernen ha uppfört 200 solcellsanläggningar till 2030.

Solcellsanläggningar

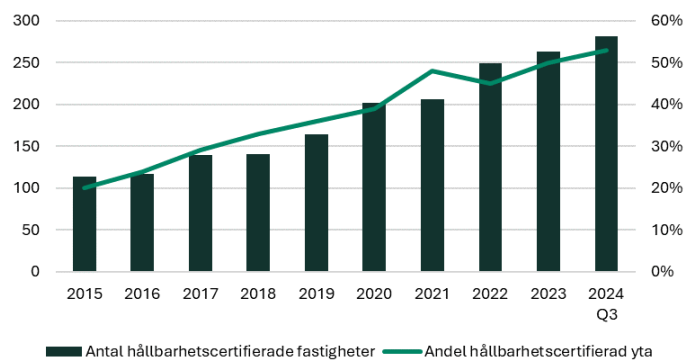


Castellum har återigen bekräftats som en grön aktie på Nasdaq Stockholm, vilket innebär att bolaget fortsatt uppfyller alla kriterier för att behålla sin Green Equity Designation. Castellum är därmed ett av få stora fastighetsbolag i Norden som återigen kvalificerar sig för denna viktiga klassificering. För att klassificeras som en grön aktie krävs att minst 50 procent av bolagets omsättning och investeringar anses vara gröna, samt att mindre än 5 procent av tillgångarna är knutna till fossila bränslen. Under 2024 genomfördes en ny granskning, utförd av S&P Global Shades of Green, där Castellum uppfyller alla dessa kriterier. Granskningen visar att 55 procent av omsättningen och 82 procent av bolagets investeringar kan klassificeras som gröna.

Castellums fastighet Werket i Jönköping har vunnit priset Placebrander of the year 2024 i kategorin Kvarter, stadsdelar, byar, parker och fastigheter. Werket erhölet priset för arbetet med hållbara och nytänkande lösningar och stort arbete med återbruk där gammalt har blivit nytt.








Ett stort fokus ligger på att minska energianvändningen, i den jämförbara fastighetsportföljen uppgår besparingen rullande 12 månader till -2,3 procent. Castellum har ett fortsatt fokus på hållbarhetscertifierade byggnader och har per Q3 2024 certifierat 282 fastigheter motsvarande 53 procent av fastighetsytan.

Hållbarhetscertifierade fastigheter



	2024 Q3 R12	2023	2022
<b>Resurseffektivitet</b>			
Total energiprestanda, kWh/kvm, år	97	98	96
Total energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	95	97	99
1. varav faktisk uppvärmning	67	67	64
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	66	66	67
3. varav el och kyla	30	31	32
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, graddagskorrigerad, %	-2	-4	-4
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, faktisk energianvändning, %	1	0	-9
Total vattenanvändning, m <sup>3</sup> /kvm, år	0,2	0,2	0,3
Vattenbesparing per år, jämförbart bestånd R12, %	-6	-5	1
<b>Fossilfritt</b>			
Andel icke fossil energi, %	98	97	95
Fossilfria fordon, %	99	98	96
Antal laddpunkter för elbilar	1 414	1 189	922
Installerade solcellsanläggningar, antal	114	106	76
<b>Färdplan för klimatneutralitet 2030</b>			
Fastighetsförvaltning - utsläpp koldioxid i kg/kvm, år (market based)	1,5	1,9	2,3
varav scope 1	0,1	0,1	0,1
varav scope 2 - market based	1,4	1,8	2,2
varav scope 2 - location based	5,5	5,4	5,5
Projektutveckling - reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3), %	Uppfylls	Uppfylls	Uppfylls
<b>Hållbarhetscertifiering</b>			
Hållbarhetscertifiering, % av kvm	53	50	45
Hållbarhetscertifiering, antal	282	260	249
Hållbarhetscertifiering, % av hyresintäkter	62	61	56
Hållbarhetscertifiering, % av fastighetsvärde	64	64	61
<b>ESG-benchmarks</b>			
GRESB poäng (0-100)	88	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)	2,7	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>	6	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 2024</p>	Castellums rating: Förvaltning: 88/100, (global sektorledare) Projektutveckling: 98/100
 <p><b>SBPR</b> 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 periodens utgång drygt 108 000 aktieägare. De 15 enskilt största aktieägarna per den 30 september 2024 framgår i tabellen nedan.

## Aktieägare per 30 september 2024

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital, %
Akelius Residential Property	51 801	10,5
BlackRock	24 909	5,1
Gösta Welandsson med bolag	19 638	4,0
Länsförsäkringar Fonder	19 596	4,0
Vanguard	18 950	3,8
Swedbank Robur Fonder	16 974	3,4
Handelsbanken Fonder	15 694	3,2
Akelius Apartments	14 800	3,0
Nordea Fonder	13 136	2,7
Norges Bank	9 966	2,0
Folksam	8 656	1,8
Clients Fonder	8 282	1,7
APG Asset Management	7 572	1,5
Alecta Tjänstepension	6 065	1,2
State Street Global Advisors	4 954	1,0
<b>15 största ägarna</b>	<b>240 993</b>	<b>48,9</b>
Svenska aktieägare, övriga	155 399	19,5
Utländska aktieägare, övriga	96 054	31,6
<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: Aktieägarstatistik från Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

## Förvärv av egna aktier

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

## Nyckeltal aktien

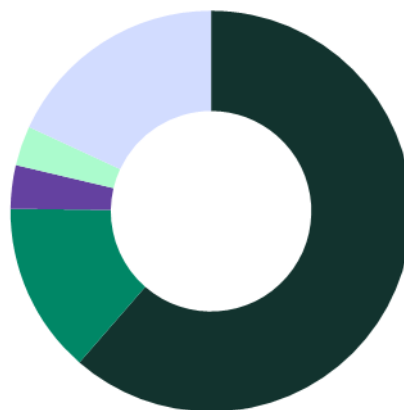
Aktien	30 sep 2024	31 dec 2023
Aktiekurs, SEK	148,85	143,30
Börsvärde, mdkr	73,3	70,6
Omsättning, antal miljoner <sup>1</sup>	218	425
Omsättningshastighet, % <sup>1</sup>	59	94
Aktiens direktavkastning	—	—

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 september 2024



■ Sverige, 61%   ■ USA, 14%   ■ Norge, 4%  
■ Finland, 3%   ■ Övriga, 18%

# Moderföretaget

## Resultaträkning i sammandrag

mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Intäkter	63	39	221	116	325
Centrala administrationskostnader	-82	-84	-277	-339	-459
Finansiella poster	6	4 094	1 057	3 801	4 630
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>-13</b>	<b>4 049</b>	<b>1 001</b>	<b>3 578</b>	<b>4 496</b>
Nedskrivning andelar i koncernföretag	114	-745	-322	-1 553	-3 848
Nedskrivning andelar i intresseföretag	-231	-620	-678	-1 476	-2 678
Värdeförändringar finansiella instrument	-295	-318	-43	920	-99
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-425</b>	<b>2 366</b>	<b>-42</b>	<b>1 469</b>	<b>-2 129</b>
Skatt	62	-121	-73	-194	46
<b>Periodens resultat</b>	<b>-363</b>	<b>2 245</b>	<b>-115</b>	<b>1 275</b>	<b>-2 083</b>
<b>Poster som kommer att omföras till årets resultat</b>					
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	—	-31	—	—	—
Värdeförändring valutaderivat	35	55	-4	21	30
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-328</b>	<b>2 269</b>	<b>-119</b>	<b>1 296</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 -42 mkr (1 469). Förändringen av finansiella poster är till största delen hänförlig till utdelning från dotterföretag.

## Balansräkning i sammandrag

mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Andelar i koncernföretag	46 025	48 207	46 347
Andelar i intresseföretag	9 331	11 210	10 008
Fordringar koncernföretag	49 949	45 021	43 722
Derivat	1 497	3 321	1 390
Övriga tillgångar	163	302	238
Likvida medel	763	66	942
<b>Summa tillgångar</b>	<b>107 728</b>	<b>108 127</b>	<b>102 647</b>
Eget kapital	47 629	51 389	48 046
Uppskjuten skatteskuld	172	515	171
Derivat	621	185	596
Räntebärande skulder	33 499	32 938	31 910
Skulder koncernföretag	25 613	22 841	21 650
Övriga skulder	194	259	274
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>107 728</b>	<b>108 127</b>	<b>102 647</b>

Moderföretagets tillgångar uppgick till 107 728 mkr (102 647). Soliditeten uppgick till 44 procent (47).

Moderföretagets eventualförpliktelser har minskat med 4,8 mkr under perioden och uppgår per den 30 september 2024 till 23,3 mdkr (28,1). Eventualförpliktelserna är hänförliga till borgensförbindelser för dotterföretag.

# Övrig information

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Castellums verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Castellum hanterar riskerna gentemot en föränderlig marknad genom att ha en stark balansräkning och bibehålla vår belåningsgrad låg. I kombination med aktiv kapitalförvaltning minskar vi risken för ökad kapitalkostnad. På den operativa sidan arbetar vi med en väl sammansatt hyresgästportfölj med en spridning i uppsägningstid, bransch, hyresgäststorlek och geografiskt läge koncentrerat till 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 moderföretaget enligt ÅRL 9 kap. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderföretaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna i övriga delar av delårsrapporten. Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkat tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senast publicerade årsredovisningen.

## Värdering av fastighetsportföljen

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

Värdet beräknas som nuvärdet av driftsöverskott 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 driftsöverskott 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 för räkenskapsåret 2023.

## Värdering av finansiella tillgångar och skulder

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

## Närståendetransaktioner

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

Moderföretagets närståendetransaktioner omfattar, utöver ovanstående, även transaktioner med närstående bolag inom koncernen.

## Händelser efter rapportperiodens utgång

- Castellum Aktiebolags dotterföretag Kungsleden Aktiebolag har offentliggjort en kallelse till fordringshavarmöte under sitt MTN-program för att begära samtycke till att Castellum ersätter Kungsleden som emittent.

# Rapportens undertecknande

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

Göteborg den 25 oktober 2024

**Joacim Sjöberg**  
Verkställande direktör

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 25 oktober 2024 kl. 08:00 CEST.

## Revisorns rapport avseende översiktlig granskning av delårsrapport

Till styrelsen och verkställande direktören i Castellum Aktiebolag (publ), org nr 556475–5550

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen (delårsrapport) för Castellum Aktiebolag (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

### Slutsats

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

Signerat enligt dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

# 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, EPRA LTV samt EPRA vakansgrad redovisas.

## Aktiens direktavkastning

Utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

## Avkastning eget kapital

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

## EPRA NRV – Net Reinstatement Value

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

## EPRA NTA – Net Tangible Assets

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

## EPRA NDV – Net Disposal Value

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

## EPRA LTV – Loan to Value

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

## EPRA Vakansgrad

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

## Förvaltningsresultat

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

## Hyresvärde

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

## Kontraktvärde

Hyres- och serviceintäkter på helårsbasis för Castellums hyresavtal.

## Nettouthyrning

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

## Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.

## Skuldkvot

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

## Överskottsgrad

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

## Övriga definitioner

### Antal aktier

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

### Data per aktie

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

### Fastighetskategori

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

### Fastighetskostnader

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

### Kronor per kvm

Fastighetsrelaterade nyckeltal, uttryckta i kronor per kvm, baseras på fastigheter ägda vid periodens utgång, varvid under året förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Vid delårsbokslut har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till 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, okt 2023		2023	
	jul-sep		jul-sep		jan-sep		jan-sep		- sep 2024		jan-dec	
<b>Genomsnittligt antal aktier, tusen</b>	492 446		492 601		492 538		437 484		492 554		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	562	1,14	-1 503	-3,05	728	1,48	-6 453	-14,75	-7 427	-15,08	-14 608	-32,36
Återläggning												
Resultat intresseföretag exkl. förvaltningsresultat	-6	-0,01	843	1,71	764	1,55	1 807	4,13	1 686	3,42	2 729	6,05
Värdeförändring fastighet	56	0,11	1 612	3,27	1 632	3,31	8 230	18,81	7 936	16,11	14 534	32,20
Värdeförändring finansiellt innehav	—	—	—	—	—	—	—	—	9	0,02	9	0,02
Värdeförändring goodwill	4	0,01	77	0,16	128	0,26	291	0,67	311	0,63	474	1,05
Värdeförändring derivat	684	1,39	221	0,45	483	0,98	-532	-1,22	2 250	4,57	1 235	2,74
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 300</b>	<b>2,64</b>	<b>1 250</b>	<b>2,54</b>	<b>3 735</b>	<b>7,58</b>	<b>3 343</b>	<b>7,64</b>	<b>4 765</b>	<b>9,67</b>	<b>4 373</b>	<b>9,69</b>
<b>EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)</b>												
Förvaltningsresultat	1 300	2,64	1 250	2,54	3 735	7,58	3 343	7,64	4 765	9,67	4 373	9,69
Aktuell skatt på förvaltningsresultat	-56	-0,11	-143	-0,29	-296	-0,60	-340	-0,78	-46	-0,09	-90	-0,20
<b>EPRA Earnings/EPRA EPS</b>	<b>1 244</b>	<b>2,53</b>	<b>1 107</b>	<b>2,25</b>	<b>3 439</b>	<b>6,98</b>	<b>3 003</b>	<b>6,86</b>	<b>4 719</b>	<b>9,58</b>	<b>4 283</b>	<b>9,49</b>

	2024		2023		2024		2023		R12, okt 2023		2023	
	jul-sep		jul-sep		jan-sep		jan-sep		- sep 2024		jan-dec	
<b>Räntetäckningsgrad</b>												
Förvaltningsresultat, mkr	1 300		1 250		3 735		3 343		4 765		4 373	
Återläggning:												
Räntenetto, mkr	498		480		1 525		1 623		2 070		2 168	
<b>Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr</b>	<b>1 798</b>		<b>1 730</b>		<b>5 260</b>		<b>4 966</b>		<b>6 835</b>		<b>6 541</b>	
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,6</b>		<b>3,6</b>		<b>3,4</b>		<b>3,1</b>		<b>3,3</b>		<b>3,0</b>	

	2024		2023		2024		2023		R12, okt 2023		2023	
	jul-sep		jul-sep		jan-sep		jan-sep		- sep 2024		jan-dec	
<b>Överskottsgrad</b>												
Driftsöverskott	1 743		1 717		5 134		4 939		6 761		6 566	
Avgår: Övriga intäkter	—		—		-64		—		-64		—	
Återläggning:												
Intäkter coworking	-64		-63		-198		-197		-267		-266	
Kostnader coworking	66		68		211		212		296		297	
<b>Driftsöverskott exkl. coworking</b>	<b>1 745</b>		<b>1 722</b>		<b>5 083</b>		<b>4 954</b>		<b>6 726</b>		<b>6 597</b>	
Hysesintäkter exkl. coworking	2 132		2 145		6 469		6 481		8 512		8 524	
Serviceintäkter	165		227		674		710		980		1 016	
<b>Hyses- och serviceintäkter exkl. coworking</b>	<b>2 297</b>		<b>2 372</b>		<b>7 143</b>		<b>7 191</b>		<b>9 492</b>		<b>9 540</b>	
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>76,0</b>		<b>72,6</b>		<b>71,2</b>		<b>68,9</b>		<b>70,9</b>		<b>69,2</b>	

	2024		2023		2024		2023		R12, okt 2023		2023	
	jul-sep		jul-sep		jan-sep		jan-sep		- sep 2024		jan-dec	
<b>Avkastning totalt kapital</b>												
Resultat före skatt	562		-1 503		728		-6 453		-7 427		-14 608	
Återläggning:												
Räntenetto	498		480		1 525		1 623		2 070		2 168	
Värdeförändringar derivat	684		221		483		-532		2 250		1 235	
<b>Netto</b>	<b>1 744</b>		<b>-802</b>		<b>2 736</b>		<b>-5 362</b>		<b>-3 107</b>		<b>-11 205</b>	
<b>Netto, uppräknat till helårsbasis</b>	<b>6 976</b>		<b>-3 208</b>		<b>3 648</b>		<b>-7 149</b>		<b>-3 107</b>		<b>-11 205</b>	
Genomsnittligt totalt kapital	156 119		171 282		157 834		174 861		163 161		169 534	
<b>Avkastning totalt kapital, %</b>	<b>4,5</b>		<b>-1,9</b>		<b>2,3</b>		<b>-4,1</b>		<b>-1,9</b>		<b>-6,6</b>	



	2024	2023	2024	2023	R12, okt 2023	2023
Avkastning eget kapital	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	- sep 2024	jan-dec
Resultat efter skatt, uppräknat till helårsbasis	1 884	-5 844	491	-7 041	-5 943	-11 592
Genomsnittligt eget kapital	76 927	84 166	77 143	81 195	80 258	78 080
<b>Avkastning eget kapital, %</b>	<b>2,4</b>	<b>-6,9</b>	<b>0,6</b>	<b>-8,7</b>	<b>-7,4</b>	<b>-14,8</b>

	2024	2023	2024	2023	R12, okt 2023	2023
Nettoinvestering, mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	- sep 2024	jan-dec
Förvärv	2	327	54	327	63	336
Ny-, till- och ombyggnation	564	752	1 588	2 321	2 677	3 410
<b>Summa investering</b>	<b>566</b>	<b>1 079</b>	<b>1 642</b>	<b>2 648</b>	<b>2 740</b>	<b>3 746</b>
Försäljning	-419	-305	-1 969	-3 711	-3 464	-5 206
<b>Nettoinvestering</b>	<b>147</b>	<b>774</b>	<b>-327</b>	<b>-1 063</b>	<b>-724</b>	<b>-1 460</b>
Andel av fastighetsvärdet, %	0,1	0,5	-0,2	-0,7	-0,5	-1,0

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

	30 sep 2024		30 sep 2023		31 dec 2023	
Substansvärde	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	77 109	156,58	83 406	169,32	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	-1 123	-2,28	-4 038	-8,20	-1 352	-2,74
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-4 367	-8,87	-4 678	-9,50	-4 495	-9,13
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	14 904	30,27	16 461	33,42	14 810	30,06
<b>Substansvärde EPRA NRV</b>	<b>76 354</b>	<b>155,05</b>	<b>80 982</b>	<b>164,40</b>	<b>75 971</b>	<b>154,22</b>
Avdrag:						
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt	-2 412	-4,90	-3 961	-8,04	-2 337	-4,74
<b>Substansvärde EPRA NTA</b>	<b>73 942</b>	<b>150,15</b>	<b>77 021</b>	<b>156,36</b>	<b>73 634</b>	<b>149,48</b>
Återläggning:						
Derivat enligt ovan	1 123	2,28	4 038	8,20	1 352	2,74
Uppskjuten skatt i sin helhet	-12 492	-25,37	-12 500	-25,38	-12 473	-25,32
<b>Substansvärde EPRA NDV</b>	<b>62 573</b>	<b>127,07</b>	<b>68 559</b>	<b>139,18</b>	<b>62 513</b>	<b>126,90</b>

	30 sep 2024	30 sep 2024	30 sep 2024	30 sep 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	59 087	10 173	69 260	78 917	74 540
Hybridobligationer, mkr	10 169	—	10 169	10 169	10 169
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta	-1 229	—	-1 229	-2 324	-1 065
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar)	1 564	9	1 573	750	2 035
Likvida medel, mkr	-1 825	-69	-1 894	-1 453	-2 144
<b>Netto skulder, mkr</b>	<b>67 766</b>	<b>10 113</b>	<b>77 879</b>	<b>86 059</b>	<b>83 535</b>
Förvaltningsfastigheter, mkr	135 824	19 511	155 335	169 371	160 237
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder)	—	—	—	—	55
<b>Totala tillgångar, mkr</b>	<b>135 824</b>	<b>19 511</b>	<b>155 335</b>	<b>169 371</b>	<b>160 292</b>
<b>EPRA LTV, %</b>	<b>49,9</b>	<b>51,8</b>	<b>50,1</b>	<b>50,8</b>	<b>52,1</b>

	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
<b>Belåningsgrad</b>			
Räntebärande skulder, mkr	59 087	65 687	61 671
Likvida medel, mkr	-1 825	-1 397	-2 088
<b>Räntebärande skulder netto, mkr</b>	<b>57 262</b>	<b>64 290</b>	<b>59 583</b>
<b>Totala tillgångar, mkr</b>	<b>156 331</b>	<b>169 991</b>	<b>159 336</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>36,6</b>	<b>37,8</b>	<b>37,4</b>

<b>Belåningsgrad fastighet</b>	<b>30 sep 2024</b>	<b>30 sep 2023</b>	<b>31 dec 2023</b>
Räntebärande skulder netto, mkr	57 262	64 290	59 583
Förvaltningsfastigheter, mkr	135 824	144 709	137 552
<b>Belåningsgrad fastighet, %</b>	<b>42,2</b>	<b>44,4</b>	<b>43,3</b>

<b>Skuldkvot</b>	<b>30 sep 2024</b>	<b>30 sep 2023</b>	<b>31 dec 2023</b>
<b>Räntebärande skulder netto, mkr</b>	<b>57 262</b>	<b>64 290</b>	<b>59 583</b>
Driftsöverskott, mkr	5 134	4 939	6 566
Centraladministration, mkr	-178	-279	-403
<b>Rörelseresultat, mkr</b>	<b>4 956</b>	<b>4 660</b>	<b>6 163</b>
<b>Skuldkvot, ggr</b>	<b>8,7</b>	<b>10,3</b>	<b>9,7</b>

<b>Aktiens direktavkastning</b>	<b>30 sep 2024</b>	<b>30 sep 2023</b>	<b>31 dec 2023</b>
Beslutad utdelning	—	—	—
Börskurs vid periodens utgång	148,85	111,35	143,30
<b>Aktiens direktavkastning, %</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

---

#### Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2024	19 februari 2025
Årsredovisning 2024	8 april 2025
Delårsrapport januari - mars 2025	6 maj 2025
Årsstämma 2025	7 maj 2025
Halvårsrapport januari - juni 2025	15 juli 2025
Delårsrapport januari - september 2025	23 oktober 2025

---

#### Kontaktuppgifter

För mer information vänligen kontakta:  
Joacim Sjöberg, verkställande direktör, telefon 08-503 052 00 eller  
Jens Andersson, CFO, telefon 076-855 67 02.

---

#### Om Castellum

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar. Per den 30 september 2024 uppgick fastighetsvärdet till cirka 155 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

