20240614132694

Årsredovisning

för

Castellum Väst AB

Orgnr 556122-3768

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Örjan Rystedt intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 3 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, utdelning om 100 000 000 kr.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg 2024-06-12

Örjan Rystedt

20240614326665

Årsredovisning

för

Castellum Väst AB

556122-3768

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Förändring i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, ÖR, JA, HJ

20240614326666

Styrelsen och verkställande direktören för Castellum Väst AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Castellum Väst AB, org.nr 556122-3768 är ett helägt dotterbolag till Castellum AB, org.nr 556475-5550, som är noterat på NASDAQ Stockholm AB Large Cap. Castellum Väst äger aktier i dotterbolag vars uppgift är att förvärva, förvalta samt utveckla kommersiella fastigheter med en ambition om att erbjuda attraktiva arbetsplatser till nöjda kunder. Huvudkontoret ligger i Göteborg.

Fastighetsbeståndet inom Castellum Väst utgörs främst av kommersiella fastigheter som är strategiskt belägna i centrala Göteborg, på Lindholmen, runt Göteborgs hamn samt Kungsbacka och Borås i nära anslutning till genomfartsleder med bra kommunikationer.

Castellum Väst utgörs av en funktionsorganisation med Kommersiell förvaltning, Teknisk förvaltning, Uthyrning och Stab med fokus på förvaltning och utveckling av fastigheter. Utöver detta finns även koncerngemensamma funktioner såsom ekonomi, HR, hållbarhet och kommunikation. Förvaltningen ansvarar för kundrelationer och har geografiskt indelade kundteam som kunden kan vända sig till vid behov. Genom ett nära samarbete mellan bolag och kund, skapas goda förutsättningar för att kunna tillgodose kundens önskemål.

Liksom moderbolaget Castellum AB, arbetar även Castellum Väst med ett gediget hållbarhetsarbete där de tre dimensionerna av social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet genomsyrar hela organisationen och dess arbete.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Året i korthet

Vid räkenskapsårets utgång ägde Castellum Väst AB, samt dess dotterbolag, 166 (164) fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 000 (993) tkvm. Det sammanlagda bokförda värdet uppgick till 21 601 (22 730) Mkr. Fastigheterna inom Castellum Väst är främst avsedda för kommersiellt bruk och innefattar följande lokalslag:

Kontors - och butikslokaler
Industri -, logistik - och lagerlokaler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Castellum Region Väst innehar en geografisk spridning av sina kunder samt en spridning av kundsegment. Riskspridningen har varit fördelaktig i en tid då den nordiska fastighetsmarknaden har påverkats kraftigt av hög inflation, snabbt stigande räntor, avvaktande obligationsmarknader och en inbromsande konjunktur.

Castellum Väst har aktivt arbetat med kostnadssidan under året och särskilt prioriterat energibesparande åtgärder som en följd av de ökande energipriserna. De höga energipriserna och inflationen generellt har

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, OR, JA, HJ

20240614326667

visserligen höjt kostnaderna men som inflationstakten bidrar med betydande intäktsökningar på grund av indexkomponenten i våra hyresavtal.

Affärsläget är utmanande men möjligheten att renodla och förbättra regionens bestånd genom försäljningar av styckefastigheter som inte ligger i linje med Castellums portföljstrategi har utnyttjats under året och fastigheterna Arendal 764:394 samt Krokslätt 102:2 har avyttrats.

Finansiering
Vid årets utgång uppgick det egna kapitalet till 1 964 Mkr (1 943 Mkr). Räntebärande lån uppgick till 4 119 Mkr (4 117 Mkr). Merparten av finansieringen utgörs av lån från moderbolaget Castellum AB. Räntevillkoren för dessa lån bestäms inför varje kalenderkvartal och baserar på Castellums genomsnittliga upplåningskostnad. Den genomsnittliga effektiva räntan per 31 december 2023 var 3,0% (2,57%) och den genomsnittliga bindningstiden för räntorna i den underliggande låneportföljen uppgick till 3,3 år (2,7 år).

Möjligheter och risker
De förändrade marknadsförutsättningarna innebär både utmaningar och möjligheter för den kommersiella fastighetssektorn. Göteborgsregionen går dock starkt och det finns goda möjligheter framåt. Det är en kombination av en fortvarande relativt god tillväxt tillsammans med att bolag inom utveckling- och tillverkningsindustrin inom regionen går bra som gör att denna region anses ha en stark utvecklingskaraktär. Det finns stora projektutvecklingsmöjligheter, både vad gäller enskilda fastigheter och avseende större markområden.

Kontraktsstruktur
Lokalhyreskontrakt har varierade avtalsperioder, ofta mellan 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader. Det är vanligt förekommande att hyreskontrakten innehåller en bashyra, en indexklausul, vilket innebär en årlig förändring av hyresnivån med en fast procentsats alternativt kopplat till en indexreglering som är beroende av inflationen samt ett tillägg för lokalens andel av fastighetskostnader avseende värme, kyla och fastighetsskatt. Castellum Väst har en god riskspridning gällande lokaltyp, kontraktsstorlek, förfallotid och bransch där kunden verkar.

Personal
Antalet medarbetare i Castellum region Väst uppgick vid årsskiftet till 82 medarbetare. Andelen män och kvinnor var 72% respektive 28%. För att säkerställa att bolagen i framtiden kan behålla samt attrahera rätt kompetens, arbetas aktivt med företagskulturen vilket utgör ett viktigt verktyg för att möjliggöra detta.

Castellum Väst har en platt och kundnära organisation som präglas av ett öppet informationsflöde med tydliga mål, korta beslutsvägar och stor delaktighet i företagets verksamhet. Medarbetarsamtal genomförs årligen med samtliga medarbetare för att fastställa och följa upp gemensamma mål. Vid medarbetarsamtalet tydliggörs även behovet av kompetensutveckling som kan bidra till utveckling, både för individen och bolaget. Genom regelbundna mätningar av NMI Nöjd-Medarbetar-Index, erhålls återkoppling från medarbetarna kring den egna arbetssituationen och hur trivs i sin arbetsmiljö.

Castellum Väst arbetar aktivt med strategisk kompetensförsörjning på olika sätt. Ambitionen är att minska vägen mellan skola och arbetsliv och därmed tas studenter emot på olika sätt.

Hållbarhetsarbete
Castellum bedriver ett hållbarhetsarbete med höga ambitioner för att långsiktigt vara en attraktiv fastighetsägare. Fastighetsbeståndet har en hög miljöprestanda vilket är av stor vikt för att säkerställa framtidens värde och lönsamhet.

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, ÖR, JA, HJ

20240614326668

Castellum Väst fortsätter att utveckla hållbara samarbeten med kunder vilket bland annat sker genom att teckna Gröna hyresavtal. I samverksamsavtalen fastställs en plan tillsammans med kunden i syfte att minska miljöpåverkan både avseende lokalen och fastigheten. Åtgärder tas fram i strävan om att minska avfallsmängderna, öka återvinningen samt för att minska energianvändningen i lokalerna. De Gröna hyresavtalen fungerar även som en plattform för idé- och informationsutbyte.

Inom förvaltningen har fastigheternas system för drift och uppvärmning moderniserats och effektiviserats för att minska energibehovet. Flertalet energiprojekt och moderniseringsprojekt har startats upp av förvaltningen i strävan om att energieffektivisera fastigheterna. All köpt el är 100 % förnybar (vattenkraft) och gasuppvärmda fastigheter nyttjar 100 % biogas. All fjärrvärme är fossilfri. I vår strävan att bli klimatneutrala (noll koldioxidutsläpp) senast 2030, har vi arbetat med fokus på teknik kring förnybar energi.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 931 349 215
årets vinst	20 413 363
	1 951 762 578
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 000 kronor per aktie)	100 000 000
i ny räkning överföres	1 851 762 578
	1 951 762 578

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 28 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, ÖR, JA, HJ

20240614326669

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hyresintäkter	2	210 272	186 661
Övriga intäkter		11 881	1 320
Driftskostnader		-34 365	-30 252
Underhåll		-2 275	-2 944
Tomträttsavgäld	3	-521	-521
Fastighetsskatt		-16 831	-17 753
Uthyrning och fastighetsadministration	4, 5	-23 512	-28 997
Driftsöverskott före avskrivningar		**144 649**	**107 514**
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-100 052	-3 248
Centrala administrationskostnader	4, 7	-44 893	-20 263
Försäljning fastigheter			
Försäljningsintäkter, netto		263	1 926
Redovisat värde		-1 633	-942
Resultat fastighetsförsäljning		**-1 370**	**984**
Rörelseresultat		**-1 666**	**84 987**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	65 686	11 800
Finansiella intäkter	9	162 407	139 211
Finansiella kostnader	10	-250 833	-202 637
Summa resultat från finansiella poster		**-22 740**	**-51 626**
Resultat efter finansiella poster		**-24 406**	**33 361**
Bokslutdispositioner	11	53 225	20 834
Resultat före skatt		**28 819**	**54 195**
Aktuell skatt	12	-195	0
Uppskjuten skatt	12	-8 211	-17 332
Årets resultat		**20 413**	**36 863**

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, ÖR, JA, HJ

20240614326670

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13, 14	1 891 782	1 964 145
Inventarier	15	939	1 375
		1 892 721	**1 965 520**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	16, 17	3 182 131	3 166 386
Andra långfristiga fordringar		259	0
		3 182 390	**3 166 386**
Summa anläggningstillgångar		**5 075 111**	**5 131 906**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		5 353	468
Fordringar hos koncernföretag		1 456 407	2 094 914
Aktuella skattefordringar		2 361	2 498
Övriga fordringar		23 518	14 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	65 915	31 696
		1 553 554	**2 144 042**
Summa omsättningstillgångar		**1 553 554**	**2 144 042**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 628 665**	**7 275 948**

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, ÖR, JA, HJ

20240614326713

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
		12 000	**12 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 931 349	1 894 486
Årets resultat		20 413	36 863
		1 951 762	**1 931 349**
Summa eget kapital		**1 963 762**	**1 943 349**
Obeskattade reserver	20	33 479	33 328
Avsättningar			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	323	0
Uppskjuten skatteskuld	22	116 069	107 925
Summa avsättningar		**116 392**	**107 925**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	23	4 118 556	4 117 256
Summa långfristiga skulder		**4 118 556**	**4 117 256**
Kortfristiga skulder	23		
Leverantörsskulder		2 158	3 699
Skulder till koncernföretag		316 349	1 000 000
Övriga kortfristiga skulder		7 125	18 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	70 844	51 517
Summa kortfristiga skulder		**396 476**	**1 074 090**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 628 665**	**7 275 948**

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, ÖR, JA, HJ

20240614326672

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**10 000**	**2 000**	**2 772 318**	**-160 832**	**2 623 486**
Lämnad utdelning			-717 000		-717 000
Dispositon av resultat			-160 832	160 832	0
Årets resultat				36 863	36 863
Utgående eget kapital 2022-12-31	**10 000**	**2 000**	**1 894 486**	**36 863**	**1 943 349**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**10 000**	**2 000**	**1 894 486**	**36 863**	**1 943 349**
Dispositon av resultat			36 863	-36 863	0
Årets resultat				20 413	20 413
Utgående eget kapital 2023-12-31	**10 000**	**2 000**	**1 931 349**	**20 413**	**1 963 763**

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 100 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.
Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, ÖR, JA, HJ

20240614432673

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		144 649	107 516
Centrala administrationskostnader		-44 893	-20 263
Erhållen ränta		162 407	139 211
Erlagd ränta		-250 833	-202 637
Betald skatt		-4 084	-1 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**7 246**	**21 940**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		590 351	832 784
Förändring av leverantörsskulder		-1 541	1 820
Förändring av kortfristiga skulder		-676 073	-39 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-80 017**	**816 744**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-24 803	-106 220
Försäljning av fastigheter		263	1 926
Förvärv av dotterbolag		-60	0
Investeringar i kontorsinventarier		-59	-401
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-24 659**	**-104 695**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		1 300	-20 889
Erhållen utdelning		50 000	0
Mottagna koncernbidrag		254 608	25 853
Lämnade koncernbidrag		-201 232	-13
Utbetald utdelning		0	-717 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**104 676**	**-712 049**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, OR, JA, HJ

20240614326674

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Castellum Väst AB är ett helägt dotterbolag till Castellum AB, org nr 556475-5550, med säte i Göteborg, som upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Castellum AB är noterat på NASDAQ Stockholm AB Large Cap.

Grunder för redovisningen

Bolagets räkenskaper har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget är ett moderbolag men med hänvisning till ÅRL 7:2 upprättas ingen koncernredovisning.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med aktuellt regelverk och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där det framförallt görs uppskattningar och bedömningar är nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov av fastigheter och gränsdragning mellan om investeringar ska kostnadsföras eller aktiveras.

Intäkter

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser. Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter resultatförs i den period de avser.

Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta och andra lånerelaterade kostnader. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänför sig. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras fördelat på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar.

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, ÖR, JA, HJ

20240614326

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Ersättning enligt incitamentsprogram, vilket är kontantreglerat och utbetalas som ej pensionsgrundande lön, redovisas i takt med måluppfyllelse och programmets löptid.

Vad avser pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som antingen avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Kostnaden motsvarar de erlagda avgifterna.

Inkomstskatter

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är nominellt 20,6 % och fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. I bolaget föreligger temporära skillnader avseende förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas, eftersom det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdragen.. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde. Förändring redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Bolaget har redovisat samtliga under året genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv, innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen.

Aktuell skatt

Utöver uppskjuten skatt redovisas även aktuell skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket skiljer sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- skattemässiga avskrivningar på fastigheter vilka överstiger de redovisningsmässiga
- skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt
- befintliga underskottsavdrag

I posten ingår även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal och redovisningen av dessa framgår av principerna för intäkter samt not 2.
Tomträttsavtal redovisas som ett operationellt leasingavtal där tomträttsavgälden kostnadsförs i perioden den avser. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning där bolaget är leasetagare. Avtalen redovisas som operationella leasingavtal där erlagda betalningar kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, ÖR, JA, HJ

20240614326

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt för försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av bolagets ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen per kontraktsdag såvida detta inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.
Förvaltningsfastigheter har upptagits till anskaffningsvärde med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Pågående nyanläggningar har upptagits med nedlagda utgifter. Tillkommande utgifter aktiveras endast om de förbättrar den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades.

Avskrivningar

Avskrivningar redovisas i moderbolaget avseende förvaltningsfastigheter baserat på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuellt gjorda nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. På under året anskaffade och färdigställda tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt eller tidpunkt för färdigställanden. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av. Förvaltningsfastigheter skrivs årligen av med följande procentsatser:

Byggnader 1 %
Byggnadsinventarier 10 %
Markanläggningar 5 %
Markinventarier 10 %
Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar enligt skattelagstiftningen.

Nedskrivningar

Redovisat värde på moderbolagets förvaltningsfastigheter prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, d v s ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avdrag för avskrivningar som skulle gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt i balansräkningen sker återföringen direkt mot eget kapital. För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte, eller kvartalsvis om indikation på större värdeförändringar finns, varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

Inventarier

Inventarier, vilka har klassificerats som materiella anläggningstillgångar, har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivning sker med 20 % årligen.

20240614326777

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

Fordringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Krediterna från Castellum AB löper formellt sett med tre månaders uppsägningstid men är baserade på Castellum ABs långfristiga upplåning, varför lånen klassificeras som långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Kapitaltransaktioner

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Utdelning

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning.

Koncernbidrag

Byte av redovisningsprincip har skett under året och bolaget redovisar nu koncernbidrag enligt alternativregeln istället för huvudregeln. Detta innebär att koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som en bokslutsdisposition och inte över eget kapital. Effekten av bytet har medfört att eget kapital är oförändrat avseende historiska siffror men att koncernbidraget och skatteeffekten flyttats från Eget kapital till resultaträkningen i jämförelsesiffrorna. Då inga väsentliga effekter uppstått har ingen separat notupplysning avseende byte av redovisningsprincip upprättats.

Avsättningar

Avsättningar är skulder som är ovissa vad gäller förfallotidpunkt eller belopp. Avsättning bokförs i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, ÖR, JA, HJ

20240614326678

Transaktioner med närstående

Bolaget är finansierat via lån från moderbolaget. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturering av vissa driftskostnader där respektive dotterbolag debiteras sin andel av totalkostnaden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, 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.

Andelar i koncernföretag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser till förmån för dotterbolag, är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med IFRS 9.

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
Avtalade hyresintäkter år 1	175 109	169 497
Avtalade hyresintäkter år 2-5	225 808	325 318
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	0	7 928
	400 918	**502 744**

Hyresintäkterna utgörs av kontrakterade hyror samt tillägg som vidaredebiteras hyresgästerna såsom värme och fastighetsskatt. Hyrorna räknas vanligen upp med index alternativt minimiuppräkning med fast procentsats.

Not 3 Tomträttsavgäld

	2023	2022
Avtalade framtida tomträttsavgälder		
Avtalade tomträttsavgälder år 1	521	521
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2-5	1 319	1 638
Avtalade tomträttsavgälder senare än år 5	0	202
	1 840	**2 360**

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, ÖR, JA, HJ

20240614326679

Not 4 Personal och styrelse

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	19	16
Män	52	41
	71	**57**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3 188	2 323
Övriga anställda	44 824	41 069
	48 012	**43 392**
Sociala kostnader		
VD	1 002	1 291
Övriga anställda	14 574	18 425
	15 576	**19 716**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**63 588**	**63 108**

Styrelse
Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter under året uppgick till 2, varav 1 kvinnor.

Företagsledning
Till verkställande direktören har under året utgått fast och rörlig ersättning med 2 243 (2 845) tkr samt förmåner med 126 (80) tkr. Verkställande direktören har en avgiftsbestämd pensionsplan, utan några andra förpliktelser för bolaget än att erlägga en årlig premie, som under räkenskapsåret uppgick till 30% (21%) av den fasta lönen. Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till lön under ett år. Avräkning från lön görs om lön eller annan ersättning erhålls från annan anställning.

Antalet ledande befattningshavare i bolaget uppgår till 8(9) varav 3(5) kvinnor och 5 (4) män.

Not 5 Transaktioner med närstående

	2023	2022
Försäljning till koncernföretag avseende administration	97 049	76 928
Inköp från koncernföretag avseende administration	-66 706	-34 094
Koncerninterna hyror	-11 685	-5 905
	18 659	**36 928**

Intäkterna har nettoredovisats mot hänförliga kostnader i resultaträkningen under uthyrning och fastighetsadministration.
För ersättning till ledande befattningshavare, se not 4.

20240614326680

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2023	2022
Byggnader	91 839	-4 320
Byggnadsinventarier	6 953	5 557
Markanläggningar	621	96
Markinventarier	145	127
Inventarier	495	1 789
	100 052	**3 248**

Not 7 Centraladministration

Centrala administrationskostnader består av kostnader för VD och ekonomichef samt kostnader för årsredovisning, revisionsarvoden m.m.

	2023	2022
Ersättning till revisionsbyråer		
Revisionsuppdrag	-1 405	-696
Övriga tjänster	0	-95
	-1 405	**-791**

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Erhållna utdelningar	50 000	0
Nedskrivningar andelar i dotterbolag	-3 195	-400
Återföring nedskrivningar andelar i dotterbolag	18 880	12 200
	65 686	**11 800**

Not 9 Finansiella intäkter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	162 266	139 185
Ränteintäkter externt	138	22
Övriga finansiella intäkter	3	3
	162 407	**139 211**

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, OR, JA, HJ

20240614326681

Not 10 Finansiella kostnader

	2023	2022
Räntekostnader koncernföretag	250 774	202 532
Räntekostnader externt	8	46
Övriga finansiella kostnader	50	60
	250 833	**202 637**

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av periodiseringsfond	5 704	1 610
Förändring av överavskrivningar	-5 855	-6 630
Lämnade koncernbidrag	-201 232	0
Erhållna koncernbidrag	254 608	25 853
	53 225	**20 834**

Not 12 Inkomstskatt

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 20,6 %. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat som är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- skattemässiga avskrivningar på fastigheter vilka överstiger de redovisningsmässiga
- skattemässiga avdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter, vilka aktiveras redovisningsmässigt
- befintliga underskottsavdrag

Den uppskjutna skatten är en avsättning för den skatt som framgent ska betalas vid en direktförsäljning av fastigheterna, då återläggning av skattemässiga avskrivningar och avdragna investeringar görs.

Den totala skatten kan avvika från nominell skatt i det fall det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar.

Avstämning mellan inkomstskatt baserad på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt

	2023		2022	
	%	**Belopp**	**%**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		28 820		54 195
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 937	20,60	-11 164
Skatteeffekt ej avdragsilla kostnader	1,60	-460	0,11	-60
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-13,57	3 912	-0,63	342
Skatteefekt från föregående år	0,91	-262	0,00	0
Skatteeffekt på nedskrivning av andelar i dotterbolag	2,28	-658	0,15	-82

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, OR, JA, HJ

20240614326682

Skatteeffekt av återföring nedskrivning andelar i dotterbolag	0,00	0	-4,64	2 513
Schablonintäkt periodiseringsfond	0,00	0	0,02	-13
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning fastighet	0,00	0	2,41	-1 307
Skatteeffekt av försäljning fastighet	1,59	-458	0,00	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntor	51,50	-14 843	16,70	-9 052
Skattemässig effekt avseende övriga justeringar	0,00	0	-2,75	1 490
Skatteeffekt utdelning aktier	-35,74	10 300	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	**29,17**	**-8 406**	**31,98**	**-17 332**

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	2 228 856	2 123 578
Investeringar i ny-, till-, och ombyggnationer	22 318	106 220
Försäljning fastigheter	-1 999	-942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 249 174**	**2 228 856**
Ingående avskrivningar	-249 249	-227 149
Försäljning fastigheter	367	0
Omklassificeringar	631	0
Årets avskrivningar	-24 394	-22 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-272 646**	**-249 249**
Ingående nedskrivningar	-15 462	-36 103
Återförda nedskrivningar	251	33 841
Omklassificeringar	5 636	0
Årets nedskrivningar	-75 171	-13 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-84 746**	**-15 462**
Utgående redovisat värde	**1 891 782**	**1 964 145**
Uppgifter om verkligt värde		
Verkligt värde	3 593 851	3 918 372
Bokfört värde byggnader	1 420 894	1 434 057
Bokfört värde mark och markanläggningar	345 249	338 469
	1 766 143	**1 772 526**
Bokfört värde byggnads och markinventarier	57 790	52 646
Pågående investeringar	67 849	138 974
	125 639	**191 619**

Verkligt värde är fastställt genom interna värderingar, motsvarande nivå 3 i värderingshierarkin.

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, ÖR, JA, HJ

20240614326683

Värderingarna baseras på en 10-årig kassaflödesmodell där framtida intjäningsförmåga, restvärde samt marknadens avkastningskrav bedöms individuellt för varje fastighet. Pågående investeringar värderas enligt samma princip, men med avdrag för återstående investeringar. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter.

Not 14 Ställda panter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	866 650	901 650
	866 650	**901 650**

Not 15 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 387	21 987
Inköp	59	401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**22 446**	**22 387**
Ingående avskrivningar	-21 012	-19 222
Årets avskrivningar	-495	-1 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-21 507**	**-21 011**
Utgående redovisat värde	**939**	**1 376**

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 699 562	3 699 551
Förvärvade bolag	60	0
Koncernbidrag till dotterdotterbolag	0	11
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 699 622**	**3 699 562**
Ingående nedskrivningar	-533 176	-544 976
Återförda nedskrivningar	18 880	12 200
Årets nedskrivningar	-3 195	-400
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-517 490**	**-533 176**
Utgående redovisat värde	**3 182 131**	**3 166 386**

Direktägda dotterbolag framgår i not 17, medan övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, OR, JA, HJ

20240614326684

Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Bokfört värde
Castellum Bäckagård Fastigheter AB	100 %	127 323
Eklandia Förvaltnings AB	100 %	777
Castellum Skårdal Fastighets AB	100 %	44 458
Castellum Väst Borås AB	100 %	2 433 123
Castellum Väst Hisingen AB	100 %	31 706
Säve Utveckling AB	100 %	544 685
Castellum Väst Projektutveckling AB	100%	60
		3 182 131

	Org.nr	Säte
Castellum Bäckagård Fastigheter AB	556461-6349	Göteborg
Eklandia Förvaltnings AB	556604-9192	Göteborg
Castellum Skårdal Fastighets AB	556464-5611	Göteborg
Castellum Väst Borås AB	556052-0693	Göteborg
Castellum Väst Hisingen AB	556052-0693	Göteborg
Säve Utveckling AB	559181-9189	Göteborg
Castellum Väst Projektutveckling AB	559112-0752	Göteborg

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förprojektering	59 850	25 915
Förutbetalda försäkringspremier	216	53
Förutbetalda driftskostnader	2 858	2 464
Övriga upplupna intäkter	2 992	3 264
	65 915	**31 696**

20240614326685

Not 19 Eget kapital

Aktiekapitalet var vid räkenskapsårets utgång fördelat på 100 000 A-aktier med en röst per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda. Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kaptilet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelning förslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman.

Namn		**Antal aktier**	**Nominellt kr/aktie**
Bildande, A-aktier	1969-01-08	50	100
Nyemission	1982-02-16	1 450	100
Fondemission	1995-01-01	98 500	100
		100 000	

Kapitalstruktur
Castellum Väst AB är ett dotterbolag till det noterade Castellum AB. Kapitalstruktur, riskhantering och målsättning fastställs av moderbolaget på koncernnivå. Castellumkoncernen ska ha en stabil kapitalstruktur med låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 40% och en räntetäckningsgrad om minst 3 gånger. Utöver eget kapital finns skulder i balansräkningen som i princip är ränte- och amorteringsfria och som därför till stor del kan betraktas såsom eget kapital. Fastighetsbranschen använder därför belåningsgrad som nyckeltal för kapitalstrukturen istället för soliditetsmått. Av samma skäl kan även koncernens substansvärde beräknas på olika sätt. Castellums mål utgår från tillväxt i kassaflödet och är inte direkt relaterat till substansvärdet. Målet är att kassaflödet, d v s förvaltningsresultat per aktie, ska ha en årlig tillväxt om minst 10%. I syfte att nå detta mål ska årligen nettoinvesteras för minst 5% av fastighetsvärdet vilket för närvarande motsvarar 6 878 mdkr. Alla investeringar ska bidra till tillväxtmålet i förvaltningsresultatet inom 1-2 år och ha en värdepotential om minst 10%. Försäljning av fastighet ska ske när det är affärsmässigt motiverat och när alternativ investering kan erhållas med bättre avkastning.

Not 20 Obeskattade reserver

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ackumulerade överavskrivningar	26 956	21 101
Periodiseringsfond 2017	0	5 704
Periodiseringsfond 2019	881	881
Periodiseringsfond 2020	5 642	5 642
	33 479	**33 328**

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, OR, JA, HJ

20240614326886

Not 21 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	323	0
	323	**0**

Not 22 Uppskjuten skatt

	2023-12-31	2022-12-31
Specifikation uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	-8
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	116 069	107 933
	116 069	**107 925**
Ingående balans	107 925	88 902
Förändring enligt resultaträkningen	8 144	17 332
Skatt redovisat mot eget kapital (via koncernbidrag)	0	1 690
	116 069	**107 925**

20240614326687

Not 23 Skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande låneskulder som förfaller		
Inom ett år från balansdagen	316 349	1 000 000
Mellan ett till fem år efter balansdagen	4 100 056	4 117 256
senare än fem år efter balansdagen	18 500	0
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år	80 127	74 090
	4 515 032	**5 191 346**

Skulder till kreditinstitut avser långfristig säkerställd finansiering mot extern part. Skulder till koncernbolag utgörs av lån från Castellum AB. Dessa lån löper formellt sett med tre månaders uppsägningstid men är baserade på Castellum ABs långfristiga upplåning, varför lånen klassificeras som långfristiga. Räntekostnaden, som påförs kvartalsvis, uppgår till långivarens vid varje tidpunkt genomsnittliga upplåningskostnad.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:
- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk - risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till moderbolaget Castellum AB och styrs av Castellums finanspolicy som fokuserar på låg finansiell risk, säkerställande av långfristig finansiering och likviditet samt ett lågt och stabilt räntenetto. Utnyttjade krediter består i huvudsak av revolverande krediter under långfristiga lånelöften vilket medför stor flexibilitet vid val av räntebas, ränteperiod och kapitalbindning. Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur.

En ökning av marknadsräntan med 1%-enhet beräknas medföra en kostnadsökning om 3 135 tkr, givet balansdagens låneportfölj.

Räntebärande skulder		
Skulder till koncernföretag	4 434 905	5 117 256
	4 434 905	**5 117 256**

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och sociala avgifter	10 495	14 085
Förutbetalda hyresintäkter	54 703	26 071
Upplupna projektkostnader	0	1 820
Upplupna förvaltningskostnader	5 647	9 542
	70 845	**51 518**

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, ÖR, JA, HJ

20240614326688

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sebastian Schlasberg
Ordförande

Jens Andersson
Styrelseledamot

Örjan Rystedt
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557515530835 Signerat SS, ÖR, JA, HJ

20240618432689

Verifikat

Transaktion 09222115557515530835

Dokument

600010 Castellum Väst AB 230101-231231
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2024-04-18 12:51:46 CEST (+0200) av Sandra Tern (ST)
Färdigställt 2024-04-19 17:34:04 CEST (+0200)

Initierare

Sandra Tern (ST)
Castellum AB
sandra.tern@castellum.se

Signerare

Sebastian Schlasberg (SS)
Personnummer 19820419-3992
Sebastian.Schlasberg@castellum.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SEBASTIAN SCHLASBERG"
Signerade 2024-04-18 17:26:48 CEST (+0200)

Örjan Rystedt (ÖR)
Personnummer 19750708-7158
orjan.rystedt@castellum.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÖRJAN RYSTEDT"
Signerade 2024-04-18 20:37:23 CEST (+0200)

Jens Andersson (JA)
Personnummer 19731118-6931
jens.andersson@castellum.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS ANDERSSON"
Signerade 2024-04-19 14:00:23 CEST (+0200)

Harald Jagner (HJ)
Personnummer 19710330-4817
hjagner@deloitte.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HARALD JAGNER"
Signerade 2024-04-19 17:34:04 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557515530835

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20240613-133690

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Castellum Väst AB
organisationsnummer 556122-3768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Castellum Väst AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Castellum Väst ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Castellum Väst AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Denna dokumentnyckel: FHFET-8CHES-AVBZO-CSSCG-VWN35-75QEC

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Castellum Väst AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Castellum Väst AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg, dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Denna handling är undertecknad av Deloitte AB med en kvalificerad elektronisk signatur. Den kan verifieras med Adobe Reader eller motsvarande program. Det är inte möjligt att ändra handlingen utan att det blir synligt. Mer information om elektroniska signaturer finns på www.deloitte.se/esignatur

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

HARALD JAGNER
Undertecknare
På uppdrag av: Deloitte AB
Serienummer: bf27a7b25239783bd04271d05b68804dbd[illegible]xxx
IP: 163.116.xxx.xxx
2024-04-19 15:20:33 UTC

penneo-dokumentnyckel: NFFET-SOHES-AVBZO-C55CG-VNN35-750EC

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

2023

Årsredovisning

CASTELLUM

Transaktion 09222115575147308 76 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

Innehåll

1. Inledning 3
Välkommen till Castellum 4
Vd har ordet 5

2. Strategi 8
Strategi, mål och resultat 9
Värdeskapandemodell 12
Hållbarhetsstrategi 13

3. Investera i Castellum 14
Castellum som investering 15
Castellumaktien 16
Hållbarhetsutmärkelser 18

4. Verksamhet 19
Marknad 20
Lokal närvaro 21
Hyresgäster 23
Fastighetsbestånd 26
Projektportfölj 30
Transaktioner 34
Hållbarhetsrapport 35
Revisors rapport 87

5. Förvaltningsberättelse 88
Verksamhet, finansiering och riskhantering 89
Bolagsstyrningsrapport 102

6. Finansiella rapporter 118
Översikt och nyckeltal 119
Finansiella rapporter 123
Förslag till vinstdisposition 156
Årsredovisningens undertecknande 157
Revisionsberättelse 158

7. Övrigt 161
Definitioner 162
Finansiell kalender, aktieägarinformation och kontaktuppgifter 163

Framsida: Under året färdigställde Castellum Godsfinkan 1 i Nyhamnen i Malmö för Domstolsverket. Domstolsfastigheten är en av norra Europas största arbetsplatser för jurister och är ett av Castellums största byggprojekt genom tiderna. Läs mer på sidan 25.

Castellums årsredovisning
Den legala årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sidorna 88–157 och 162. Castellums tagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen finns på sidorna 4–13, 18, 27–28, 35–86, 97–101, 103–106 och 108–113. På sidorna 81–86 återfinns korsreferenser till de olika hållbarhetsredovisningsramverk som Castellum tillämpar.

Transektion 09222115557514730876

Sigillet: JS Plus E PA 65 UV Blå H

Alertum, Linköping

1

Inledning

Välkommen till Castellum 4
Vd har ordet 5

Castellum färdigställde under året Sjustjärnan 1, E.ON:s nordiska huvudkontor i Malmö. Den stilbildande byggnaden kännetecknas av en karaktäristisk form och ett magnifikt öppet trapphus.

Välkommen till Castellum

En ledande fastighetsägare i Norden

Castellum äger, förvaltar och utvecklar fastigheter och är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag, noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

Castellum är specialiserat på flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar och finns i huvudstäder och attraktiva tillväxtregioner i Norden.

Castellums ambition är att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden och bolaget är det enda inom den nordiska fastighets- och byggsektorn som är invalt i Dow Jones Sustainability Index.

Havneholmen 25, Köpenhamn

Nyckeltal 2023

Kontraktsvärde

9 243 mkr (9 063)

Förvaltningsresultat

4 373 mkr (4 510)

Belåningsgrad

37 % (42)

Fastighetsvärde[1]

160 mdkr (181)

1. Inklusive innehav i Entra.

Energianvändning i jämförbart bestånd

–4 % kWh/kvm (–4)

Andel egenproducerad solel av årlig elkonsumtion

17 % (7)

Hållbarhetscertifierade fastigheter

50 % (45) av kvm

Jämställdhet

41 % kvinnor (42)
59 % män (58)

Transaktion 09222115557514308710 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, H.

Vd har ordet

På stabil grund efter ett år med hårda prövningar

Slutet på en långvarig period med nollränta kombinerad med kraftiga monetära stimulanser blev smärtsam för hela samhället. Nordiska fastighetsbolag drabbades hårt av inflation och räntehöjningar som satte bolagen under en finansiell press. Castellum befann sig då på toppen av en intensiv investerings- och expansionsfas med en alltför stor skuldbörda. Med beslutsamhet att tidigt vidta nödvändiga åtgärder har Castellum ridit ut stormen. Även om utmaningar fortfarande finns kvar är det med tillförsikt som vi går in i det nya året.

Vid inledningen av 2023 befann sig Castellum i ett läge med stora obligationsförfall, ökande räntekostnader och ett kreditbetyg i fara. De åtgärder som planerats eller vidtagits under hösten 2022 fortsatte in i 2023. Tack vare företrädesemissionen på cirka 10 mdkr, försäljningar av fastigheter, minskad projektvolym, positivt kassaflöde och inställd utdelning kan 2023 summeras med hög likviditet och outnyttjade kreditfaciliteter om totalt 27 mdkr samt nettoskulder som minskat med 16 mdkr.

Efter ett år med hårda prövningar kan vi nu konstatera att Castellum står på en stabil finansiell grund.

Stabila hyresgäster men tuff marknad

Castellum strävar efter långsiktig tillväxt med låg finansiell risk. Vår kundbas är diversifierad med hyresgäster som utgör ett tvärsnitt av nordiskt näringsliv och offentlig sektor. Inget hyreskontrakt står för mer än 1,2 procent av hyresintäkterna. Hyresgästerna inkluderar myndigheter och verk, multinationella storföretag, starka medelstora företag och mindre entreprenörs- och familjeföretag. Sammantaget sprider det här riskerna för hyresförluster och vakanser, samt förbättrar motståndskraften och skapar stabilitet i kassaflödet.

Efterfrågan på kontor och logistik var stark under året men med högre omsättning i beståndet. Vi noterade något större avflyttningar under sista kvartalet och också något ökande konkurser, dock från mycket låga nivåer. Hela 25 procent av Castellums intäkter kommer från offentlig sektor och våra hyresgäster har god betalningsförmåga. Vi ser stabila och på vissa håll stigande marknadshyror. Trots det är vi förberedda på en tuffare hyresmarknad under 2024 där fler hyresgäster kan komma att drabbas av svagare konjunktur i spåren av inflationsbekämpningen.

Hållbarhet är lönsamt och nödvändigt

Bygg- och fastighetsbranschen står för cirka 40 procent av världens samlade utsläpp av koldioxid. Utmaningarna för att nå de globala klimatmålen

Likviditet

27 mdkr

Kassa och outnyttjade kreditfaciliteter.

Minskad nettoskuld

16 mdkr

Nettoskulden har under året minskat från 76 mdkr till 60 mdkr.

Hållbarhetscertifierat

50 %

Hälften av fastighetsbeståndet är hållbarhetscertifierat, två år före utsatt tid.

Transaktion 09222115553514308170 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

Vd har ordet

är något branschen delar med samhället i stort. Castellum arbetar intensivt med hållbarhetsfrågorna, däribland investeringar i storskalig utbyggnad av solcellsanläggningar och energibesparingsåtgärder i våra fastigheter. Satsningen har nu resulterat i att Castellum har effektiviserat energianvändningen med 4 procent i fastighetsbeståndet under 2023, vilket överträffar det årliga effektiviseringsmålet om 2,5 procent.

Under året uppnåddes också två av bolagets hållbarhetsmål två år före utsatt tid, dels målet om att installera 100 solcellsanläggningar i fastighetsbeståndet, dels att minst hälften av fastigheterna ska hållbarhetscertifieras före utgången av 2025. Vi producerar själva hela 17 procent av den elektricitet som våra fastigheter använder.

Minskade investeringar i projekt men stor potential

Bolagets historiska tillväxt bygger till stor del på investeringar i ny-, till- och ombyggnation samt förvärv. Till följd av den snabbt förändrade kapitalmarknaden, med ökad inflation och stigande marknadsräntor, har förutsättningarna för investeringar i den egna projektportföljen utmanats under året. Vi räknar med att investeringsvolymerna under kommande år kommer att minska jämfört med de senaste åren. Castellum har valt att skjuta fram vissa större projektstarter tills mer stabila marknadsförutsättningar infinner sig.

Trots denna minskning kommer Castellum att vara en av Sveriges stora utvecklare av nya projekt under kommande år. Castellum har fortsatt mycket stor potential i projektportföljen som kommer att skapa möjligheter när den kommersiella och den finansiella marknaden tillåter. Det är en position att värna om.

Bland fastighetsprojekt som förväntas stå klara 2024 och 2025 märks det nya Polishuset på Hisingen i Göteborg, det nya djursjukhuset Blå Stjärnan i Mölndal och en lager- och logistikanläggning i Malmö. Genom god kapitaldisciplin och försäljningar av icke prioriterade tillgångar har vi skapat investeringsutrymme som tillåtit oss att under inledningen av 2024 starta projekteten Bägaren 5 (kontor i Norrköping), Amperen 1 (kontor och lager i Västerås) och Gladan 6 (kontor i Stockholm).

På längre sikt finns betydande värdeskapande projektmöjligheter på Gateway Säve i Göteborg, i Hagastaden i Stockholm och i Göteborgs Hamn. Förutsatt förbättrade marknadsförutsättningar och framdrift i detaljplaner bedömer Castellum att projekt motsvarande cirka 700 000 kvm kan startas framöver.

Strategin ligger fast

En effekt av att vi håller tillbaka investeringarna i nya projekt är att det inte är troligt att målen om en ökning av förvaltningsresultatet med 10 procent per aktie samt investeringar motsvarande 5 procent av fastighetsvärdet kommer att nås fullt ut under 2024, och heller inte gjorde det 2023.

Castellums fastighetsbestånd är koncentrerat till nordiska huvudstäder och attraktiva tillväxtregioner

Sjustjärnan 1, Malmö

Viktiga händelser 2023

- **Garanterad företrädesemission.** En fullt garanterad företrädesemission om cirka 10 mdkr genomfördes med företrädesrätt för befintliga aktieägare i syfte att förstärka bolagets finansiella ställning.
- **Pausad utdelning.** Mot bakgrund av den förändrade kapitalmarknaden och den genomförda företrädesemissionen kommer styrelsen inte att föreslå årsstämman utdelning för 2023.
- **Försäljningar och renodling.** Castellum har fortsatt att geografiskt renodla portföljen och sålt fastigheter. Avyttringarna på sammanlagt 5,2 mdkr stöttar bolagets geografiska prioritering och stärker balansräkningen.
- **Minskad nettoskuld.** Genom amorteringar och genomförda försäljningar har Castellum minskat nettoskulden med cirka 16 mdkr. Obligationer och bankfaciliteter har refinansierats om totalt 21 mdkr. Tillsammans med en minskad nettoskuld har det bidragit till att kapitalbindningstiden i låneportföljen ökat från 3,3 till 4,2 år.
- **Färdigställda projekt.** Åtta större fastighetsprojekt med ett totalt årligt hyresvärde om 326 mkr färdigställdes, däribland ett nordiskt huvudkontor till E.ON och en domstolsbyggnad åt Domstolsverket.
- **Uppnådda hållbarhetsmål.** I slutet av året invigde Castellum sin hundrade solcellsanläggning i fastighetsbeståndet och nådde därmed målet två år före utsatt tid. Dessutom är 50 procent av beståndet hållbarhetscertifierat, även detta två år före utsatt tid.

Transaktion 09222115557514/308/6 Signerat JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

Vd har ordet

i Sverige, Danmark och Finland. Genom intressebolaget Entra har Castellum även exponering mot starka tillväxtområden i Norge, framför allt i centrala Oslo. Vi har en tydlig strategi att växa på tillväxtstarka orter i Norden. De operationella, finansiella och marknadsmässiga fördelarna med att följa bolagets större hyresgäster ut i Norden är betydande, liksom att sprida riskerna och att kunna välja de mest attraktiva regionerna för bolagets tillväxt i de stabila ekonomier som de nordiska länderna utgör.

För att anpassa oss till nya förutsättningar ser vi kontinuerligt över vår organisation och kostnaderna. Under 2023 har vi därför avvecklat en del verksamheter inom koncernen. Helt i enlighet med strategin har Castellum fortsatt att geografiskt renodla portföljen och sålt fastigheter, främst på mindre orter. Avyttringarna stöttar bolagets geografiska prioritering, stärker balansräkningen och skapar samtidigt utrymme för nya värdeskapande investeringar. I strategin ligger också att fokusera verksamheten på kontor och lager/lätt industri.

> "Efter ett år präglat av arbete med att skapa finansiell robusthet står Castellum nu stabilt och är väl rustat för såväl utmaningar som nya affärsmöjligheter."

Som en konsekvens av avvecklingarna har vi drabbats av engångskostnader men den långsiktiga årliga besparingen är betydligt större. Fastighetsförvaltning är en verksamhet med små marginaler och det ständiga arbetet med finjustering, kostnadssänkningar och effektivisering är själva grunden till vår lönsamhet.

Strategin har tjänat Castellum väl genom åren och ligger fast. Vi har minskat nettoskulden och behåller kreditbetyget, vilket ger goda förutsättningar till fortsatt tillgänglig finansiering och framtida expansionsmöjligheter.

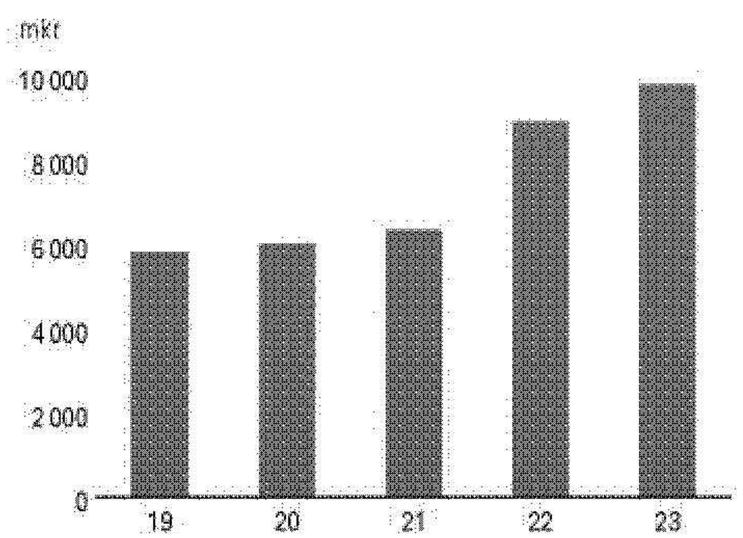
Väl rustat inför 2024

Efter ett år präglat av arbete med att skapa finansiell robusthet står Castellum nu stabilt och är väl rustat för såväl utmaningar som nya affärsmöjligheter. Vi har en egen projektpipeline på 43 mdkr och kan öka den pågående projektvolymen igen med kort varsel så snart marknadsförutsättningarna är de rätta.

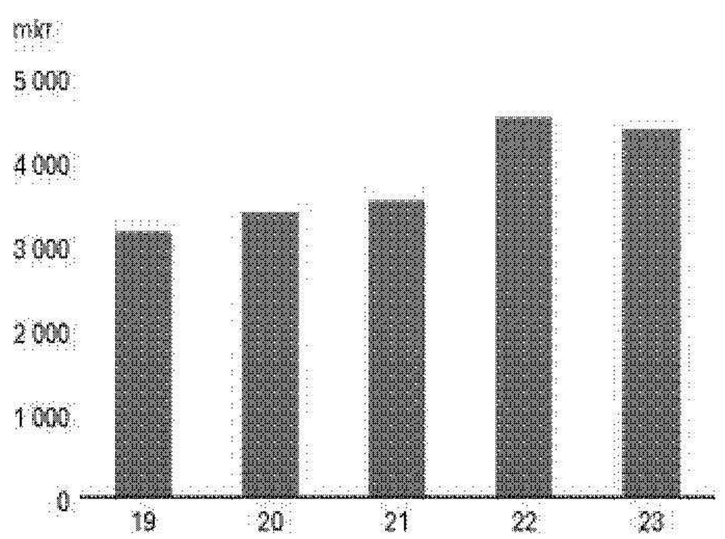
Det har varit ett tufft år med svängningar i marknaden som många i fastighetsbranschen aldrig tidigare upplevt. Jag vill tacka investerare, hyresgäster, samarbetspartners och medarbetare för att vi tillsammans tagit oss igenom en svår period och kommit ut på andra sidan som ett stärkt Castellum.

Joacim Sjöberg
verkställande direktör

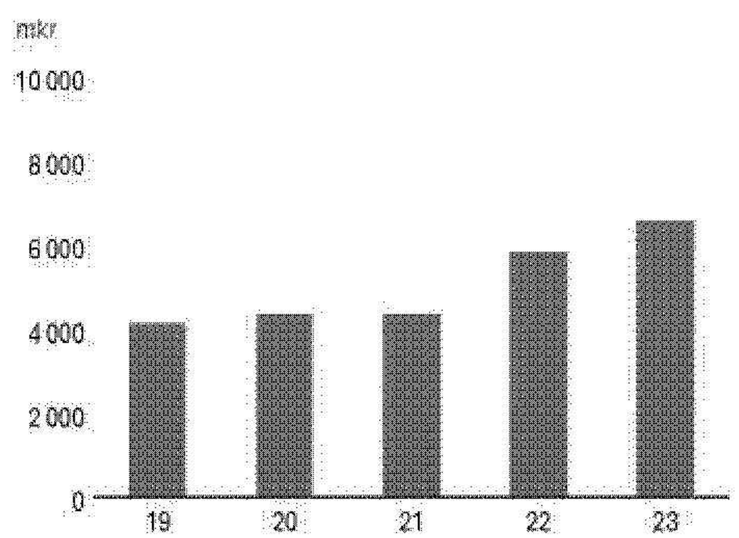
Intäkter



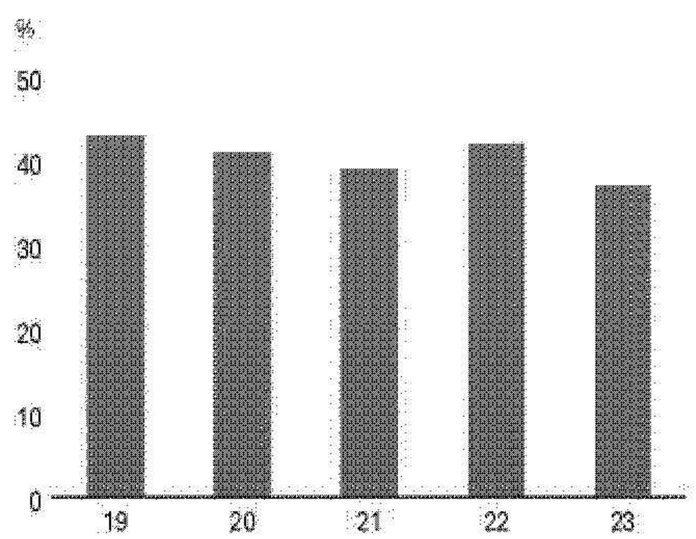
Förvaltningsresultat



Driftöverskott



Belåningsgrad

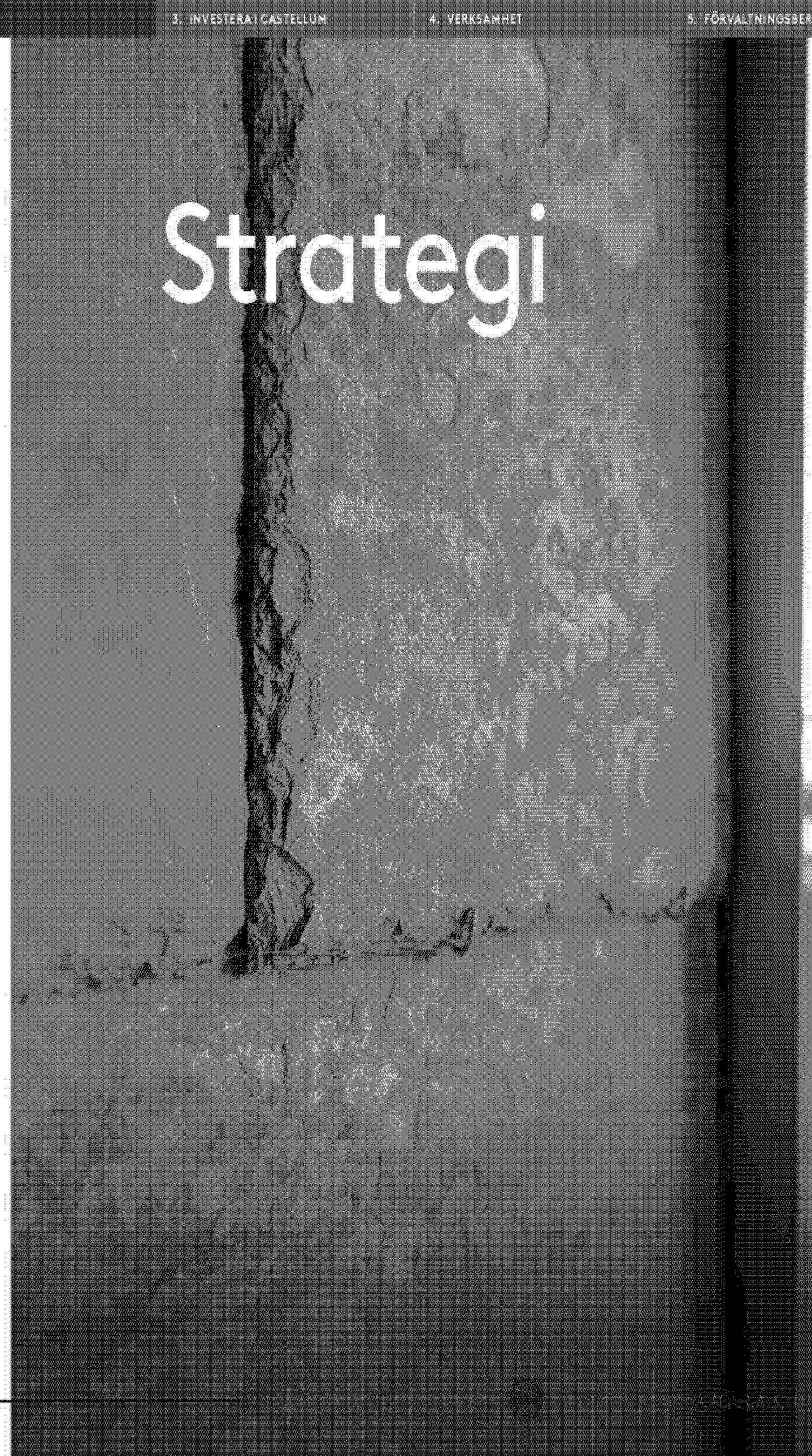


Transaktion 09222115557514430816 Signerar: JS, PB, -IK, PA, AC, LR, AIK, HL

2

Strategi

Strategi, mål och resultat 9
Värdeskapandemodell 12
Hållbarhetsstrategi 13



Med havet runt knuten ligger GreenHaus i Helsingborgs nya stadsdel Oceanhamnen. Fastigheten är certifierad enligt både Miljobyggnad Guld och WELL som är en global byggstandard med människan i fokus.

Strategi, mål och resultat

En strategi för långsiktigt värdeskapande

Castellum ska generera värde för aktieägarna över tid till låg finansiell risk.

Castellum ska vara det självklara valet inom nordiskt näringsliv och offentlig sektor som en av Nordens främsta och mest hållbara förvaltare och utvecklare av kontors- och logistikfastigheter.

Castellums kunder utgörs av bolagets hyresgäster vilka speglar en bred mångfald av olika sektorer och branscher. Det ger en stark diversifiering och riskspridning i kontraktsportföljen.

Castellum ska vara en attraktiv och ledande arbetsgivare, med en produktiv och resurseffektiv kultur.

Bolaget arbetar mot tydliga hållbarhetsmål på såväl kort som lång sikt för att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden och aktivt bidra till en hållbar utveckling.

Att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för Castellums framgång. Med en hållbar verksamhet kommer bolaget att skapa värde för alla sina intressenter.

Vision

En värd bortom det förväntade.

Mission

Skapa arbetsplatser där människor och organisationer utvecklas.

Affärsidé

Genom verklig närhet till kund, innovation och kompetens skapar vi framgångsrika och hållbara arbetsplatser i nordiska tillväxtregioner.

Castellumandan

Castellumandan är de kärnvärden som vägleder Castellum i det dagliga arbetet.

1. Affärsmässiga
2. Engagerade
3. Modiga

Affärsmodell

Investering och utveckling av kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Castellum har fokus på kassaflöde och bedriver all verksamhet till låg finansiell risk.

Övergripande mål

10 %

10 procent årlig tillväxt i förvaltningsresultat i kr/aktie.

Måluppfyllelse 2023

–15,4 procent[1] tillväxt i förvaltningsresultat i kr/aktie.

1. Minskningen i förvaltningsresultatet kronor/aktie är främst hänförlig till ökade räntekostnader och utspädningseffekten i årets företrädesemission.

Transaktion 09222115557514308 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AHK, HL

Treårig strategiplan

Castellums strategiarbete utgår från en treårig strategiplan som varje år revideras och antas av styrelsen. Arbetssättet säkerställer såväl långsiktighet som anpassning till aktuella marknadsförutsättningar. I strategin fastställs bolagets strategiska inriktning, prioriteringar och mål.

Örnäs 1:17, Stockholm

Fastighetsportfölj

Castellum ska verka i flera nordiska länder för att möjliggöra bolagets tillväxtstrategi, bredda finansieringsmöjligheterna och öka riskspridningen. Castellum ska fokusera på ett fåtal segment och upprätthålla en god marknadskännedom och kunskap inom de valda segmenten kontor och lager/tätt industri. Castellums portföljförflyttning sker kontinuerligt mot högre kvalitet genom att utveckla befintliga fastigheter och förflytta dem uppåt i värdekedjan eller genom nyproduktion, samt genom transaktioner på tillväxtmarknader i Norden. På respektive delmarknad strävar bolaget efter geografisk koncentration och att vara marknadsledande för att uppnå en effektiv förvaltning och lönsamhet.

Mål:

Marknadsledande på bolagets samtliga delmarknader.

Omkring 5 procent av fastighetsvärdet ska årligen nettoinvesteras, i genomsnitt under en konjunkturcykel.

Emigranten, Göteborg

Förvaltning

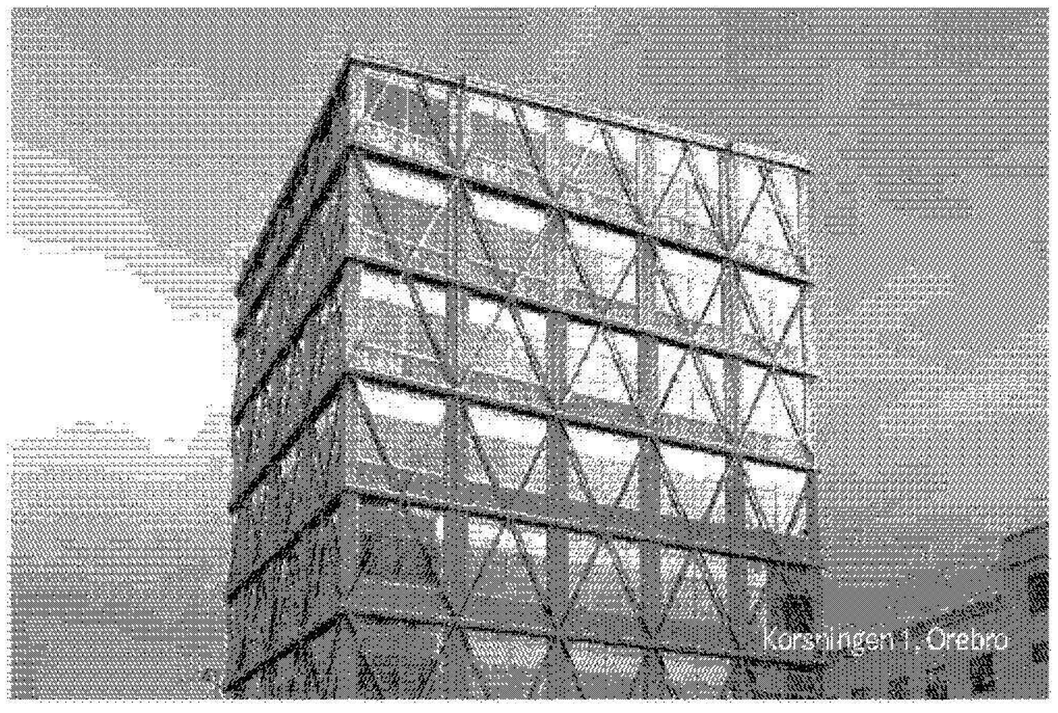
Fastighetsförvaltning och service sker i en decentraliserad organisation med lokal närvaro och egna medarbetare på samtliga av bolagets delmarknader. På det sättet skapas god lokalkännedom, stor kunskap om den lokala hyresmarknaden och starka relationer med hyresgästerna. Castellum ska ha ett starkt och tydligt kundfokus, där lyhördhet och partnerskap genomsyrar hela verksamheten i syfte att skapa långsiktiga och värdeskapande relationer. För att kunna erbjuda attraktiva lokaler med minsta möjliga miljö- och klimatpåverkan ska Castellum utveckla en effektiv fastighetsdrift med minskad resursförbrukning i fastigheterna. En optimal drift skapar värde för hyresgäster och bolaget ur flera perspektiv, finansiellt, hållbarhetsmässigt och konkurrensmässigt.

Mål:

Högt Nöjd Kund-Index (NKI).

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AHK, HL

The Rotterdam District, Stockholm


Korsningen 1, Örebro

Sjustjärnan 1, Malmö

Finansiering

Castellum ska ha låg finansiell risk. Castellum har som fastställd ambition att ha ett kreditbetyg motsvarande Investment Grade, lägst BBB–/Baa3. Castellum prioriterar en stark balansräkning och värnar därigenom bolagets kreditbetyg. Den finansiella verksamheten ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering säkerställs. Vidare ska ett lågt och stabilt räntenetto eftersträvas med hänsyn tagen till bolagets fastställda riskmandat. Castellum påverkas till hög grad av utvecklingen på de finansiella marknaderna. Finansverksamheten ska därför spegla och stödja affärsverksamhetens mål och förutsättningar.

Riskmått:

Belåningsgrad som varaktigt inte överstiger 40 procent.

Räntetäckningsgrad om minst 3 gånger.

Hållbarhet

En hållbar verksamhet säkerställer god hushållning av såväl ekonomiska som miljömässiga och sociala resurser till nytta för hyresgäster, aktieägare och samhället. Bolagets 21 hållbarhetsmål samverkar och är integrerade i hela verksamheten. Castellums uppförandekod baseras på FN Global Compacts principer och tydliggör Castellums ställningstagande gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och information. Bolagets hållbarhetsambitioner skapar både samhällsnytta och affärsnytta för bolagets intressenter.

Mål:

År 2030 ska Castellum ha nettonoll koldioxidutsläpp i hela värdekedjan.

Organisation

Castellum ska vara en attraktiv arbetsplats med en öppen kultur, där medarbetare känner sig inkluderade och uppskattade. Alla medarbetare ska uppmuntras att utvecklas och vara sig själva. Mångfald, jämställdhet och inkludering ska vara en självklarhet.

Löpande arbete ska ske för att definiera strategiska och kritiska kompetenser, kompetensförsörjning och successionsplanering, framför allt för chefer och nyckelpersoner. Genom detta arbete ska personberoendet och operationella risker minskas.

Castellumandan är bolagets kärnvärden, kultur och personlighet. Den styr hur Castellums medarbetare är mot kunder, mot varandra och mot omvärlden för att skapa en tydlighet kring riktning och mål. Castellumandan bygger på gemensamma värderingar och ambitionen att nå bolagets vision.

Transaktion 0922211655 7514/308 (6) Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

Värdeskapandemodell

Så skapar Castellum hållbara värden

Bygg- och fastighetsbranschen hör till de sektorer som släpper ut mest koldioxid, såväl i Sverige som ute i världen. De skadliga utsläppen måste minska för att nå FN:s uppsatta klimatmål. Genom att ta ansvar för att verksamheten sker med låg klimatpåverkan bidrar Castellum till omställningen mot ett hållbart samhälle. Castellum strävar även efter att på olika sätt påverka och skapa positiva hållbarhetsvärden för bolagets intressenter och för samhället i stort.

Resurser som Castellum använder

- 709 fastigheter till ett värde av 138[1] mdkr och en yta om 5,5 miljoner kvm
- Fler än 500 medarbetare
- Ett starkt varumärke
- Närmare 5 500 leverantörer och entreprenörer
- 8 000 kommersiella kundkontrakt
- 740 gröna hyresavtal
- Energi, vatten och material

Castellum kombinerar traditionell förvaltning, projekt och transaktionsverksamhet

- Förvaltning
- Projektutveckling
- Transaktioner

Fastighetsvärde[1]

138 mdkr

Omvärlden

Klimatförändringar, geopolitiska konflikter, energipriser, inflation, räntor, hälsa och flexibilitet.

Värdet Castellum skapar för sina intressenter

Nöjda och hållbara hyresgäster
- NKI: 71
- 50 procent hållbarhetscertifierade fastigheter
- 106 solcellsanläggningar installerade, motsvarande 18 832 kW
- 1 189 laddplatser

110 400 aktieägare
- 15 procent genomsnittlig totalavkastning per år sedan 1997
- 38 procent av omsättningen förenlig med EU:s taxonomiförordning
- Grön aktie, Nasdaq Green Equity Designation

Engagerade medarbetare som utvecklas
- Fler än 16 000 genomförda utbildningstimmar
- Låg sjukfrånvaro (2,4 procent)
- God jämställdhet (41 procent kvinnor / 59 procent män)

Starka och hållbara leverantörsrelationer
- Uppförandekod som omfattar samtliga leverantörer
- 381 mkr i energieffektiviseringsprojekt
- Köpta produkter och tjänster: 7 094 mkr

Castellums ambition är att bidra positivt till samhället

Minskad miljö- och klimatpåverkan
Castellum nyttjar naturresurser effektivt, minskar resursanvändningen och koldioxidutsläppen för att skapa en hållbar fastighetsportfölj:
- 70 procent minskade koldioxidutsläpp sedan 2007 i Scope 1 och Scope 2
- 30 procent minskad energianvändning sedan 2007
- Ökad andel cirkulära material och positivt bidrag till den biologiska mångfalden

Gynnsam samhällspåverkan
- Utvecklar hållbara fastigheter som bidrar till en positiv stadsutveckling
- Produktiva medarbetare och hyresgäster som upplever hälsa och välbefinnande
- Genom WELL Portfolio påverkar Castellum närmare 16 300 av hyresgästernas medarbetare positivt när det gäller hälsa och välmående

Värdefull finansiell påverkan
Castellum är ett lönsamt företag som bidrar finansiellt till olika intressenter:
- 603 mkr i löner och ersättningar till medarbetare
- 7 094 mkr till leverantörer och entreprenörer
- 590 mkr i fastighetsskatt, 12 mkr i inkomstskatt och 16 mkr i bidrag till lokalsamhället

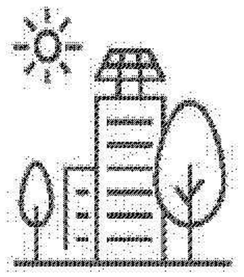
1. Exklusive innehav i Entra.

Transaktion 09222115557614308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Hållbarhetsstrategi

Den hållbara staden 2030

2030 ska Castellum vara helt klimatneutralt. Hållbarhetsstrategin, Den hållbara staden 2030, består av fyra fokusområden: Planeten, Framtidssäkring, Välbefinnande och Uppförande. Strategin ska säkerställa att hållbarhetsmålen nås och att bolaget är relevant och framgångsrikt, inte bara idag, utan under en lång tid framåt.



Planeten

På ett ansvarsfullt och effektivt sätt ska Castellum minska resursanvändningen och utsläppen av växthusgaser.

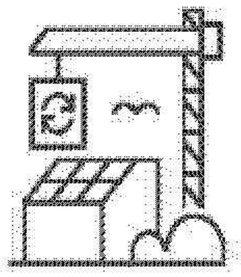
Castellums mål om 100 installerade solcellsanläggningar har uppnåtts. Stora minskningar i Scope 3 utsläpp har gjort att Castellum har minskat totala utsläpp med 25 procent jämfört med 2022. Fortsatt arbete krävs i Scope 1 och 2 för att nå målen med fokus på att teckna avtal för grön fjärrvärme.

Energianvändningen
−4 % (−4)
kWh/kvm sedan 2022

Fossilfri energi
97 %

Utsläpp av växthusgaser
−25 %
totala CO_2e sedan 2022

Taxonomiförenlig omsättning
34 % (33)



Framtidssäkring

Castellums fastighetsportfölj ska hantera en värld i förändring.

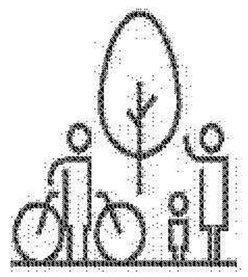
Stora framsteg i projektutvecklingen där pågående och avslutade projekt under 2023 har en klimatbesparing på 37 procent. Castellum har även uppnått målet om 50 procent hållbarhetscertifierat bestånd två år före utsatt tid.

Hållbarhetscertifierad ny- och ombyggnation
100 % (100)
under 2023

Hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj
50 % (45)

Reducerad klimatpåverkan i större projekt
−37 %
under 2023

Taxonomiförenliga kapitalutgifter
22 % (11)



Välbefinnande

Castellum ska främja hälsa, välbefinnande och produktivitetsökning.

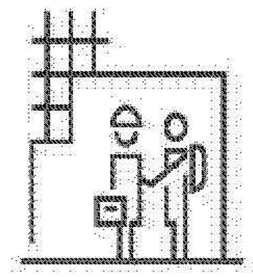
Under 2023 ökar Castellums resultat i förtroendeindex till 8,2 jämfört med 7,9 för 2022. Resultatet är även över branschsnittet på 8,0. Bolaget har en fortsatt låg sjukfrånvaro. Andelen medarbetare med internationell bakgrund ökar till 12 procent.

Jämställdhet
41/59 %
Kvinnor/män

Medarbetare med internationell bakgrund
12 % (10)

Sjukfrånvaro[1]
2,4 % (2,9)

Förtroendeindex
8,2 (7,9)



Uppförande

Verksamheten ska drivas på ett ansvarsfullt sätt gentemot samhället och bolagets intressenter.

Castellum arbetar aktivt för att hjälpa ungdomar och långtidsarbetslösa att hitta in på arbetsmarknaden. Under 2023 var 9 procent av Castellums anställda praktikanter. Bolaget har även ökat sitt engagemang och sponsring till lokala samhällen med 26 procent jämfört med 2022.

Hållbarhetsutbildning
82 % (79)
utbildade medarbetare

Ungdomar och långtidsarbetslösa
9 % (–)
praktikanter[2]

Stöd till lokala samhällen och sponsring
15,6 mkr (12,4)

Arbetsskador och arbetsrelaterade skador
19 st (22)

1. Avser både kort- och långtidssjukfrånvaro. 2. Praktikanter avser feriearbetare, praktikanter, trainees och examensarbeten. Omarbetat mål för 2023.

Transaktion 09222115557514308 0 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

3

Investera i Castellum

Castellum som investering 15
Castellumaktien 16
Hållbarhetsutmärkelser 18

I Masthugget, i hjärtat av Göteborg, ligger Emigranten som är en systerbyggnad till det anrika Amerikahuset som färdigställdes 1925. Emigranten är en samtida tolkning med stor detaljrikedom och är byggt i danskt tegel som samspelar väl med Amerikahusets exteriör.

Castellum som investering

Fyra anledningar att investera i Castellum

Castellums mål är att långsiktigt skapa värde för aktieägarna genom god avkastning i förhållande till risk samt ha hög likviditet i aktien. Här är fyra anledningar till att investera i Castellumaktien.

1 Stabilt bolag

Castellum är ett stabilt bolag som skapar värde genom långsiktig tillväxt med låg finansiell risk. Sedan börsnoteringen 1997 har aktieägarna erhållit en genomsnittlig totalavkastning på 15 procent per år. Bolaget har under samma period ökat förvaltningsresultatet med i genomsnitt 11 procent per år.

2 Väldiversifierad portfölj

Castellum har en väldiversifierad portfölj och är ett självklart alternativ för nordiskt näringsliv och offentlig sektor. Castellum är ett av Nordens största börsbolag inom fastighetssektorn med en portfölj i huvudsak koncentrerad till nordiska huvudstäder och tillväxtregioner. Bolagets hyresgäster representerar ett tvärsnitt av nordiskt näringsliv och offentlig sektor, vilket ger en stark diversifiering och riskspridning i kontraktsportföljen.

3 Hållbar verksamhet

Hållbarhet är integrerat i hela Castellums verksamhet. Bolaget arbetar mot tydliga hållbarhetsmål på såväl kort som lång sikt. Målsättningen är att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden och att aktivt bidra till en hållbar utveckling. Att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för Castellums framgång. Med en hållbar verksamhet kommer Castellum att skapa värde för såväl hyresgäster som investerare samt övriga intressenter.

4 Ständig utvärdering av portföljen

Castellum strävar efter att äga, förvalta och utveckla en fastighetsportfölj som stödjer det övergripande målet om att skapa aktieägarvärde över tid. Castellum utvärderar kontinuerligt sitt innehav avseende marknader och segment för att fortsätta renodlingen av portföljen. Färdigutvecklade projekt och fastigheter som inte bedöms bidra till en framtida tillväxt avyttras.

Transaktion 09222115557514308716 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AHK, H.

Castellumaktien

Aktien noterad sedan 1997

Med ett börsvärde på 70,6 mdkr är Castellum ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag. Aktien handlas på Nasdaq Stockholm Large Cap där den är noterad sedan 1997.

Castellums mål är att bolagets aktie långsiktigt ska ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk samt ha hög likviditet i aktien. Risknivån ska vara lägre än genomsnittet i branschen. Allt agerande ska utgå från ett långsiktigt perspektiv och bolaget ska ha en frekvent, öppen och rättvisande redovisning till aktieägare, kapital- och kreditmarknaden samt till media, allt för att underlätta en extern bedömning och värdering av företaget och aktien. Bolagets börsvärde, det vill säga värdet av samtliga utestående aktier i Castellum, per den 31 december 2023, uppgick till 70,6 mdkr (43,6).

Antal aktier efter nyemissionen

Castellum genomförde i maj 2023 en nyemission med iakttagande av alla aktieägares lika rätt och hänsyn taget till svenska aktiemarknadsregler. Emissionen fulltecknades, utan att använda utställda garantiåtaganden, och tillförde bolaget cirka 10 mdkr. Efter nyemissionen uppgår antal utestående aktier till 492 601 452 stycken (328 400 968). Jämförelsesiffrorna för nyckeltal kronor/aktie har omräknats för fondemissionselementet i emissionen med den beräknade justeringsfaktorn 1,1904.

Pengarna har i det korta perspektivet använts till att återbetala obligationer som har förfallit och säkerställda kreditfaciliteter i bank. Genom företrädesemissionen har Castellums finansiella ställning stärkts vilket visar sig i förbättrade finansiella nyckeltal, så som belåningsgraden på 37, 4 procent (42,3). De tillförda medlen stärker också bolagets publika kreditbetyg samt gör det möjligt att fortsätta växa selektivt genom planerade och framtida värdeskapande utvecklingsprojekt.

Under 2023 har totalt 487 247 000 aktier omsatts, motsvarande i genomsnitt 1 941 000 aktier per handelsdag (1 526 000). Detta motsvarar på årsbasis en omsättningshastighet om 108 procent (115).[1]

Pausad utdelning

Castellum har som policy att dela ut minst 50 procent av bolagets förvaltningsresultat före skatt. Under rådande marknadsförutsättningar pausas dock bolagets utdelning för att stärka den finansiella ställningen. Möjligheterna till utdelning utvärderas kontinuerligt. Härigenom vill Castellum attrahera aktieägare som söker totalavkastning inklusive utdelning under lågt finansiellt risktagande.

Substansvärde

Värdering av ett fastighetsbolag grundas ofta på substansvärdet, vilket enkelt uttryckt är skillnaden mellan fastighetsportföljens marknadsvärde och nettoskulden.

Substansvärdet kan sägas utgöra det samlade kapital som bolaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill bolaget skapa en stabil avkastning och tillväxt under lågt finansiellt risktagande. Då tillgångar är värderade till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens egna kapital.

Castellums långsiktiga substansvärde (EPRA NRV) uppgår till 154 kr per aktie (203).

Intjäning och avkastning

Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 9,69 kronor (11,45), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 6,8 procent (9,1). Resultatet efter skatt per aktie uppgick till –25,68 kr (4,44), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om –17,9 procent (4,2).

Totalavkastning över tid

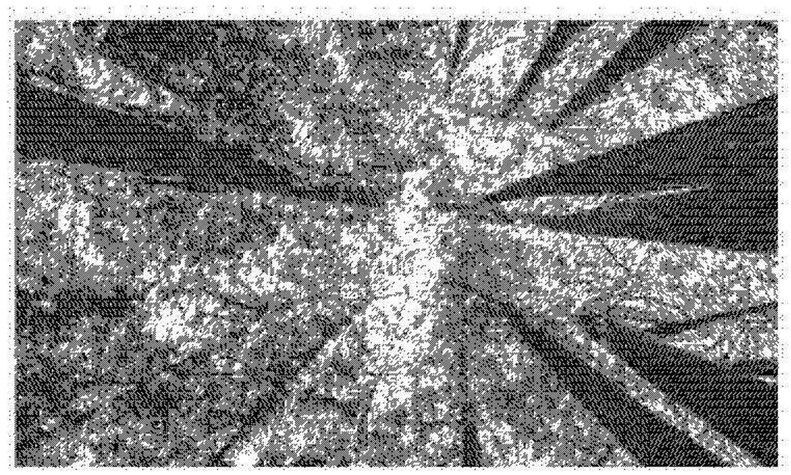
Totalavkastningen speglar aktiekursens utveckling med tillägg för lämnade utdelningar under perioden. Kursen på aktien vid årets slut var 143,30 kr (126,25) motsvarande ett börsvärde om 70,6 mdkr (43,6), beräknat på antalet utestående aktier. Under året har aktiens totalavkastning varit 35,1 procent (–45,1). Ingen utdelning lämnades.

Värdeförändring kompletterar förvaltningsresultatet

I fastighetsbolag avspeglar förvaltningsresultatet endast en del av det totala resultatet. Totalresultat

Börsvärde, mdkr

70,6



Nasdaq Green Equity Designation

Som första stora fastighetsbolag i Norden har Castellums aktie noterats som grön på Nasdaq. Syftet med Nasdaqs gröna märkning, Green Equity Designation, är att ge en ökad synlighet mot investerare som letar efter hållbara investeringar. För att uppfylla kriterierna som grön aktie ska minst 50 procent av omsättningen och investeringarna definieras som gröna och mindre än 5 procent av tillgångarna vara knutna till fossilt bränsle.

Enligt en analys utförd 2023 av S&P Global Shades of Green definieras 58 procent av Castellums omsättning och 83 procent av investeringarna som gröna.

1. Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm, Cboe CXE EU, Turquoise och Cboe BXE EU.

Transaktion 09222115557514308710 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

och substansvärde inkluderar också värdeförändringar enligt IFRS, den internationella standarden för redovisning av företagens ekonomi. Förvaltningsresultatet måste således kompletteras med en värdeförändringskomponent samt effektiv skatt för att ge en korrekt bild av resultat, avkastning och substansvärde. Värdeförändringar kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat.

Skapat aktieägarvärde

Vid börsintroduktionen i maj 1997 uppgick Castellums fastighetsportfölj till cirka 10 mdkr, förvaltningsresultatet till cirka 300 mkr och ägarnas kapital till cirka 4 mdkr. Sedan dess har Castellum skapat aktieägarvärde genom att öka ägarnas kapital med 28 mdkr samtidigt som en total utdelning lämnats om cirka 18,3 mdkr och nyemissioner gjorts om cirka 35 mdkr. Fastighetsportföljen har under samma period växt till 138 mdkr medan förvaltningsresultatet ökat till 4 373 mkr.

Fler än 100 000 aktieägare

Vid utgången av 2023 hade Castellum drygt 110 000 aktieägare (106 000), vilket är en ökning med cirka 4 procent jämfört med årsskiftet 2022. Andelen registrerade aktier i utlandet uppgick vid årets slut till 22 procent (31). De största ägarsfärerna bekräftade per den 31 december 2023 framgår av tabellen till höger.

Regelbundna kontakter med aktiemarknaden

I egenskap av börsnoterat bolag har Castellum regelbundna kontakter med aktiemarknaden. Dessa aktiemarknadskontakter bygger framför allt på kvartalsvis ekonomisk rapportering, pressmeddelanden vid större affärshändelser och presentationer av Castellum. Presentationer sker dels i samband med kvartalsrapporter, dels vid besök från investerare och analytiker samt vid investerarträffar i såväl Sverige som utlandet. Den stora andelen utländska ägare gör att kontakten med utländska investerare är omfattande. Därutöver lämnas kompletterande marknads- och finansiell information på Castellums webbplats.

Minskning av aktiekapitalet genom indragning av Castellums egna aktier

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

Aktieägare per 2023-12-31

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

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

Finansiella nyckeltal

	2023	2022
Utfall		
Intäkt, kr/aktie	21,72	22,67
Hyresintäkt, kr/aktie	19,47	20,24
Förvaltningsresultat, kr/aktie	9,69	11,45
Årets resultat efter skatt, kr/aktie	–25,68	4,44
Utdelning, kr/aktie	—	—
Långsiktigt substansvärde, kr/aktie	154	203
Fastighetsbestånd, kr/aktie	279	393
Avkastning		
Avkastning långsiktigt substansvärde, %	–15,3	2,2
Avkastning eget kapital, %	–14,8	2,2
Avkastning totalt kapital, %	–6,6	0,6
Värdering		
Förvaltningsresultat per aktie/Kurs, %	6,8	10,8
Förvaltningsresultat efter skatt per aktie (EPRA EPS)/Kurs, %	6,6	10,5
Utdelning/Kurs (direktavkastning), %	—	—
Kurs/Substansvärde per aktie EPRA NRV, %	92,9	62,1
Aktien		
Börsvärde, mkr	70 590	43 649
Aktiens totalavkastning (inkl. utdelning)		
Castellum, %	35,1	–45,1
Nasdaq Sthlm (Six Return), %	19,3	–22,8
Fastighetsindex Sverige (EPRA), %	19,5	–44,1
Fastighetsindex Eurozone (EPRA), %	17,5	–36,7
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA), %	10,7	–31,9
Utdelningsandel förvaltningsresultat, %	—	—
Finansiell risk		
Belåningsgrad, %	37,4	42,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,9

Transaktion 09222115556514308716 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AHK, HL

Hållbarhetsutmärkelser

Castellum prisas för hållbarhetsarbete

Castellums ägare och investerare premierar bolagets välutvecklade hållbarhetsarbete. Detta framgår av de hållbarhetsutmärkelser och externa bedömningar som Castellum erhållit under året.

Dow Jones Sustainability Indices

För åttonde året i rad inkluderas Castellum som det enda nordiska fastighetsbolaget i Dow Jones Sustainability Indices (DJSI). DJSI grundas på omdömen och ESG-betyg från S&P Global Corporate Sustainability Assessment (S&P CSA) där Castellum får toppbetyg. S&P CSA är en prestigefull hållbarhetsundersökning och en av världens mest omfattande databaser över börsnoterade företags hållbarhetsarbete och hållbarhetsresultat.

Endast fem svenska bolag finns med i S&P CSA där 13 000 börsnoterade bolag globalt bjöds in 2023 och bara de bästa i respektive bransch kvalificerar in sig i indexet. Syftet med indexet är att styra investerare mot mer hållbara investeringar.

The Sustainability Yearbook

Castellum rankas som etta i Europa och fyra globalt i The Sustainability Yearbook 2024, och är det enda nordiska fastighetsbolaget som är inkluderat. The Sustainability Yearbook produceras av S&P Global, världsledande på kreditbetyg, benchmarks och analyser på de globala kapital- och råvarumarknaderna. Totalt granskades över 9 400 bolag i 62 branscher.

MSCI ESG Ratings

Castellum har betyget AAA på en skala mellan AAA och CCC av MSCI ESG Ratings assessment.

Branschledande enligt GRESB

Castellum har för åttonde året i rad rankats som Sector Leader, etta i världen, i kategorin hållbarhet i projektutveckling och bibehåller en hög position inom kategorin Kontor/Industri, av Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). GRESB är en internationell hållbarhetsundersökning som mäter och utvärderar fastighetsbolags och fastighetsfonders hållbarhetsarbete. Årets studie omfattade 2 084 fastighetsbolag och fonder i 75 länder och täcker därmed en stor del av den globala fastighetsmarknaden.

EPRA Gold

Varje år utser European Public Real Estate Association (EPRA) genom Sustainability Best Practices Recommendations Awards (sBPR Awards) vilka bolag som får priset för bästa hållbarhetsrapportering enligt vinstskalan guld, silver eller brons. Castellum bibehåller utmärkelsen EPRA Gold vilket är ett bevis på att Castellum gör det som utlovas inom hållbarhet men också att bolaget är tydligt och transparent i sin hållbarhetskommunikation.

CDP

Castellum rapporterar till CDP och har betyget A– på skalan A till D. CDP är en oberoende, icke vinstdrivande organisation med världens största insamling av information kring företags klimatpåverkan.

Sustainalytics

Castellum har rankats som Region Top-Rated i Sustainalytics hållbarhetsbenchmark, vilken täcker över 15 000 bolag över hela världen.

Klimatmål godkända av SBTi

Castellum var det första nordiska fastighetsbolaget som fick sina mål om klimatneutral verksamhet, godkända av Science Based Targets initative (SBTi), redan 2018. Bolagets klimatmål är vetenskapligt förankrade och i linje med Parisavtalets mål om att minska den globala uppvärmningen samt Sveriges nationella ambitioner om ett fossilfritt land.

Member of Dow Jones Sustainability Indices Powered by the S&P Global CSA
Castellums rating:
82/100
(endast nordiska fastighetsbolag som blivit inkluderat)

MSCI ESG RATINGS AAA
Castellums rating:
AAA

GRESB
Castellums rating:
92/100
(global sektortedare)

EPRA sBPR
Castellums rating:
Gold

CDP
Castellums rating:
A–

SUSTAINALYTICS
Castellums rating:
Region Top-Rated

SCIENCE BASED TARGETS
Castellum arbetar med vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Parisavtalet.

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.

Transaktion 09222115557514308710 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

4

Verksamhet

Marknad 20
Lokal närvaro 21
Hyresgäster 23
Fastighetsbestånd 26
Projektportfölj 30
Transaktioner 34
Hållbarhetsrapport 35
Revisors rapport 87

Castellum äger flera fastigheter på Kalvebod Brygge som ligger vid Köpenhamns strandpromenad. Med sitt läge, tillgänglighet, arkitektur och panoramautsikt är dessa bland de mest eftertraktade kontorsadresserna i innerstaden.

Marknad

Hyresmarknaden har uppvisat motståndskraft

Hyresmarknaden har uppvisat styrka under större delen av 2023. Efterfrågan på kommersiella lokaler på den nordiska marknaden har bestått, det ekonomiska läget till trots.

Den nordiska hyresmarknaden, där Castellum verkar, har gått fortsatt bra och uppvisar inte de tendenser som setts i till exempel USA där kontorsanvändningen i vissa städer minskat.

Castellum kan istället se tillbaka på en stabil uthyrningsnivå på såväl kontor som logistikfastigheter på sina delmarknader under året.

Inflationen driver upp hyresnivåerna

Inflationen har genom inflationsindexerade hyresavtal drivit upp hyresnivåerna. En stark hyresmarknad för kontor på Castellums marknader, Nordens huvudstäder och tillväxtregioner, förklarar bolagets små hyresförluster.

Hög omsättning på lokaler

Omsättningen på lokaler har varit hög under året, vilket inneburit både hot och möjligheter. Under det fjärde kvartalet ökade antalet uppsägningar. Även konkurserna ökade, men från mycket låga nivåer. En tydlig trend är att hyresgästerna vill ha högre kvalitet i sina lokaler. Vidare söker sig företagen närmare service vilket innebär en flyttström bort från perifera lägen.

Hela 25 procent av bolagets hyresintäkter kommer från offentliga hyresgäster. Såväl rättsvårdande myndigheter som andra delar av offentlig verksamhet uppvisar en mycket stark efterfrågan på nya lokaler. Castellum tillgodoser efterfrågan både genom nyproduktion och renovering av kontor och särskilt anpassade lokaler.

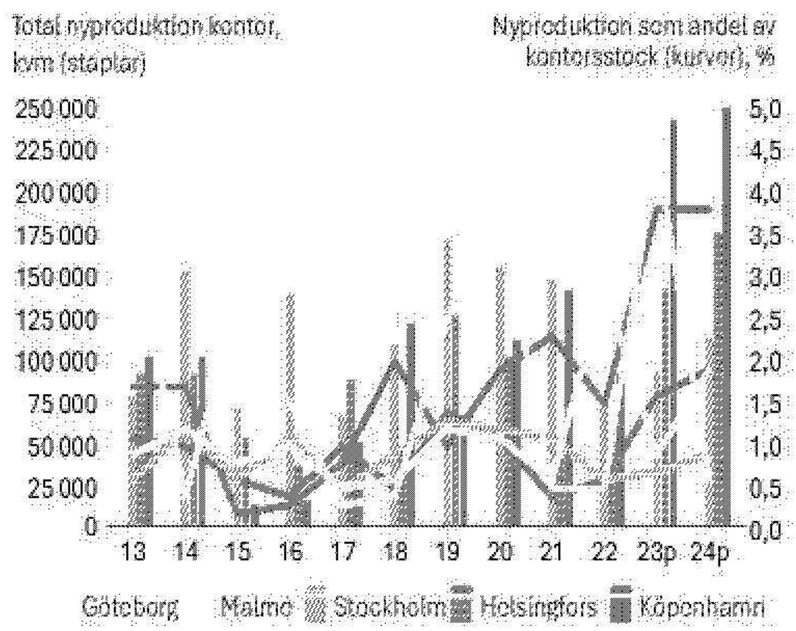
Stark efterfrågan på logistik

Castellums affärssegment lager/lätt industri, som svarar för cirka 14 procent av bolagets affär, uppvisar även det en stark efterfrågan med låga vakanser. Fler logistiklokaler behövs då efterfrågan fortsatt är större än utbudet. Däremot har priserna stabiliserats. Segmentet innefattar även verksamhetslokaler för utveckling, testning med mera och drivs framåt av flera globala trender såsom elektrifiering och automobilitet.

Börsnoterade fastighetsbolag med ett fastighetsvärde >5mdkr
Presenteras i diagrammet, Fastighetsinnehav börsnoterade fastighetsbolag

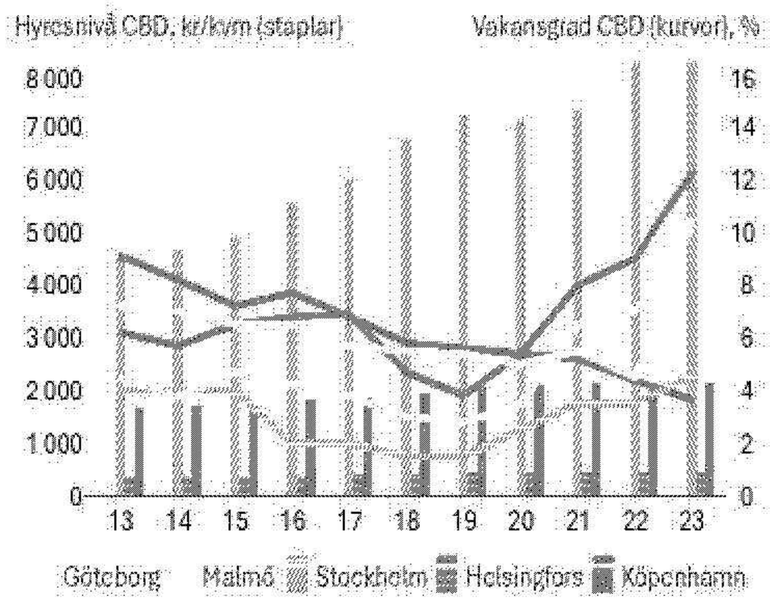
1	Balder	7	Catena	13	Fabege
2	Castellum	8	Wihlborgs	14	Atrium Ljungberg
3	SBB	9	NP3	15	Platzer
4	Sagax	10	Diös	16	Stendörren
5	Nyfosa	11	FastPartner	17	Hufvudstaden
6	Corem	12	Wallenstam		

Nyproduktion kontor



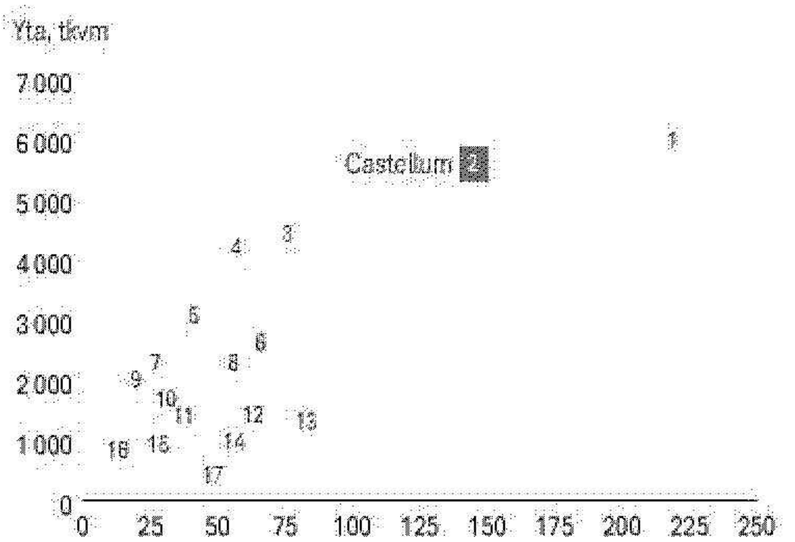
Källa: Newsec

Hyresnivåer och vakansgrad storstäderna



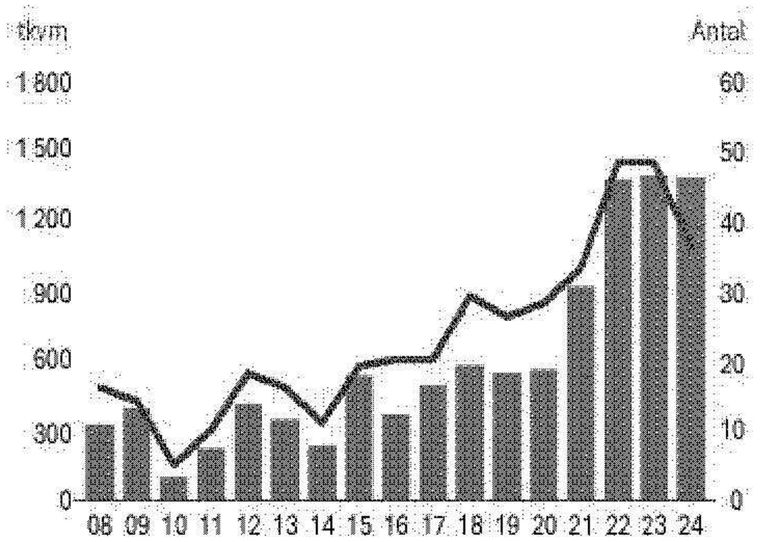
Källa: Newsec, JLL

Fastighetsinnehav börsnoterade fastighetsbolag



Källa: Resp. bolags Q3-rapport 2023.
Avser bolag med ett fastighetsvärde >5 mdkr.

Färdigställd nybyggnation logistik >10 000 kvm



Avser Sverige
Källa: Dagens Logistik

Transaktion 09222115557514308116 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Lokal närvaro

Stark lokal närvaro i Norden

Castellums ambition är att vara marknadsledande i nordiska huvudstäder och attraktiva tillväxtregioner i Sverige, Danmark och Finland. Verksamheten bedrivs inom geografiska regioner med egen förvaltning på de lokala marknaderna.

En lokal kännedom och närhet till hyresgästerna är viktig för att möta hyresgästens behov och möjliggöra en effektiv förvaltning. Dessutom äger Castellum genom intressebolaget Entra ASA en tredjedel av Entras fastighetsbestånd med högkvalitativa kommersiella fastigheter, framför allt i centrala Oslo. Ytterligare information om Entra finns i not 14 på sidan 148 eller på Entras webbplats, www.entra.no.

Region

Stockholm

Omfattar Storstockholm med fastigheter från Upplands Väsby i norr till Södertälje i syd, men också Östersund. Detta är Castellums värdemässigt största region med ett samlat fastighetsvärde om cirka 43,8 mdkr, varav 70 procent avser kontor och 11 procent samhällsfastigheter. Av fastighetsvärdet återfinns 96 procent i Stockholm.

	2023	2022
Andel av fastighetsvärdet, %	32	32
Antal fastigheter	127	137
Yta, tkvm	1 185	1 221
Fastigheternas värde, mkr	43 819	49 611
Hyresvärde, mkr	2 858	2 683
Driftöverskott, mkr	1 868	1 738
Nettoinvesteringar, mkr	–320	–1 227
Nettouthyrning, mkr	–35	–3
Medarbetare	83	90

Region

Väst

Omfattar Göteborg, Kungsbacka och Borås med ett samlat fastighetsvärde om cirka 26,5 mdkr, varav 51 procent avser kontor och 31 procent lager/lätt industri. Av fastighetsvärdet återfinns cirka 92 procent i Göteborg.

	2023	2022
Andel av fastighetsvärdet, %	19	19
Antal fastigheter	209	214
Yta, tkvm	1 306	1 322
Fastigheternas värde, mkr	26 531	28 420
Hyresvärde, mkr	1 929	1 832
Driftöverskott, mkr	1 265	1 164
Nettoinvesteringar, mkr	379	517
Nettouthyrning, mkr	–15	90
Medarbetare	80	77

Region

Mitt

Omfattar orterna Örebro, Linköping, Norrköping, Jönköping och Växjö med ett samlat fastighetsvärde om cirka 22,8 mdkr, varav 47 procent avser kontor och 37 procent avser samhällsfastigheter. Av fastighetsvärdet återfinns cirka 36 procent i Örebro.

	2023	2022
Andel av fastighetsvärdet, %	17	17
Antal fastigheter	148	154
Yta, tkvm	1 091	1 142
Fastigheternas värde, mkr	22 836	25 294
Hyresvärde, mkr	1 885	1 831
Driftöverskott, mkr	1 198	1 049
Nettoinvesteringar, mkr	–861	1 103
Nettouthyrning, mkr	42	10
Medarbetare	85	98

Region

Mälardalen

Omfattar orterna Västerås och Uppsala med ett samlat fastighetsvärde om cirka 15,6 mdkr, varav 65 procent avser kontor och 22 procent avser lager/lätt industri. Av fastighetsvärdet återfinns cirka 71 procent i Västerås.

	2023	2022
Andel av fastighetsvärdet, %	11	11
Antal fastigheter	84	85
Yta, tkvm	822	835
Fastigheternas värde, mkr	15 664	17 191
Hyresvärde, mkr	1 333	1 250
Driftöverskott, mkr	813	757
Nettoinvesteringar, mkr	208	740
Nettouthyrning, mkr	–2	38
Medarbetare	46	19

Transaktion 09222115557514308710 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Region

Öresund

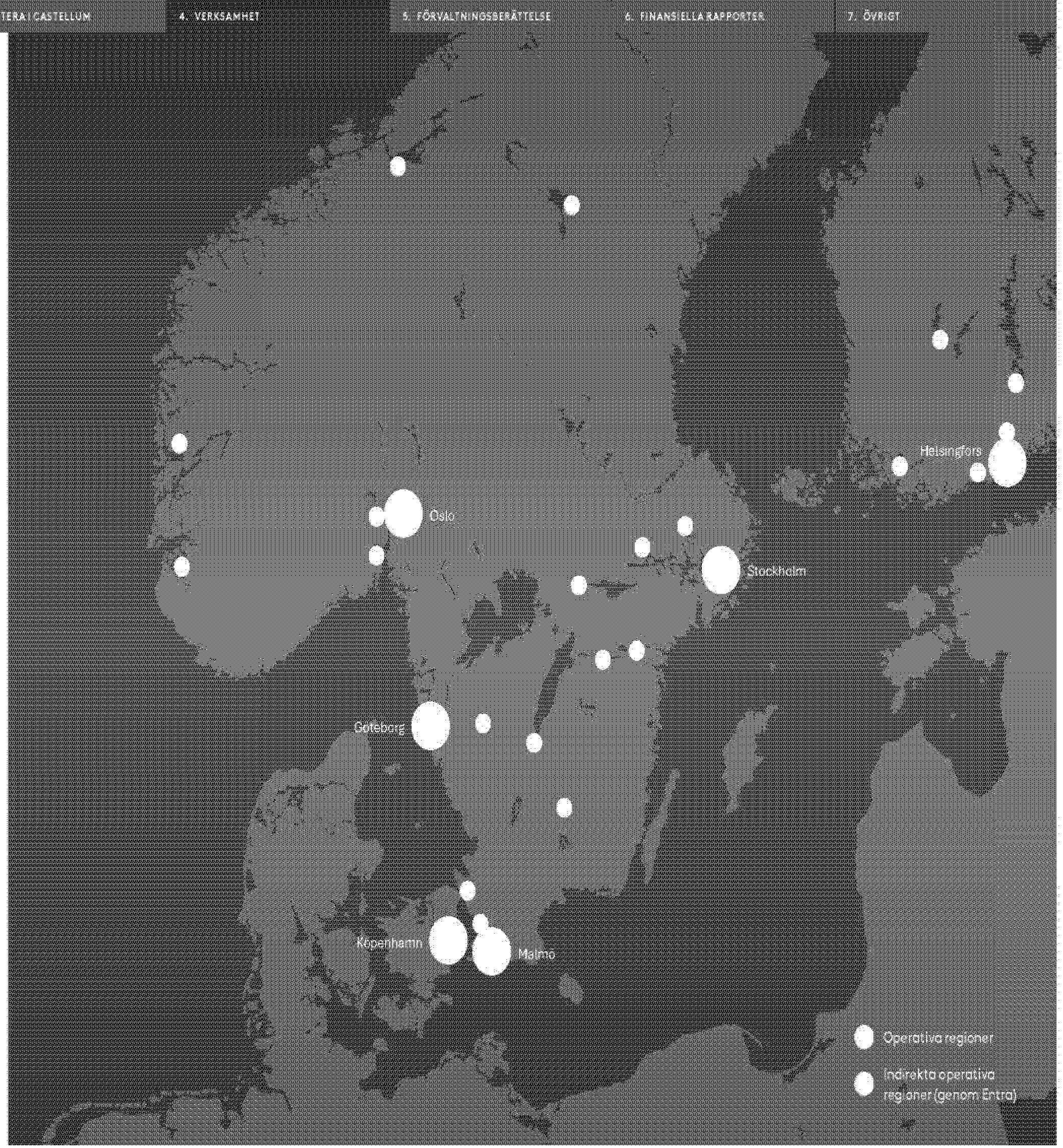
Omfattar Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett samlat fastighetsvärde på cirka 21,8 mdkr, varav 62 procent avser kontor och 16 procent samhällsfastigheter. Av fastighetsvärdet återfinns cirka 73 procent i Malmö, Helsingborg och Lund medan resterande 27 procent finns i Köpenhamn.

	2023	2022
Andel av fastighetsvärdet, %	16	16
Antal fastigheter	121	139
Yta, tkvm	860	956
Fastigheternas värde, mkr	21 760	25 614
Hyresvärde, mkr	1 625	1 474
Driftöverskott, mkr	1 100	861
Nettoinvesteringar, mkr	–1 180	1 488
Nettouthyrning, mkr	–27	23
Medarbetare	59	63

Finland

Omfattar fastighetsbeståndet i Helsingfors, Esbo, Lahtis, Tammerfors, Åbo och Vanda med ett totalt fastighetsvärde på cirka 6,9 mdkr, varav 96 procent avser kontor och resterande projekt och mark.

	2023	2022
Andel av fastighetsvärdet, %	5	5
Antal fastigheter	20	20
Yta, tkvm	221	221
Fastigheternas värde, mkr	6 942	7 433
Hyresvärde, mkr	801	687
Driftöverskott, mkr	353	316
Nettoinvesteringar, mkr	314	225
Nettouthyrning, mkr	–29	3
Medarbetare	11	10



Transaktion 09222115557514/308 (6) Signerat JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

Hyresgäster

En stabil och diversifierad kundbas i nordiskt näringsliv

En av Castellums styrkor är bolagets diversifierade kundbas, ett tvärsnitt av nordiskt näringsliv. Hyresgästerna representerar många olika branscher, geografier och kundstorlekar vilket sprider riskerna.

Castellum har drygt 8 000 hyreskontrakt där det enskilt största kontraktet svarar för cirka 1,2 procent av bolagets totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största hyresgästen är 2,3 procent. Var fjärde intäktskrona kommer från offentlig sektor och skapar ytterligare stabilitet i kassaflödet.

Castellums fastigheter finns på starka tillväxtmarknader i Norden med tonvikt på nordiska huvudstäder. Närvaron i flera nordiska länder underlättar för bolagets tillväxtstrategi samtidigt som finansieringsmöjligheterna kan breddas och riskspridningen öka.

Bolagets geografiska närvaro väljs utifrån ortens tillväxtpotential. En växande befolkning, fler företagsetableringar och högre bruttoregionalprodukt gynnar efterfrågan på kommersiella lokaler och ger därmed högre hyresnivåer och förutsättningar för en god uthyrningsgrad.

Kontor största segmentet

Castellum är primärt verksamt inom segmenten kontor, samhällsfastigheter, lager/lätt industri och handel. Segmentet kontor utgör den största värdemässiga exponeringen, 62 procent, följt av samhällsfastigheter om 15 procent och lager/lätt industri om 14 procent. Handel ligger runt 6 procent. Resterande 3 procent är projekt och mark.

Effektiv och hållbar logistik

Inom lager/lätt industri får hyresgästen hjälp med att skapa den mest effektiva och hållbara logistikkedjan, från större centrallager till citynära lägen för sista-milen-leveranser (Last Mile), som tar vardagsinköpen hem till ytterdörren.

Coworking genom United Spaces

Coworking är det mest flexibla kontorserbjudandet och erbjuds genom United Spaces. United Spaces är en av Sveriges största coworkingaktörer med tio arenor på sex orter och förvärvades av Castellum 2019. Konceptet har fokus på flexibilitet, gemenskap, nätverkande, hög servicegrad och andra mervärden så som olika typer av tjänster som träning, frukost, seminarier med mera. Medlemskapet är flexibelt både vad gäller antal arbetsplatser och kontraktslängd, till exempel kan hyresgästen välja att enbart ha en sittplats eller att ha ett eget private office med plats för flera, men tillgången till service och nätverk är detsamma.

Genom United Spaces stärker Castellum sitt kunderbjudande och kan möta företag och myndigheter i alla storlekar med en service och flexibilitet utöver det traditionella kontoret. Erbjudandet är enkelt, kostnadseffektivt och klimatsmart för medlemskunden.

The Rotterdam District, Stockholm

Närhet till hyresgästerna

Castellum har lokal närvaro med egna medarbetare på de orter bolaget är verksamt. Det ger närhet till hyresgästerna och korta beslutsvägar. Som en av de största fastighetsägarna i den lokala marknaden samarbetar Castellum med kommuner och engagerar sig i lokala nätverk, som företagarföreningar, för att som en aktiv samhällsbyggare kunna skapa attraktiva arbetsmiljöer för hyresgästerna.

Castellums ambition är att aktivt lyssna på hyresgästerna och genomför regelbundet kundundersökningar. Varje år görs en mer omfattande kundmätning, Nöjd Kund Index (NKI), med hjälp av extern expertis. I 2023 års undersökning fick Castellum 71 (75) i NKI-resultat av cirka 1 600 svarande hyresgäster.

Gröna hyresavtal

I linje med bolagets hållbarhetsprofil kan både nya och befintliga hyresgäster teckna gröna hyresavtal. Det är ett samverkansavtal som syftar till att minska lokalernas totala miljöbelastning. En grön bilaga,

Transaktion 0922211555 7514/308 (6) Signerat JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

som tagits fram av branschorganet Fastighetsägarna, läggs till det ordinarie hyresavtalet för att fokusera på att minska miljöbelastningen. Det innehåller information om till exempel energianvändning, materialval och avfallshantering. Castellum har 740 (760) gröna hyresavtal som omfattar 1 059 028 kvm (1 096 829).

För att öka takten i hyresgästernas klimatomställning och för att vara klimatneutrala senast år 2030 har en ny typ av hyresbilaga för klimatneutralitet arbetats fram. Denna förbinder hyresgäst och hyresvärd att metodiskt mäta och minska gemensamma utsläpp av växthusgaser från lokalen till nettonoll.

Rapport om framtidens arbetsliv

Castellum har för fjärde året i rad undersökt vad kontorsarbetare förväntar sig av sina arbetsplatser, vilket presenteras i rapporten Framtidens arbetsliv. En majoritet, 90 procent, av kontorsarbetarna i Norden tillbringade merparten av sin arbetstid på den gemensamma arbetsplatsen under föregående år, men de flesta uppger också att distansarbete är en del i det nya normala efter coronapandemin.

Det mesta tyder på att distansarbete kommer att finnas kvar i viss utsträckning, men som komplement snarare än konkurrent till det gemensamma kontoret. Unga är generellt mer positiva till kontoret, liksom chefer. Rapporten visar att förekomsten av distansarbete är tätt kopplat till pendlingstider och är vanligare i storstäderna än på mindre orter. Distansarbete är också vanligare bland kvinnor i familjebildande åldrar än bland andra grupper. Så var det även innan coronapandemin.

Till följd av en jämställd arbetsmarknad i Norden har flexibilitet kring var och när arbetet utförs varit en självklarhet för många nordiska arbetsgivare under lång tid. Förändringen i sättet att arbeta i Norden är därför mindre förändrad till följd av pandemin än den är i andra delar av västvärlden.

Kontoren alltmer sofistikerade

Castellums mission är att skapa arbetsplatser där människor och organisationer utvecklas. Som fastighetsägare blir Castellum alltmer en rådgivare som hjälper sina hyresgäster att utforma arbetsplatsen efter deras önskemål och behov. Efter coronapandemin värderas det fysiska kontoret som en ännu viktigare kulturbärare för hyresgästerna. En plats för social samverkan, innovation och gemenskap, utöver en plats för individuellt arbete. Det finns därför goda anledningar att investera i och skapa en kontorsmiljö som skapar mervärde för både organisationer och individer som uppmuntrar till kunskapsdelning, relationsbyggande och nätverkande och på så sätt locka, såväl existerande som framtida medarbetare.

Castellums hyresgäster
En diversifierad kundportfölj

De 10 största hyresgästerna	Kontraktsvärde, mkr
Polismyndigheten	212
AFRY	177
ABB	147
Domstolsverket	145
Svenska Handelsbanken	122
Försäkringskassan	118
Northvolt	116
Migrationsverket	85
Region Stockholm	83
Hedin	75
Kontraktsvärde – 10 största hyresgästerna	**1 280**

Framtidens arbetsliv

Framtidens arbetsliv är en rapport som Castellum tar fram varje år om kontorsarbetares förväntningar på arbetsplatsen.

Läs mer på **www.castellum.se/framtidens-arbetsliv/**

Transaktion 09222115557514308 0 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Castellums största byggprojekt är Malmös nya landmärke

Mikael Torstensson
Projektchef

Castellum färdigställde under 2023 nya lokaler för Domstolsverket i Nyhamnen, Malmö. Domstolsfastigheten är en av norra Europas största arbetsplatser för jurister och är ett av Castellums största byggprojekt genom tiderna.

Under våren 2020 togs det första spadtaget till fastigheten som nu är Malmös nya domstolsbyggnad. Hållbarhet, logistik och säkerhet är nyckelord som präglat hela processen.

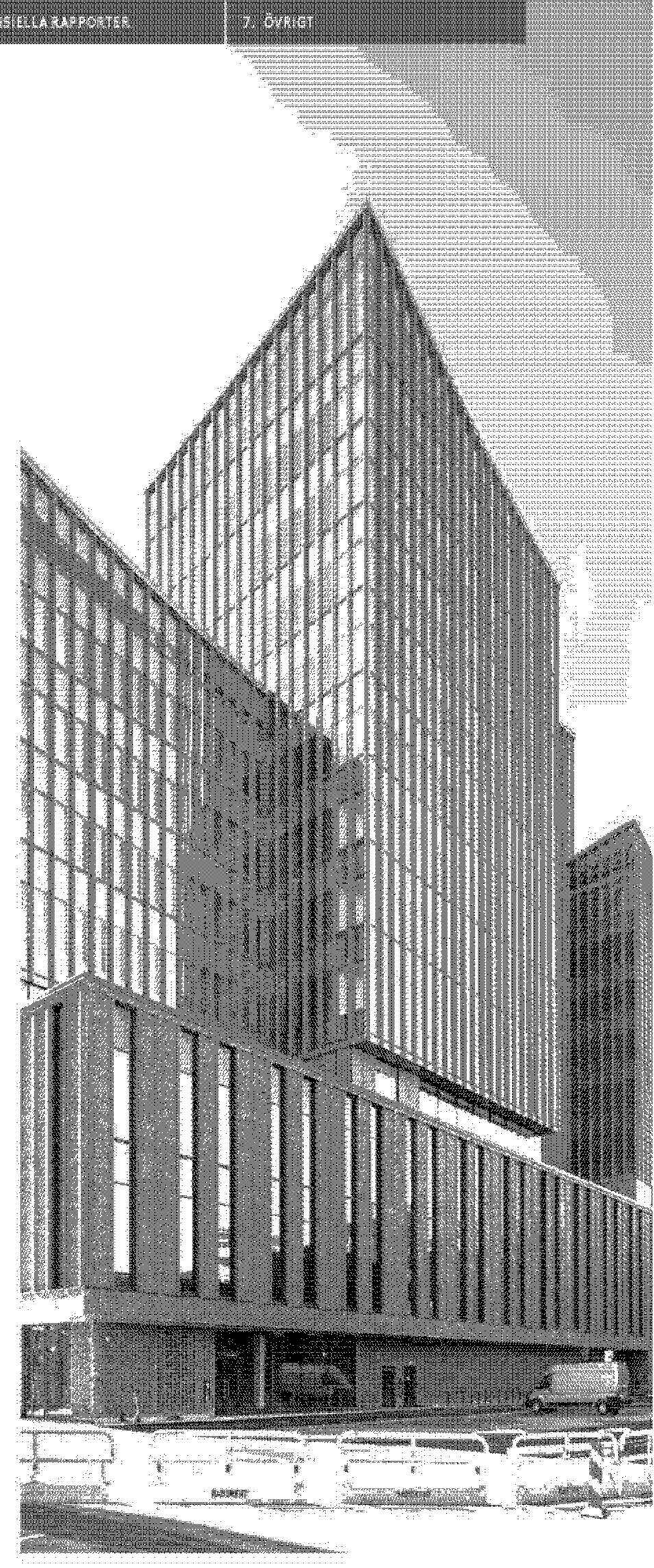
”En stor utmaning i alla domstolsprojekt är att lösa säkerhet och logistik på ett effektivt sätt, så var det också i detta projekt och just säkerheten har blivit mer och mer viktig med tanke på det säkerhetsläge Sverige befunnit sig i under de senaste åren”, säger Mikael Torstensson, projektchef i Malmö.

Domstolsbyggnaden är ett nytt landmärke för Malmö med sin karaktärsfulla siluett och storlek i det centralt belägna området Nyhamnen, ett av Malmös viktigaste utvecklingsområden. Byggnaden uppgår totalt till drygt 33 000 kvm, varav cirka 27 000 kvm uthyrningsbar area, och rymmer bland annat 42 förhandlingssalar.

Designförslaget är framtaget av arkitektbyrån Henning Larsen Architects. Byggnaden består av en huskropp i fyra plan med en gemensam grund. Ovanpå denna finns fem torn förskjutna i förhållande till varandra med svängda sluttande tak som successivt trappas av på höjden. Totalt har byggnaden som högst 13 våningar.

Byggnadens fasad består av tegel i tre plan ovan mark och glas i tornen. Materialvalen har skett med fokus på hållbarhet, energieffektivitet och lång livslängd. Fasadteglet har en livslängd på över 100 år, vilket gör det till ett långsiktigt och robust byggmaterial. Byggnaden vann Årets fasadpris med motiveringen: Den här imponerande byggnaden bidrar starkt till det omkringliggande stadsrummets prägel av nytänkande, framåtanda och rörelse.

”Vi är mycket stolta över att byggnaden blev så som den var tänkt på ritbordet trots att byggstarten var tuff då den sammanföll med coronapandemin och de restriktioner och störningar i leverans- och försörjningskedjor som följde. Ändå klarade vi att leverera i rätt tid med överenskommen kvalitet till vår samhällsviktiga hyresgäst”, avslutar Mikael Torstensson.



Castellum har haft höga miljökrav för Domstolsverkets nya byggnad i Malmö. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld.

Transaktion 09222115557514730876 Signerare: JS, PB, -IK, PA, AC, LR, ALK, H...

Fastighetsbestånd

Geografisk renodling och ökad kvalitet i portföljen

Under året har Castellum fortsatt att geografiskt renodla portföljen efter förvärvet av Kungsleden. Orter som lämnats under året är till exempel Halmstad, Uddevalla och stora delar av Nyköping. Avyttringarna stöttar bolagets geografiska prioritering och stärker samtidigt balansräkningen. Samtidigt har flera stora fastighetsprojekt färdigställts vilka bidrar till ökad kvalitet och tillväxt.

Efter avyttring av 48 fastigheter, sex fastighetsregleringar samt två fastighetsförvärv under året äger Castellum totalt 709 (749) fastigheter till ett bokfört värde om 138 mdkr. Försäljningarna uppgick till 5,2 mdkr. Hyresvärdet per den 31 december 2023 uppgick till 10,4 mdkr (9,8) medan den sammantagda uthyrningsbara ytan omfattade 5 485 tusen kvm (5 696).

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

Strategi att växa i Norden

Castellums strategi är att växa på tillväxtstarka orter i Norden. De operationella, finansiella och marknadsmässiga fördelarna med att följa bolagets större hyresgäster ut i Norden är betydande, liksom att sprida riskerna och att kunna välja de mest attraktiva regionerna för bolagets tillväxt i de stabila ekonomier som de nordiska länderna utgör.

Castellums fastighetsinnehav i Sverige uppgår till ett värde av 124,9 mdkr, i Danmark till 5,7 mdkr, i Finland till 6,9 mdkr och i Norge, via intresseföretaget Entra ASA, till ett värde av 22 mdkr (Castellums andel).

Castellums fastighetsbestånd består till största delen av kontor 62 procent, och därefter samhällsfastigheter 15 procent, lager/lätt industri 14 procent och handel 6 procent. Resterande 3 procent utgörs av projekt och mark. Castellum fokuserar på tillväxt inom kontor och lager/lätt industri samt att minska innehavet i handel. Castellum strävar efter att utveckla befintliga fastigheter och förflytta dem uppåt i värdekedjan.

Minskad investeringsvolym

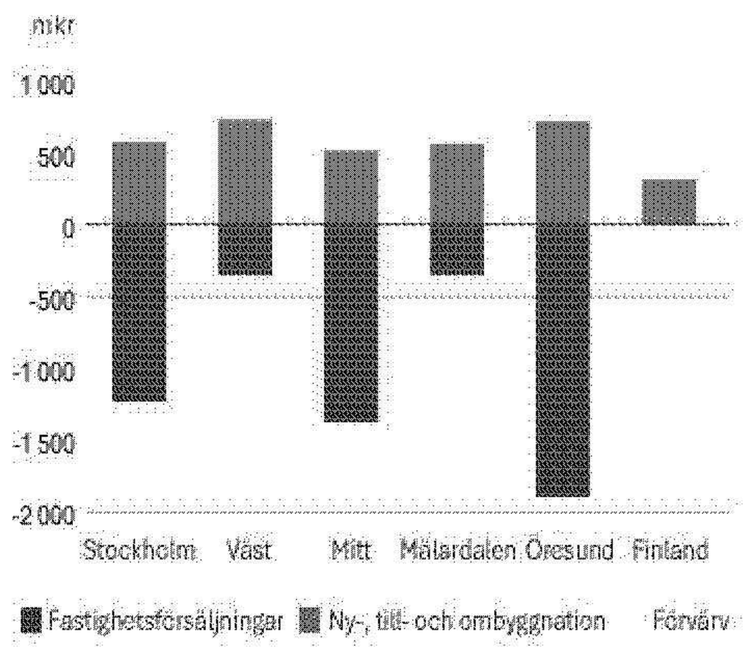
Castellum investerar och utvecklar sin fastighetsportfölj genom förvärv av fastigheter och byggrätter samt genom ny-, till- och ombyggnation av fastigheter. Under 2023 har Castellum minskat sina investeringar i projektutveckling på grund av en utmanande kapitalmarknad och ett högt kostnadsläge. Under året har Castellum inte förvärvat några fastigheter utöver tillträde av mark i redan ingångna avtal såsom fastigheterna Sorbonne 1 i Hagastaden, Stockholm och Flahult 80:10 i Jönköpings kommun.

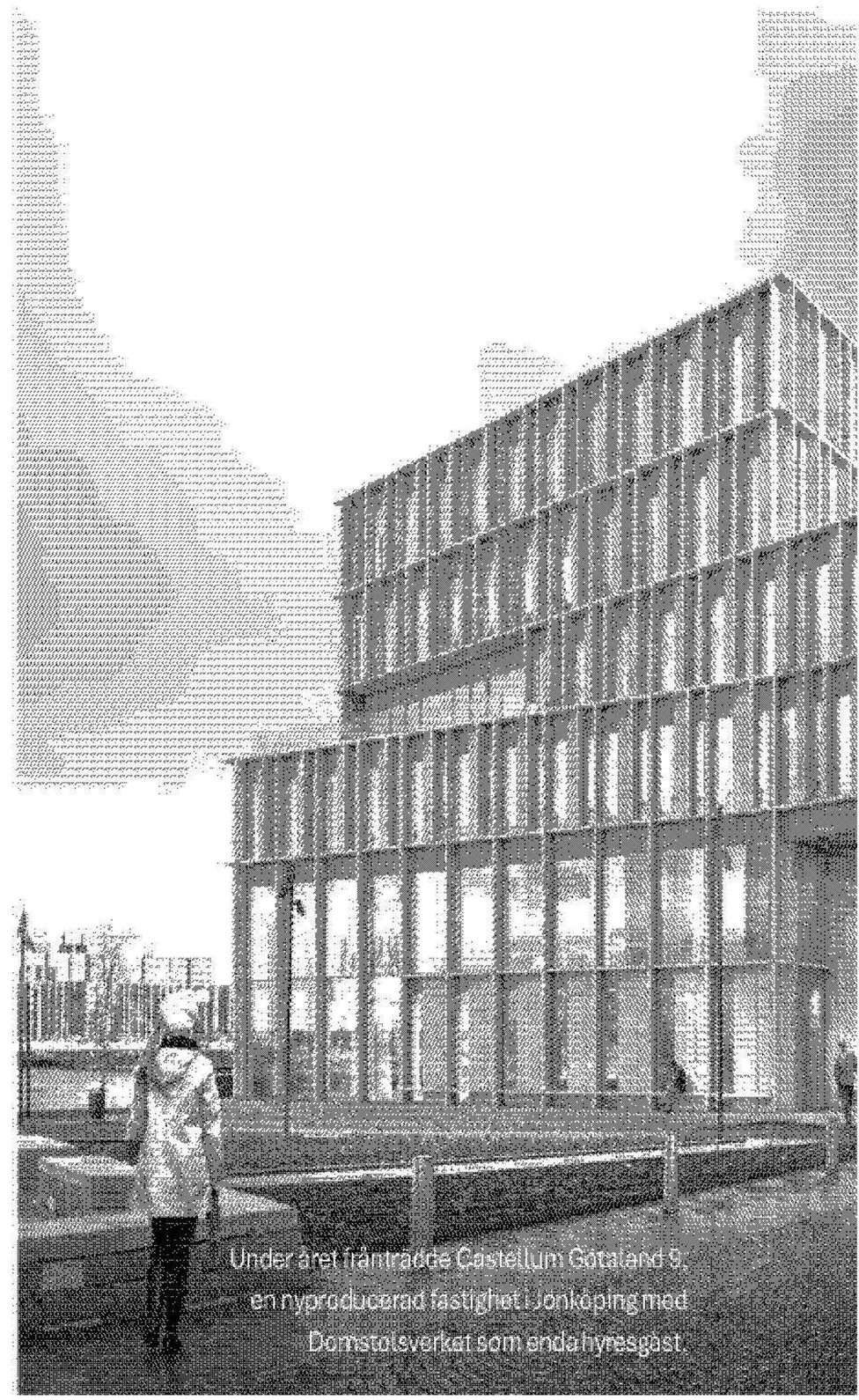
Under året har investeringar i fastigheter skett för totalt 3 746 mkr (5 911) varav 336 mkr (363) avser

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	Bokfört värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2023	153 563	749
+ Förvärv	336	2
+ Ny-, till- och ombyggnation	3 410	—
– Försäljningar	–5 415	–48
+/– Fastighetsregleringar	—	6
+/– Orealiserade värdeförändringar	–14 325	—
+/– Valutakursomräkning	–17	—
Fastighetsbestånd 31 december 2023	**137 552**	**709**

Investeringar och försäljningar per region





Under året framträdde Castellum Götaland 9, en nyproducerad fastighet i Jönköping med Domstolsverket som enda hyresgäst.

Transaktion 09222115557514308710 Signerat JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

förvärv och 3 410 mkr (5 548) ny-, till- och ombyggnation. Försäljningar har skett med –5 206 mkr (–3 080), varigenom nettoinvesteringar uppgick till –1 460 mkr (2 831).

Hållbarhetscertifiering av fastigheter

Samtliga fastigheter i Castellums bestånd ska miljöinventeras och per den 31 december 2023 hade inventering genomförts i 93 procent av det jämförbara beståndet. Syftet med inventeringen är att identifiera och därefter åtgärda miljö- och hälsorisker. Resterande 7 procent ska inventeras inom de närmaste åren. Inventeringen kommer att uppdateras vart tionde år för att skapa så hållbara fastigheter som möjligt.

Castellum hållbarhetscertifierar också sitt fastighetsbestånd, såväl nybyggnationer och ombyggnationer som befintliga fastigheter. Syftet är att minska både miljö- och klimatpåverkan, effektivisera driften, minska risker i beståndet och få nöjdare kunder. Certifieringsarbetet syftar också till att skapa attraktiva lokaler med förbättrad arbetsmiljö som främjar hälsa och välmående för Castellums hyresgäster. Målet är att 50 procent av fastighetsbeståndets yta ska vara hållbarhetscertifierad 2025.

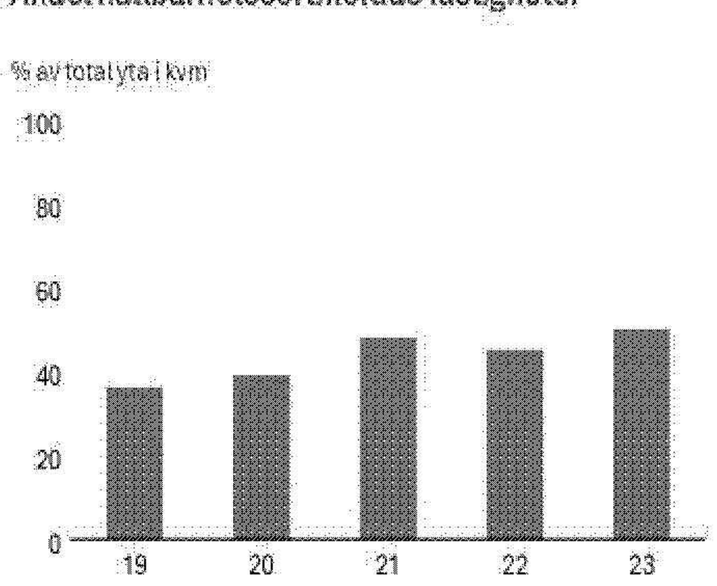
Under 2023 uppnåddes 50 procent certifierad andel av den totala ytan, motsvarande 263 (249) certifierade fastigheter. I samband med förvärv analyseras de förvärvade fastigheterna utifrån energianvändning och miljörisker. Överlag bedöms miljöriskerna i Castellums fastighetsbestånd som låga.

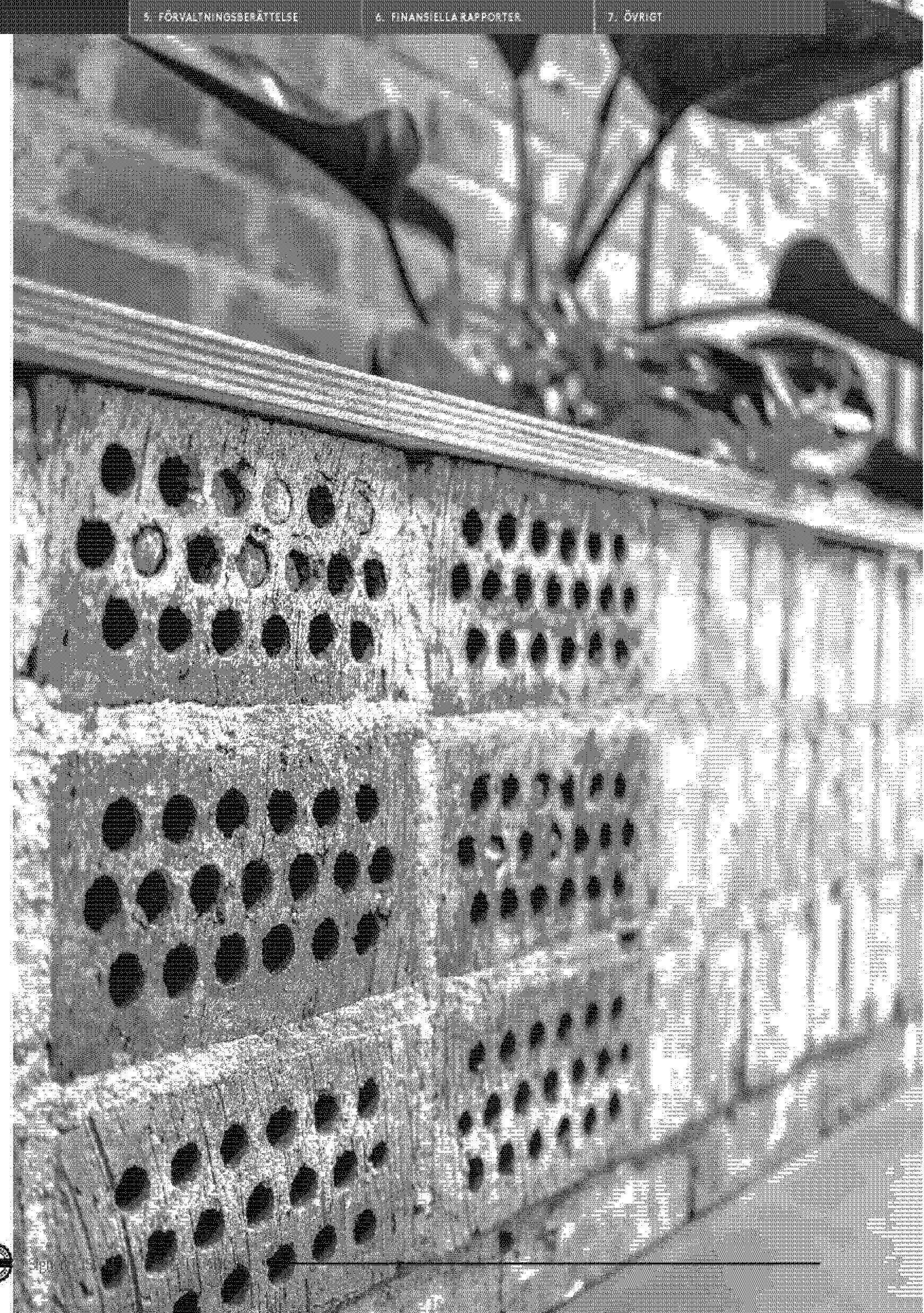
Castellums hållbarhetscertifierade fastigheter[1]

	Färdigställda fastigheter		Pågående projekt	
mkr	Antal	tkvm	Antal	tkvm
EU Green Building	35	261	0	0
Miljöbyggnad	60	663	4	30
BREEAM	114	1 020	11	101
LEED	52	850	16	97
WELL	2	18	4	63
NollCO_2	2	21	0	0
Hållbarhetscertifierade fastigheter[2]	**263**	**2 749**	**35**	**291**

1. Certifieringar kan avse fastighet, mark eller del av fastighet.
2. Vissa byggnader är certifierade med mer än en certifiering, för att undvika dubbelräkning så räknas endast en per byggnad, tabellen summerar därför inte i totalen.

Andel hållbarhetscertifierade fastigheter





Transaktion 09222115557514308 Signerare

Hållbarhetscertifieringssystem

Miljöbyggnad
Är ett svenskt system för att certifiera byggnader inom energi, inomhusmiljö och byggmaterial. I Miljöbyggnad ingår även hälso- och säkerhetsaspekter. Systemet finns i tre nivåer – Guld, Silver och Brons – och används både för bostäder och lokaler.

NollCO$_2$
För att bidra till en klimatneutral samhällsbyggnadssektor i Sverige har Sweden Green Building Council (SGBC) tagit fram certifieringen NollCO$_2$. Certifieringen syftar till att klimatpåverkan i produktionsskedet ska minskas med minst 30 procent jämfört med traditionellt byggande. Under byggnadens hela livscykel ska byggnaden ha nettonoll klimatpåverkan.

EU GreenBuilding
Fokuserar på att effektivisera energianvändningen. Kravet är att effektivisera energianvändningen med 25 procent, alternativt att använda 25 procent mindre energi jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler. GreenBuilding kommer att avvecklas till 2025 och omcertifieras enligt andra certifieringar.

LEED
Är från USA och är tillsammans med BREEAM det mest använda miljöcertifieringssystemet i världen. Systemet utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan. Certifieringen finns i fyra nivåer: certified, silver, gold och platinum. Genom LEED (O+M) kan befintliga byggnader certifieras med fokus på dess drift och underhåll.

BREEAM
Är från Storbritannien och är tillsammans med LEED det mest använda miljöcertifieringssystemet i världen. Systemet utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan. BREEAM In-Use används för att certifiera befintliga byggnader.

WELL
Certifieringen bygger på vetenskapliga studier och har utvecklats av WELL Building Institute (IWBI) med säte i New York. WELL är en certifiering för social hållbarhet i en byggnad, med fokus på hälsa och välbefinnande. WELL-standarden utgår från tio koncept som påverkar hälsa. Utöver att certifiera enskilda byggnader kan bolag ansluta sig till WELL Portfolio och ta ett samlat grepp kring hälsa och välmående i ett större antal byggnader samtidigt.

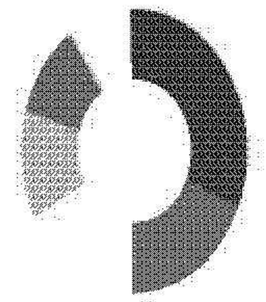
Ecen, Malmö

Transaktion 09222115557514308 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Fastighetsbestånd 31 december 2023

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

Fastighetsvärde per region



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

Transaktion 09222115557514308 0 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

Projektportfölj

Projekt ger tillväxt och skapar värde

Under 2023 har Castellum färdigställt några av bolagets hittills största projekt och med dessa skapat stora värden och ökad intjäning. Samtidigt har bolaget bromsat nyinvesteringstakten till följd av det förändrade marknadsläget.

Castellum investerar kontinuerligt i sitt befintliga fastighetsbestånd och tillskapar nya fastigheter som ger en kvalitetsförflyttning av fastighetsbeståndet till en mer hållbar och värdesäkrad fastighetsportfölj. Investering i och utveckling av den egna projektportföljen sker genom markanvisningar och förvärv av byggrätter för nybyggnation samt genom om- och tillbyggnation av befintligt bestånd. Ny-, till- och ombyggnation har historiskt gett högre avkastning än investering via förvärv.

Nya marknadsförutsättningar

Med ökad inflation och stigande marknadsräntor har förutsättningarna för investeringar i den egna projektportföljen utmanats under året. Därför har Castellum fokuserat på att färdigställa pågående projekt samt att starta upp ett färre antal noga utvalda nya projekt, bland annat en kontorsombyggnad av Bägaren 5 i Norrköping, en ny logistikanläggning åt AA-logistik på Finnslätten i Västerås samt en kontorsombyggnad av Gladan 6 på Västra Kungsholmen i Stockholm.

Större pågående projekt

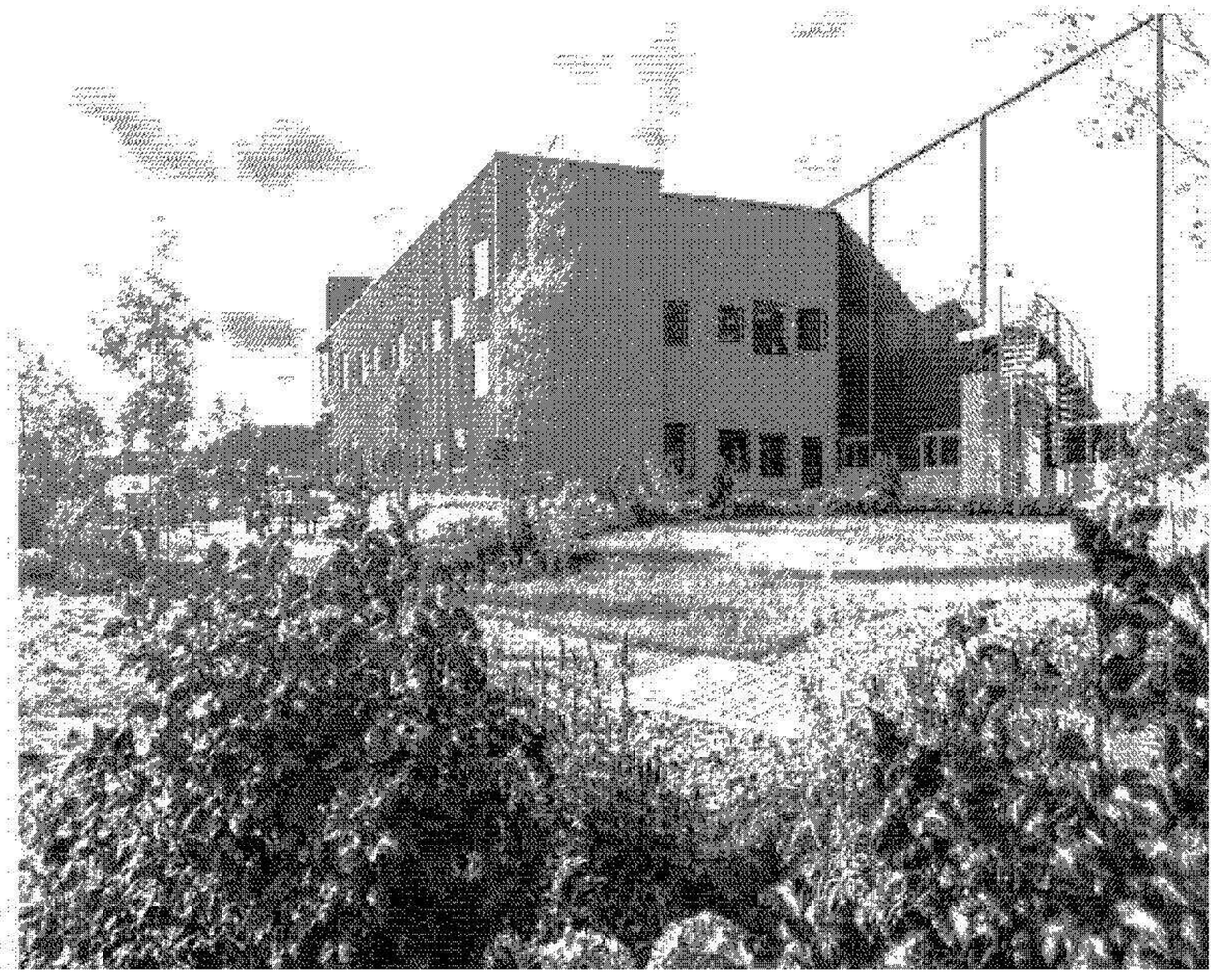
Castellum har en pågående projektportfölj avseende stora projekt om 2,5 mdkr, varav 1,4 mdkr återstår att investera. Projekt som förväntas stå klara under 2024 och 2025 är bland annat det nya Polishuset på Hisingen i Göteborg, det nya djursjukhuset Blå Stjärnan i Mölndal, en ny logistikanläggning åt AA-logistik på Finnslätten i Västerås, kontorsombyggnad av Werket i Jönköping samt en lager- och logistikanläggning i Malmö.

Ökad intjäning med färdigställda projekt

Årets färdigställda projekt bidrar med 326 mkr i årligt hyresvärde och den genomsnittliga kontraktslängden för projekten är åtta år. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden i färdigställda projekt under året uppgick till 93 procent.

Två av de färdigställda projekten är bland annat ett nordiskt huvudkontor till E.ON och en domstolsbyggnad där bland annat Domstolsverket flyttat in under hösten 2023. På Gateway Säve i Göteborg har ett huvudkontor och laboratorium färdigställts åt SEEL, Swedish Electric Transport Laboratory. Mot slutet av året färdigställdes också en fastighet till Northvolt i Västerås och en fastighet i Stockholm, där Martin & Servera får sitt nya huvudkontor. I november fick Castellum ta emot priset för årets BREEAM O+M-byggnad för Mimer 5 i Västerås av Sweden Green Building Awards.

Blå Stjärnans Djursjukhus, Mölndal



Gateway Säve, Göteborg

Transaktion 09222115557514308 0 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AHK, HL

Hållbara ny- och ombyggnationer

Nyproduktion av byggnader står för merparten av branschens utsläpp. Det är genom smarta materialval, återbruk och fossilfri energiförsörjning, såsom solcellsinstallationer och energilagring, som Castellum minskar utsläppen från projektutvecklingen. Ett av Castellums delmål för att nå nettonoll koldioxidutsläpp 2030 är att halvera utsläppen vid nybyggnationer av kontor med ett jämförbart referensprojekt senast 2025. Genom Castellums gröna ramverk säkerställs att bolaget uppfyller EU:s taxonomi för att anses vara en grön investering.

Castellum hållbarhetscertifierar alla nybyggnationer och större ombyggnationer. Inom fastighetssektorn finns flera sådana certifieringar.

I oktober 2023 blev Castellum återigen sektorledande med 100 poäng av 100 möjliga när GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark, rankade 2 084 bolag över hela världen i hållbart byggande. Därtill bibehåller Castellum en hög position med 92 poäng av 100 inom kategorin Kontor/Industri.

Castellums kontorsfastighet Sjustjärnan 1 i Malmö har certifierats enligt den högsta nivån, outstanding, i BREEAM, som jämte LEED är den vanligaste certifieringen för byggnader i världen.

Under 2023 färdigställdes Domstolsbyggnaden i Malmö och certifierades enligt Miljöbyggnad Guld.

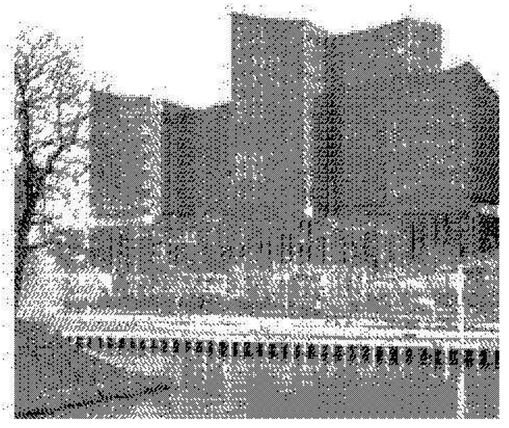
Den färdigställda byggnaden åt Northvolt på Finnslätten i Västerås var Castellums andra klimatneutrala projekt, efter att Korsningen 1 i Örebro färdigställdes under 2022, som certifierades enligt NollCO$_2$. Certifieringen NollCO$_2$ syftar till att uppnå nettonoll klimatpåverkan av en ny byggnad. Byggnaden är en kontorsfastighet med en så kallad hybridstomme där bjälklaget är i betong medan pelare och balkar är helt i trä. Utsläppen för byggnaden blev cirka 40 procent lägre än jämfört med en traditionell kontorsfastighet.

Hållbarhetscertifieringarna integreras i projekten från start och skapar mervärde för såväl Castellum som för hyresgästerna. För Castellum skapas hållbarhetsvärden och hyresgästerna får verka i lokaler med lägre miljö- och klimatpåverkan.

Korsningen 1, Örebro

Transaktion 09222115557514308 0 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

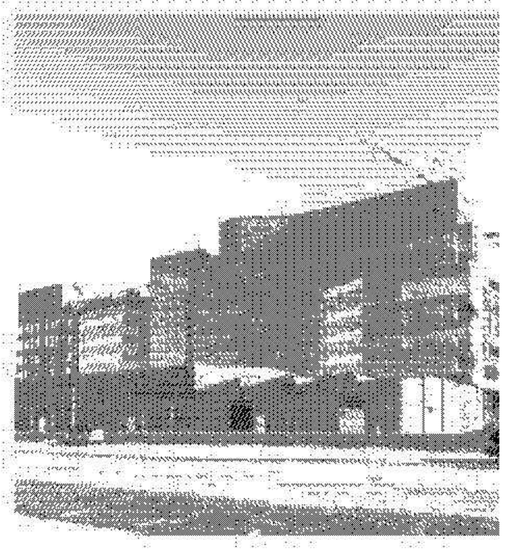
Större avslutade projekt



Godsfinkan 1, domstolsbyggnad, Malmö

Läge	Malmö	Tillträde	kvartal 1 2023
Yta	26 500 kvm	Investering	1 385 mkr

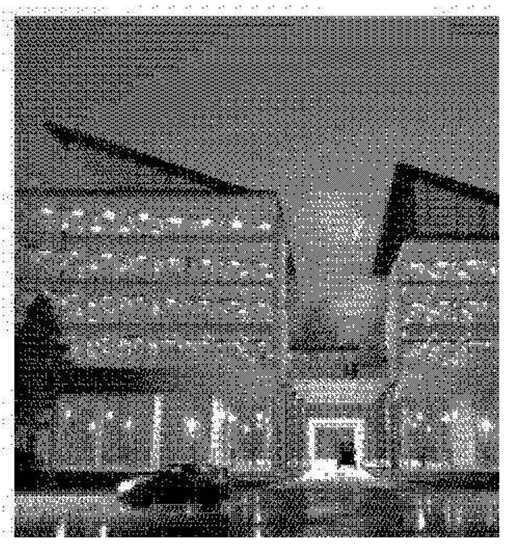
Castellum har uppfört en ny domstolsbyggnad för bland annat Domstolsverket, tingsrätten och förvaltningsrätten i Malmö. Domstolsbyggnaden ger Malmö en ny silhuett med de karaktäristiska sluttande tornen och fasaden i kakel och glas. Byggnaden ligger i den nya stadsdelen Nyhamnen i centrala Malmö. Domstolsbyggnaden består av totalt 13 våningsplan, innehåller omkring 40 förhandlingssalar och är därmed en av norra Europas största domstolsbyggnader. Fastigheten certifieras med Miljöbyggnad Guld.



Sjustjärnan 1 (E.ON), Malmö

Läge	Malmö	Tillträde	kvartal 1 2023
Yta	31 500 kvm	Investering	1 362 mkr

I Nyhamnen nära centralstationen i Malmö har ett nytt nordiskt huvudkontor åt E.ON uppförts för cirka 1 500 medarbetare. Byggnaden har blivit ett nytt landmärke i Malmö, och kontoret är utformat för att tillfredsställa en mängd olika krav och behov som finns på en stilbildande byggnad med hållbara arbetsplatser och tilltalande arkitektur. Nybyggnationen kommer att certifieras enligt BREEAM:s högsta miljöcertifieringsnivå, Outstanding, och enligt The WELL Building Standards högsta nivå, Platinum. Den senare med unika krav på människors hälsa och välbefinnande på arbetet.

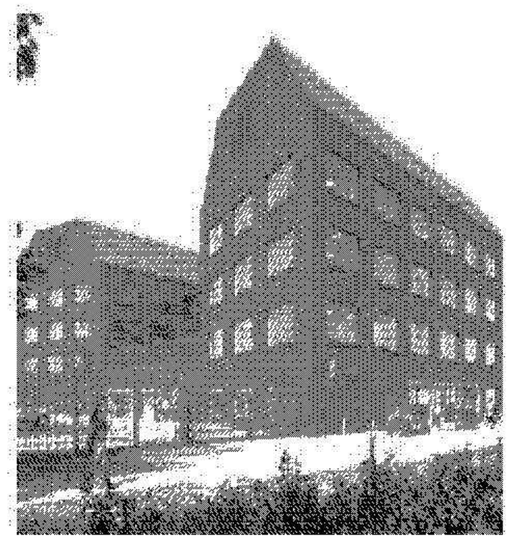


Effekten 13 (Northvolt), Västerås

Läge	Västerås	Tillträde	kvartal 3 2023
Yta	15 400 kvm	Investering	412 mkr

En gång i tiden var Finnslätten i Västerås ett industriområde tillhörande Asea. Nu har Castellum uppfört en ny kontorsfastighet här, åt Northvolt Labs. Byggnaden, som är fullt integrerad med den redan etablerade forskningsanläggningen och fabriken, är byggd med ett stort inslag av trä och har en trä- och betongstomme för att kunna certifieras enligt NollCO$_2$. Energin som alstras i byggnadens solcellsanläggning lagras i ett energilager som Northvolt utvecklat. Byggnaden certifieras utöver det med LEED Gold.

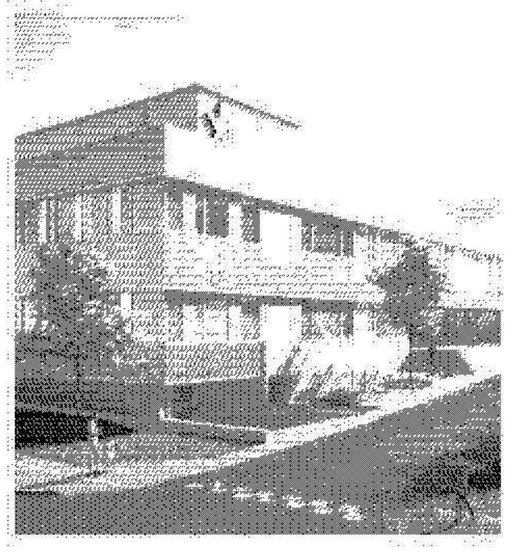
Större pågående projekt



Backa 20:6, Polisen, Göteborg

Läge	Göteborg	Tillträde	kvartal 4 2025
Yta	9 000 kvm	Investering	490 mkr

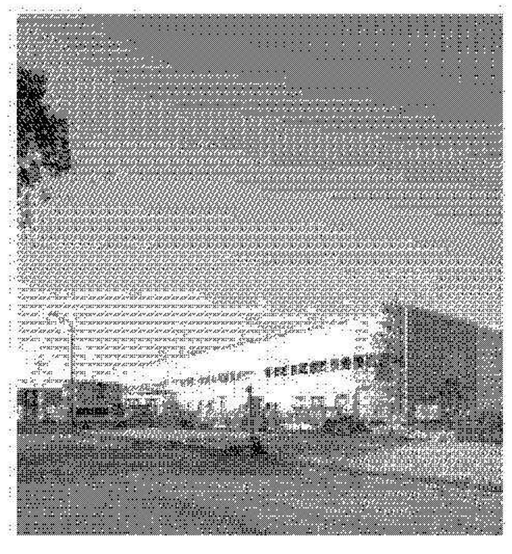
På samma plats där Göteborgs-Postens gamla tryckeri en gång låg uppförs nu ett nytt polishus på Hisingen i Göteborg. Det nya polishuset är cirka 9 000 kvm stort och förväntas stå klart för inflyttning under andra kvartalet 2025. Polisen får en toppmodern fastighet som ligger nära E6:an. Busshållplatsen kommer att flyttas närmare fastigheten och en ny gångväg byggs för att öka tillgängligheten för de som inte åker bil. Fastigheten hållbarhetscertifieras med Miljöbyggnad Silver.



Tusenskönan 2, (Blå Stjärnan), Göteborg

Läge	Göteborg	Tillträde	kvartal 4 2024
Yta	10 300 kvm	Investering	443 mkr

Castellum och stiftelseägda Blå Stjärnans Djursjukhus utvecklar tillsammans ett nytt specialistdjursjukhus i Mölndal. Sjukhuset kommer att bli Sveriges största smådjursklinik och de 7 000 kvm kommer att innehålla en avancerad medicinsk praktik. Den centrala innergården blir en grön oas och rymmer möjlighet till både hundrastning och återhämtning för medarbetarna. Byggnadens nedersta plan blir parkeringsgarage om ytterligare 3 300 kvm. Fastigheten utvecklas med höga ambitioner kring hållbarhet och klassas Miljöbyggnad Silver.



Tistlarna 9, Malmö

Läge	Malmö	Tillträde	kvartal 1 2024
Yta	11 300 kvm	Investering	195 mkr

På ett strategiskt läge i Östra Hamnen, med närhet till centrala Malmö och stadens alla ringleder och tillfartsvägar, uppförs en ny modern lager- och logistikanläggning på Koksgatan 21. Det citynära läget utgör en unik möjlighet för det växande företaget som har behov av service, goda kommunikationer och snabba transportvägar. Anläggningen blir flexibel med möjlighet till olika storlekar på lager- och kontorsytor. På taket byggs solceller på omkring 6 500 kvm. Byggnaden hållbarhetscertifieras med Miljöbyggnad Silver.

Transaktion 09222115557514308710 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

Stor potential i projektportföljen

Projektpipeline

Med ökad inflation och stigande marknadsräntor har förutsättningarna för investeringar i den egna projektportföljen utmanats under året. Därför har Castellum valt att skjuta fram vissa större projektstarter tills mer stabila marknadsförutsättningar infinner sig. Det innebär att volymen för bedömda projektstarter minskar jämfört med tidigare år. Castellum har fortsatt mycket stor potential i projektportföljen som kommer att skapa stora möjligheter när den kommersiella och den finansiella marknaden tillåter. Det är en position att värna om.

Förutsatt förbättrade marknadsförutsättningar och framdrift i detaljplaner bedömer Castellum att projekt motsvarande cirka 700 000 kvm kan startas framöver. Av volymen utgör cirka 250 000 kvm kontor, 300 000 kvm logistik och 150 000 kvm övriga byggnader.

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

Pågående projekt	Kategori	Typ av investering	Ort	Färdigställt	Yta, kvm	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Totalinvestering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Finnslätten 1 (del av)	K/I	O	Västerås	Q4-23	21 000	28	72	213	183	30
Bollbro 15	S	O	Helsingborg	Q4-23	5 000	7	92	125	92	33
Tistlarna 9	Lo	N	Malmö	Q1-24	11 300	13	97	195	188	7
Werket	K	O	Jönköping	Q2-24	21 000	47	58	302	208	94
Tusenskönan 2	S	N	Mölndal	Q4-24	10 600	29	100	443	219	224
Backa 20:6	S	N	Göteborg	Q4-25	9 000	40	100	490	162	328
Summa pågående projekt över 100 mkr					**77 900**	**163**	**83**	**1 768**	**1 052**	**716**

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

1. Götaland 9 har avyttrats och frånträddes vid projektavslut.

Kategori: K=Kontor, La=Lager, Lo=Logistik, S=Samhällsfastighet, I=Industri

Typ av investering: N=Nybyggnation, O=Ombyggnation

Transaktion 09222115557614308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

Transaktioner

Försäljningar har renodlat verksamheten och stärkt finanserna

Under året såldes fastigheter för cirka 5,2 mdkr som bidrog till att ytterligare renodla portföljen geografiskt och samtidigt stärka bolagets balansräkning.

Under det första halvåret avyttrades totalt 29 fastigheter till ett värde om cirka 3,5 mdkr, som till största delen utgjordes av två fastigheter till hyresgästen Axis Communications i Lund samt fastigheterna Marievik 27 och 30 som fråndrädes i april. Resterande fastigheter som såldes bestod i huvudsak av mindre fastigheter i oprioriterade delmarknader och/eller segment såsom handel.

I slutet av augusti såldes åtta fastigheter fördelade på fyra transaktioner i Haninge, Linköping, Malmö och Uddevalla. Försäljningspriserna summerade till cirka 430 mkr. Tre av fastigheterna var belägna i Uddevalla, en ort som Castellum därmed helt lämnade.

Minskad exponering mot handel

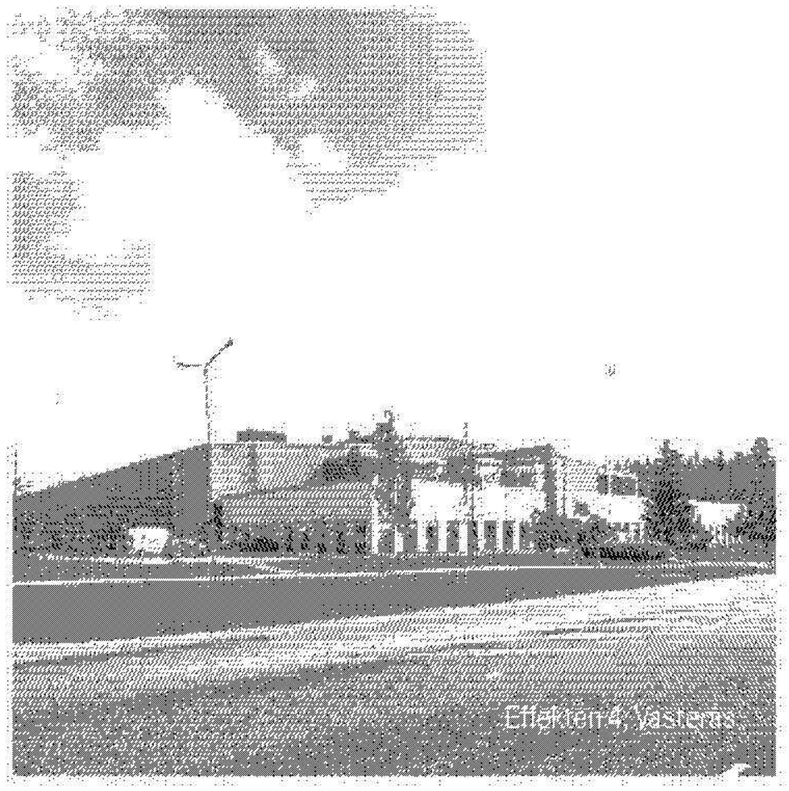
I oktober 2023 såldes fyra handelsfastigheter belägna i Nyköping, Jönköping och Linköping för sammanlagt cirka 600 mkr. Försäljningarna medförde minskad exponering mot handelssegmentet. Vid samma tid avyttrades en industrifastighet i Västerås för cirka 300 mkr.

I november färdigställdes byggnationen av Domstolsverket i Jönköping och därmed fråndrädes fastigheten Götaland 9 som undertecknades i december 2022.

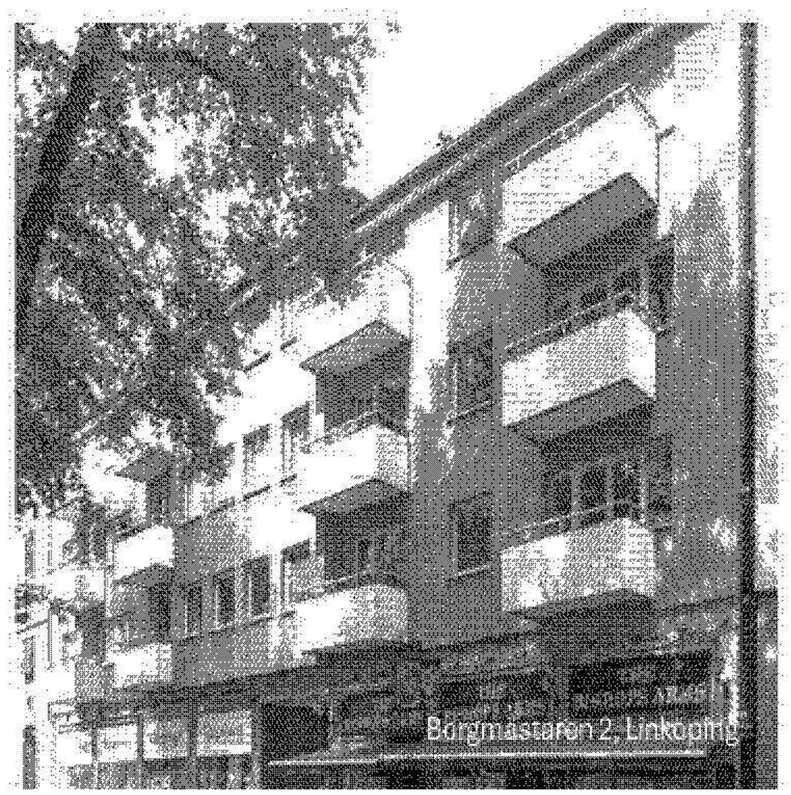
Under året tillträddes mark i redan ingångna avtal såsom fastigheterna Sorbonne 1 i Hagastaden, Stockholm för kontorsändamål och Flahult 80:10 i Jönköpings kommun för lager- och logistikändamål.

När året över bolagets transaktioner summeras har Castellum sålt 48 antal fastigheter för 5,2 mdkr, vilket kan jämföras med 25 stycken under 2022 för totalt 3,1 mdkr. Försäljningarna ligger i linje med bokförda värden. Förvärv av fastigheter har under 2023 uppgått till 336 mkr, att jämföra med 363 mkr året innan.

Thorild 12, Uddevalla


Effekten 4, Västerås

Jägmästaren 1, Linköping


Borgmästaren 2, Linköping

Transaktion 09222115557514308 0 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AH, HL

Hållbarhets-rapport

Castellum arbetar långsiktigt med hållbarhet. Det är en förutsättning för att lyckas driva omställningen till ett hållbart samhälle. Senast 2030 ska bolaget ha nettonoll koldioxidutsläpp.

Under 2023 har framsteg skett i hållbarhetsarbetet:

- Castellum behåller den gröna aktiemärkningen från Nasdaq.
- Topp-placering i GRESB:s kategori Hållbarhet i projekt.
- Castellums fastighet Eden har som första byggnad i Sverige certifierats enligt WELL Core Platinum.
- 50 procent av fastigheterna är hållbarhetscertifierade. Målet på 50 procent hållbarhetscertifierade fastigheter nås därmed två år före utsatt tid.
- Castellum har installerat den hundrade solcellsanläggningen inom solcellsprogrammet 100 på sol, och uppnår därmed målet två år före utsatt tid. Produktionen motsvarar 17 procent av Castellums totala elanvändning.

Hållbarhet är integrerat i hela Castellums verksamhet. 263 fastigheter är hållbarhetscertifierade och fastigheternas energieffektivitet förbättras kontinuerligt. Växthusgasutsläppen minskar och bolaget installerar solceller och laddplatser löpande. Insatser för att minska miljö- och klimatpåverkan och utveckla ekosystemtjänster som bidrar till den biologiska mångfalden genomförs. Tillsammans med hyresgästerna utvecklas både framtidens hållbara arbetsliv och det gemensamma samhället.

Hållbarhetsvision

Castellums vision för hållbarhetsarbetet är att vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Norden och att bidra till en hållbar utveckling.

EU:s taxonomi

34 % (33)

av Castellums omsättning är förenlig med kriterierna avseende att begränsa klimatförändringarna i EU:s taxonomiförordning.

Innehåll

Allmänna upplysningar 36
Om hållbarhetsrapporten 36
Hållbarhetsstyrning 36
Hållbarhetsarbetet 37
Hållbarhetsstrategi 40
Mål och resultat 41
Intressenter 42
Väsentliga hållbarhetsfrågor 42
Hållbarhetsrelaterade policyer 43
Redovisningsprinciper 45

Miljöupplysningar 47
Klimatförändringar 47
Klimatscenarier – risker och möjligheter 57
Vatten 59
Biologisk mångfald 61
Resursanvändning och cirkulär ekonomi 61
Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning 65

Sociala upplysningar 72
Medarbetare 72
Arbetare i värdekedjan 77
Samhällsengagemang 79
Hyresgäster 80

Styrningsrelaterade upplysningar 80

Rapportering enligt TCFD 81

GRI- och EPRA-index 82

GreenHaus, Helsingborg

Transaktion 09222115557514308710 Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Allmänna upplysningar

I hållbarhetsrapporten beskriver Castellum de prioriteringar som görs för att hållbarhetsmålen ska nås. Bolaget beskriver sina väsentliga hållbarhetsfrågor och hur det systematiska hållbarhetsarbetet drivs och styrs. Påverkan, risker, möjligheter, åtgärder och framsteg presenteras i respektive del för de väsentliga hållbarhetsområdena.

Om hållbarhetsrapporten

Årsredovisningen 2023 inkluderar Castellums hållbarhetsrapport som också utgör bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport och är en del av förvaltningsberättelsen för Castellum Aktiebolag, org. nr 556475-5550, hållbarhetsrapporten definieras på sida 2. Hållbarhetsrapporten har samma omfattning som den finansiella årsredovisningen, inkluderar samtliga helägda koncernbolag och omfattar perioden 1 januari till 31 december 2023. Castellums hållbarhetsrapport är upprättad i enlighet med GRI Standards 2021, de senaste rekommendationerna från EPRA (European Public Real Estate Association) och den tredje versionen av Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting sBPR från 2017. Hållbarhetsupplysningar lämnas för samtliga EPRA sBPR Performance Measures.

Utgångspunkten för hållbarhetsrapporten är kontinuerligt genomförda intressentdialoger och väsentlighetsanalyser, den senast slutförda är från 2021 och bedöms vara aktuell även för 2023. Castellums ambition är att hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i all verksamhet, varför hållbarhetsarbetet beskrivs även på andra ställen i årsredovisningen. I årets rapport har strukturen på hållbarhetsrapporten förändrats för att påbörja anpassning till kommande lagkrav Corporate Sustainability Reporting Disclosure (CSRD). Inga väsentliga förändringar har skett i bolaget eller i leverantörskedjan under 2023. Hållbarhetsrapporten publiceras årligen. Årsredovisning 2023 publicerades den 9 april 2024 där hållbarhetsrapporten på sidorna 4–13, 18, 27–28, 35–86, 97–101, 103–106 och 108–113 har granskats översiktligt av Deloitte.

Castellum stödjer sedan 2014 FN:s Global Compact. Bolagets Communication on Progress (CoP) rapporteras enligt det standardiserade frågeformuläret via Global Compacts digitala plattform.

Castellum har signerat FN:s Global Compact, vilket är ett initiativ för att samordna frågor gällande mänskliga rättigheter, arbetsrätt och ansvarstagande gällande miljöfrågor och antikorruption. Global Compact omfattar tio principer.

Filip Elland
Chief Sustainability Officer
filip.elland@castellum.se

Hållbarhetsstyrning

Castellums hållbarhetsstyrning ska säkerställa ett effektivt hållbarhetsarbete som resulterar i att bolaget levererar på hållbarhetsstrategin och når hållbarhetsmålen. Utifrån lagstiftning och frivilliga ramverk har en ändamålsenlig styrning utformats som ska bidra till en hållbar utveckling.

Övergripande styrning

Viktiga utgångspunkter för den övergripande styrningen av Castellums hållbarhetsarbete är hållbarhetspolicyn, hållbarhetsstrategin, ambitionen att 2030 nå de egna långsiktiga hållbarhetsmålen samt att bidra till FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet. Andra utgångspunkter för hållbarhetsstyrningen är de krav som ställs på bolaget i lagar, redovisningsramverk och -standarder.

Styrelsens arbete med de väsentliga hållbarhetsfrågorna

Castellums styrelse är ytterst ansvarig för bolagets hållbarhetsarbete. Styrelsen och koncernledningen antar årligen hållbarhetsstrategin med tillhörande mål och godkänner väsentlighetsanalysen när den uppdateras. Styrelsen antar även hållbarhetspolicyn och uppförandekoden samt följer upp hållbarhetsarbetet.

Varje år rapporteras bolagets riskanalys till styrelsen vilket innebär att hållbarhetsrisker, inklusive klimatrelaterade risker och risker kopplade till mänskliga rättigheter, möjligheter samt åtgärder liksom interna processer ses över. Styrelsen tillsammans med vd godkänner årligen Castellums hållbarhetsredovisning i samband med godkännande av årsredovisningen. Styrelsen hanterar eventuella frågor relaterade till hållbarhetsredovisningen genom revisionsutskottet. För att säkerställa att styrelsen har ändamålsenlig hållbarhetskunskap informeras styrelsen löpande om för Castellum relevanta hållbarhetsfrågor. Under 2023 beslutade styrelsen att skapa en arbetsgrupp för hållbarhetsfrågor med representanter från styrelsen och koncernledningen, gruppen har påbörjat arbetet under 2024.

Väsentliga klagomål, avvikelser och åtgärder kopplade till Castellums hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras till styrelsen om och när sådana inträffar.

För mer information om det förebyggande arbetet med uppförandekoden och visselblåsartjänsten, se sidan 43. Styrelsens arbete med hållbarhet beskrivs i bolagsstyrningsrapporten, sidorna 102–113.

Koncernledningens arbete med de väsentliga hållbarhetsfrågorna

Castellums vd har det strategiska ansvaret för bolagets hållbarhetsarbete. Ansvaret omfattar även att identifiera och hantera klimatrelaterade risker och möjligheter. Chief Sustainability Officer driver och

Transaktion 09222115557514308716 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

utvecklar hållbarhets- och klimatarbetet för koncernen, och rapporterar löpande direkt till Chief Operating Officer i koncernledningen. Chief Sustainability Officer informerar koncernledningen om resultatet av hållbarhetsarbetet vid minst fyra tillfällen per år eller när behov uppstår.

Koncernledningen godkänner årligen hållbarhetsredovisningen och väsentlighetsanalysen när den uppdateras. Det har inte funnits behov av att inrätta en speciell klimatkommitté på ledningsnivå eftersom hållbarhetsteamet i organisationen driver klimatarbetet integrerat i hela verksamheten. Chief Sustainability Officer och övriga medarbetare i hållbarhetsfunktionen ansvarar för att övervaka klimatrelaterade risker och möjligheter, följa upp att bolagets hållbarhetspolicy efterlevs, att hållbarhetsstrategin realiseras samt att hållbarhetsmålen nås.

Rörlig ersättning och effektiviteten i hållbarhetsarbetet

Castellum tillämpar rörlig ersättning till ledande befattningshavare och samtliga medarbetare. Den rörliga ersättningen syftar till att främja långsiktigt värdeskapande och ett effektivt hållbarhetsarbete, som exempelvis energibesparing i fastigheterna. Läs mer om rörliga ersättningar i Bolagsstyrningsrapporten, sidan 110, och i Ersättningsrapporten som återfinns på bolagets webbplats.

Hållbarhetsarbetet

Det operativa hållbarhetsarbetet styrs med hjälp av ett ledningssystem som består av gemensamma policyer, riktlinjer, kort- och långsiktiga mätbara mål samt detaljerade handlingsplaner som säkerställer lagefterlevnad. Castellum utgår från försiktighetsprincipen vilken är integrerad i Castellums hållbarhetspolicy och i de verksamhetsprocesser som följs upp genom bolagets miljöledningssystem. Vid frågor om företagets policyer och uppförandekoder kan medarbetarna kontakta Chief Sustainability Officer.

För att säkerställa och upprätthålla ett systematiskt miljöarbete är den svenska och danska verksamheten certifierade enligt ISO 14001. Genom återkommande interna och externa ISO-revisioner kan bolaget dra lärdomar som resulterar i uppdaterade policyer och processer i syfte att åtgärda risker och avvikelser. Utgångspunkten i hållbarhetsarbetet är att agera, följa upp, dokumentera, utvärdera och förbättra.

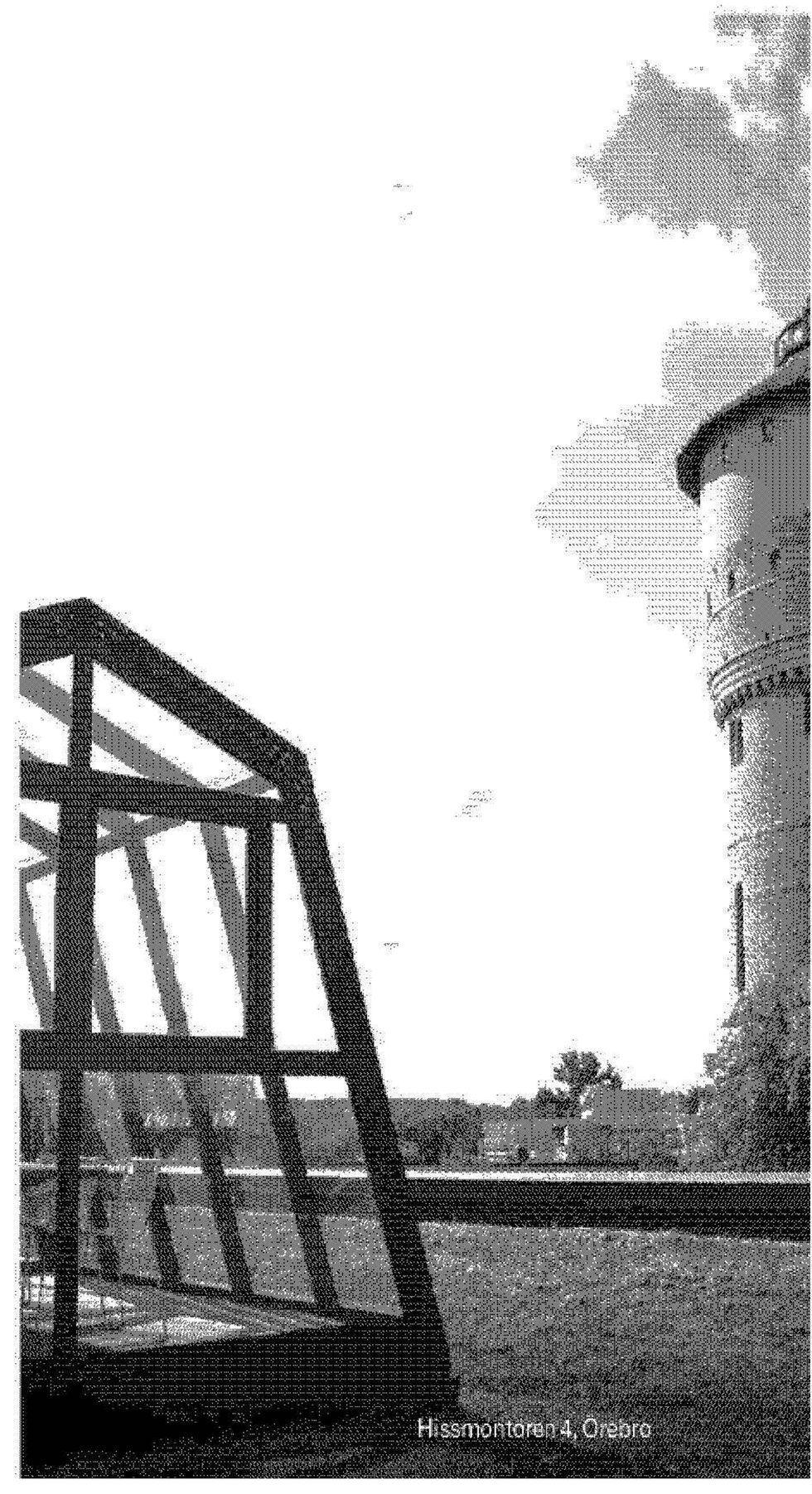
Castellums hållbarhetsarbete bygger på engagerade och kunniga medarbetare samt löpande utbildning i hållbarhetsfrågor. Arbetet med att identifiera och hantera verksamhetens påverkan på människa och miljö samt de finansiella konsekvenserna av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter är delegerat till Castellums hållbarhetsteam. Alla bolagets medarbetare genomgår en obligatorisk webbaserad utbildning inom hållbarhet. Utbildningen, som är en del av introduktionen för samtliga nya medarbetare, är uppdelad på fyra olika områden och fokuserar på hållbar utveckling, hållbarhetsarbetet, uppförandekoden och frågor inom jämställdhet och mångfald. Bolaget genomför även så kallade nanoutbildningar som syftar till att kontinuerligt utbilda medarbetarna i olika hållbarhetsrelaterade områden och frågor. Dessutom genomförs riktade utbildningar till olika funktioner inom bolaget och interna webbinarier för att utveckla medarbetarnas hållbarhetskompetens.

Hållbarhetsarbetet präglar hela verksamheten, såväl ägande, förvaltning och utveckling av fastighetsportföljen, som relationerna med hyresgäster, medarbetare, leverantörer och finansiärer. Att verksamheten drivs på ett hållbart sätt skapar i sin tur nöjdare kunder, engagerade medarbetare och ökad lönsamhet.

Utgångspunkter för hållbarhetsarbetet

Castellum är en ansvarsfull samhällsutvecklare som ska bidra till en hållbar utveckling. Castellum betraktar försiktighetsprincipen och lagar och förordningar som minimikrav. Ett väl fungerande hållbarhetsarbete förutsätter att Castellum:

- Agerar i enlighet med FN:s Global Compact.
- Bidrar till att realisera FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet.
- Följer Castellums uppförandekod och uppförandekod för leverantörer. Alla Castellums medarbetare och samarbetspartners ska förstå och följa respektive uppförandekod.
- Kontinuerligt höjer kompetensen inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor.
- Regelbundet följer upp, redovisar och förbättrar bolagets hållbarhetsarbete.



Hissmontören 4, Örebro

Transaktion 09222115555514308710 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor (GRI 3-3)

	Planeten	Framtidssäkring	Välbefinnande	Uppförande
Väsentliga hållbarhetsfrågor	– Miljö- och klimatrisker – Förnybar energi – Minimera klimatpåverkan – Effektiv resursanvändning – Mer hållbara byggnadsmaterial och installationer – Samarbete med hyresgäster för ökad hållbarhetsprestanda, genom till exempel avfallshantering och grön mobilitet – Anpassa fastigheterna till klimatförändringarna – Ökad cirkularitet – Biologisk mångfald och ekosystemtjänster	– Erbjuda framgångsrika och hållbara arbetsplatser – Hållbarhetscertifiering av byggnader	– Attraktiv arbetsplats – Mångfald och lika möjligheter – Hälsa och säkerhet – Hälsosamma lokaler	– Hälsosamma lokaler – Hållbar finansiering – God affärsetik och antikorruption – Säkerställa hållbara leverantörskedjor – Utveckla lokalsamhällen, till exempel genom praktikplatser
Vad Castellum vill uppnå	En klimatneutral verksamhet till 2030.	En långsiktig hållbarhet i fastighetsbeståndet.	En hälsosam, riskfri och inspirerande arbetsplats där människor känner sig engagerade och motiverade. Det ska ske med hög affärsetik och ansvarstagande.	Värdeskapande arbetsplatser för bolaget och dess hyresgäster.
Mål	– Klimatneutralitet 2030 (tre färdplaner) – Energieffektivisering – Vattenbesparing – 100 procent fossilfri energi – 100 på sol	– Långsiktig hållbarhet i fastighetsbeståndet – Certifierade byggnader – Återbruk i alla projekt och förnybart material – Ekosystemtjänster i större projekt – Inga fastigheter med allvarliga klimatrisker	– Låg sjukfrånvaro – Mångfald – Jämställdhet – Ökad andel anonymiserade rekryteringar	– Tillväxt i förvaltningsresultat – Nettoinvesteringar – Låg finansiell risk – 10 procent praktikanter – Noll arbetsrelaterade olyckor och sjukdomar
GRI Standarder som Castellum rapporterar på	GRI 302: Energi GRI 303: Vatten GRI 304: Biologisk mångfald GRI 305: Utsläpp GRI 306: Avfall	Egen upplysning: Certifierade byggnader	GRI 401: Anställningsförhållanden och arbetsvillkor GRI 403: Hälsa och säkerhet GRI 404: Utbildning GRI 405: Mångfald och jämställdhet GRI 416: Kunders hälsa och säkerhet	GRI 201: Ekonomiskt resultat GRI 205: Antikorruption GRI 207: Skatt GRI 308: Utvärdering leverantörer avseende miljö GRI 414: Utvärdering leverantörer avseende sociala kriterier GRI 413: Lokala samhällen
Castellums faktiska/potentiella och positiva/negativa påverkan ur ett ekonomiskt, miljömässigt, socialt och mänskliga rättigheters perspektiv	Castellum har negativ klimat- och miljöpåverkan genom användande av naturresurser och koldioxidutsläpp. Genom att nyttja naturresurser effektivt och tillämpa försiktighetsprincipen kan Castellum minska dess negativa påverkan. Detta innebär också att bolaget kan säkerställa en positiv påverkan genom att utveckla fastigheterna så att de lever upp till framtida miljö- och klimatkrav.	Det är viktigt att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt med hög etisk och stark moralisk kompass i relation till Castellums intressenter. Castellum kan bidra med positiv påverkan på omvärlden genom att ställa miljömässiga, sociala och mänskliga rättighetskrav i leverantörskedjan. Görs inte det finns risken att Castellum har en negativ påverkan på leverantörskedjan (exempelvis barn- och tvångsarbete). Ett tydligt fokus på hälsosamma lokaler och certifierade fastigheter gör att Castellum har en positiv påverkan på hyresgästernas miljö.	Att medarbetarna mår bra, utvecklas och erbjuds en trygg arbetsmiljö är en nyckel till att bolaget fortsatt utvecklas i en positiv riktning.	Castellum kan bidra positivt med att agera enligt lagar och regler, leverera ett långsiktigt hållbart ekonomiskt resultat och betala skatt. Det är en förutsättning för verksamhetens fortsatta utveckling.

Transaktion 09222115557514308716 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AH K, HL

Styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor (GRI 3-3), forts.

	Planeten	Framtidssäkring	Välbefinnande	Uppförande
Ansvar och faktiskt/potentiell och positiv/negativ påverkan	Castellums ansvar är att använda resurser effektivt i verksamheten och samtidigt ställa krav på leverantörer och samarbeta med hyresgäster. Inom respektive område bidrar Castellum, tillsammans med leverantörer och hyresgäster till den positiva och negativa påverkan på omvärlden som sker vid byggnation, inköp, förvaltning och utveckling.	Castellum ansvarar för att ställa tydliga krav (miljömässiga, sociala och med en stark koppling till mänskliga rättigheter) på leverantörer och de har ett stort ansvar att efterleva dessa. Castellum ansvarar också för att fastigheterna är säkra för användarna och lokalsamhället. Castellums roll i fastighetsbranschen gör att bolaget har en direkt positiv påverkan på omvärlden genom att erbjuda hälsosamma lokaler, bidra till utveckling av lokalsamhället och genom att driva på arbetet med hållbarhetscertifierade fastigheter.	Formellt ansvar för medarbetarna och Castellum eftersträvar en målorienterad organisation där alla känner sig engagerade. Castellum har direkt påverkan på medarbetarnas arbetsvardag vid byggnation, förvaltning och inköp. Genom att arbeta med mångfald och jämställdhet har bolaget en positiv påverkan på medarbetarnas arbetsliv.	Bolagets ansvar är att möta behovet från hyresgäster. Castellum utvecklar primärt fastigheterna tillsammans med hyresgästerna, men också andra intressentgrupper inkluderas i dessa processer. Castellum bidrar tillsammans med hyresgästerna till den påverkan på omvärlden som sker vid byggnation, inköp, förvaltning och utveckling.
Begränsningar i rapportering	Hållbarhetsdata som redovisas gäller Castellum som koncern. Castellum fokuserar på egen verksamhet, från planering till genomförande och förvaltning. Castellum rapporterar även koldioxidutsläpp från såväl uppströms som nedströms i värdekedjan. Eventuella begränsningar anges vid respektive tabell.	Rapportering sker i första hand för medarbetare med kompletterande uppgifter från leverantörer där det finns tillgängligt. Castellum rapporterar inte uppgifterna om hyresgästerna och användarna. Eventuella begränsningar anges vid respektive tabell.	Rapportering sker i första hand för medarbetare med kompletterande uppgifter från leverantörer där det finns tillgängligt. Bolaget rapporterar inte uppgifterna om hyresgästerna och användarna. Eventuella begränsningar anges vid respektive tabell.	Hållbarhetsdata som redovisas gäller Castellum som koncern. Inga begränsningar finns i rapporteringen.
Styrning av arbetet	Genom att säkerställa resurseffektiv användning av material och naturresurser men också effektivt nyttjande av lokaler. Mer kan läsas under kapitel planeten och framtidssäkring.	Genom att tydligt strukturera krav och förväntningar på bolagets leverantörer.	Genom att tydligt strukturera krav och förväntningar på bolagets medarbetare.	Castellum utvecklar fastigheter beaktat dagens och framtidens behov i dialog med hyresgäster och andra intressenter.
Relevanta policyåtaganden	– Hållbarhetspolicy – Riktlinjer för hållbarhetsmål – Uppförandekod – Uppförandekod för leverantörer – Riktlinjer för hållbara fordon och resor – Övriga rutiner	– Hållbarhetspolicy – Riktlinjer för hållbarhetsmål – Uppförandekod för leverantörer – Övriga rutiner	– Hållbarhetspolicy – Riktlinjer för hållbarhetsmål – Arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicy – Uppförandekod – Personalhandbok och chefshandbok – Process för intern kontroll – Mångfald- och jämställdhetsplan – Övriga rutiner	– Hållbarhetspolicy – Ekonomihandbok – Finanspolicy – Skattepolicy – Övriga rutiner
Åtaganden utöver lagar och riktlinjer	– Klimatmål som godkänts av SBTi – Rapportering enligt TCFD och EU:s taxonomiförordning – Anslutna till Fossilfritt Sverige – Skrivit under FN:s Global Compact	– Certifiering av byggnader – Skrivit under FN:s Global Compact	– Skrivit under FN:s Global Compact	– Skrivit under FN:s Global Compact – Anslutna till WELL Portfolio
Castellums processer, projekt, program och initiativ	– Miljöledningssystem – Metod för klimatberäkningar – Hållbarhetsutbildning – Webbinarier	– Visselblåsarfunktion – Webbinarier	– Hållbarhetsutbildning i uppförandekod och mångfald – Webbinarier	– Utbildning i uppförandekod – Webbinarier
Uppföljning av effektiviteten i de åtgärder som vidtagits	– Uppföljning av resursanvändning och växthusgasutsläpp – Uppföljning av resursanvändning, miljöledningssystem och produktansvar görs inom ramen för koncernledningens årliga genomgång – Policyer utvärderas årligen och fastställs av styrelsen – Årsredovisningen	– Uppföljning av ärenden i visselblåsarfunktionen i Revisionsutskott – Uppföljning av lokala samhällen – Utvärdering av leverantörer på sociala kriterier, årligen på koncernledningens genomgång – Årsredovisningen	– Uppföljning av internkontroll – Uppföljning av mångfald och jämställdhet, hälsa och säkerhet – Policyer utvärderas årligen och fastställs av styrelsen – Årsredovisningen	– Analys av Nöjd Kund Index (NKI) – Policyer utvärderas årligen och fastställs av styrelsen – Årsredovisningen

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AHK, HL

Hållbarhetsstrategi

Castellum är en långsiktig fastighetsägare. Senast 2030 ska bolaget vara helt klimatneutralt.

Hållbarhetsstrategin, Den hållbara staden 2030, innehåller fyra fokusområden; Planeten, Framtidssäkring, Välbefinnande och Uppförande. Hållbarhetsstrategin innehåller 21 mätbara mål och utgår från väsentlighetsanalysen, samt är en del av affärsstrategin och affärs- och värdeskapandemodellen.

Under 2023 har Castellum antagit ett nytt mål kopplat till anpassning av klimatförändringar samt omformulerat målet kopplat till praktikanter. Castellum har dessutom antagit ytterligare en omställningsplan som behandlar klimatomställningen kopplat till hyresgäster – färdplan kundresan. Majoriteten av målen följs upp kvartalsvis och rapporteras både internt och externt. Ett fåtal mål följs upp på årsbasis. De klimatrelaterade målen är vetenskapligt baserade och godkända av Science Based Targets initiative (SBTi).

Castellums hållbarhetsagenda

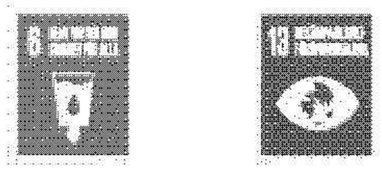
Syftet med Castellums hållbarhetsstrategi är att säkerställa att bolaget genom att bidra till en hållbar utveckling inom utvalda fokusområden är ett relevant och framgångsrikt bolag – inte bara idag utan under lång tid framåt. Strategin har tagits fram genom analys, dialog och diskussion. Den har bland annat utgått ifrån:

- FN:s globala hållbarhetsmål för 2030.
- Parisavtalet.
- Sveriges färdplan för ett Fossilfritt Sverige.
- Lokala och globala utmaningar och möjligheter.
- Identifierade klimatrisker och möjligheter.
- Prioriteringar från hyresgäster, medarbetare och andra intressenter.
- Castellums förmåga att skapa aktieägarvärde.
- Bolagets möjligheter att göra verklig skillnad.

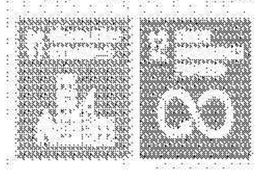
FN:s globala hållbarhetsmål

De nio globala hållbarhetsmålen med störst koppling till Castellums affärsverksamhet har integrerats i hållbarhetsstrategin. Målen har identifierats i en process där samtliga globala mål och delmål har analyserats.

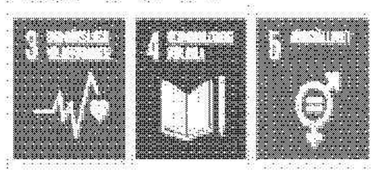
Planeten



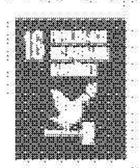
Framtidssäkring

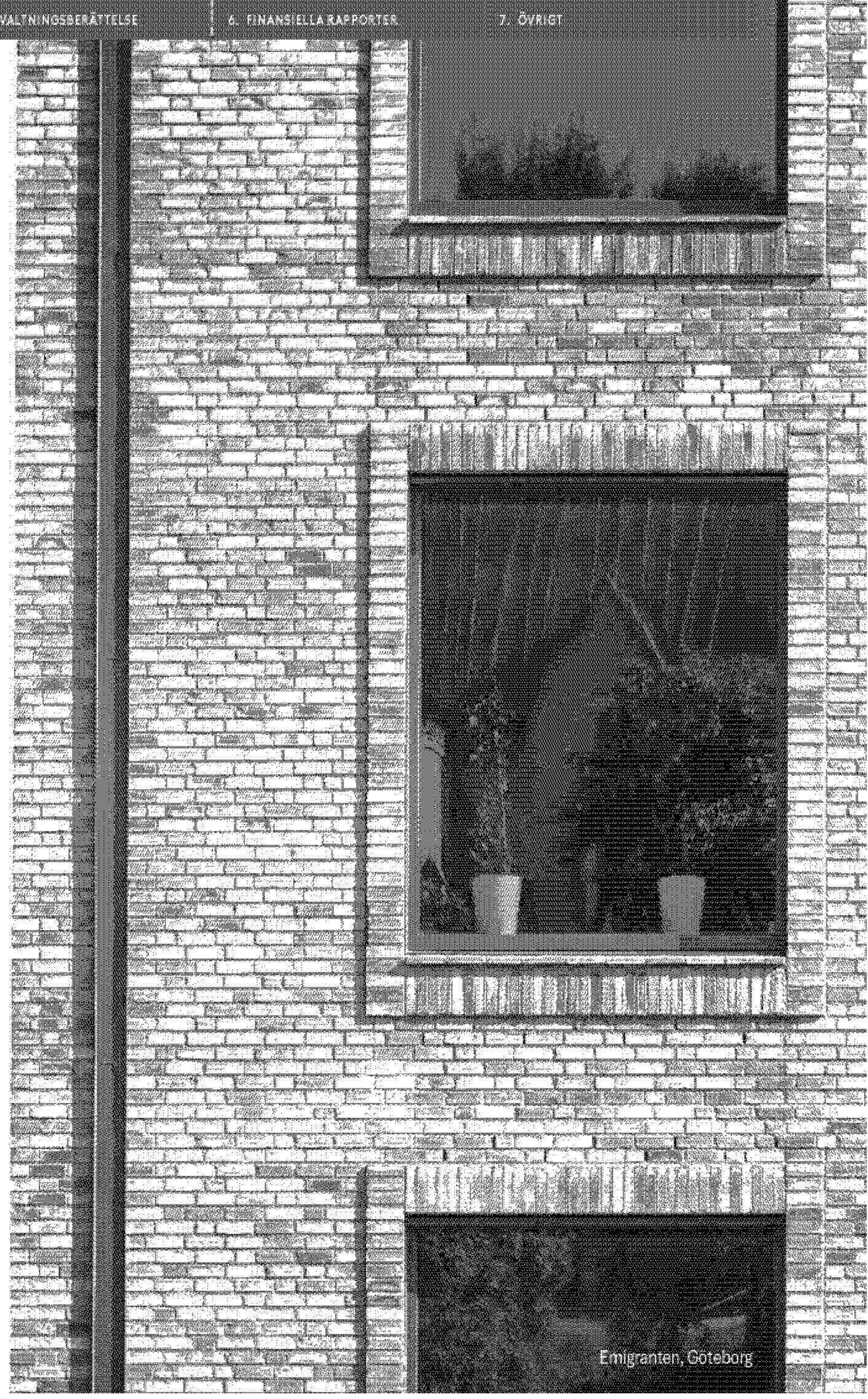


Välbefinnande



Uppförande

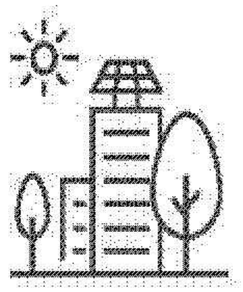




Emigranten, Göteborg

Transaktion 09222115557514308116 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

Mål och resultat

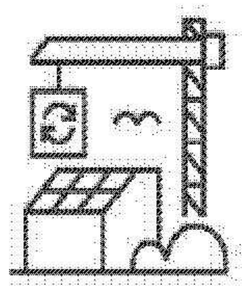


Planeten

Löpande mål	Utfall 2023
1 % vattenbesparing per år[1]	(–) 5 %
2,5 % energieffektivisering per år	(–) 4 %

Mål 2025	
11 % energibesparing per kvm jämfört med 2021	(–) 4 %
70 % av Castellums fastigheter ska ha en energiprestanda lägre än 100 kWh/kvm, år	64 %
100 solcellsanläggningar inom solcellsprogrammet 100 på sol	106 st

Mål 2030	
Nettonoll koldioxidutsläpp, godkänt enligt Science Based Targets initiative. Uppnås genom följande färdplaner:	
Nettonoll inom fastighetsförvaltning (Scope 1 & 2)	1,9 kg/kvm
Nettonoll inom projektutveckling (Scope 3)	(–) 37 %[5]
Nettonoll inom kundresan (Scope 3)	3,0 kg/kvm
100 % icke-fossil energi	97 %
100 % av Castellums fastigheter ska långsiktigt ha en energiprestanda lägre än 50 kWh/kvm, år[2]	27 %

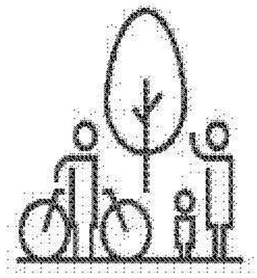


Framtidssäkring

Löpande mål	Utfall 2023
All nyproduktion och större ombyggnationer ska hållbarhetscertifieras	100 %
Nettopositiv ökning av ekosystemtjänster i större projekt[4]	Kravställs
Återbruk i alla projekt[3]	Kravställs

Mål 2025	
50 % av beståndet ska vara hållbarhetscertifierat	50 %

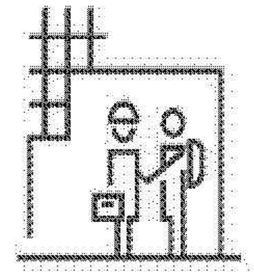
Mål 2030	
Återbruk och förnybart material ska vara betydande inslag i samtliga projekt	Pågående[2]
Långsiktigt ska inga fastigheter ha allvarliga klimatrisker	Pågående[2]



Välbefinnande

Löpande mål	Utfall 2023
<2 % korttidssjukfrånvaro	1,0 %
<3 % långtidssjukfrånvaro	1,4 %
Ökad andel anonymiserade rekryteringar[4]	70 %[5]

Mål 2025	
40–60 % jämställt i samtliga yrkeskategorier	
Kvinnor	41 %
Män	59 %
20 % av Castellums medarbetare ska ha internationell bakgrund	12 %



Uppförande

Löpande mål	Utfall 2023
10 % av medarbetarna ska vara praktikanter	9 %
Inga arbetsskador eller arbetsrelaterade sjukdomar hos medarbetare och leverantörer	19

1. I jämförbar portfölj (like-for-like). / 2. Målet är inte satt specifikt till år 2030, utan är ett långsiktigt mål. / 3. Implementeringen blev klar i slutet av 2022. Sedan dess arbetar bolaget med återbruk i alla projekt. Målet börjar följas upp mer detaljerat under 2024.
4. Målet är långsiktigt. Rapportering kommer att utvecklas de kommande åren. / 5. Avser utfall 2023.

Transaktion 09222115557514308710 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AH K, HL

Intressenter

Castellum för löpande en dialog med bolagets intressenter för att möjliggöra kartläggning och anpassning av viktiga hållbarhetsfrågor till krav och förväntningar i omvärlden. Intressenterna involveras för att Castellum bättre ska förstå dels vilka hållbarhetsfrågor som olika intressentgrupper uppfattar är viktiga i relationen till Castellum, dels vilken betydande påverkan som olika hållbarhetsfrågor har eller kan ha på omvärlden och specifika intressentgrupper.

The Rotterdam District, Stockholm

Castellums viktigaste intressenter

Castellum påverkar och påverkas av olika intressentgrupper. De intressenter som identifierats som mest centrala för Castellums verksamhet är:

- Hyresgäster
- Ägare
- Långivare
- Leverantörer
- Medarbetare

Dialog sker i olika situationer och kanaler. Generellt används enkäter, mejl, möten och dialoger. Frågorna behandlas löpande, till exempel vid styrelsemöten, koncernledningsmöten, träffar med aktieägare och i den dagliga tvåvägskommunikationen med hyresgäster, medarbetare, samarbetspartners, leverantörer och olika samhällsaktörer. För att säkerställa att dialogerna är meningsfulla och att alla intressentgrupper inkluderas, arbetar bolaget med sociala program. De sociala programmen med mer än 141 olika insatser bygger i stor utsträckning på dialog med och analys av olika intressentgruppers behov. Här spelar hyresgäster en stor och viktig roll. Utöver den löpande dialogen genomförs löpande intervjuer med utvalda intressenter som är experter inom hållbarhet i fastighetsbranschen eller som anses ha stor påverkan på, eller som påverkas av, Castellums verksamhet.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Castellum genomför löpande väsentlighetsanalyser för att identifiera, prioritera och fastställa bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Den senaste väsentlighetsanalysen genomfördes 2021. Under 2023 har Castellum gått igenom analysen och bedömt att de identifierade frågorna fortsatt är de mest aktuella för bolaget. Analysen utgår från Castellums olika hållbarhetsfrågor, omvärlds- och branschanalyser. Den syftar till att bedöma vilken betydande påverkan de olika frågorna har på människa och miljö. Analysen tar även hänsyn till hur bolaget och de olika hållbarhetsfrågorna påverkas av förändringar i omvärlden och hur dessa i sin tur påverkar Castellum finansiellt, både på kort och lång sikt. De finansiella analyserna och klimatriskanalyserna är en del av Castellums TCFD-rapportering. Viktiga inspel till väsentlighetsanalysen hämtas också från de löpande dialogerna med olika intressentgrupper och utifrån diskussioner med externa och interna experter.

Väsentlighetsmatrisen på sidan 43 visar intressentgruppernas uppfattning kring vilka hållbarhetsfrågor som är relevanta i deras relation till Castellum samt vilken påverkan Castellums hållbarhetsfrågor har på omvärlden. Alla hållbarhetsfrågor som presenteras i analysen är viktiga för Castellum. Prioriteringen har gjorts utifrån perspektivet låg-mellan-hög relevans respektive påverkan. Den slutliga väsentlighetsanalysen godkänns av ledning och styrelse i samband med det årliga strategiarbetet.

Många av Castellums hållbarhetsfrågor har stor påverkan längs med bolagets värdekedja, exempelvis hos hyresgäster, leverantörer och i de samhällen där bolaget är verksamt. Väsentlighetsanalysen har avgränsats till Castellums egen verksamhet och till områden där Castellum (direkt påverkan) eller bolagets affärsrelationer (indirekt påverkan) har stor påverkan, eller till områden där omvärlden har stor påverkan på Castellums verksamhet (direkt påverkan).

I relation till tidigare väsentlighetsanalyser så bedömdes några av frågorna ha blivit mer respektive mindre väsentliga i analysen 2021. Till exempel anses frågan om miljö- och klimatrisker vara mer väsentlig än tidigare, medan till exempel frågan om att utveckla lokalsamhällen värderades som något mindre väsentlig. Att minska Castellums klimatpåverkan och öka graden av cirkularitet har tillkommit som väsentliga hållbarhetsfrågor. Ingen ändring har skett i väsentlighetsanalysen under 2023.

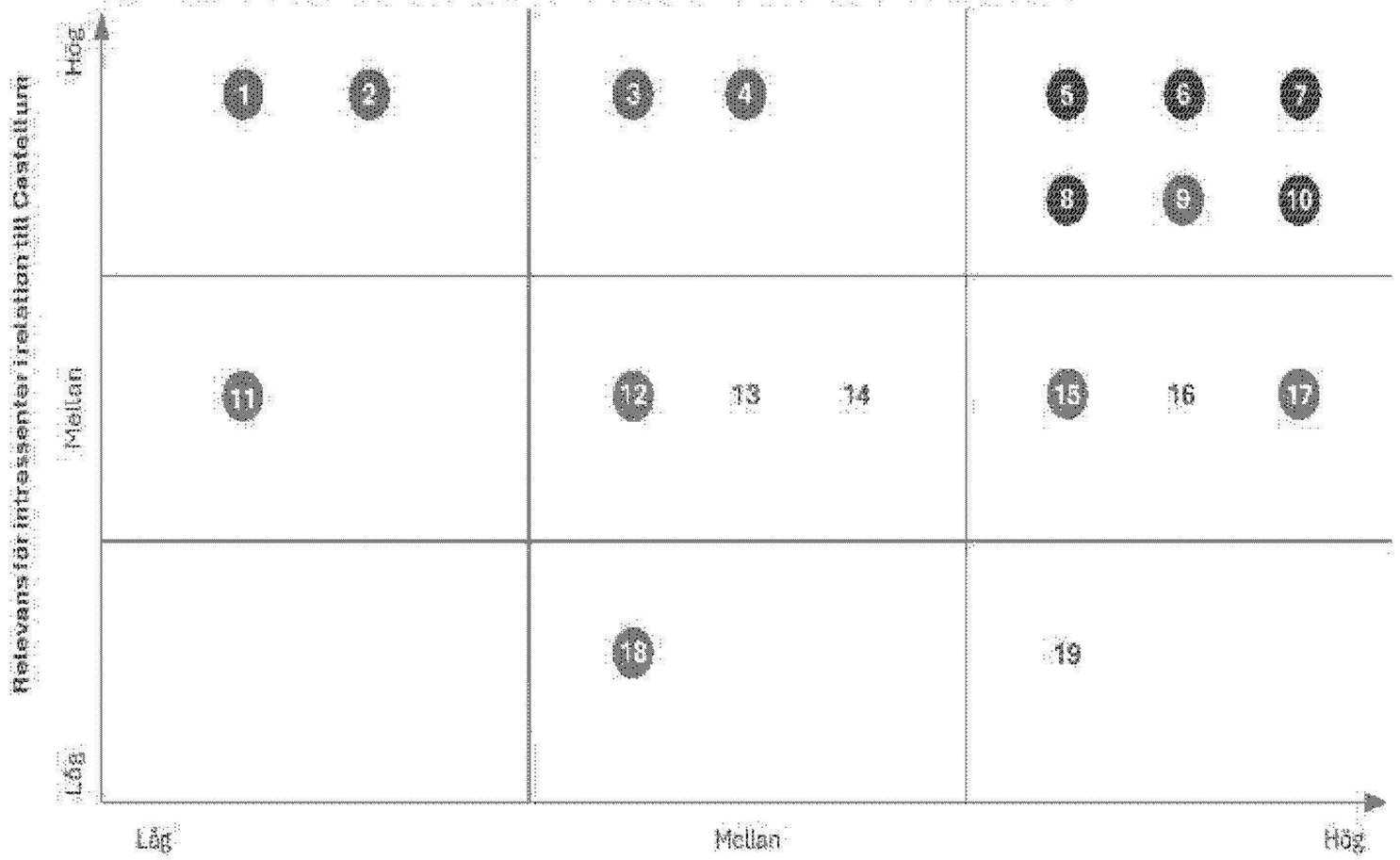
För att anpassa väsentlighetsanalysen till kommande lagstiftning och rapporteringskrav påbörjades under 2023 arbetet med en mer omfattande dubbel väsentlighetsanalys enligt kraven i CSRD och European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen kommer att fortsätta under 2024.

Väsentlighetsanalysen ligger till grund för bolagets hållbarhetsstrategi och hållbarhetsmål. Den ligger också till grund för Castellums analys av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter.

Transaktion 09222115557514308716 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Väsentlighetsmatris

Resultatet av Castellums väsentlighetsanalys presenteras i en matris. Samtliga hållbarhetsfrågor i matrisen anses viktiga för bolaget, men de värderas utifrån perspektivet låg-mellan-hög relevans respektive påverkan. Hållbarhetsfrågans färgmarkering indikerar vilket av Castellums fyra övergripande hållbarhetsområde just den frågan faller under.



Castellums påverkan på omvärlden ur ett ekonomiskt, miljömässigt, socialt och mänskliga rättighetsperspektiv

Castellums väsentliga hållbarhetsfrågor

1. Attraktiv arbetsplats
2. Erbjuda framgångsrika och hållbara arbetsplatser
3. Hälsosamma lokaler
4. Miljö- och klimatrisker
5. Förnybar energi
6. Minimera klimatpåverkan
7. Effektiv resursanvändning
8. Mer hållbara byggnadsmaterial och installationer
9. Mångfald och lika möjligheter
10. Samarbeta med kunder för ökad hållbarhetsprestanda, genom till exempel avfallshantering och grön mobilitet
11. Hållbar finansiering
12. Anpassa fastigheterna till klimatförändringarna
13. Utveckla lokalsamhällen, till exempel genom praktikplatser
14. Hälsa och säkerhet
15. Hållbarhetscertifiering av byggnader
16. Säkerställa hållbara leverantörskedjor
17. Ökad cirkularitet
18. Biologisk mångfald och ekosystemtjänster
19. God affärsetik och antikorruption

Planeten | Framtidssäkring | Välbefinnande | Uppförande

Hållbarhetsrelaterade policyer

Castellums hållbarhetsarbete utgår från ett antal interna riktlinjer, exempelvis uppförandekoderna och hållbarhetspolicyn samt ett antal andra betydelsefulla policyer och riktlinjer.

Uppförandekod

Castellums uppförandekod tydliggör Castellums värderingar och syftar till att ge vägledning till samtliga medarbetare i den dagliga verksamheten. Uppförandekoden reglerar hur medarbetarna ska uppträda mot varandra, hyresgäster, leverantörer, samarbetspartners och andra aktörer som de möter i den dagliga verksamheten. Uppförandekoden ger vägledning om de lagar och regler som Castellum och bolagets medarbetare ska förhålla sig till samt vad som gäller där förväntningarna är mer långtgående än den lagstadgade skyldigheten.

Uppförandekoden baseras på de tio principerna i FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, ILO:s kärnkonventioner och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Uppförandekoden utgår från de fyra områden som innefattas i FN:s Global Compact – mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och affärsetik och antikorruption.

För att säkerställa att alla medarbetare förstår innehållet i uppförandekoden inkluderas den i bolagets obligatoriska hållbarhetsutbildning. Respektive region-vd samt koncern-vd ansvarar för att uppförandekoden efterlevs och för att informera och utbilda medarbetare i den. Utöver det har samtliga medarbetare i koncernen ansvar för att följa uppförandekoden och agera i enlighet med den.

Avvikelser från uppförandekoden ska rapporteras och diskuteras med närmaste chef eller, om det inte är möjligt, med annan företrädare för bolaget. Betydande avvikelser ska rapporteras till Castellums compliancefunktion, tillika koncernens chefsjurist, som informerar bolagets revisionsutskott. Det är även möjligt för medarbetare och externa parter att anmäla oegentligheter genom bolagets visselblåsarfunktion som nås via koncernens webbplats och intranät. Tjänsten möjliggör för anonym rapportering av överträdelser av uppförandekoden och hanteras av extern part. Alla överträdelser som rapporteras via visselblåsarfunktionen hanteras enligt fastställda rutiner. Anmälaren får återkoppling inom sju dagar och ambitionen är att upprätthålla en dialog med anmälaren. Vid behov vidtas korrigerande åtgärder som en följd av det som rapporterats.

Uppförandekoden finns på Castellums webbplats.

Uppförandekod för leverantörer

Castellum har samma höga förväntningar på leverantörer som på bolagets egna medarbetare. Därför har Castellum tagit fram en uppförandekod och avtalsskrivningar för leverantörer som fastställer hur leverantörer ska uppträda i det arbete som utförs åt Castellum. Uppförandekoden för leverantörer och avtalsskrivningarna tydliggör att leverantörer ska bidra till en hållbar utveckling och ta ansvar för

Transaktion 09222115557514308710 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

frågor som mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och antikorruption både i den egna verksamheten och i relationen till andra samarbetspartners.

Leverantörskoden baseras på de tio principerna i FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Fokus är på de frågor som Castellum identifierat som mest relevanta i relation till verksamhetens olika leverantörer.

Respektive chef och projektansvarig ansvarar för uppförandekoden för leverantörer och att alla medarbetare inom Castellum har information om koden. Castellum följer upp efterlevnad av leverantörskoden genom samarbete, dialog och kontroll i utvalda större entreprenader, ambitionen är att ha en uppföljning i samtliga affärsrelationer framgent. Om Castellum får information om att en leverantör brister i efterlevnad inleds dialog och stöd kan erhållas från Castellum. Leverantörssamarbeten kan avslutas om en leverantör fortsätter ha brister efter dialog och stöd. Uppförandekoden för leverantörer informerar även om bolagets visselblåsarfunktion och att anmälare är skyddade mot repressalier.

Uppförandekod för leverantörer finns på Castellums webbplats.

Hållbarhetspolicy

Hållbarhetspolicyn fastställer hur Castellum ska driva sitt hållbarhetsarbete. Arbetet ska bidra till en hållbar utveckling och vara en integrerad och naturlig del i verksamheten. Hållbarhetspolicyn inkluderar Castellums syn på hållbarhet och hur bolaget ställer sig till klimatförändringar och planetens gränser.

Hållbarhetspolicyn delar upp hållbarhet i tre dimensioner – ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Den behandlar också hur de av FN:s globala hållbarhetsmål som Castellum har starkast koppling till, har integrerats i hållbarhetsstrategin. Policyn omfattar alla Castellums medarbetare, styrelsen samt leverantörer och samarbetspartners. Koncernledningen och förvaltningsledningen är ansvariga för att följa upp att arbetet bedrivs i enlighet med policyn.

Hållbarhetspolicyn finns på Castellums webbplats.

Arbetsmiljöhandbok

Arbetsmiljöhandboken bygger på 17 olika områden och behandlar arbetsmiljöpolicyn, fördelning av arbetsmiljöansvar, rapportering och administration om övertid, instruktioner för samordningsansvar, hantering av in- och uthyrd personal samt lagstiftning och arbetsmiljöverkets föreskrifter. Arbetsmiljöhandboken innehåller också riktlinjer om:

- Riskbedömning
- Instruktioner för arbetsmiljön
- Handlingsplaner
- Skyddsronder
- Tillbud, olycksfall, ohälsa och arbetssjukdom
- Introduktion av nya medarbetare kopplat till kunskap om arbetsmiljön
- Första hjälpen och krisstöd
- Kränkande särbehandling
- Alkohol och droger
- Företagshälsovård kopplat till arbetsmiljöarbetet, arbetsanpassningar och rehabilitering

I arbetsmiljöhandboken framgår vilken funktion som ansvarar för implementeringen inom respektive område.

Arbetsmiljöpolicy

Arbetsmiljöpolicyn syftar till att skapa förutsättningar för en god och säker arbetsmiljö utan olycksfall och ohälsa. Policyn fastställer att Castellum ska vara en attraktiv arbetsplats fri från kränkande särbehandling och diskriminering, där alla medarbetare ska känna sig inkluderade. Den föreskriver också att det ska vara en arbetsplats med god fysisk och psykisk arbetsmiljö. Arbetsmiljöpolicyn tydliggör hur arbetsmiljön ska följas upp och fastställer att Castellum tar sitt lagstadgade arbetsmiljöansvar för medarbetare, inhyrd personal samt samordningsansvaret för entreprenörer i verksamheten.

Arbetsmiljöpolicyn fastställs av styrelsen och vd ansvarar för att innehållet i policyn kommuniceras och förankras i bolaget.

Externa riktlinjer som ligger till grund för uppförandekoden och uppförandekoden för leverantörer

Uppförandekoden och uppförandekoden för leverantörer baseras på Castellums kärnvärden – Affärsmässiga, Engagerade och Modiga – de tio principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption i FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, ILO:s kärnkonventioner samt FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

Externa riktlinjer som ligger till grund för hållbarhetspolicyn

I hållbarhetspolicyn fastställs att Castellum stödjer internationella konventioner och initiativ som FN:s Global Compact, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, FN:s konvention om barnets rättigheter, FN:s globala hållbarhetsmål, Parisavtalet, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, ILO:s kärnkonventioner samt Sveriges färdplan för ett fossilfritt Sverige.

Transaktion 0522211555 7514/30876 Signerat JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

Styrdokument för hållbarhetsarbetet

Nedan listas ett urval av de regelverk som styr Castellums hållbarhetsarbete. Hållbarhetspolicy samt uppförandekoder finns externt tillgängliga på Castellums webbplats.

Externa lagar och riktlinjer
- Svenska aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- BBR-krav (Boverkets byggregler)
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- FN:s konvention om barnets rättigheter
- EU:s taxonomiförordning

Externa initiativ
- GRI Standards
- FN:s globala hållbarhetsmål
- Parisavtalet
- Sveriges färdplan för ett fossilfritt Sverige
- UN Global Compact
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- TCFD
- ISO 14001
- Science Based Targets
- Hållbarhetscertifieringar
  - EU GreenBuilding
  - Miljöbyggnad
  - BREEAM
  - LEED
  - WELL
  - NollCO$_2$
- Lokala hållbarhetsprogram och klimatanpassningsplaner
- EPRA sBPR

Viktiga interna regelverk
- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöhandbok
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Internt miljöledningssystem
- Processer för intern kontroll
- Krishanteringspolicy
- Ramprogram Kontor
- Ramprogram Logistik- Höglager
- Hållbarhetskrav mindre projekt
- Arbetsmiljöpolicy
- Mångfald- och jämställdhetsplan

Redovisningsprinciper

Övergripande redovisningsprinciper

Ambitionen är att alla väsentliga hållbarhetsfrågor ska inkluderas i hållbarhetsrapporten. Inga väsentliga upplysningar har medvetet exkluderats i 2023 års rapport. Inga förändringar har skett i historiska hållbarhetsdata sedan föregående år. Hänsyn tas till Castellums värdekedja i de beskrivningar som finns om påverkan, risker och möjligheter. Rapporteringen kommer att utvecklas som ett led i anpassningen till kraven i CSRD och ESRS. I klimatrapporteringen är värdekedjan i form av övriga indirekta utsläpp (Scope 3) inkluderad. Tidsperspektivet i hållbarhetsrapporten är bakåtblickande, men en del upplysningar och beskrivningar är framåtriktade och kommenteras när så är fallet. Specifika avgränsningar och redovisningsprinciper kommenteras i förekommande fall liksom osäkerheter i uppskattningar och beräkningar.

Miljö- och klimatrelaterade redovisningsprinciper

Castellum avgränsar redovisningen till de fastigheter där bolaget har operationell kontroll enligt principerna i Greenhouse Gas Protocol. Operationell kontroll har valts eftersom det ger Castellum bäst förutsättningar att redovisa statistik och data som Castellum direkt kan påverka. Fastigheter där hyresgästen är ansvarig för avtal avseende leverans av energi, vatten och avfall är därmed exkluderade. I de fall hyresgästen är ansvarig för avtalet äger Castellum inte heller mätdata och har därmed svårt att redovisa den typen av data.

Omfattning på upplysningarna

Castellum arbetar aktivt med att förbättra tillgången till relevant statistik. Att ha tillgång till mätdata är viktigt för Castellum. Det skapar förutsättningar för en effektiv och god teknisk förvaltning i bolagets byggnader. Castellum har idag god tillgång till mätdata för nästan hela portföljen. Hur stor andel av fastigheterna som ingår i respektive indikator anges i anslutning till respektive nyckeltal. Notera att andelen möjliga objekt att rapportera under absoluta tal för respektive år inkluderar sålda objekt under gällande år exklusive mark.

Castellum har dock inte tillgång till komplett mätdata för samtliga fastigheter. Främst saknas mätdata på avfall på grund av att avfallsentreprenörer inte kan leverera komplett data. För energi- och vattendata saknas också en del mätdata. Detta på grund av förändringar i portföljen med köpta, sålda och projektfastigheter vilket försvårar tillgången till relevant data. I de fall abonnemang står på hyresgästen äger Castellum inte mätdata och kan därmed inte redovisa den.

Totalt ägde Castellum 709 (749) fastigheter vid utgången av 2023.

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AH K, HL

Inga uppskattningar
Inga hållbarhetsupplysningar är uppskattade, all mätdata och alla upplysningar som redovisas är uppmätt och säkerställd, om inte annat anges.

Normalisering
Castellum beräknar intensitetsnyckeltal genom att dividera med byggnadernas totala yta. Detta är den mest vedertagna metoden i fastighetsbranschen för att jämföra energianvändning och resursförbrukning.

Castellum använder SMHI:s graddagar för normalisering av energi för uppvärmning. Energi för kyla normalårkorrigeras inte i dagsläget.

Segmentsrapportering (per typ av fastighet och geografi)
Castellum redovisar hållbarhetsupplysningar uppdelat på byggnadstyperna kontor, logistik, handel, offentliga byggnader och lätt industri. Då Castellum främst äger fastigheter i Sverige och till mindre del i Danmark och Finland är det inte relevant att redovisa statistiken geografiskt fördelad. De egna kontoren redovisas separat på sidan 55.

Like-for-like
Castellum redovisar absolut förbrukningsdata för hela beståndet, men även upplysningar i jämförbar portfölj, det vill säga i like-for-like-portföljen. De fastigheter som ingått i portföljen i minst 24 månader, exklusive projektfastigheter, inkluderas i like-for-like-beståndet, enligt EPRA:s definition. Genom like-for-like tas hänsyn till förändringar i storlek och sammansättningen av fastighetsportföljen.

Växthusgasutsläpp
Castellum rapporterar och följer årligen upp växthusgasutsläpp enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Basår 2017 är valt för Castellums mål om nettonoll koldioxidutsläpp 2030. Detta eftersom det var det första året då en fullständig Scope 3-inventering kunde genomföras. För Scope 1 och 2 samt för tjänsteresor finns data tillbaka till 2007 att jämföra med.

Tabellen Omvandlingsfaktorer på sidan 53 redovisar vilka aktiviteter, antaganden och omvandlingsfaktorer som ligger till grund för redovisning av Castellums energianvändning och växthusgasutsläpp under 2023. 2021 ersattes databasen med emissionsfaktorer för de utsläpp inom Scope 3 som beräknas baserat på innevarande periods kostnader med en nyare databas, Exiobase 3. Denna databas anses vara den mest tillförlitliga för den här typen av beräkningar och har uppdaterade emissionsfaktorer som tar bättre hänsyn till de ekonomiska aktiviteterna samt har bättre sektoriell granularitet. Från och med 2022 tillämpas också inflationsjustering vid beräkning av kostnadsbaserade utsläppsberäkningar. År före 2022 har inte inflationsjusterats.

Energianvändning
Castellum rapporterar för den energi som bolaget köper in till fastigheterna, samt för den del av hyresgästers egen elförbrukning som Castellum köper. Redovisning av den av Castellum köpta energin baseras på faktisk uppmätt förbrukning. Detsamma gäller för hyresgästers elanvändning. Castellum rapporterar även egenproducerad el från solcellsanläggningar.

Absolut energianvändning anges i ton CO_2e och intensitet i kg per kvm. För att räkna om kWh till gigajoules (GJ) används konverteringsfaktorn 3,6.

Producerad el
Totalt har 18 832 kW (11 939) solceller installerats på Castellums fastigheter, motsvarande 130 000 kvm (83 500) solceller. På helårsbasis genererar dessa en produktion på 18 832 MWh, vilket motsvarar cirka 17 procent (7) av Castellums totala årliga elbehov 2023. Castellums solcellsanläggningar har under 2023 genererat 8 293 MWh (7 339).

Vatten
Castellum redovisar enbart verksamhetens vattenanvändning. Hyresgäster med egna vattenavtal är inte inkluderade och inte heller det vatten som används på byggarbetsplatser i samband med nybyggnation.

Avfall
Castellum redovisar det avfall som bolagets hyresgäster genererar. Avfallsdata erhålls på 420 fastigheter (370), motsvarande 67 procent (54) av den totala ytan.

Castellum äger och redovisar inte avfallsdata i de fall hyresgästen är abonnent. Inte heller avfall från byggnation redovisas.

Medarbetarrelaterade redovisningsprinciper
All medarbetardata är baserad på faktiska data. Datan är sammanställd och säkerställd av Castellums People & Culture-avdelning. Castellum rapporterar data gällande samtliga sina medarbetare inom områdena anställning, utbildning, jämställdhet, mångfald, personalomsättning med mera. Bolaget rapporterar antal anställda i heltidsekvivalenter (FTE:er) per 31 december. Ingen geografisk nedbrytning av data görs eftersom antalet medarbetare i Castellums verksamheter i Finland respektive Danmark är begränsat. Dessa medarbetare inkluderas i statistiken för Sverige.

Transaktion 0922211555 7514/30876 Signerat JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

Hållbarhetsrapport

Miljöupplysningar

Castellums fastighetsportfölj ska bidra till att begränsa de globala klimatförändringarna. Castellums verksamhet påverkar klimatet genom utsläpp av växthusgaser, användning av energi, vatten och naturresurser. Verksamheten ger även upphov till avfall. Bolagets miljö- och klimatarbete handlar om att effektivisera energianvändningen, använda naturresurser effektivt och ansvarsfullt, minska växthusgasutsläppen, avfallsmängderna och vattenanvändningen.

Klimatförändringar

Castellums verksamhet har en negativ påverkan på klimatet genom användningen av energi och utsläpp av växthusgaser. Bolaget arbetar aktivt för att minska sin klimatpåverkan genom energieffektiviseringar, skarpa krav i byggprojekt och åtgärder för att begränsa de globala klimatförändringarna. Långsiktigt arbetar Castellum mot att 2030 uppnå nettonoll koldioxidutsläpp, eliminera allvarliga klimatrisker, enbart använda fossilfri energi och att fastigheternas energiprestanda ska vara lägre än 50 kWh/kvm per år. Castellum erkänner de vetenskapliga bevisen om att mänsklig aktivitet bidrar negativt till klimatförändringar och att det innebär stora risker när planetens gränser överskrids. Verksamheten bedrivs i linje med de 17 globala hållbarhetsmålen, Parisavtalet, de nationella ambitionerna om ett fossilfritt Sverige 2045 och ett klimatneutralt EU 2050.

Mål

Castellums klimatmål är vetenskapligt baserade och har godkänts av SBTi. Bolaget har åtagit sig att uppnå nettonoll koldioxidutsläpp i Scope 1, 2 och 3 till 2030. Det innebär att bolaget ska minska utsläppen med minst 90 procent i relation till 2017, och resterande 10 procent kan klimatkompenseras. Målet ska uppnås med hjälp av de tre omställningsplanerna, fastighetsförvaltning, projektutveckling och kundresan. Castellum ska också arbeta för att eliminera alla klimatrisker vilket innebär att åtgärder planeras in i långsiktigt underhåll och framtida investeringar för befintliga fastigheter. Vid nyproduktion genomförs riskanalyser innan projektets start för att anpassa fastigheten mot klimatförändringar.

Castellum har även löpande, medel- och långsiktiga mål kopplat till energianvändning. Löpande ska bolaget vara 2,5 procent mer energieffektivt per år, till 2025 ska energianvändningen minska med 11 procent jämfört med 2021 och 100 solcellsanläggningar ska vara installerade. Det sistnämnda målet uppnåddes redan under 2023. 2030 ska Castellums energianvändning vara helt fossilfri och alla Castellums fastigheter ska ha en energiprestanda lägre än 50 kWh/kvm per år.

Policy

Castellums åtagande om att minska verksamhetens klimatpåverkan styrs av bolagets hållbarhetspolicy och uppförandekod. Hållbarhetspolicyn fastställer hur koncernens klimatarbete ska bedrivas. Uppförandekoden tydliggör bland annat att rutiner ska finnas på plats för att mäta och följa upp koncernens miljöpåverkan och förbättra bolagets hållbarhetsprestanda.

Läs mer om hållbarhetspolicyn och uppförandekoden på sidorna 43–44.

Åtgärder för anpassning till klimatförändringar

Castellum ser ett förändrat klimat globalt, vilket innebär en ökande risk för bland annat höjd vattennivå, ökad medeltemperatur, risker för jordskred och erosion. Dessa klimatrisker bedöms öka i frekvens och intensitet på lång sikt vilket utgör ett hot mot verksamheten och bolagets fastigheter. Möjliga konsekvenser för Castellum är fysiska skador eller störningar direkt på fastigheterna, samt finansiella konsekvenser kopplat till nödvändiga åtgärder, ökade underhållskostnader samt, i värsta fall, obsoleta fastigheter och därmed förlorade hyresintäkter. För att minska risken för att negativ påverkan inträffar arbetar Castellum aktivt med att identifiera klimatrisker och att möjliggöra klimatanpassning på olika sätt i verksamheten.

Under de senaste åren har Castellum genomfört olika analyser kopplat till klimatförändringar. 2019 genomfördes en klimatscenarioanalys för att värdera klimatrisker, omställningsrisker och möjligheter utifrån två klimatscenarier kopplade till hur världen kan se ut 2050. Analysen omfattade klimatriskernas- och möjligheternas påverkan på hela bolaget vilket innebär att strategier, verksamhet och finansiella konsekvenser inkluderades i analysen. Resultatet av den klimatscenarioanalysen beskrivs mer utförligt på sidorna 57–58.

2022 utförde oberoende experter en klimatriskanalys på hela Castellums fastighetsbestånd där de fysiska klimatriskerna utvärderades för respektive fastighet. Syftet med analysen var att öka kunskapen kring vilka fysiska klimatrisker fastighets-

Transaktion 09222115557514308716 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AHK, H.

portföljen är utsatt för, samt att identifiera vilka fastigheter som är utsatta för en högre fysisk klimatrisk än andra. Granskningen utgick primärt från ett nutidsscenario samt ett scenario för 2100. Resultatet visade att översvämning från skyfall samt översvämning från höjda sjöar och vattendrag är den vanligaste klimatrisken i Castellums bestånd, både i dag och 2100. De klimatrisker som prioriteras i analysen är de som har högst sannolikhet att inträffa i närtid i kombination med störst konsekvens för fastigheten. Andra fysiska klimatrisker som identifierades som relevanta för bolaget och fastigheternas geografiska läge var översvämning från hav, värmestress, markstabilitet i form av skred och erosion samt snöfall. Totalt anses sju procent av fastighetsvärdet vara utsatt för relativt högre klimatrisk.

För att utvärdera vilka åtgärder som krävs för att fastigheterna ska bli mer motståndskraftiga har Castellum under 2023 genomfört en djupare analys av de fastigheter som i tidigare klimatriskanalys identifierades ha en relativt högre fysisk klimatrisk.

Förväntade finansiella effekter av klimatrelaterade risker och möjligheter

Castellums långvariga fokus med att analysera risker och genomföra anpassningsåtgärder kommer sannolikt innebära att verksamheten kan utvecklas positivt trots klimatförändringar. Vidare har Castellum med hjälp av externa oberoende experter analyserat och kvantifierat risken för naturkatastrofer på befintlig fastighetsportfölj. Analysen visar att det idag är 10 procent sannolikhet att Castellums fastigheter drabbas av kostnader hänförliga till en naturkatastrof, kostnaderna uppskattas uppgå till knappt 15 mkr per år eller 3 kr per kvm. Analysen visar även att det är 0,5 procent sannolikhet till kostnader som uppgår till knappt 1 100 mkr per år, vilket motsvarar en kostnad 201 kr per kvm utslaget på hela beståndet. Ett genomsnitt per år är beräknat till 31 mkr, motsvarande en kostnad om 6 kr per kvadratmeter. Kostnaderna enligt de oberoende experterna är främst hänförliga till översvämning. Analysen grundar sig på historiska skador som uppstått i Castellums portfölj, fastigheternas lokalisering och geografi, det vill säga att potentiella skyddssystem eller byggnadskonstruktion ej tas i beaktning. Historiskt har naturkatastrofsskador inom Castellums fastighetsbestånd varit begränsade och en genomsnittskostnad på skador under åren 2016–2022 understiger 1 mkr per år. Vidare ska detta primärt ses som en nulägesanalys och utan hänsyn till framtida klimatförändringar som påverkar den övergripande riskexponeringen. Därav genomförs de fördjupade analyserna inom fastighetsportföljen för att reducera risker hänförda till specifika fastigheter.

I de externa klimatriskanalyserna som genomförts för samtliga fastigheter i Castellums portfölj under 2022 och 2023 har de oberoende experterna Castellum anlitat också undersökt risken för permanenta översvämningar till följd av stigande havsnivåer i portföljen. I dessa analyser har också översvämningsrisker på grund av kraftig nederbörd och närhet till vattendrag analyserats. Resultatet visar att inga fastigheter bedöms riskera permanent översvämning fram till 2100. De risker Castellum ser i analyserna är främst kopplade till tillfälliga naturrelaterade skador som leder till tillfälligt bortfall av hyresintäkter och skador på fastigheter som behöver åtgärdas. Detta kan uppstå på fastigheten eller i infrastruktur som påverkar fastighetens brukande. Det är därför viktigt att klimatanpassningsarbetet inte endast omfattar fastigheterna utan också bolagets omgivningar. För att uppnå det krävs framåt en samverkan mellan fastighetsägare, stad och kommun. Baserat på ett antagande om att 1 procent av Castellums fastigheter skadas årligen och leder till 6 månaders hyresbortfall innebär det ett bedömt intäktsbortfall om 48 mkr per år, vilket motsvarar 1 procent av driftöverskottet. Utöver det finns det en indirekt påverkan på Castellums verk-

Känslighetsanalys vid naturrelaterad katastrof

Castellum	Kostnad (mkr)
10-årshändelse idag	15
200-årshändelse idag	1 081

Känslighetsanalys: Höjt energipris

Castellum	Ökade driftskostnader (mkr)
Om energipriset ökar med 10 procent	86

Transaktion 09222115557514308716 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

samhet. Det kan exempelvis vara ökade globala konflikter, ökad migration, eller vatten och matvarubrist som kan leda till större ekonomisk turbulens. Detta kan i sin tur påverka Castellum och bolagets hyresgäster.

Under år 2023 har fördjupande klimatriskanalyser genomförts av externa oberoende experter för de identifierade fastigheterna som ansågs ha relativt högre risk från 2022 års klimatriskanalyser. För att mitigera och lindra de värsta klimatriskerna, primärt från höga vattenflöden, i dessa fastigheter bedöms det innebära investeringar om cirka 82 mkr.

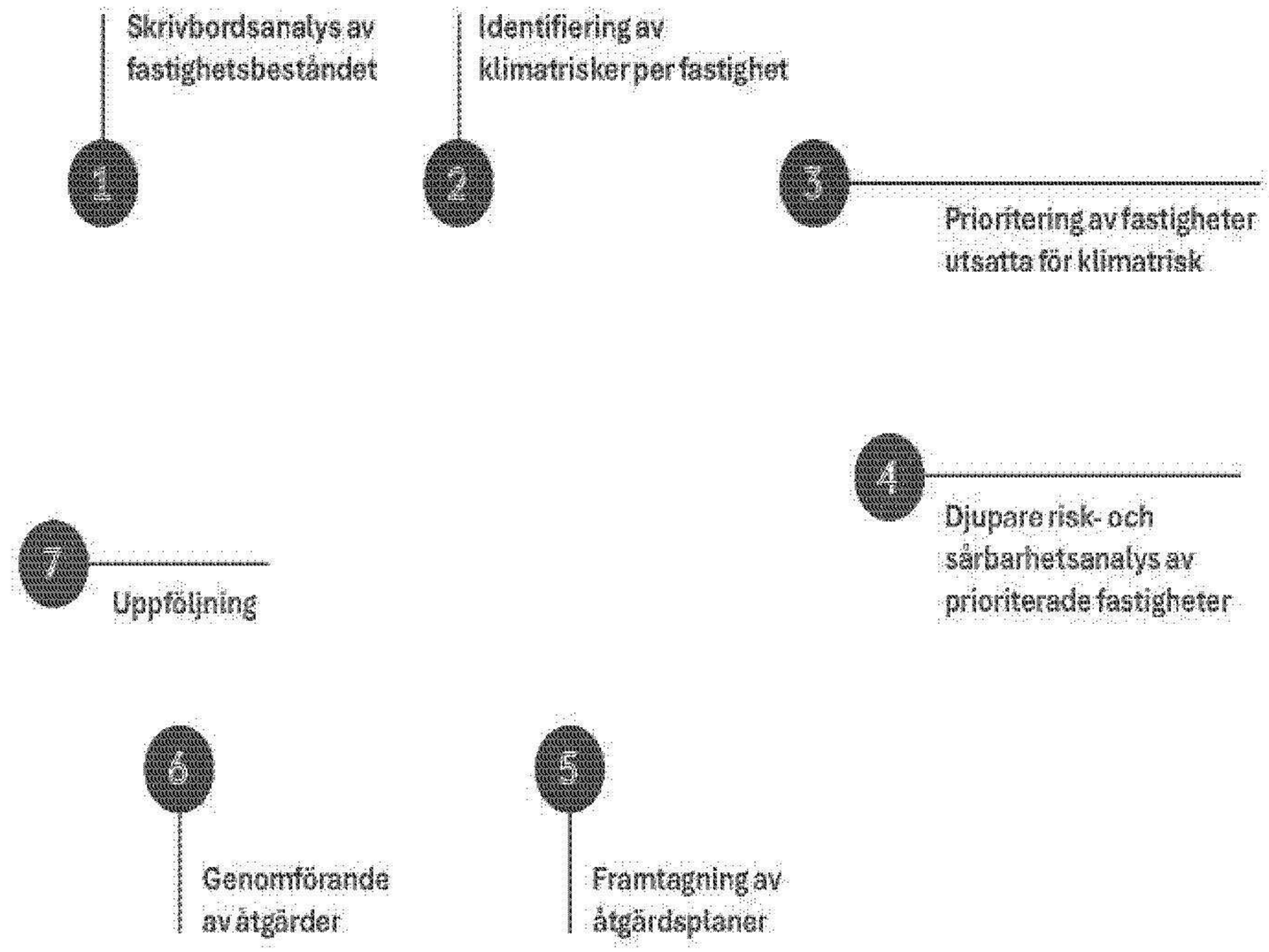
Castellum kommer att arbeta vidare med resultatet från de fördjupade klimatriskanalyserna under kommande år för att sträva efter att anpassa dessa fastigheter inom det planerade underhållet och vid kommande investeringar. Inför varje investeringsbeslut granskas och analyseras klimatrisker utifrån en fastställd process. Genom att alltid beakta klimatrisker i samband med investeringar minskar sannolikheten för negativa finansiella konsekvenser.

Andra klimatrelaterade risker som har konsekvenser för Castellum är bland annat energipriser. Elpriser har fluktuerat på högre nivåer de senaste åren till följd av omvärldssituationer och priset på övrig energi för uppvärmning har också påverkats. En känslighetsanalys visar hur bolaget påverkas finansiellt om energipriset ökar med 10 procent på samtliga av Castellums fastigheter. En sådan ökning hade resulterat i 86 mkr i ökade driftskostnader, utan hänsyn tagen till att delar av kostnaderna skulle belasta hyresgästerna. Förändringar i energipriser har stor påverkan på bolaget då 57 procent av Castellums totala driftskostnader utgörs av energirelaterade kostnader. Castellum hanterar situationen genom olika åtgärder. Solceller installeras på nybyggnationer samt enligt projektet 100 på sol och stora energibesparingsprojekt genomförs. Dessutom arbetas det dagligen med drift för att få en effektiv och optimerad energiförsörjning i hela bolagets portfölj.

I klimatscenariona med de lägre temperaturökningarna, RCP 2,6 och RCP 4,5, noteras att Castellum inte påverkas av några omedelbara fysiska klimatrisker som inte går att hantera. I klimatscenariona med de högre temperaturökningarna, RCP 8,5, finns påtagliga risker som kan få större finansiell påverkan. Därför är det viktigt att investeringarna i samhället fortsätter för att reducera de klimatrelaterade utsläppen.

ND-Gain, Notre Dame Global Adoptation Initiative, publicerar årligen en studie där de bedömer olika länders sårbarhet för klimatförändringarna. I deras studie återses att de nordiska länderna Sverige, Danmark, Finland och Norge anses vara bäst rustade för att möta ett förändrat klimat.

Arbetsprocess för klimatanpassning



Transaktion 09222115557514/308/6 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

Åtgärder för begränsning av klimatförändringar

Castellums mest väsentliga påverkan är kopplad till den klimatpåverkan som byggnation, användning och förvaltning av fastigheterna ger upphov till. För att minska bolagets klimatpåverkan arbetar Castellum med energieffektiviseringar, öka andelen förnybar energi och minska växthusgasutsläppen. Dessutom ska Castellum engagera sig i hyresgästernas och myndigheternas klimatplaner och policyer, visa ledarskap och i möjligaste mån inspirera branschen till att minska sin klimatpåverkan.

Castellums växthusgasutsläpp genereras främst i förvaltningen av fastigheter och i samband med projektutveckling. Bolaget har utformat tre omställningsplaner för att begränsa sin klimatpåverkan. Omställningsplan förvaltning fokuserar på att minska de direkta och indirekta utsläppen (Scope 1 och Scope 2). Omställningsplan projektutveckling innehåller definierade mål för den årliga minskningen av andra indirekta utsläpp (Scope 3) och omställningsplan kundresan innehåller aktiviteter och mål kopplat till hyresgästerna (Scope 3). Omställningsplanerna fungerar som ett verktyg för att nå det långsiktiga målet om nettonoll koldioxidutsläpp till 2030 vilket godkänts av SBTi. Omställningsplanerna är förenliga med Parisavtalet och i linje med ambitionen att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C. Enligt SBTi får maximalt 10 procent av utsläppen kompenseras, vilket innebär att 90 procent av klimatpåverkan minst behöver reduceras jämfört med bolagets klimatmål.

Castellums omställningsplaner för nettonoll koldioxidutsläpp

Färdplan förvaltning
Nyckeltal avser kilogram koldioxidutsläpp per kvadratmeter för den totala fastighetsportföljen.

Målsättning för färdplan förvaltning år 2022–2030 i kg CO_2e per kvm

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1,9	1,7	1,5	1,2	1,0	0,7	0,5	0,2	0,0

Utfall 2022	Utfall 2023
2,3	1,9

Färdplan projektutveckling
Nyckeltal avser besparing i kilogram koldioxidutsläpp per kvadratmeter för projektutvecklingsportföljen[1].

2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Börja mäta nybyggnadsprojekt	15 % lägre utsläpp nybyggnation kontor		30 % lägre utsläpp nybyggnation. Börja mäta ombyggnation	40 % lägre utsläpp nybyggnation	50 % lägre utsläpp	60 %, 70 %, 80 % respektive 90 % lägre utsläpp[2]				Alla projekt ska vara klimatneutrala

Färdplan kundresan
Nyckeltal avser kilogram koldioxidutsläpp per kvadratmeter för den totala fastighetsportföljen.

Målsättning för färdplan kundresan 2023–2030 i kg CO_2e per kvm

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
3,9	3,4	3,0	2,6	1,9	1,3	0,8	0,0

Utfall 2023
3,0

1. Reduktionsmålet avser 2021–2024 enbart nybyggnation. Projektets koldioxidutsläpp (kg CO_2e per kvm) för A1-A5 (material, produktion, transporter) beräknas och jämförs med beräknat koldioxidutsläpp för en referensbyggnad (Referensvärde). Referensvärdet är unikt för varje projekt och tas fram enligt den metod SGBC utvecklat för NollCO$_2$. Det första etappmålet 2021–2022 avsåg endast nyproduktion av kontorsbyggnader med en total investeringsvolym större än 50 mkr. Från och med 2023 skall klimatberäkning göras för samtliga nybyggnationer. Klimatberäkning ska även göras för ombyggnationer samt hyresgästanpassningar över 1 000 kvm och de fem största klimatposterna bytas ut. Från och med 2024 omfattas ombyggnationer och hyresgästanpassningar oavsett storlek.
2. Målsättningarna för perioden 2026–2029 är preliminära och ger en indikation om riktning med nuvarande kunskap och kan justeras och kommer beslutas vid senare tidpunkt.

Transaktion 09222115557514308 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL.

Växthusgasutsläpp

Av de växthusgasutsläpp som Castellum ger upphov till är 12 procent (11) direkta (Scope 1) och indirekta utsläpp (Scope 2) som kommer från användningen av olja, naturgas, bränslen till verksamhetens fordon, köldmedieläckage, samt den el och energianvändning som bolaget självt ansvarar för. Castellum arbetar för att fasa ut användningen av fossila bränslen, bland annat genom att minska antalet oljepannor. Vid slutet av 2023 fanns 2 (4) oljepannor kvar.

Resterande utsläpp, 88 procent (89), är andra indirekta utsläpp (Scope 3) som härrör från materialanvändning, byggprocesser, tjänsteresor, arbetspendling, transporter, avfall, hyresgästers energianvändning samt andra energirelaterade utsläpp som inte omfattas av Scope 1 och 2. Även om det finns utmaningar inom hela bygg- och fastighetsbranschen kopplat till att ta fram konkreta åtgärder för att minska dessa utsläpp, är åtgärder inom det här området en förutsättning för att Castellum ska kunna nå målet om nettonoll koldioxidutsläpp.

De växthusgasutsläpp som Castellum orsakar genom uppvärmning av fastigheter med hjälp av fjärrvärme står för en stor del av bolagets utsläpp inom Scope 1 och 2, 97 procent (95). Utsläppen är direkt kopplade till fjärrvärmetillverkarens bränslemix och Castellum har under året fört dialog med de fjärrvärmeleverantörer som har högst utsläpp av växthusgaser per kWh, för att påverka dem att minska utsläppen. Övergång till grön fjärrvärme med förnybara bränslen pågår och motsvarar idag 45 procent (35) av Castellums fjärrvärmeleverantörer.

Under året har Castellum arbetat med:

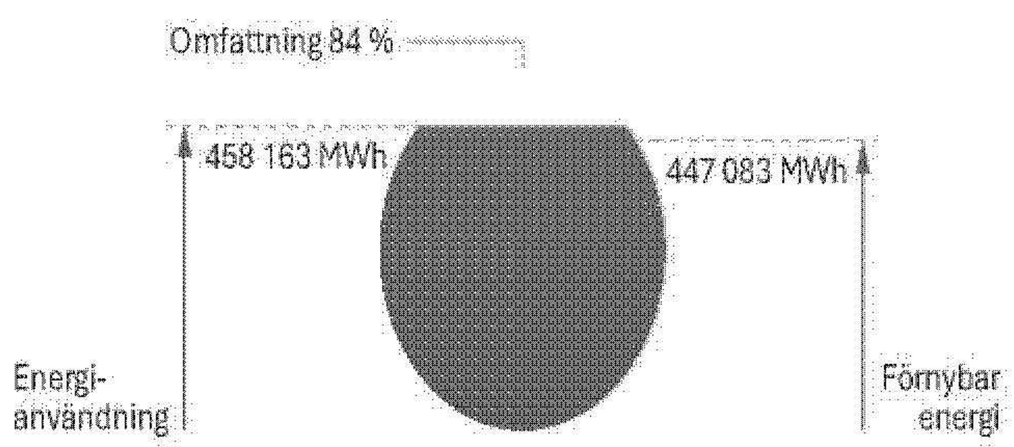
- Att utveckla och implementera en ny typ av hyresbilaga med syftet att minska hyresgästernas och Castellums gemensamma utsläpp över tid.
- Ökat antalet gröna hyresavtal med gemensam ambition att minska klimatpåverkan.
- Utvecklat färdplan kundresan för att bidra till att minska hyresgästers klimatpåverkan.
- Skarpta klimatkrav för projekt.
- Att tillhandahålla fler verktyg och samarbetsformer för att minska utsläppen av de övriga indirekta utsläppen (Scope 3).
- Övergått till grön fjärrvärme i Finland.
- Olika driftoptimeringsåtgärder.
- Uppkoppling av byggnader för fjärrstyrning.

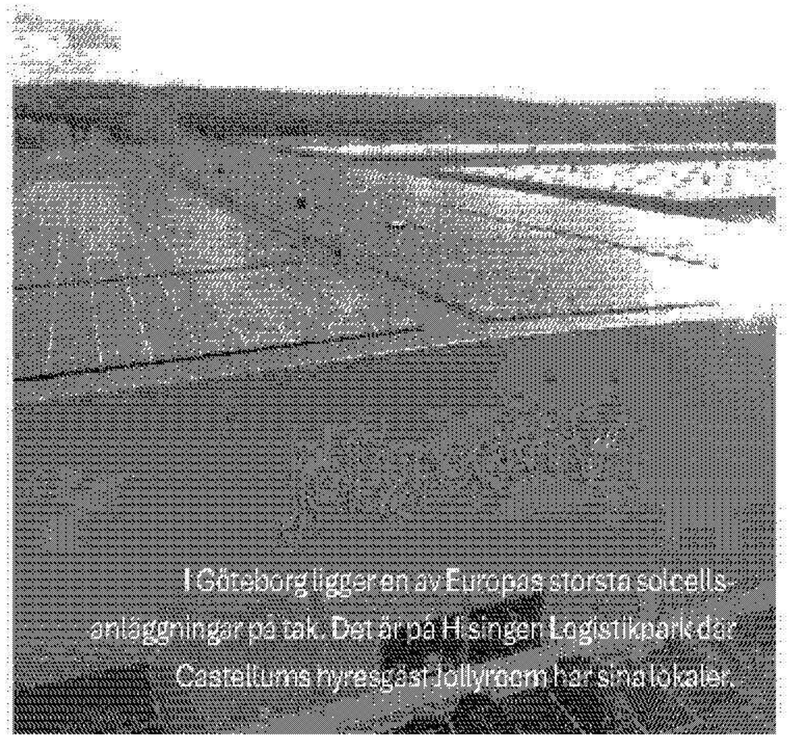
Energieffektivitet

Energianvändningen bidrar till Castellums klimatpåverkan. Bolaget följer löpande upp och analyserar fastigheternas energianvändning. Utifrån analyserna vidtas och prioriteras olika åtgärder. Under året har 381 mkr (124) investerats i energibesparingsprojekt. Driften av fastigheter effektiviseras på daglig basis och insatserna har resulterat i en minskning av energi till värme, kyla och el med 30 procent sedan 2007.

Castellum använder 97 procent förnybar energi. Genom att använda ny teknik är Castellum med och driver utvecklingen framåt. Bolaget ställer krav på och erbjuder solceller och laddplatser i fastigheterna för att främja en hållbar utveckling och användning av förnybar energi. Under året har 30 nya solcellsanläggningar installerats vilket innebär

Energiöversikt





I Göteborg ligger en av Europas största solcellsanläggningar på tak. Det är på Hisingen Logistikpark där Castellums hyresgäst Jollyroom har sina lokaler.

Castellum installerar 100 solcellsanläggningar på tak

I slutet av 2023 invigde Castellum sin hundrade solcellsanläggning i fastighetsbeståndet och nådde därmed ett av sina hållbarhetsmål två år före utsatt tid. Satsningen på solel genererar idag 17 procent av bolagets årliga elkonsumtion, motsvarande 18,8 GWh.

År 2020 lanserade Castellum satsningen 100 på sol med målet att bygga 100 solcellsanläggningar innan utgången av 2025. Satsningen är en av Nordens största investeringar i solceller.

Totalt har Castellum anlagt solceller på 130 000 kvm, motsvarande 24 fotbollsplaner, i sitt fastighetsbestånd. Bolagets största anläggning finns i Göteborg och är en av de största i norra Europa. Ytan på anläggningen är 30 000 kvm och producerar ca 3,3 GWh per år.

Transaktion 0:22211555/514/30876 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

att bolaget totalt har installerat 106 antal anläggningar sedan år 2020.

Under 2023 har Castellum ökat andelen grön fjärrvärme i Finland, vilket väntas minska utsläppen i Scope 2 under kommande år.

Castellum har under året fortsatt arbetet med att bygga ut bolagets portal för webbaserad fastighetsövervakning, där mätvärden avseende drift, larm, hissar och inpassering kan övervakas. Arbetet resulterar i besparingar av energi och tid vilket skapar kundnytta i form av bättre service genom förebyggande arbete. Idag är 427 (339) fastigheter motsvarande 58 procent av ytan uppkopplade till portalen.

Fullständig inventering av växthusgasutsläpp (GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-3, GRI 305-4, GRI 305-5, GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs (marknadsbaserad), GHG-Indir-Abs (anläggningsbaserad)

	2023		2022		2021		2020		2019		
	Absoluta utsläpp	Intensitet	Absoluta utsläpp	Intensitet	Absoluta utsläpp	Intensitet	Absoluta utsläpp	Intensitet	Absoluta utsläpp	Intensitet	Beräkningsmetod[1]
Scope 1											
Direkta utsläpp (GHG-Dir-Abs)[2]	292	0,1	550	0,1	322	0,1	284	0,1	458	0,1	Bränslebaserad
Biogena utsläpp (GHG-Dir-Abs)	164	0,0	309	0,1	342	0,1	339	0,1	535	0,1	Bränslebaserad
Scope 2											
Marknadsbaserad metod (GHG-Indir-Abs)	10 260	1,8	12 756	2,2	5 403	1,4	3 991	0,9	5 764	1,4	Bränslebaserad
Anläggningsbaserad metod (GHG-Indir-Abs)	29 675	5,4	31 091	5,5	16 418	4,3	18 128	4,1	37 222	8,8	Bränslebaserad
Scope 1+2 (marknadsbaserad metod)	**10 553**	**1,9**	**13 306**	**2,3**	**5 725**	**1,5**	**4 275**	**1,0**	**6 222**	**1,5**	
Scope 1+2 (anläggningsbaserad metod)	**29 967**	**5,5**	**31 641**	**5,6**	**16 740**	**4,4**	**18 412**	**4,2**	**37 680**	**8,9**	
Scope 3[3]											
1. Köpta varor och tjänster	54 265	9,9	77 773	13,7	71 130	18,5	274 307	61,8	266 860	62,8	Kostnadsbaserad
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter[4]	4 101	0,8	3 596	0,6	3 452	0,9	—	—	—	—	Bränslebaserad
4. Transport och distribution, uppströms	6	0,0	525	0,1	465	0,1	227	0,1	172	0,1	Kostnadsbaserad
5. Avfall genererat i verksamheten	236	0,0	2 090	0,4	2 043	0,5	2 717	0,6	2 161	0,5	Kostnadsbaserad
6. Affärsresor[5]	540	0,1	64	0,0	35	0,0	49	0	127	0,0	Avståndsmetod
7. Anställdas pendling	269	0,1	203	0,0	169	0,0	160	0	166	0,0	Genomsnittsmetod
8. Leasade tillgångar, uppströms	0	0	0	0,0	20	0,0	88	0	68	0,0	Kostnadsbaserad
13. Leasade tillgångar, nedströms[6]	16 280	3,0	22 104	3,9	8 860	2,3	12 627	2,9	54	0,0	Genomsnittsmetod
Biogena utsläpp	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
Scope 3	**75 697**	**13,8**	**106 355**	**18,7**	**86 174**	**22,4**	**290 175**	**65,4**	**269 608**	**63,4**	
Scope 1+2+3 (marknadsbaserad metod)	**86 250**	**15,7**	**119 661**	**21,0**	**91 899**	**23,9**	**294 450**	**66,4**	**275 830**	**64,9**	
Scope 1+2+3 (anläggningsbaserad metod)	**105 665**	**19,3**	**137 996**	**24,3**	**102 914**	**26,8**	**308 587**	**69,6**	**307 288**	**72,3**	

Absoluta utsläpp anges i ton CO_2e och intensitet i kg CO_2 e per kvm. Inga väsentliga utsläpp av växthusgaser har exkluderats. 2017 är satt som basår för Castellums Science Based Target, eftersom detta var det första året då Castellum mätt upp koncernens hela utsläpp inom Scope 3. Castellums totala växthusgasutsläppen under basåret 2017 uppgick till 332 061 ton CO_2e, varav 1 122 ton i Scope 1, 6 133 ton i Scope 2 och 324 806 ton i Scope 3. Utsläpp från Scope 1 och 2 finns uppmätt från 2007. År 2007 uppgick utsläppen i Scope 1 och Scope 2 till 6,4 kg CO_2e/kvm.

1. Enligt GHG Protocol Corporate Value Chain Standard.
2. Inkluderar förutom bränsleanvändning i fastigheter och köldmedia också utsläppen från Castellums egna fordon om 90 ton CO_2e 2023, jämfört med 23 ton CO_2e 2022. Ingen handel med växthusgaser har utförts under 2023.
3. Följande Scope 3-utsläpp anses inte relevanta för Castellum (godkänt av SBTi): 2. Kapitalvaror, 9. Nedströms transport och distribution, 10. Bearbetning av sålda produkter, 11. Användning av sålda produkter, 12. Slutbehandling av sålda produkter, 14. Franshiser, 15. Investeringar.
4. Castellum började beräkna utsläpp för bränsle- och energirelaterade aktiviteter år 2021.
5. Castellum beräknar med kostnadsmetod för hotellövernattningar och resterande affärsresor är beräknade med avståndsmetod.
6. Emissionsfaktorn från år 2020 och framåt har uppdaterats enligt varje lands utsläppsfaktor för residualmix från Grexels databas. Castellum anser att Grexels utsläppsfaktorer på residualmix reflekterar koldioxidutsläppen från elkonsumtion bättre än Energimarknadsinspektionens viktade residualmixutsläppsfaktorer som använts tidigare år. Detta har ingen signifikant påverkan på det totala koldioxidavtrycket, mindre än 5 procent, varför tidigare år eller basåret inte uppdateras.

Transaktion 09222115557514308 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

Scope	Aktivitet	Aktivitetsdata	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Förbrukning av olja i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende förbrukning i de fastigheter som värms med olja.	Eldningsolja: 0,28 ton CO_2e/MWh Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report
Scope 1	Förbrukning av naturgas i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende förbrukning i de fastigheter som värms med naturgas.	Naturgas: 0,203 ton CO_2e/MWh Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report
Scope 1	Tjänsteresor med företagsbilar.	Resor med företagsbil utgår ifrån avläsning av mätarställningar. Växthusgasutsläpp baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil.	Bensin: 0,0002375 ton CO_2e/km Diesel: 0,0002798 ton CO_2e/km Biobränsle: 0,000197 ton CO_2e/km Fordonsgas: 0,0000505 ton CO_2e/km Laddhybrid: 0,00005 ton CO_2e/km Elfordon: 0 ton CO_2e/km Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report
Scope 1	Köldmedia.	Utsläpp från köldmedia hämtas från respektive fastighet enligt lag om obligatorisk köldmediarapport.	Statistik från Svensk Kyl & Värmepumpsföreningen. Datan redovisas med anknytning till f-gasförordningen, EU/517/2014 och tillhörande svensk lagstiftning, som förklaras utifrån gällande praxis.
Scope 2	Förbrukning av el i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik i de fastigheter där Castellum ansvarar för elanvändningen.	Ursprungsmärkt förnybar el: 0 g CO_2e/MWh Residualmix: Sverige: 0,03895 ton CO_2e/MWh Danmark: 0,5574 ton CO_2e/MWh Finland: 0,52077 ton CO_2e/MWh Källa: Grexel
Scope 2	Förbrukning av fjärrvärme och fjärrkyla i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik i de fastigheter där Castellum ansvarar för fjärrvärme och fjärrkyla. Fjärrvärmeförbrukningen justeras utifrån SMHI:s graddagar och vakansgrad.	Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme[1]
Scope 3	Tjänsteresor taxi.	Majoriteten av data från leverantörer samt manuell inhämtning.	0,000147 ton CO_2e/km Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assesment Report
Scope 3	Tjänsteresor flyg.	Majoriteten av data från leverantörer samt manuell inhämtning.	Norden: 0,000171 ton CO_2e/km Europa: 0,000092 ton CO_2e/km Världen: 0,000083 ton CO_2e/km Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report
Scope 3	Tjänsteresor tåg.	Majoriteten av data från leverantörer.	0,00000042 ton CO_2e/km Källa: SJ
Scope 3	Privata fordon i tjänst.	Intern uppföljning av körda kilometer i tjänst med privat fordon.	0,000147 ton CO_2e/km Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assesment Report
Scope 3	Avfall	Beräknas genom avfallsstatistik som räknas upp för att kombineras med emissionsfaktorer från 2023 från Defra (Deparment for Environment, Food and Rural Affairs).	Emissionsfaktorer per avfallstyp Källa: Defra
Scope 3	Anställdas pendling.	Anställdas pendling i km estimeras utifrån data från Trafikanalys som kombinerades med emissionsfaktorer från Naturvårdsverket.	Källa: Naturvårdsverket och Trafikanalys
Scope 3	Nedströms hyrda tillgångar.	Beräknas genom schablon av hyresgästers energianvändning.	Residualmix: Sverige: 0,03895 ton CO_2e/MWh Danmark: 0,55740 ton CO_2e/MWh Finland: 0,52077 ton CO_2e/MWh Källa: BELOK, Grexel
Scope 3	Bränsle- och energirelaterade aktiviteter.	Beräknas genom faktisk uppföljning av energianvändning som kombineras med emissionsfaktorer från 2021 av Defra (Deparment for Environment, Food and Rural Affairs).	Landsspecifika emissionsfaktorer Källa: Defra
Scope 3	Övriga växthusgasutsläpp.	Koldioxidpåverkan beräknades utifrån hur mycket som spenderas på leverantörer från olika industrisektorer (till exempel transport, resor, konsulttjänster etc.). Utsläppen beräknas sen genom sektordata från Exiobase 3, enligt Greenhouse Gas protokollets rekommendationer för en Scope 3 screening.	Källa: Exiobase 3

1. Eftersom fjärrvärmeleverantörernas omvandlingsfaktorer för föregående år, 2023, först beräknas under 2024 används 2022 års omvandlingsfaktorer för utsläpp kopplat till traditionell fjärrvärme.

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Totala växthusgasutsläpp per fastighetstyp, like-for-like (GHG-Dir-LfL, GHG-Int, GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-4)

		Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL)								
		Kontor			Lager/Lätt industri			Handel		
	Mätenhet	2023	2022	förändring, %	2023	2022	förändring, %	2023	2022	förändring, %
Scope 1, Direkta utsläpp (GHG-Dir-LfL)	Ton CO_2e	162	444	–64	50	60	–17	11	2	450
Scope 2, Indirekta utsläpp (marknadsbaserad metod)	Ton CO_2e	5 492	7 225	–24	2 612	2 654	–2	341	300	14
Scope 2, Indirekta utsläpp (anläggningsbaserad metod)	Ton CO_2e	18 617	15 858	17	4 886	4 704	4	1 227	1 141	8
Scope 1, Direkta utsläpp + Scope 2, Indirekta utsläpp (anläggningsbaserad metod) (GHG-Int)	Kg CO_2e/m^2, år	7,5	6,5	15	3,6	3,5	3	3,2	3,0	7

		Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL)					
		Samhällsfastigheter			Castellum totalt		
>forts.	Mätenhet	2023	2022	förändring, %	2023	2022	förändring, %
Scope 1, Direkta utsläpp (GHG-Dir-LfL)	Ton CO_2e	69	52	33	292	558	–48
Scope 2, Indirekta utsläpp (marknadsbaserad metod)	Ton CO_2e	1 186	1 090	9	9 631	11 269	–15
Scope 2, Indirekta utsläpp (anläggningsbaserad metod)	Ton CO_2e	3 083	2 645	17	27 813	24 348	14
Scope 1, Direkta utsläpp + Scope 2, Indirekta utsläpp (anläggningsbaserad metod) (GHG-Int)	Kg CO_2e/m^2, år	5,0	4,0	25	5,7	5,1	13

Tabellen visar utsläpp från fastighetsförvaltning, det vill säga utsläpp från bränslen och köldmedia i Scope 1 och utsläpp från energianvändning i Scope 2. GHG-intensiteten divideras med Castellums fastighetsyta för respektive fastighetskategori. Castellums totala Scope 3-utsläpp återses på sidan 52.

Producerad energi (GRI 302-1, Elec-Abs)

	Absolut energi (MWh)			
	2023	Förändring 2022–2023, %	2022	2021
Producerad el från egna solcellsanläggningar	8 293	13	7 339	4 637
Egenproducerad solel som används på plats	4 357	–9	4 306	1 946
Egenproducerad solel som säljs	3 936	44	3 033	2 691
Omfattning på upplysningar om egenproducerad solel	89/89		64/64	46/46

Fossilfritt

	2023	2022	2021
Andel icke fossil energi, %	99	95	95
Fossilfria fordon, %	98	96	100
Antal laddpunkter för elbilar	1189	922	674
Installerade solcellsanläggningar, antal	106	76	46

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AHK, H.

Energianvändning (GRI 302-1, 302-3, Elec-Abs, Fuels-Abs, DH&C-Abs, Energy-Int)

	Absolut energianvändning (MWh)			Förnybar andel, %		
Energislag	**2023**	**2022**	**2021**	**2023**	**2022**	**2021**
Fastighetsel	104 931	106 489	61 587	100	100	100
El – Geovärme och kyla	5 373	4 562	1 532	100	100	100
El – Direktel	1 307	1 090	1 485	100	100	100
1. Total elanvändning (Elec-Abs)	**111 611**	**112 141**	**64 604**	**100**	**100**	**100**
Biogas	834	1 569	1 735	100	100	100
Total användning av förnybara bränslen	*834*	*1 569*	*1 735*	*100*	*100*	*100*
Naturgas	76	186	219	0	0	0
Olja	246	481	252	0	0	0
Total användning av icke-förnybara bränslen	322	667	471	*0*	*0*	*0*
2. Totala bränslen, inköpta av hyresvärd (Fuels-Abs)	**1 156**	**2 236**	**2 206**	**72**	**70**	**79**
Fjärrvärme	315 291	307 984	208 499	94	93	93
Fjärrkyla	30 105	33 738	16 022	100	100	100
3. Total användning av fjärrvärme och fjärrkyla (DH&C-Abs)	**345 396**	**341 722**	**224 521**	**95**	**94**	**93**
Total energianvändning (1+2+3)	**458 163**	**456 099**	**291 331**	**96**	**95**	**95**
Total energianvändning (normalårskorrigerad)	**455 606**	**472 129**	**294 111**	**—**	**—**	**—**
Energiintensitet, byggnader (Energy-Int)	98	96	91	—	—	—
Energiintensitet, byggnader (normalårskorrigerad)	97	99	92	—	—	—

Omfattning på rapporteringen	**2023**	**2022**	**2021**
Fastigheter som omfattas av upplysningar om elanvändning	556/709	527/749	395/554
Fastigheter som omfattas av upplysningar om fjärrvärme och fjärrkyla	533/590	547/560	401/414
Fastigheter som omfattas av upplysningar om bränsle	13/13	13/13	13/13

Hyresgästers elförbrukning (GRI 302-2)

	2023	**2022**	**förändring, %**
El (MWh)[1]	101 724	114 046	–8 %
Omfattning på upplysningar om hyresgästers el[2]	244/709	233/749	

1. Förbrukningen avser hyresgästernas verksamhetsel.
2. Omfattningen begränsas av att Castellum inte äger mätdatan i de fall hyresgästerna själva har avtal på verksamhetsel.

Energianvändning och utsläpp för Castellums egna kontor (GRI 305-1, GRI 305-2, GRI 305-4)

			Utfall (Abs, Int)		
	Mätenhet	**Indikator**	**2023**	**2022**	**2021**
Total förbrukning, el	MWh		**3 153**	**3 359**	**2 930**
Andel el från förnybara källor	%		100	100	100
Total förbrukning, fjärrvärme och fjärrkyla	MWh		**3 755**	**3 882**	**3 829**
Andel fjärrvärme och fjärrkyla från förnybara källor	%		99	95	100
Total förbrukning, bränslen	MWh		**0**	**0**	**0**
Andel bränslen från förnybara källor	%		—	—	—
Energiintensitet (normalårskorrigerad)	kWh/kvm, år		149	148	134
Omfattning på upplysningar om utsläpp från egna kontor	Antal inkluderade byggnader		40/40	35/35	32/32
Andel energianvändning och växthusgaser som uppskattats i portfölj	%		0	0	0
Scope 1	Ton CO_2e	Direkt	0	23	23
Scope 2 (marknadsbaserad)	Ton CO_2e	Indirekt	192	53	139
Scope 2 (anläggningsbaserad)	Ton CO_2e	Indirekt	283	60	212
Scope 1 & 2 utsläpp (marknadsbaserad)	Kg CO_2e/kvm, år	GHG	0,3	1,6	3,5
Scope 1 & 2 utsläpp (anläggningsbaserad)	Kg CO_2e/kvm, år	GHG	6,1	1,7	5,1

Den totala ytan för Castellums egna kontor uppmättes 2023 till 46 400 kvm. Detta inkluderar United Spaces kontor.

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Energianvändning (levererad av fastighetsägare) fördelad per fastighetstyp, jämförelse, like-for-like (Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, Energy-Int)

		Kontor			Lager/Lätt industri			Handel		
	Mätenhet	2023	2022	förändring, %	2023	2022	förändring, %	2023	2022	förändring, %
Total elanvändning (Elec-LfL)	MWh	**68 374**	**73 262**	**–7**	**14 330**	**15 142**	**–5**	**5 524**	**5 800**	**–5**
Omfattning på upplysningar om elanvändning	kvm	*259/286*	*259/286*	—	*131/191*	*131/191*		*49/75*	*49/75*	
Total fjärrvärme och fjärrkyla (DH&C-LfL)	MWh	**190 776**	**188 907**	**1**	**75 006**	**74 095**	**1**	**17 460**	**16 524**	**6**
Omfattning på upplysningar om fjärrvärme och fjärrkyla	kvm	*252/263*	*252/263*		*141/151*	*141/151*		*51/53*	*51/53*	
Totala bränslen (Fuels-LfL)	MWh	**611**	**763**	**–7**	**420**	**447**	**–6**	**125**	**145**	**–14**
Omfattning på upplysningar om bränsle	kvm	*7/7*	*7/7*		*5/5*	*5/5*		*1/1*	*1/1*	
Total energianvändning	MWh	**259 760**	**262 932**	**–1**	**89 756**	**89 684**	**0**	**23 109**	**22 469**	**3**
Energianvändning (graddagskorrigerad)	MWh	**258 357**	**271 240**	**–5**	**89 462**	**93 402**	**–4**	**22 993**	**23 231**	**3**
Energiintensitet, byggnader (Energy-Int)	kWh/kvm, år	112	113	–1	76	76	1	84	81	4
Energiintensitet, byggnader (graddagskorrigerad)	kWh/kvm, år	111	116	–4	76	79	–4	83	84	–1

		Samhällsfastigheter			Castellum totalt		
> forts.	Mätenhet	2023	2022	förändring, %	2023	2022	förändring, %
Total elanvändning (Elec-LfL)	MWh	**16 819**	**17 631**	**–5**	**105 047**	**111 835**	**–6**
Omfattning på upplysningar om elanvändning	kvm	*54/63*	*54/63*		*493/615*	*493/615*	
Total fjärrvärme och fjärrkyla (DH&C-LfL)	MWh	**42 967**	**40 674**	**6**	**326 209**	**320 199**	**2**
Omfattning på upplysningar om fjärrvärme och fjärrkyla	kvm	*54/56*	*54/56*		*498/523*	*498/523*	
Totala bränslen (Fuels-LfL)	MWh	**0**	**0**	**0**	**1 156**	**1 355**	**–8**
Omfattning på upplysningar om bränsle	kvm	*0/0*	*0/0*		*13/13*	*13/13*	
Total energianvändning	MWh	**59 787**	**58 306**	**3**	**432 412**	**433 389**	**0**
Energianvändning (graddagskorrigerad)	MWh	**59 158**	**59 933**	**–1**	**429 970**	**447 806**	**–4**
Energiintensitet, byggnader (Energy-Int)	kWh/kvm, år	104	101	3	100	100	0
Energiintensitet, byggnader (graddagskorrigerad)	kWh/kvm, år	102	104	–2	99	103	–4

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AH K, HL

Klimatscenarier – risker och möjligheter

Castellum använder klimatscenarier för att identifiera finansiella och operativa risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar som påverkar bolaget, både på kort och lång sikt. Syftet är att säkerställa att både verksamheten och fastighetsbeståndet har förutsättningar att hantera klimatförändringar.

Klimatrapportering

Sedan fyra år tillbaka klimatrapporterar Castellum i enlighet med de frivilliga internationella rekommendationerna från Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Hänsyn har också tagits till TCFD:s uppdaterade rekommendationer för fastighetssektorn. Syftet är att rapportera klimatrelaterade finansiella upplysningar och göra det möjligt för investerare och andra intressenter att bättre förstå bolagets exponering mot klimatrelaterade risker och möjligheter.

Två klimatscenarier – världen 2050

Under 2019 genomfördes en analys för att värdera klimatrisker och möjligheter utifrån två olika klimatscenarier kopplade till hur världen kan se ut 2050. Klimatscenarierna som används har tagits fram av FN:s klimatpanel (IPCC):

- Vi uppnår Parisavtalet
- I gamla fotspår

Vi uppnår Parisavtalet är ett scenario där vi lyckas begränsa temperaturökningen till 1,5–2 °C. I gamla fotspår, är ett "business as usual"-scenario, där världen inte lyckats ställa om utan utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i nuvarande takt.

Båda scenarierna innebär risker, men också möjligheter för Castellum. Bolaget behöver vara motståndskraftigt och anpassa verksamheten utifrån ändrade klimatförhållanden både lokalt och nationellt.

Värdering av klimatrisker

Castellum gör en årlig kartläggning av bolagets alla risker utifrån perspektiven sannolikhet, påverkan, prioritet och utveckling för en period av upp till tio år. För klimatrisker har Castellum ett längre perspektiv och analyserar utifrån klimatscenarier fram till 2050.

När det gäller klimatrisker bedöms både fysiska risker och omställningsrisker som kan följa av ett ändrat klimat. Inför investeringar i nyproduktion görs en värdering av klimatriskerna för en byggnad under dess tekniska livslängd, med tyngdpunkt på nederbörd, extremt väder och översvämningsrisk. Då används även IPCC:s mellanscenario som innebär att utsläppen ökar fram till år 2040 men sedan avtar. Inför beslut om investeringar bedömer hållbarhetschefen investeringen ur ett hållbarhetsperspektiv, där klimatförändringar är en viktig fråga.

Fastigheternas klimatmotståndskraft

Castellum undersöker möjligheterna att värdera fastighetsbeståndets exponering mot klimatförändringar genom medverkan i det av EU finansierade forskningsprojektet Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Projektet ska definiera vetenskapligt baserade åtgärder för att minska koldioxidutsläppen i kommersiella fastigheter och bostäder i fastighetssektorn med syftet att uppnå Parisavtalet.

Pågående åtgärder – klimatanalyser

Utöver klimatscenarioanalysen, som berör både fysiska risker och omställningsrisker fram till 2050, har Castellum under 2023 utfört en djupare analys av de fastigheter som i klimatanalysen från 2022 identifierades ha en hög fysisk klimatrisk. Arbetet med denna analys är fortsatt pågående och presenteras utförligare på sidorna 48–49.

Strategier som hanterar klimatrisker och klimatmöjligheter

- Nettonoll koldioxidutsläpp i enlighet med Science Based Target initiative.
- Klimatsäkrade fastigheter.
- Produktion av förnybar energi och energilagring.
- Energieffektivisering och effektbegränsning.
- Hållbarhetsprogram för investeringar.
- Klimatkrav för större och mindre projekt.
- Hållbarhetscertifieringar och miljöinventeringar av byggnader.
- Analys av klimatförändringarnas fysiska påverkan på portfölj.
- Åtgärdsplaner för fastigheter utsatta för betydande fysisk klimatrisk (planeras).
- Ökat fokus på cirkularitet och återanvändning av resurser och material.

Castellums solcellsprogram 100 på sol

Transaktion 09222115557514308716 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AH K, HL

Världen 2050

”Vi uppnår Parisavtalet” (RPC 2.6)[1]

- Utsläppen av växthusgaser halveras till 2050.
- +1,5–3 °C nationell temperaturhöjning i Sverige.
- Ny förnybar energiteknik införs i stor skala.
- Låg energiintensitet.
- Kraftiga omställningar av samhället, infrastrukturen och byggnader har genomförts.
- Världens länder lyckas samarbeta om gemensamma initiativ.
- Politiska beslut, skatter och regleringar införs gällande växthusgaser.
- Ökade regleringar med hållbarhetskrav gällande markanvändning och byggnormer.
- Ändrade krav från kunder och investerare.

Klimatscenario ”Vi uppnår Parisavtalet”

Risker

- Ökade regleringar, skatter och avgifter för koldioxidutsläpp, markanvändning, byggnormer etc.
- Äldre fastigheter kan bli obsoleta.
- Risk för olönsamma investeringar om oprövad teknik används för att snabbt påbörja omställningen.
- Krav på nollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan och cirkulär ekonomi kräver stora förändringar i affärsmodellen.
- Prisökning på byggmaterial, transporter och energi på grund av politiska restriktioner.
- Volatila eller dyrare energipriser.
- Ökat investeringsbehov i ny teknik, nybyggnation och i befintliga fastigheter.

Möjligheter

- Ökad produktion av solenergi och ökad användning av förnybar energi.
- Ökad efterfrågan på innovation och ny teknik.
- Ökad urbanisering och behov av förtätning i stadskärnorna gör beståndet attraktivt.
- Minskat energibehov på grund av effektivare resursanvändning.
- Ändrade kund- och investerarpreferenser samt ökade hållbarhetskrav gör Castellum till en attraktiv fastighetsägare och investering.

Potentiell påverkan på Castellums finansiella resultat

- Ökade investeringar i omställningen.
- Ökade kostnader för klimatanpassning.
- Ökade driftskostnader.
- Minskat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade eller ligger i riskområden.
- Ökat värde på klimatanpassade fastigheter.

”I gamla fotspår” (RPC 8.5)[1]

- Utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i dagens takt.
- +2–4 °C nationell temperaturhöjning i Sverige.
- Stigande havsnivåer.
- Fler dagar med extremväder och översvämningar.
- Ökat antal skogsbränder.
- Oförändrade beteenden och krav från kunder och investerare.
- Hög energiintensitet och stort beroende av fossila bränslen.
- Politiska klimatinitiativ och samarbeten misslyckas.
- Sämre inomhusklimat påverkar människors hälsa.
- Ökad befolkningsmängd och inflyttning till Sverige.
- Verksamheten blir mer händelsestyrd, på grund av extremväder.

Klimatscenario ”I gamla fotspår”

Risker

- Vattenskador på grund av översvämningar i strandnära bebyggelse och lågt belägna zoner.
- Skador på tak och fasad på grund av extremväder som stormar, värmeböljor och bränder.
- Minskad efterfrågan på fastigheter som ligger i riskområden.
- Risk för obsoleta fastigheter då kostnaden för klimatanpassningsåtgärder överstiger värdet.
- Ökat behov av underhåll, reparationer och periodvis stängning av byggnader, då byggmaterial och teknik påverkas negativt av höjda temperaturer och ett fuktigt klimat.
- Ökad el- och energibrist, vilket drivs starkt av den ökade elektrifieringen och behovet av mer energi i samhället.
- Ökad konkurrens från lågprisaktörer som saknar hållbar agenda.

Möjligheter

- Ökad produktion av solenergi och ökad användning av förnybar energi.
- Energieffektiviseringsåtgärder blir mer lönsamma att genomföra.
- Ökade krav på inomhusmiljön ställer krav på mer anpassningsbara fastigheter och stadsdelar.
- Klimatanpassade fastigheter gör Castellum till en mer attraktiv fastighetsägare.

Potentiell påverkan på Castellums finansiella resultat

- Ökade investeringar i hantering av klimatförändringarna.
- Ökade kostnader för klimatanpassning.
- Volatila eller minskade hyresintäkter.
- Volatila eller ökade energikostnader.
- Ökning av driftskostnader.
- Höjda försäkringskostnader.
- Minskat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade eller ligger i riskområden.
- Ökat värde för klimatanpassade fastigheter.

1. Källor: smhi.se/klimat/framtidens-klimat samt TCFD The Use of Scenario Analysis in Disclosure of Climate-Related Risks and Opportunities.

Transaktion 09222115557514308710 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL.

Vatten

I Castellums fastigheter används vatten och bolaget arbetar för att minska vattenanvändningen med en procent per år. Genomförda miljöutredningar och väsentlighetsanalyser visar att verksamheten har en begränsad påverkan på vatten. Fastigheterna ligger inte i områden som i nuläget kännetecknas av hög vattenstress. Castellum ska använda naturresurser på ett effektivt sätt och det är därför viktigt att arbeta för att minska vattenanvändningen och hantera spillvatten korrekt.

Mål

Castellum har en löpande målsättning kopplat till vatten som innebär att vattenanvändningen ska minska med en procent per år i den jämförbara portföljen (like-for-like).

Policy

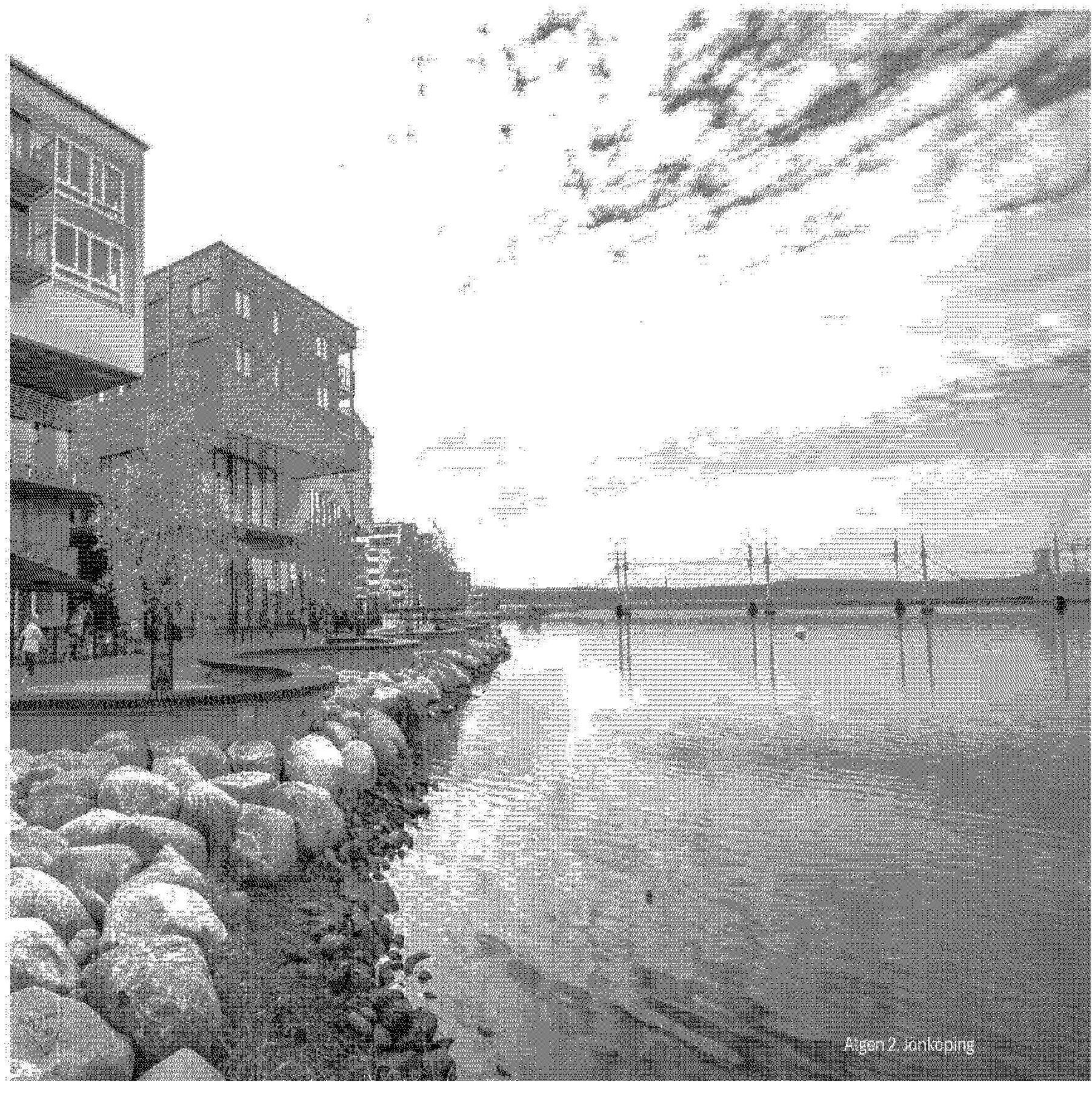
Castellums fastigheter är ansluta till de allmänna vattensystemen och använder enbart kommunalt vatten. De utsläpp som sker hanteras av de kommunala avloppsreningsverken och rening av avloppsvatten hanteras enligt Naturvårdsverkets fastställda miljökrav.

Åtgärder för minskad vattenanvändning

Castellum arbetar med uppföljning och åtgärder för att minska vattenanvändningen i fastigheterna. Taxonomiförordningen ställer krav kring högsta vattenflöde för toaletter och kranar vilka har arbetats in i ramprogram och även i riktlinjer för mindre projekt. Genom att ha vattenmätare i fastigheterna och mäta förbrukningen kan Castellum identifiera om och när det finns avvikande vattenflöden som behöver beaktas. Castellum installerar även snålspolande toaletter, läckagedetekteringssensorer och monitorering av perlatorer vilket gör att Castellum minskar vattenanvändningen i samband med förvaltning, ny-, till- och ombyggnation. Bolaget arbetar även med att samla in regnvatten för toalettspolning i mindre skala.

Total vattenanvändning (Water-Abs, Water-Int)

		Utfall Castellum totalt		
	Mätenhet	2023	2022	2021
Kommunalt vatten (Water-Abs)	kbm	1 157 134	1 205 264	683 540
Vattenintensitet, byggnader (Water-Int)	kbm/kvm, år	0,24	0,26	0,23
Omfattning på upplysningar om vatten		564/709	592/749	454/554



Algen 2, Jönköping

Transaktion 0922211555 7514/308 (6) Signerat JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

Total vattenanvändning per fastighetstyp (Water-LfL, Water-Int)

		Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL)								
		Kontor			Lager/Lätt industri			Handel		
	Mätenhet	2023	2022	förändring, %	2023	2022	förändring, %	2023	2022	förändring, %
Kommunalt vatten (Water-LfL)	kbm	655 539	648 362	1	216 248	290 319	–26	56 441	56 133	1
Vattenintensitet, Byggnader (Water-Int)	kbm/kvm, år	0,28	0,28	1	0,18	0,24	–26	0,20	0,20	1
Omfattning på upplysningar om vatten		261/286	261/286		155/191	155/191		53/75	53/75	

		Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL)					
		Samhällsfastigheter			Castellum totalt		
>forts.	Mätenhet	2023	2022	förändring, %	2023	2022	förändring, %
Kommunalt vatten (Water-LfL)	kbm	170 358	165 082	3	1 098 586	1 159 896	–5
Vattenintensitet, Byggnader (Water-Int)	kbm/kbm, år	0,28	0,27	3	0,25	0,26	–5
Omfattning på upplysningar om vatten		59/63	59/63		528/615	528/615	

Flerårsöversikt energi, koldioxidutsläpp och vatten

	2023		2022		2021		2020		2019		2018	
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet
Total energianvändning	**458 163**	**98**	**456 099**	**96**	**291 331**	**91**	**279 419**	**75**	**316 239**	**88**	**349 014**	**97**
Total energianvändning normalårskorrigerad	**455 606**	**97**	**472 129**	**99**	**294 111**	**92**	**326 287**	**87**	**340 645**	**95**	**371 220**	**103**
1. varav faktiskt uppvärmning	317 790	67	312 767	63	213 722	65	193 718	50	223 576	60	238 494	64
2. varav normalårskorrigerad uppvärmning	315 232	66	328 797	66	216 502	66	240 586	62	247 983	67	260 700	70
3. varav el och kyla	140 374	31	143 332	33	77 609	26	85 701	25	92 662	28	110 520	33
Totala CO_2e-utsläpp för fastighetsförvaltning[1]	**10 552**	**1,9**	**13 306**	**2,3**	**5 725**	**1,5**	**4 275**	**1,0**	**6 222**	**1,5**	**5037**	**1,2**
varav Scope 1	292	0,1	550	0,1	322	0,1	285	0,1	458	0,1	675	0,2
varav Scope 2 (marknadsbaserad)	10 260	1,8	12 756	2,2	5 403	1,4	3 990	0,9	5 764	1,4	4 362	1,00
Total vattenanvändning	**1 157 134**	**0,24**	**1 205 264**	**0,26**	**683 540**	**0,23**	**874 785**	**0,25**	**995 345**	**0,29**	**969 783**	**0,3**

Absolut energi anges i MWh och CO_2 anges i ton. Intensitet anges i kWh per kvm, år och CO_2 anges i kg per kvm. Absolut vatten anges i kbm, och intensitet vatten anges i kbm per kvm, år.
Total energianvändning är summan av 1 och 3. Total energianvändning normalårskorrigerad är summan av 2 och 3.
1. Denna uppställning inkluderar samtliga CO_2-utsläpp från fastighetsförvaltning, det vill säga Scope 1 och 2.

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AH, K, H.

Biologisk mångfald

Castellum ska ta ansvar för och bidra till att öka den biologiska mångfalden. Målsättningen är att alla större projekt ska medföra en nettopositiv ökning av ekosystemtjänster. Castellum minskar risken för negativ påverkan genom att ställa interna krav och nyttja arbetsverktyg för att stärka den biologiska mångfalden. Castellums verksamhet regleras av detaljplaner, lagar och regleringar. Artskyddet behandlas i svensk lag och innan detaljplaner antas och bygglov erhålls kartläggs platsen ur miljösynpunkt. Bygglov erhålls inte om den biologiska mångfalden är hotad. Merparten av Castellums fastigheter ligger i miljöer som inte är skyddade ur perspektivet biologisk mångfald eller har ett högt biologiskt mångfaldsvärde.

Omställningsplan

Åtagandet om att Castellum ska bidra till att stärka den biologiska mångfalden är fastställt i bolagets hållbarhetspolicy och uppförandekod. I dagsläget bedöms bolagets påverkan på biologisk mångfald vara begränsad och därför har Castellum inte antagit någon omställningsplan. Castellum kommer fortsätta att fokusera på, och utveckla arbetet med biologisk mångfald. Bolaget kommer även se över om omställningsplan för biologisk mångfald ska antas.

Mål

Castellum arbetar mot målet om att det ska vara en nettopositiv ökning av ekosystemtjänster i de större projekt som bolaget driver. Målet är löpande och omfattar den egna verksamheten.

Policy

I hållbarhetspolicyn fastställs att Castellum ska ta ansvar för och bidra till ökad biologisk mångfald. Uppförandekoden föreskriver att bolaget ska öka den biologiska mångfalden, bidra till fungerade ekosystemtjänster och begränsa användning och spridning av miljöfarliga produkter.

Läs mer om hållbarhetspolicyn och uppförandekoden på sidorna 43–44.

Åtgärder

Under 2023 har Castellum fortsatt att arbeta med ekosystemtjänster för att bidra till den biologiska mångfalden. Åtgärderna omfattar Castellums verksamhet och bolaget bidrar till att främja ekosystemstjänster genom att bland annat anlägga sedum- och biotoptak och genom att placera bikupor på fastigheterna. Vid nybyggnation säkerställer bolaget en nettopositiv ökning på platsens ekosystemtjänster genom kravställning i projekt. Castellum har tagit fram ett verktyg anpassat till bolagets projektverksamhet för att säkerställa att påverkan alltid blir nettopositiv.

Resultat

Under året har 14 projekt pågått för nybyggnation och ombyggnation. Ingen del av marken ligger i områden som är känsliga ur perspektivet biologisk mångfald.

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Bygg- och fastighetsbranschen ger upphov till omkring 30 procent av allt avfall i Sverige. Avfallsmängderna måste minska och andelen avfall som återvinns och återanvänds måste öka. Genom att använda naturresurser effektivt och främja cirkulära materialflöden ska Castellum bidra till en minskad negativ miljöpåverkan. I förvaltningen av fastigheter och som en del av ny- och ombyggnation använder bolaget resurser i form av material. Avfall genereras i den egna verksamheten, genom hyresgästers verksamhet och i samband med ny-, till- och ombyggnation. Castellum fokuserar på återbruk och på att bygga och förvalta fastigheter utifrån ett cirkulärt perspektiv.

Mål

För att säkerställa att Castellum arbetar effektivt med resurser och cirkularitet har bolaget formulerat ett löpande och långsiktigt mål kopplat till återbruk. Det löpande målet innebär att återbruk ska vara en del i samtliga projekt. År 2030 ska återbruk och förnybart material vara ett betydande inslag i samtliga projekt. Målsättningarna omfattar Castellum och inkluderar även tydliga krav på leverantörer och entreprenörer.

Som en del i att säkerställa att Castellum arbetar effektivt med resurser finns även uppsatta mål kopplat till hållbarhetscertifieringar. Det löpande målet är att all nyproduktion och alla större ombyggnationer ska hållbarhetscertifieras. Bolaget har även mål på medellång sikt vilket innebär att 50 procent av beståndet ska vara hållbarhetscertifierat till 2025. I slutet av 2023 var andelen hållbarhetscertifierade fastigheter 50 procent (45).

Policy

Castellums åtaganden kopplat till resursanvändning och cirkulär ekonomi hanteras i bolagets hållbarhetspolicy och uppförandekod. Hållbarhetspolicyn och uppförandekoden fastställer att Castellum ska bygga och förvalta med livscykeltänkande och främja cirkulära modeller samt att återbruk ska vara en betydande del av alla projekt över tid. Uppförandekoden behandlar även att bolaget inte ska äventyra planetens gränser och att avfall ska hanteras på ett ansvarsfullt sätt.

Läs mer om hållbarhetspolicyn och uppförandekoden på sidorna 43–44.

Åtgärder

Hållbara material och fastigheter

Vid ny- och ombyggnation ska material med negativ påverkan på miljö undvikas. Castellum tillämpar Byggvarubedömningen och upprättar loggbok i alla projekt för att säkerställa att materialen uppnår en viss standard. Alla fastigheter i beståndet ska även vara miljöinventerade för att få kännedom kring och implementera åtgärder om miljöskadliga material skulle identifieras.

Alla nybyggnationer och större ombyggnationer ska hållbarhetscertifieras. I Sverige ska kontor- och

Transaktion 0922211555 7514/30876 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

butikslokaler certifieras enligt Miljöbyggnad nivå Guld. I särskilda fall kan nivå Silver tillämpas, men då krävs särskild utredning. Nyproducerade logistikbyggnader ska certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Silver. I Danmark och Finland ska kontor- och butikslokaler certifieras enligt BREEAM, nivå Excellent eller LEED, nivå Gold. Vid nycertifiering av befintliga fastigheter tillämpas LEED O+M, minst nivå Gold.

Avfall

Castellum skapar förutsättningar för ansvarsfull hantering av avfall genom att minimera och förebygga föroreningar och genom att se avfallet som en resurs för återanvändning och återvinning. Castellum arbetar systematiskt med att minska mängden avfall till deponi och förbränning och öka andelen återvunnet avfall. Därför tillhandahåller bolaget källsortering för merparten av alla fastigheter som Castellum förvaltar. Dessutom ställs krav på avfallshantering på alla entreprenörer i samband med projekt. Vid nybyggnation finns krav på att avfallsplaner ska upprättas och krav som ställs enligt taxonomiförordningen har arbetats in i ramprogram samt i hållbarhetskrav för mindre projekt. Avfall som uppkommer på de egna kontoren källsorteras.

I arbetet med att minska avfallet är det viktigt att ha tillgång till avfallsrelaterade data. Castellum arbetar löpande med att öka mängden tillgänglig data och har tecknat ramavtal med två avfallsleverantörer som kan tillhandahålla omfattande avfallsdata.

Återbruk

Castellum ska främja cirkulära materialflöden och tillämpa återbruk i alla projekt. Detta är en viktig del för att nå målet om nettonoll utsläpp till 2030. Under året har nya processer för arbetet med återbruk implementerats. Processen har konkretiserats med Återbrukstrappan som ska tillämpas i samtliga projekt. Den består av fem olika steg och innebär att Castellum i första hand ska bevara materialet på platsen och i sista hand låta det gå till avfall.

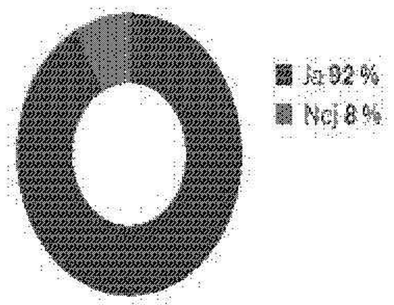
Castellum har under 2023 fokuserat på kompetensutveckling och utbildning inom återbruk. Utbildningarna har fokuserat på olika områden inom återbruk och utbildningsinsatserna syftar till att alla medarbetare ska få en ökad kompetens för att mer effektivt kunna arbeta med återbruk i respektive projekt.

Under 2023 har Castellum utvecklat återbruksbubbar och har ingått partnerskap med Kålltorp

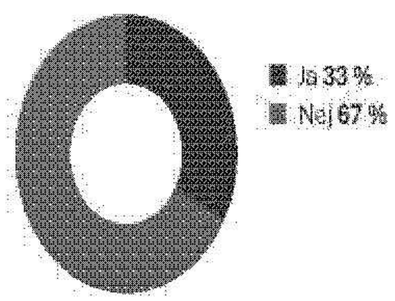
Återbrukstrappan

1. Bevarad på plats
2. Återbrukad i projektet
3. Återbrukad inom organisationen
4. Återbrukad av annan aktör
5. Avfallshanterad

Andel fastigheter som är miljöinventerade



Andel projekt med återbruk



Definition av återbruk: när material eller komponenter används på samma sätt som de är framställda att användas. Återbruk anses likvärdigt med återanvändning. Återbruksmålet implementerades i slutet av 2022 och uppföljningen kommer att utvecklas de kommande åren.

Totalt avfall (GRI 306-3, 306-4, 306-5, Waste-Abs)

	Totalt (abs) i ton		
	2023	2022	2021
Farligt avfall (Waste-Abs)	**68**	**61**	**34**
Deponi (Waste-Abs)	0	0	0
Återvinning (Waste-Abs)	54	47	26
Förbränning (Waste-Abs)	14	14	8
Icke-farligt avfall (Waste-Abs)	**6 322**	**4 985**	**2 925**
Deponi (Waste-Abs)	47	11	21
Återvinning (Waste-Abs)	2 910	2 025	1 228
Förbränning (Waste-Abs)	3 365	2 949	1 676
Total	**6 391**	**5 046**	**2 959**
Omfattning på upplysningar om avfall	420/709	370/749	254/554

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Bygg, Vasakronan och Platzer. Kålltorp Bygg öppnar en återbrukshub, Kålltorp REbygg, i Göteborg för att främja hållbart byggande. Återbrukshubben kommer erbjuda en helhetslösning för en cirkulär byggverksamhet genom att erbjuda tjänster som återbruksinventering, demontering, lagerhållning, rekonditionering och kvalitetsgranskning av material.

Som en ytterligare del i arbetet med återbruk jobbar Castellum med CCBuild vilket är samhällsbyggnadsbranschens gemensamma arena för cirkulärt byggande och förvaltning. Castellum har varit en del av CCBuild sedan start och har fortsatt arbetet med CCBuild som ett verktyg för återbruksinventering.

Totalt avfall per fastighetstyp (Waste-LfL)

		Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL)								
		Kontor			Lager/Lätt industri			Handel		
	Mätenhet	2023	2022	förändring, %	2023	2022	förändring, %	2023	2022	förändring, %
Farligt avfall (Waste-LfL)	Ton	**57**	**51**	**12**	**3**	**2**	**50**	**1**	**0**	**0**
Deponi (Waste-LfL)	Ton	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Återvinning (Waste-LfL)	Ton	46	38	24	2	2	0	1	0	0
Förbränning (Waste-LfL)	Ton	12	15	–21	1	0	0	0	0	0
Icke farligt avfall (Waste-LfL)	Ton	**4 334**	**3 431**	**26**	**361**	**391**	**–8**	**241**	**205**	**18**
Deponi (Waste-LfL)	Ton	17	43	–60	1	0	0	0	0	0
Återvinning (Waste-LfL)	Ton	2 000	1 576	27	121	56	116	127	131	–3
Förbränning (Waste-LfL)	Ton	2 317	1 812	28	239	335	–29	114	74	54
Total	Ton	**4 391**	**3 482**	**26**	**364**	**393**	**–7**	**242**	**205**	**18**
Omfattning på upplysningar om avfall		261/286	261/286		81/191	81/191		28/75	28/75	

		Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL)					
		Samhällsfastigheter			Castellum totalt		
> forts.	Mätenhet	2023	2022	förändring, %	2023	2022	förändring, %
Farligt avfall (Waste-LfL)	Ton	**2**	**2**	**0**	**64**	**56**	**14**
Deponi (Waste-LfL)	Ton	0	0	0	0	0	0
Återvinning (Waste-LfL)	Ton	2	2	0	51	41	24
Förbränning (Waste-LfL)	Ton	**0**	0	0	13	15	–13
Icke farligt avfall (Waste-LfL)	Ton	**998**	**510**	**96**	**5 934**	**4 535**	**31**
Deponi (Waste-LfL)	Ton	29	2	1 350	47	44	7
Återvinning (Waste-LfL)	Ton	471	283	66	2 720	2 046	33
Förbränning (Waste-LfL)	Ton	498	224	122	3 167	2 445	30
Total	Ton	**1 000**	**512**	**95**	**5 997**	**4 591**	**31**
Omfattning på upplysningar om avfall		59/63	59/63		392/615	392/615	

Tabellen avser hyresgästernas avfall. Avfall från byggnation är inte inkluderat. Omfattningen visar antalet fastigheter inom organisationen som inkluderas i data som redovisas för denna indikatorn. Brännbart avfall i Sverige används huvudsakligen som bränsle för energiutvinning.

Transaktion 09222115557514/308 (6) Signerat JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

Hållbarhetscertifierade fastigheter (exkl. mark)

	Kontor	Lager/Lätt industri	Handel	Samhälls-fastigheter	Projekt	Castellum totalt	Andel av portfölj, %
Omsättning (Revenue), mkr	**3 862**	**679**	**237**	**891**	**20**	**5 689**	**61**
Driftsutgifter (OpEx), mkr	**–361**	**–76**	**–17**	**–52**	**–5**	**–510**	**53**
Kapitalutgifter (CapEx), mkr	**–1 103**	**–372**	**–185**	**–221**	**–208**	**–2 089**	**58**
Fastighetsvärde, mkr	59 795	9 822	3 340	14 711	761	88 429	64
Uthyrningsbar yta, kvm	1 537 131	619 393	134 697	399 151	29 162	2 719 534	50
Antal fastigheter	135	62	21	36	3	257	36

Omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter följer samma definition som Castellums redovisning enligt EU:s taxonomiförordning taxonomi som redovisas på sidorna 65–71.

Antal hållbarhetscertifieringar (Cert-Tot)[1]

	Castellum														
	Miljöbyggnad		EU GreenBuilding		LEED		BREEAM		WELL		NollCO$_2$		Totalt antal certifieringar		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	förändring, %
Antal certifierade byggnader (Cert-Tot)[2]	60	59	35	37	52	46	114	105	2	1	2	1	263	249	6 %
Certifierad yta (i tusental kvm) (Cert-Tot)[2]	663	497	261	268	850	799	1 020	1 027	18	0	21	0	2 749	2 591	6 %
Certifierad yta, andel av totalen (Cert-Tot)[2], %	12	9	5	4	15	14	19	18	0	0	0	0	50	45	5 %

1. Certifieringar avser fastighet eller del av fastighet.
2. Vissa byggnader är certifierade med mer än en certifiering. För att undvika dubbelräkning räknas endast en per byggnad, tabellen summerar därför inte i totalen.

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AHK, HL

Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

EU:s taxonomiförordning ((EU) 2020/852) utgör ett ramverk och gemensamt klassificeringssystem för vilka ekonomiska aktiviteter som kan klassificeras som miljömässigt hållbara. Förordningen syftar till att styra kapitalströmmar genom investerare och marknaden mot mer miljömässigt hållbara investeringar. På så vis är taxonomin ett verktyg för att bidra till den gröna omställningen och att uppnå EU:s sex miljömål för att uppfylla Parisavtalet.

Bedömning av överensstämmelse med förordning

2021 infördes upplysningskravet på hur stor andel av verksamheten som omfattas av EU:s taxonomiförordning. Från och med 2022 är bolag skyldiga att rapportera förenlighet med förordningen på de två första miljömålen, begränsning respektive anpassning till klimatförändringarna. I juli 2023 fastställdes tekniska granskningskriterier för de fyra återstående miljömålen, hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser (WTR), övergång till cirkulär ekonomi (CE), förebyggande och kontroll av föroreningar (PPC) samt skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem (BIO). Inom dessa tekniska granskningskriterier definieras vilka sektorer och tillhörande ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomiförordningen. Som ett bygg- och fastighetsbolag omfattas hela Castellums verksamhet av de två första miljömålen, CCM och CCA, samt av miljömål fyra, övergång till cirkulär ekonomi, CE.

Följande ekonomiska aktiviteter berör Castellums hela verksamhet:

- Uppförande av nya byggnader (CCM 7.1/CE 3.2)
- Renovering av befintliga byggnader (CCM 7.2/CE 3.2)
- Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning (CCM 7.3)
- Förvärv och ägande av byggnader (CCM 7.7)

För att vara förenlig med taxonomin ska den ekonomiska aktiviteten väsentligt bidra till ett miljömål, samt utföras i överensstämmelse med så kallade minimiskyddsåtgärder (eng. minimum safeguards). Dessutom ska aktiviteten inte orsaka betydande skada (eng. Do no significant harm, DNSH) på något av de andra miljömålen.

Castellums mest väsentliga bidrag är till det första miljömålet, Begränsning av klimatförändringar CCM, därmed redovisar bolaget förenlighet enbart med detta mål. Castellums bedömning av förenlighet presenteras i tabellerna på sidorna 68–70, det vill säga hur bolaget efterlever de tekniska granskningskriterierna och inte orsakar någon betydande skada på övriga miljömål. Dessutom beskrivs hur Castellum hanterar minimiskyddsåtgärder.

Castellums fokus på hållbarhet, energieffektivisering av byggnader och effektiv drift har en positiv påverkan på andelen av Castellums fastigheter som är förenliga med EU:s taxonomiförordning. Det betyder att de specifika fastigheterna bidrar till ett av miljömålen, att verksamheten agerar i överensstämmelse med taxonomiförordningens minimiskyddsåtgärder och inte orsakar betydande skada på något av de andra miljömålen.

Redovisningsprinciper

Hur stor andel av verksamheten som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras genom tre finansiella nyckeltal: omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter. Verksamheten måste identifiera hur stor andel av dessa nyckeltal som är förenliga med EU:s taxonomiförordning genom att de bidrar till ett av miljömålen, är i överensstämmelse med taxonomiförordningens minimiskyddsåtgärder och samtidigt inte orsakar betydande skada på något av de andra miljömålen.

För att verksamheten i en fastighet ska klassificeras som nybyggnation respektive renovering ska investeringen överstiga 50 mkr, vilket är Castellums definition av stora projekt.

Taxonomirapporteringen har kontrollerats för att undvika dubbelräkning. Risken för dubbelräkning minskar eftersom bolaget endast redovisar förenlighet med det första miljömålet, begränsning av klimatförändringar.

Omsättning

Redovisningen av total omsättning motsvarar koncernens intäkter från totalresultat för koncernen, Not 2. I posten inkluderas hyresintäkter, serviceintäkter och intäkter coworking.

Kapitalutgifter

Redovisning av totala kapitalutgifter avser tillägg till materiella tillgångar under året före avskrivningar, upp- och nedskrivningar samt undantaget förändringar av verkligt värde. Vidare ingår materiella tillgångar som härrör från rörelseförvärv. Se Not 10 avseende Ny-, till- och ombyggnation och Förvärv. Utöver det omfattas också inventarier som utgör en kapitalutgift, se Not 11 samt Leasing, se Not 12.

Driftutgifter

Redovisningen av driftutgifter omfattar koncernens direkta kostnader som avser till exempel det dagliga underhållet och som krävs för säkerställandet av tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion såsom löpande driftskostnader, byggnadsrenoveringar som inte aktiveras som kapitalutgifter, kortsiktiga leasingavtal och underhåll och reparationer. Kostnader för energianvändning är exkluderat ur driftskostnader. Se Not 4 och posterna Driftskostnader och Underhåll.

Kontextuell information

Castellum främsta bidrag är till Begränsning av klimatförändringarna CCM – och på den ekonomiska aktiviteten "7.7 Förvärv och ägande av byggnader".

De ekonomiska aktiviteterna "7.1 Nyproduktion av byggnad" samt "7.7 Förvärv och ägande av byggnader" är de huvudsakliga aktiviteterna i Castellums verksamhet samt de som genererar störst omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter. I förhållande till CCM 7.1 och CCM 7.7 genererar CCM 7.2 och CCM

Transaktion 09222115557514308 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AH K, HL

7.3 ingen större omsättning, driftutgifter eller kapitalutgifter. Inom miljömålet Begränsning av klimatförändringar CCM är Castellums bedömning därmed att de ekonomiska aktiviteterna "7.1 Nyproduktion av byggnad" samt "7.7 Förvärv och ägande av byggnader" har störst betydelse. Det är Castellums bedömning att tillräckliga tolkningar av DNSH-kriterierna samt att tillräcklig uppföljning inte finns för att kunna bedöma efterlevnad och bidrag till miljömål för cirkulär ekonomi, CE.

Bolaget anser att CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader är den ekonomiska aktivitet som är betydande och som det finns tillräckliga externa underlag för att kunna bedöma huruvida kriterierna uppfylls. Bedömningen av Castellums förenlighet med taxonomin kan komma att utökas framåt i takt med att relevanta och trovärdiga underlag utvecklas.

Castellum arbetar med hållbarhet i all nyproduktion. Bolaget väljer dock att inte rapportera den andel av nyproduktion som är förenligt med EU:s taxonomiförordning då det saknas tolkningar av DNSH-kriterierna. Castellum fortsätter bevaka när tillräckliga tolkningar av kriterierna finns samt arbetar för att nyproduktion ska kunna inkluderas som en del av kapitalutgifterna framgent. Därmed anser bolaget att möjligheten att bedöma förenlighet med EU:s taxonomiförordning är otillräcklig. När dessa tolkningar finns på plats och bolaget kan inkludera nyproduktion i bedömningen väntas bolagets förenlighet med taxonomin öka. Castellum tar upp de kapitalutgifter för projekt där det finns en omsättning, därav är en kapitalutgiftsplan inte applicerbar.

Castellum har aktivt engagerat och drivit på arbetet om att ta fram nationella riktlinjer och tröskelvärden och har återkopplat till regeringen och EU gällande EU:s taxonomiförordning. Detta har skett både inom Fastighetsägarnas Task Force för EU:s taxonomiförordning och EPRA Sustainability Committee. I december 2021 presenterade Fastighetsägarnas Task Force tröskelvärden för den berörda ekonomiska aktiviteten. Dessa uppdaterades i december 2022 och en bedömning har gjorts att de fastställda värdena är aktuella även för 2023.

CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader ska anses vara förenlig med EU:s taxonomiförordning genom det första miljömålet. För att den ekonomiska aktiviteten ska vara förenlig med taxonomiförordningen ska fastigheten vara inom topp 15 procent mest energieffektiva byggnadsbeståndet inom respektive byggnadskategori, alternativt ha en energideklaration med betyg A.

Topp 15 %-gräns för mest energieffektiva byggnader uppförda före 31 december 2020[1]

Byggnadskategori	kWh/m² enligt BBR 29, primärenergital
Lokalkategorier	
Kontor och förvaltning	80
Butiks- och lagerlokaler för övrig handel	75

1. Tröskelvärden enligt Fastighetsägarnas rapport, 2022.

Hermannin rantatie 8, Helsingfors

Transaktion 09222115557514308 0 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

Ekonomisk aktivitet: 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Miljömål 1. Begränsning av klimatförändringar

Tekniska granskningskriterier	Bedömning av Castellums efterlevnad
1. För byggnader som byggts före den 31 december 2020 har byggnaden en energideklaration i klass A. Alternativt är byggnaden bland de 15 % bästa i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryckt i behov av primärenergi vid drift. 2. För byggnader som byggts efter den 31 december 2020 uppfyller byggnaden de kriterier som anges i avsnitt 7.1. 3. Om byggnaden är en stor byggnad som inte är för bostadsändamål drivs den effektivt genom övervakning och bedömning av energiprestandan.	1. De av Castellums fastigheter som faller inom ramen för de 15 % bästa fastigheterna i primärenergital, enligt Fastighetsägarnas tolkning och tröskelvärden, anses uppfylla de tekniska granskningskriterierna. 2. De av Castellums fastigheter som fått bygglov efter 31 december 2020 ska följa de tekniska granskningskriterierna i avsnitt 7.1 Uppförande av nya byggnader och 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. 3. Castellum har ett väl fungerande energiledningssystem och arbetar systematiskt med energianvändningen i fastigheterna. Energianvändningen, inklusive prestandan, följs upp och bedöms löpande.

DNSH-kriterier	Bedömning av Castellums efterlevnad
Miljömål 2. Anpassning till klimatförändringar Verksamheten uppfyller de kriterier som anges i tillägg A till Kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139, den 4 juni 2021, "Allmänna kriterier för tillämpningen av principen om att inte orsaka betydande skada på klimatanpassningsåtgärder".	Under 2022 har Castellum låtit oberoende experter utföra en klimatriskbedömning av hela beståndet på fastighetsnivå, med syftet att bedöma och identifiera vilka fastigheter som är utsatta för fysiska klimatrelaterade risker. Analysen är utförd i enighet med Appendix A och tabell II Classification of climate-related hazards. Utsattheten på fastigheterna har bedömts utifrån ett förändrat klimat. De fysiska klimatrisker som är väsentliga för verksamheten har identifierats genom en robust klimatrisk- och sårbarhetsanalys. Hänsyn har tagits till senaste vetenskapliga rön och metoder. Analysen identifierade följande risker som de mest relevanta att bedöma: • Översvämning från hav • Översvämning från sjöar och vattendrag • Översvämning vid skyfall • Värmestress • Markstabilitet (skred och erosion) • Snöfall Genom att bedöma fastigheterna efter risknivå kan bolaget avgöra vilka som ska prioriteras. Under 2023 har arbetet fortsatt med att arbeta med åtgärdsplaner för de identifierade fastigheterna: fastigheterna har analyserats mer djupgående och relevanta investeringar och insatser som ska genomföras för att anpassa de fastigheterna till ett förändrat klimat och öka deras motståndskraft ska definieras.[1]

DNSH-kriterier	Bedömning av Castellums efterlevnad
Miljömål 3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser Ej tillämpligt.	Ej tillämpligt
Miljömål 4. Omställning till en cirkulär ekonomi Ej tillämpligt.	Ej tillämpligt
Miljömål 5. Förebyggande och bekämpning av föroreningar Ej tillämpligt.	Ej tillämpligt
Miljömål 6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem Ej tillämpligt.	Ej tillämpligt

Minimiskyddsåtgärder	Bedömning av Castellums efterlevnad
Minimiskyddsåtgärder ska vara förfaranden som genomförs för att säkerställa att den ekonomiska verksamhet sker i enlighet med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.	Castellum är en ansvarsfull samhällsutvecklare som ska vara med och bidra till en hållbar utveckling. Verksamheten ska bedrivas ansvarsfullt gentemot samhället och intressenter. Castellum betraktar försiktighetsprincipen och samhällets lagar och förordningar som minimikrav. Bolaget har skrivit under Global Compact, och följer FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag, inklusive Internationella arbetsorganisationens (ILO) deklaration om grundläggande rättigheter och principer i arbetslivet, ILO:s åtta kärnkonventioner och den internationella konventionen om mänskliga rättigheter. Genom väl förankrade och styrande dokument och processer säkerställer bolaget att inga kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter sker i verksamheten. Castellums uppförandekod bygger på Castellums värderingar, de tio principerna i Global Compact, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Uppförandekoden gäller alla medarbetare och tydliggör Castellums ställningstagande gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, affärsetik, och antikorruption. Risken för negativ påverkan i leverantörsledet minskas och förebyggs genom att ställa samma höga etiska krav på leverantörer och partners som på alla anställda i koncernen. Castellums uppförandekod för leverantörer tillämpas i samtliga affärsrelationer. Castellum bedömer faktiska och potentiella konsekvenser och risker för mänskliga rättigheter i bolagets affärspartners verksamhet samt som en del av due diligence-processen innan nya affärsrelationer inleds.

1. Fastighetsbeståndet har bedömts enligt klimatriskskalan låg, medel och hög.

Transaktion 09222115557614308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Omsättning
Räkenskapsår 2023

Ekonomiska verksamheter	Kod	Omsättning	Andel av omsättningen, år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2) omsättning, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	3 338	34 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	33 %	-	-
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		**3 338**	**34 %**	**34 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**-**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**33 %**		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0 %	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0 %	-						-	-	-	-	-	-	-	0 %		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	215	2 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								1 %		
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	242	2 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								4 %		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	6 010	61 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								62 %		
Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**6 468**	**66 %**	**66 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**								**67 %**		
A.Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		**9 806**	**100 %**	**100 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**								**100 %**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		**0**	**0 %**																
TOTALT		**9 806**	**100 %**																

	Andel av omsättningen/total omsättning	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	34 %	66 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

Transaktion 09222115557614308 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Kapitalutgifter
Räkenskapsår 2023

Ekonomiska verksamheter	Kod	Kapital-utgifter	Andel av kapitalutgifterna, år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställnings-verksamhet
		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	841	22 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	11 %	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**841**	**22 %**	**22 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**-**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**11 %**		
Varav möjliggörande verksamhet		0	0 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0 %	E	
Varav omställningsverksamhet		0	0 %	-						-	-	-	-	-	-	-	0 %		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	793	20 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								39 %		
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	294	8 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								12 %		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 909	50 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								38 %		
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**2 996**	**78 %**	**78 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**								**89 %**		
A. Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		**3 837**	**100 %**	**100 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**								**100 %**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		**0**	**0 %**																
TOTALT		**3 837**	**100 %**																

	Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	22 %	78 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

Transaktion 09222115557614308 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AH K, HL

Driftutgifter
Räkenskapsår 2023

Ekonomiska verksamheter	Kod	Driftutgifter	Andel av driftsutgifter, år 2023	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Föroreningar	Cirkulär ekonomi	Biologisk mångfald	Minimiskyddsåtgärder	Andel förenlig med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) driftutgifter, år 2022	Kategori möjliggörande verksamhet	Kategori omställningsverksamhet
		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	299	31 %	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	28 %	-	-
Driftutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**299**	**31 %**	**31 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**-**	**J**	**-**	**-**	**-**	**-**	**J**	**28 %**		
Varav möjliggörande verksamhet		0	0 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0 %	E	
Varav omställningsverksamhet		0	0 %	-						-	-	-	-	-	-	-	0 %		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	14	1 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								1 %		
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	32	3 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								4 %		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	634	65 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								67 %		
Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**680**	**69 %**	**69 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**								**72 %**		
A. Driftutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		**979**	**100 %**	**100 %**	**0%**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0%**								**100 %**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin		**0**	**0 %**																
TOTALT		**979**	**100 %**																

	Andel av driftsutgifter/totala driftsutgifter	
	Taxonomiförenlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	31 %	69 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

Transaktion 09222115557614308 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

Taxonomin Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Rad	Kärnenergirelaterade verksamheter	
1.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	Nej
2.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	Nej
3.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.	Nej
	Fossilgasrelaterade verksamheter	
4.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
5.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej
6.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	Nej

Transaktion 09222115557514308 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, H.

Hållbarhetsrapport

Sociala upplysningar

Castellum ska vara en bra arbetsgivare, samarbetspartner, hyresvärd och kund. Bolaget ska engagera sig i samhället och bidra till en stadsutveckling som främjar integration och erbjuder hälsosamma och produktiva stadsmiljöer.

Medarbetare

Alla Castellums medarbetare ska vara välmående. Målet är en hälsosam och säker arbetsplats utan olyckor och med en god arbetsmiljö. Castellum har ett ansvar för att ingen medarbetare blir fysiskt eller psykiskt skadad eller sjuk på grund av sitt arbete. Castellum arbetar proaktivt och strukturerat med att stärka medarbetarnas hälsa, förebygga risker och undvika arbetsrelaterade skador och olyckor.

Castellum ska präglas av jämställdhet, mångfald och lika rättigheter för alla. Medarbetarna ska spegla samhällets sammansättning och både könsfördelningen och ersättningen ska vara jämställd. För att förbättra jämställdheten inom de områden där det fortfarande råder obalans arbetar bolaget med systematiska riktlinjer och handlingsplaner.

Mål

Castellum har både löpande och medellångsiktiga mål kopplat till egna medarbetare. Målen har arbetats fram med utgångspunkt i FN:s globala hållbarhetsmål, som ligger till grund för samtliga av Castellums mål kopplat till hållbarhet. Till 2025 ska Castellum vara jämställt i samtliga yrkeskategorier och 20 procent av medarbetarna ska ha internationell bakgrund. De löpande målsättningarna är att korttidssjukfrånvaron ska vara mindre än 2 procent och långtidssjukfrånvaron mindre än 3 procent. Dessutom ska Castellum inte ha några arbetsskador eller arbetsrelaterade sjukdomar och andelen anonymiserade rekryteringar ska öka.

Målen omfattar den egna verksamheten och är kopplat till de egna anställda.

Policy

Castellums åtaganden kopplat till medarbetare styrs av bolagets uppförandekod, hållbarhetspolicy, arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicy samt andra rutiner och kontroller som rör bolagets medarbetare. I uppförandekoden tydliggörs Castellums ställningstaganden när det gäller mänskliga rättigheter, medarbetarinflytande, arbetsmiljö, ledarskap, arbetsvillkor, mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering. Där framgår tydligt att bolaget inte tillåter barn- och tvångsarbete samt att alla medarbetare i Sverige är anslutna till kollektivavtal.

I Castellums hållbarhetspolicy finns riktlinjer kring frågor som rör bolagets medarbetare. I policyn fastställs att bolaget ska värna om medarbetarnas rättigheter, välbefinnande och arbetsmiljö. Vidare tydliggörs att Castellum har nolltolerans när det gäller trakasserier, kränkande särbehandling och sexuella trakasserier samt att bolaget ska präglas av jämställdhet och mångfald.

Arbetsmiljöhandboken är uppdelad på 17 olika områden och behandlar olika aspekter kopplat till arbetsmiljön. Den innehåller bland annat riktlinjer och hur arbetsmiljöansvaret är fördelat inom bolaget.

Syftet med Arbetsmiljöpolicyn är att skapa förutsättningar för en god och säker arbetsmiljö utan olycksfall och ohälsa. Den fastställer att Castellum ska vara en arbetsplats fri från kränkande särbehandling och diskriminering och att alla medarbetare ska känna sig inkluderade. Arbetsmiljöpolicyn föreskriver också att arbetsmiljön ska vara fysiskt och psykiskt god.

Läs mer om uppförandekod, hållbarhetspolicy, arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicy på sidorna 43–44.

Åtgärder

Jämställdhet och mångfald

Jämställdhet, mångfald och lika rättigheter för alla ska prägla Castellums verksamhet. Oavsett kön, könsidentitet, könsuttryck, etnicitet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariationer, sexuell läggning och ålder ska alla värderas och behandlas lika. Castellum arbetar därför systematiskt med riktlinjer och konkreta handlingsplaner för att främja ett mer jämställt bolag.

Castellums mångfalds- och jämställdhetsarbete ska främja likabehandling i frågor om anställnings- och arbetsvillkor samt utveckling i arbetet. Bolagets ersättning är konkurrenskraftig och marknadsmässig. Ersättningen till Castellums medarbetare baseras på kollektiva förhandlingar, arbetsuppgifter samt den individuella medarbetarens prestationer. Regelbunden utvärdering sker avseende prestation i relation till tydligt fastställda individuella mål. De individuella målen är ett viktigt verktyg i arbetet med jämställda och konkurrenskraftiga löner. För att säkerställa jämställda löner genomförs lönekartläggning och lönerevision årligen där Castellum använder extern lönestatistik. Ambitionen är att likvärdiga arbetsuppgifter genererar likvärdig ersättning. Vid förekomst av avvikelser beroende på kön vidtas åtgärder omgående.

För en jämställd arbetsplats är föräldraskap i yrkeslivet en viktig fråga. Castellum anser att det ska vara möjligt att förena yrkesliv med föräldraskap och vill därför underlätta utöver de lagstadgade rättigheterna om föräldrapenning i Sverige. Castellum erbjuder medarbetare en löneutfyllnad under max 180 dagar av föräldraledigheten som ger cirka 90 procent av den ordinarie lönen. Castellums medarbetare i andra länder erbjuds sedan 2021 samma förmåner för föräldraledighet som finns i Sverige.

Varje kvartal genomför Castellum en medarbetarundersökning som är inriktad på frågor om jäm-

Transaktion 09222115557514308 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, H.

ställdhet, mångfald och inkludering för att få information och inspel från medarbetarna. Under året har Castellum även fokuserat på att öka kunskapen om jämställdhet, mångfald och inkludering i bolagets people and culture-funktion.

Castellum ska spegla samhället sammansättning. För att öka mångfalden bland nyanställda arbetar bolaget med en anonymiserad rekryteringsprocess.

Diskriminering och trakasserier
Castellum tar tydligt ställning mot diskriminering, trakasserier och sexuella trakasserier. Detta är tydligt fastställt i uppförandekoden, Castellums arbetsmiljöpolicy samt mångfald- och jämställdhetsplan.

Samtliga medarbetare genomför obligatorisk utbildning i hållbarhet vilken också inkluderar mångfald och syftar till att förebygga diskriminering och trakasserier. Medarbetare har möjlighet att anmäla diskriminering och trakasserier till sin närmsta chef som i sin tur rapporterar det inträffade till Head of People & Culture. Om diskriminerande beteenden eller trakasserier identifieras har Castellum en definierad upptrappningsprocess på plats. Denna avser rapportering av incidenter och korrigerande eller disciplinära åtgärder. Processen inkluderar följande:

- Bedöm risker för diskriminering inklusive trakasserier och sexuella trakasserier, och kartlägg disciplinära åtgärder som vidtas.
- Analysera orsaker till risker och hinder.
- Korrigera och genomför åtgärder för att förebygga diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter.
- Följ upp och utvärdera incidenter enligt Castellums riktlinjer.

Hälsa och säkerhet
Castellum har ett ansvar för att ingen medarbetare blir fysiskt eller psykiskt skadad eller sjuk på grund av sitt arbete. För att leva upp till ambitionen arbetar Castellum på ett strukturerat sätt med att proaktivt stärka medarbetarnas hälsa, förebygga risker och undvika arbetsrelaterade skador och olyckor.

Castellum har ett lagstadgat arbetsmiljöansvar för alla egna medarbetare och för inhyrd personal som arbetar i verksamheten. Samtliga medarbetare omfattas av Castellums rutiner för hälsa och säkerhet. Arbetsmiljöarbetet utgår från arbetsmiljöhandboken som tydliggör hur arbetsmiljöansvaret är fördelat. Respektive region-vd ansvarar för arbetsmiljöarbetet och fördelar det vidare ut i verksamheten. En eller flera chefer, arbetsledare eller andra arbetstagare får därmed i uppgift att verka för att risker i arbetet förebyggs och att en tillfredställande arbetsmiljönivå uppnås. Medarbetare eller arbetsgivare som har, eller har fått tilldelat ansvar för arbetsmiljöuppgifter, ska se till att kunskaperna gällande arbetet är tillräckliga, vilket också definieras i Castellums arbetsmiljöhandbok. Alla ledare ska ha genomgått en systematisk arbetsmiljöutbildning i syfte att ha den kunskap som krävs för det delegerade arbetsmiljöansvaret.

Förebyggande arbete
Att identifiera och förebygga hälso- och säkerhetsrisker är grunden i Castellums arbetsmiljöarbete. Bolaget genomför årligen en risköversyn och vid behov en förnyad riskbedömning för varje del av verksamheten. Inför förändringar, exempelvis vid lokalflytt, nya verktyg, förändrad arbetsmetod eller inför anlitande av entreprenörer, genomförs också en riskbedömning.

I det förebyggande arbetet är det viktigt att medarbetarnas perspektiv tas i beaktning. Castellums medarbetare har stor påverkan på bolagets arbetsmiljö- och hälsoarbete. Påverkan sker bland annat genom deltagande i riskbedömningar, skyddskommittéer och friskvårdsgrupper. Inom Castellum finns lokala skyddskommittéer där representanter från både arbetsgivare och arbetstagare deltar och möten genomförs två gånger per år. I arbetsmiljö- och hälsoarbetet har skyddsombuden en viktig roll och i samverkan utvecklas Castellums arbetsmiljö. Inom Castellum äger skyddsombuden rätt att avbryta ett arbete som bedöms som farligt eller kan medföra risk för skador och ohälsa. Inom Castellums projekt ska också tillbud och olyckor rapporteras i syfte att lära av erfarenheten och förebygga skador.

I arbetet med att bedöma risker anlitas vid behov en extern företagshälsovård av Castellum med utgångspunkten att expertkunskap är nödvändig för att undersöka och bedöma de fysiska och psykiska risker som kan finnas kopplat till arbetsmiljön. Företagshälsovården föreslår vid behov åtgärder och medverkar vid genomförandet av olika riskanalyser. Företagshälsovården är även en viktig resurs när rehabiliteringsutredningar ska göras och vid arbetsanpassningsåtgärder för enskilda arbetstagare och grupper av anställda. Företagshälsovården är därmed en viktig del i bolagets förebyggande arbete avseende hälsa och säkerhet.

Under 2023 har Castellum:

- Arbetat med projektet Fastighetsägarens ansvar som syftar till att säkra ansvarsfördelningen kopplat till roller och arbetsmiljö.
- Infört en ny digital utbildningsmodell kopplat till arbetsmiljö och som riktar sig till chefer. Syftet är att underlätta processen när behov av utbildning finns.
- På bolagets ledarforum informeras om hur chefer kan använda bolagets försäkringar och externa partners i arbetet med förebyggande friskvård med syftet att kunna agera snabbt vid risk för ohälsa.

Hantering av incidenter
Castellums arbetsrelaterade incidenter, tillbud och olyckor hanteras enligt fastställda rutiner. Om någon medarbetare råkar ut för arbetsrelaterad sjukdom eller olycksfall i arbetet eller om något tillbud inträffar i arbetet, ska vd för berörd verksamhet, berörd chef, Head of People & Culture samt

Transaktion 09222115557514308 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

arbetstagaren gemensamt utreda orsakerna så att risker för ohälsa och olycksfall fortsättningsvis kan förebyggas. Vid behov ändras rutiner och arbetssätt för att minimera risker. Region-vd för den del av verksamhet som berörs, alternativt berörd chef, ska utan dröjsmål anmäla allvarliga tillbud, olycksfall och/eller ohälsa till Arbetsmiljöverket. Region-vd för berörd del av verksamhet är även ansvarig för att rapportera arbetsrelaterade skador till Castellums juridikavdelning. Underlaget används i det systematiska arbetsmiljöarbetet för att förebygga framtida olyckor. Anlitade entreprenörer är, i egenskap av arbetsgivare, formellt ansvariga för att utreda och genomföra åtgärder vid arbetsskador. Det är Castellums uppgift som byggherre att dra lärdom av det som inträffat för att sätta in åtgärder vid planering och projektering av projekt samt gällande övergripande förutsättningar för projektet.

Medarbetarundersökning och medarbetarsamtal

Castellum genomför kvartalsvis medarbetarundersökningen Castellum Experience. Undersökningen består av ett antal frågor som syftar till att följa upp medarbetarnas engagemang och trender kopplat till engagemang samt identifiera behov av korrigerande åtgärder. Den senaste mätningen visar engagemang på 8,2 (7,9) vilket kan jämföras mot extern benchmark på 8,0. Resultatet delas in i tre kategorier, promotors, passiva och detractors. Den senaste mätning 2023 visade att 60 procent (47) var promotors, det vill säga medarbetare som rekommenderar Castellum som arbetsgivare. Svarsfrekvens i mätningen var 94 procent (90). Undersökningen följer även upp psykosociala arbetsmiljöfrågor och mål kopplat till den psykosociala arbetsmiljön sätts årligen.

Förtroendeindex (eNPS)

	2023	2022	2021
Kvinnor	43	46	37
Män	54	47	48
20–29 år	64	58	50
20–50 år	59	51	41
över 50 år	59	40	40

Alla medarbetare erbjuds kvartalsvis medarbetarsamtal för att sätta och följa upp mål, identifiera eventuella behov av kompetensutveckling samt vid behov föra dialog kring att skapa en motiverande arbetssituation, engagemang och trivsel.

Hälsovård

Castellum erbjuder hälsokontroll till samtliga medarbetare med jämna mellanrum. Syftet med företagshälsovården är att arbeta hälsofrämjande och förebyggande i enlighet med intentionerna i arbetsmiljölagen. Samtliga medarbetare har genom sin sjukvårdsförsäkring tillgång till ett flertal förebyggande hälsotjänster som exempelvis samtalsstöd och e-hälsotjänster vilka är fria att använda och är tillgängliga dygnet runt. För att varje medarbetare ska få goda förutsättningar att ta hand om sin hälsa erbjuds även samtliga medarbetare arbetsmiljöundersökning med jämna mellanrum.

För att inspirera våra medarbetare bjuder Castellum kontinuerligt in till olika hälsofrämjande aktiviteter som genomförs runt om i bolaget. Varje medarbetare har också tillgång till ett friskvårdsbidrag på 5 000 kronor per år.

Transaktion 0922211555 7514/30876 Signerat JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

Anställningstyp, antal personer (GRI 2-7)

	2023		2022	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Heltidsanställda	219	316	214	307
Deltidsanställda	8	3	9	4

Anställningsform, antal personer (GRI 2-7)

	2023		2022	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda	221	316	219	308
Visstidsanställda[1]	3	6	4	3

1. Inklusive timanställda.

Kollektivavtal (GRI 2-30)

Andelen anställda med kollektivavtal år 2023 var 95 procent. Medarbetare i Finland och Danmark har i dagsläget inte kollektivavtal utan anställningsvillkor som följer respektive lands arbetsmiljölagstiftning och försäkringssystem.

Medarbetarsamtal, % (GRI 404-3, Emp-Dev)

	2023			2022		
	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total
Genomförda medarbetarsamtal (Emp-Dev)	90	90	90	78	85	82

Castellum bryter inte ner medarbetarsamtal per yrkeskategori då bolaget inte har tillgång till denna information. Informationen kan komma att utvecklas kommande år med ett gemensamt HR-system.

Personalomsättning (GRI 401-1, Emp-Turnover)

	2023		2022		2021	
Personalomsättning[1]	Antal, st	Andel kvinnor, %	Antal, st	Andel kvinnor, %	Antal, st	kvinnor, %
Nyanställda under året[2]						
Under 30 år	8	62	17	53	6	39
30–50 år	33	58	34	53	16	50
Över 50 år	9	30	12	41	4	47
Totalt antal nyanställda	50	53	63	51	25	47
Andel nyanställda, %	10 %	5	12	6	6	3
Personer som slutat under året						
Under 30 år	5	37	5	31	7	33
30–50 år	21	34	38	72	21	44
Över 50 år	12	42	20	51	17	24
Totalt antal personer som slutat	38	37	63	62	45	35
Andel som slutat, %	7 %	3	12	7	11	4
Andel som slutat på egen begäran[3], %	87 %	36	79	66	56	20

Genomsnittskostnaden för extern nyrekrytering under 2023 uppgick till 62 000 kr per rekrytering.

1. Castellum har övergått till beräkningsprincipen 'Full Time Equivalent', FTE, från och med 2018. FTE tar hänsyn till faktisk arbetad tid under året och avdrag görs för exempelvis tjänstgöringsgrad och faktisk anställningstid under året. Exempel: en anställd som börjar sin anställning den 1 juli och arbetar 70 procent till och med den 31 december räknas som 0,35 FTE (anställd 50 procent av året och med tjänstgöringsgrad 70 procent).
2. Av de som nyanställdes under året hade 22 procent internationell bakgrund.
3. Andel som slutat på egen begäran i relation till totalt antal som slutat.

Utbildning (GRI 404-1, Emp-Training)

Utbildning, timmar	Kvinnor	Män	Total
Medelantal anställda under året	227	319	546
Antal utbildningstimmar under året	6 728	9 866	16 594
Under 30 år	646	1 013	1 659
30–50 år	4 108	5 255	9 363
Över 50 år	1 974	3 598	5 572
Snittimmar per anställd/år	30	31	30

Mångfald %

	2023	2022
Andel medarbetare med internationell bakgrund	12	10

Ledarskapsutveckling, timmar	Kvinnor	Män	Total
Antal medarbetare som deltagit	45	49	94
Antal timmar	484	487	971

Castellum bryter inte ner utbildningstimmar per yrkeskategori då bolaget inte har tillgång till denna information. Informationen kan komma att utvecklas kommande år med ett koncerngemensamt HR-system. Genomsnittskostnad för utbildning per anställd uppgår för kvinnor till 20 000 kr och män till 21 000 kr, med ett genomsnitt på 21 000 kr för alla anställda under 2023.

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Jämställdhet (GRI 405-1, Diversity-Emp)

	2023		2022		2021		2020	
Sammansättning av bolaget	Antal, st	Andel kvinnor, %	Antal, st	Andel kvinnor, %	Antal, st	Andel kvinnor, %	Antal, st	Andel kvinnor, %
Styrelse	**6**	**48**	**5**	**20**	**7**	**44**	**8**	**50**
Under 30 år	0	0	0	—	0	—	—	—
30–50 år	0	0	0	—	0	—	1	100
Över 50 år	6	48	5	20	7	44	7	43
Ledning	**13**	**37**	**12**	**54**	**8**	**50**	**8**	**50**
Under 30 år	0	0	0	—	0	—	—	—
30–50 år	8	53	7	62	6	47	6	50
Över 50 år	5	12	5	42	2	58	2	50
Övriga anställda, inkl. ledning	**546**	**42**	**534**	**42**	**427**	**43**	**413**	**40**
Under 30 år	51	47	45	46	37	50	29	48
30–50 år	310	46	302	46	237	49	202	47
Över 50 år	185	33	187	33	153	31	182	30

Tabellen visar sammansättning av bolaget uppdelat på kön och ålder för olika nivåer av bolaget. Castellum följer inte upp anställdas minoritetstillhörighet. Castellum har valt att inte rapportera på de grupper inom bolaget som kallas regionala ledningsgrupper eftersom det inte motsvarar regionala ledningsgrupper ur ett globalt perspektiv, utan ur ett nationellt perspektiv.

Åldersfördelning antal anställda (GRI 405-1)

Åldersfördelning	Kvinnor	Män	Total
Antal anställda exkl. styrelse	**227**	**319**	**546**
Under 30 år	24	27	51
30–50 år	143	167	310
Över 50 år	60	125	185

Arbetsrelaterade skador och ohälsa (GRI 403-9, 403-10 H&S-Emp, H&S-Comp)

	2023		2022		2021	
	Medarbetare	Leverantör	Medarbetare	Leverantör	Medarbetare	Leverantör
Antal arbetsrelaterade dödsfall (H&S-Emp)[1]	0	0	0	0	0	0
Antal arbetsskador med frånvaro (LTI)	1	0	1	8	2	5
Skadefrekvens per 200 000 timmar (LTIFR)	*0,2*	*0*	*0,2*	*0,2*	*0,5*	*0,2*
Antal arbetsskador med allvarlig konsekvens[2]	0	0	0	3	0	0
Skadefrekvens per 200 000 timmar	*0*	*0*	*0*	*0,1*	*0*	*0*
Totalt antal registrerade arbetsskador	4	6	5	26	7	11
Skadefrekvens per 200 000 timmar (TRIFR) (H&S Emp)	*0,7*	*0,14*	*0,9*	*0,5*	*1,7*	*0,3*
Antal registrerade arbetssjukdomar[3] (H&S-Comp)	9	mäts ej	10	mäts ej	13	mäts ej
Korttidssjukfrånvaro i % av totalt arbetade timmar (H&S-Emp), %	1,0	mäts ej	1,3	mäts ej	1,1	mäts ej
Långtidssjukfrånvaro i % av totalt arbetade timmar (förlorade arbetsdagar, anställda) (H&S-Emp), %	1,4	mäts ej	1,6	mäts ej	1,8	mäts ej
Total frånvaro i % av totalt arbetade timmar (frånvaro, anställda) (H&S-Emp), %	2,4	mäts ej	2,9	mäts ej	2,9	mäts ej
Totalt antal arbetade timmar	**1 157 409**	**8 513 103**	**1 090 318**	**10 500 714[4]**	**840 212**	**6 712 089[4]**

Begrepp: LTI = Lost Time Injury, LTIFR = Lost Time Injury Frequency Rate, TRIFR = Total Recordable Injury Frequency Rate.

1. Inga dödsfall har inträffat varpå dödsfall inte delas upp enligt arbetssjukdom eller arbetsolycka, därmed rapporteras heller inte någon dödsfallsfrekvens.
2. Allvarlig skada med över 6 månaders återhämtning exklusive dödsfall.
3. Castellums tolkning av GRI:s begrepp "Work related ill health".
4. Antalet arbetade timmar för leverantörer baseras på ett antagande att 60 procent utgör arbetskostnad och till ett timpris på 500 kronor per timme.

Hälsa och säkerhet per fastighetstyp (H&S-Asset)

	Jämförelse mellan byggnadstyp														
	Kontor			Logistik			Handel			Samhällsfastigheter			Castellum totalt		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Hälsa och säkerhetsutvärderingar (H&S-Asset)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Transaktion 09222115557514308 0 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AH K, HL

Sjukfrånvaro medarbetare

	2023			2022		
%	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total
Sjukfrånvaro Castellum	3,3	1,9	2,4	3,8	2,2	2,9
Varav korttidsfrånvaro	1,1	1,0	1,0	1,5	1,1	1,3
Varav långtidsfrånvaro (börjar räknas efter dag 15)	2,2	0,9	1,4	2,3	1,1	1,6

Löneskillnader mellan könen, medel (GRI 2-21, GRI 405-2, Diversity-Pay)

	2023				2022			
%	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning
Koncernledning exkl. vd (Diversity-Pay)	71	142	86	117	80	126	79	127
Chefer (Diversity-Pay)	99	101	97	103	97	103	96	105
Anställda (Diversity-Pay)	103	97	103	97	99	101	98	102

Löneskillnader mellan könen, median (GRI 2-21, Diversity-Pay)

	2023				2022			
%	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning
Koncernledning exkl. vd	83	120	81	123	78	128	78	128
Chefer	103	97	91	110	96	104	98	102
Anställda	107	94	105	95	99	101	101	99

Löneskillnad högst betalda relativt median, (GRI 2-21, Diversity-Pay)

	2023	2022
Total ersättning till vd (högst betalda), mkr	5,1	4,8
Median årlig total ersättning för alla anställda (exkl. högsta årliga ersättning), mkr	0,6	0,6
Förhållande mellan högst betald och median (exkl. högst årliga ersättning)	4,4	5
Median löneökning alla anställda (exkl. högsta årliga ersättning), %	3,9	2,7
Löneökning vd 2022–2023, %	2,5	2,6

Ingen omräkning till FTE har gjorts. All ersättning har räknats in – det vill säga fast och rörlig ersättning. Bolagets vd är den med högst ersättning. Namn framgår i bolagets ersättningsrapport.

Arbetare i värdekedjan

Castellum ska påverka arbetarna i värdekedjan positivt. Totalt arbetar Castellum med omkring 5 500 leverantörer och det är av stor vikt att relationen med dessa bedrivs på ett ansvarsfullt sätt. Hälsa och säkerhet i leverantörskedjan är ett område som är viktigt för Castellum.

Mål

Castellum arbetar mot målsättningen att det inte ska förekomma några arbetsskador eller arbetsrelaterade sjukdomar hos leverantörerna. Målet har arbetats fram med utgångspunkt i FN:s globala hållbarhetsmål, som ligger till grund för Castellums samtliga mål.

Målet är löpande och omfattar arbetare i värdekedjan.

Policy

Arbetet med leverantörerna utgår från Castellums uppförandekod för leverantörer. Utgångspunkten är att alla Castellums leverantörer ska följa uppförandekoden för leverantörer. Leverantörskoden är baserad på FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt Castellums egen identifiering av de mest relevanta hållbarhetsfrågorna. Rubriksättningen i uppförandekoden utgår från de fyra huvudområdena i FN:s Global Compact: mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption.

Transaktion 09222115557514308716 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL.

Läs mer om uppförandekod för leverantörer på sidorna 43–44.

Åtgärder kopplade till arbetare i värdekedjan
Innan nya affärsrelationer inleds genomför Castellum en due diligence som inkluderar bedömning av faktiska och potentiella risker och konsekvenser avseende mänskliga rättigheter och bedömningen omfattar, men är inte begränsad till, egna anställda, kvinnor, barn, urfolk, migrantarbetare, utomstående kontrakterad arbetskraft och lokala samhällen.

Castellum genomför även systematiska riskanalyser av bolagets leverantörer med syftet att identifiera leverantörer med hög risk för avvikelser mot bolagets uppförandekod samt att kunna implementera åtgärder vid behov. Att Castellum inte har identifierat några högriskleverantörer är en effekt av att bolaget främst anlitar lokala svenska, finska eller danska leverantörer med välutvecklat hållbarhetsarbete. Under året har inga avvikelser mot uppförandekoden identifierats.

Om arbetare i värdekedjan upptäcker oegentligheter kan det rapporteras via Castellums visselblåsarfunktion eller till närmsta chef som i sin tur rapporterar till Castellum och respektive region-vd.

Vid större inköp och upphandlingar är ambitionen att granska leverantörer och entreprenörer enligt koncerngemensamma krav. Det är i sin tur klassificeringen av leverantören som styr hur uppföljning och granskning av leverantören genomförs vilket kan vara genom revisioner, besiktningar, enkäter eller platsbesök. I samtliga upphandlingar behöver leverantören intyga att de har ett systematiskt hållbarhetsarbete samt arbete med arbetsmiljöledning. Som en del i att effektivisera leverantörskedjan och ställa tydliga krav har Castellum 26 centrala ramavtal med leverantörer. Under 2023 har Castellum köpt in varor och tjänster för 7 094 mkr (8 750) från totalt 5 589 (10 823) leverantörer, varav de största leverantörerna, med en inköpsvolym större än 10 mkr, stod för 72 (68) procent av inköpsvolymen.

Om leverantören brister i efterlevnad av uppförandekoden eller hållbarhets- och arbetsmiljökraven kan avtalet sägas upp. Under 2023 har inga centrala avtal med leverantörer sagts upp till följd av avvikelser kopplat till uppförandekoden för leverantörer eller hållbarhets- och arbetsmiljökraven.

Mänskliga rättigheter i leverantörskedjan

Castellum har nolltolerans när det gäller kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter. Genom arbetet med utvärderingar som innehåller riskanalyser, genomlysningar och en väl utvecklad uppförandekod för leverantörer säkerställer Castellum att kontroller finns på plats för att förhindra kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter. Bolaget tillåter inte barnarbete eller tvångsarbete varken i den egna verksamheten eller i den verksamhet som leverantörer bedriver på uppdrag av Castellum. Castellum följer de internationella standarder som finns såsom FN:s Global Compact, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Risken för kränkningar av mänskliga rättigheter ingår som en komponent i bolagets årliga riskanalys. Under de kommande åren ska Castellum utveckla sättet som bolaget genomlyser verksamheten för att säkra att inga kränkningar av mänskliga rättigheter sker i den egna värdekedjan.

Hälsa och säkerhet
Castellum har ett riskförebyggande samarbete med leverantörer genom krav och förväntningar samt dialog och uppföljning. Bolaget ställer bland annat tydliga krav på arbetsmiljö och tar sitt lagstadgade samordningsansvar för entreprenörer som arbetar i verksamheten. Anlitade entreprenörer är, i egenskap av arbetsgivare, formellt ansvariga för att utreda och genomföra åtgärder vid arbetsskador. I egenskap av byggherre ska Castellum dock dra lärdom av vad som inträffat och sätta in åtgärder vid planering och projektering av projekt.

Genom Castellums uppförandekod för leverantörer, tydliga krav i upphandlingsdokument och instruktioner för leverantörer säkerställer Castellum att även leverantörer arbetar i enlighet med bolagets arbetsmiljökrav.

Leverantörer 2023 (Andel av total inköpsvolym)

- Byggande av bostadshus och andra byggnader 32 %
- Försörjning av värme och kyla 6 %
- Byggnadssnickeriarbeten 4 %
- Teknisk konsultverksamhet inom bygg- och anläggningsteknik 3 %
- Mark- och grundarbeten 2 %
- Elinstallationer 2 %
- Värme- och sanitetsarbeten 2 %
- Teknisk konsultverksamhet inom energi-, miljö- och VVS-teknik 2 %
- Ventilationsarbeten 2 %
- Övrigt 46 %

Transaktion 09222115557514308716 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Samhällsengagemang

Castellum vill vara en ansvarsfull fastighetsägare och bidra till samhällena där bolaget verkar. För Castellum innebär samhällsengagemang att erbjuda hälsosamma och produktiva stadsmiljöer där människor mår bra. Bolaget vill också bidra med att möjliggöra för en stadsutveckling som uppmuntrar till integration mellan olika samhällsgrupper. En annan viktig aspekt är att bidra till att fler ungdomar och personer med utländsk bakgrund kommer in på arbetsmarknaden.

Mål

Castellums målsättningar kopplat till samhällsengagemang är att 10 procent av medarbetarna ska vara praktikanter. Bolaget ska även skapa arbetstillfällen för ungdomar och långtidsarbetslösa i projekt. Målsättningarna är löpande och har sin utgångspunkt i FN:s globala hållbarhetsmål.

Policy

Castellums hållbarhetspolicy beskriver att bolaget ska bidra till sysselsättning och ge ungdomar möjlighet att komma in på arbetsmarknaden och engagera sig i frågor av betydelse för samhällsutvecklingen.

Läs mer om hållbarhetspolicyn på sidan 44.

Åtgärder för att utveckla lokalsamhället

Castellum samverkar med flera olika aktörer för att utveckla städer eller närområdet kring fastigheterna. I alla städer där bolaget är verksamt utvecklas sociala program genom intressentanalyser där de aktuella behoven identifieras och analyseras. Baserat på resultatet fattas lokala beslut om hur Castellum ska engagera sig. Oftast handlar insatserna om hur Castellum kan påverka miljön i en positiv riktning, förbättra det lokala samhället samt miljöerna i och kring fastigheterna. Exempel på de sociala programmen är citynätverk, hållbarhetsnätverk och företagarföreningar där Castellum samarbetar med hyresgäster, kommuner och andra samarbetspartners. I dagsläget omfattar de sociala programmen 100 procent av fastigheterna.

För att lyckas i arbetet med att bidra till att fler kommer in på arbetsmarknaden för Castellum dialog med intressenter och ingår i gemensamma projekt med andra fastighetsägare och aktörer. Castellum har ett mål om att 10 procent av Castellums medarbetare ska vara praktikanter, vilket bolaget definierar som personer som går en yrkesskola med praktikperiod eller står långt ifrån arbetsmarknaden. Målet om praktikanter har reviderats under 2023, från 4 procent lärlingar till 10 procent praktikanter, för att inkludera bolagets nya definition. I alla större projekt ställs krav på att entreprenörer ska anlita praktikanter. Bolaget samarbetar även exempelvis med Jobbsprånget, ett initiativ som ger nyanlända akademiker möjlighet att praktisera på företag.

Castellum engagerar sig även i föreningslivet, skolor samt universitet för att erbjuda ungdomar praktikplatser och sommarjobb. Castellums arbete med sponsring och stöd till det lokala föreningslivet fokuserar främst på att främja utbildning och hälsa hos ungdomar. Under året har Castellum tillsammans med My Dream Now anordnat studiebesök för ungdomar som inte känner sig välkomna till arbetslivet, medverkat på en framtidsdag för att informera ungdomar om yrken i fastighetsbranschen och erbjudit bolagets medarbetare att bli utbildade till klasscoacher för att inspirera ungdomar till olika yrken och studievägar. Tillsammans med Fryshuset och Barn till ensamma mammor har Castellum sponsrat biovisning och julklappsinsamling.

Under året har bolaget lämnat stöd till Bris, Barncancerfonden, Hjärt- och Lungfonden, Fryshuset, My Dream Now och lokala idrottsföreningar. Sammantaget har Castellum under 2023 lämnat 15,6 mkr (12,4) i direkt stöd genom sponsring och andra initiativ, varav 9,3 mkr (8,4) avsåg medlemsavgifter till branschorganisationer och 6,3 mkr i välgörenhet. Utöver det har Castellum också bidragit med cirka 0,8 mkr (0,8) i omkostnader (overhead) och 0,8 mkr (0,8) i volontärarbete.

Under året har Castellum genomfört 141 (110) olika insatser kopplat till sociala program. Bolaget har erbjudit 51 praktikplatser varav en genom Jobbsprånget, haft 51 feriearbetare och möjliggjort genomförande av sju examensarbeten.

Urval av branschorganisationer där Castellum är medlemmar

- Almega
- Centrum för Management i Byggsektorn (CMB), del av Chalmers tekniska högskola
- Chamber of Commerce (Handelskammaren)
- Energimyndighetens grupp för effektiv energianvändning i lokaler (BELOK)
- EPRA
- Fastighetsägarna
- Fossilfritt Sverige
- Sweden Green Building Council
- Green Building Council Denmark
- Green Building Council Finland
- Plattform för klimatneutralt byggande Göteborg
- Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30)
- Klimatarena Stockholm
- Näringslivsgruppen
- UN Global Compact
- CCBuild

Transaktion 09222115557514730876 Signerat JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

Hyresgäster

Castellum ska erbjuda hållbara och hälsosamma fastigheter med hög kvalitet. För att säkerställa att fastigheter håller en hög standard arbetar Castellum med erkända hållbarhetscertifieringssystem.

Mål

Castellum har ingen målsättning kopplat till hyresgäster men möjligheterna till WELL-certifiering ska utvärderas i alla större projekt och investeringar.

Policy

I Castellums hållbarhetspolicy framgår det att bolaget ska erbjuda trygga och hälsosamma miljöer för människor i och kring fastigheterna.

Läs mer om hållbarhetspolicyn på sidan 44.

Åtgärder kopplade till hyresgästerna

Castellum för löpande dialog med hyresgäster kopplat till olika situationer och kanaler. Varje år genomförs en omfattande kundmätning, Nöjd Kund Index (NKI), med hjälp av extern expertis. Bolaget ska vara en lyhörd hyresvärd som hjälper hyresgästerna att bli mer hållbara. I årets NKI-undersökning får Castellum 71 (75) i NKI-resultat av drygt 1 600 svarande hyresgäster motsvarande en svarsfrekvens på 55 procent (35).

Under 2023 har Castellum jobbat vidare med att teckna gröna hyresavtal och dessa gäller numera för samtliga nytecknade avtal. Genom de gröna hyresavtalet så kan Castellum och bolagets hyresgäster bland annat utbyta miljödata och samverka för att gemensamt bidra till ett miljömässigt hållbart hyresförhållande.

Vidare så ska Castellum inte använda material i fastigheterna som kan få en negativ påverkan på människors hälsa. För att undvika det tillämpas Byggvarubedömningen, samtidigt som loggbok upprättas i alla nyproduktioner. Alla fastigheter ska vara miljöinventerade. Om hälsofarliga material identifieras implementeras korrigerande åtgärder.

Ett verktyg i arbetet med att tillhandahålla hälsosamma lokaler är WELL-certifieringssystemet. WELL är ett certifieringssystem som fokuserar på de som ska vistas i fastigheterna och utgår från sju områden kopplat till människors hälsa och välmående. Castellum ska alltid utreda möjligheten till att WELL-certifiera fastigheten vid nybyggnation. Under året har en av Castellums fastigheter (Eden i Hyllie, Malmö), som den första i Sverige, erhållit certifieringen WELL Core Platinum vilket är certifieringens högsta nivå.

Styrningsrelaterade upplysningar

Castellums verksamhet ska drivas ansvarsfullt gentemot samhället och intressenterna. Arbetet präglas av hög affärsmoral, god affärssed, ansvarskännande och opartiskhet.

Ansvarsfullt företagande

Castellum har nolltolerans när det gäller mutor och korruption. Uppförandekoden reglerar hur medarbetarna ska agera för att inte exponeras mot affärsetiska risker. Bygg- och fastighetsbranschen involverar stora inköp och risken för korruption är som störst i samband med stora upphandlingar.

Förebyggande arbete

Alla medarbetare utbildas i Castellums uppförandekod och uppförandekod för leverantörer. Syftet är att arbeta förebyggande mot mutor och korruption. Castellum bedömer att största risken återfinns vid byggnation och projekt. Uppförandekod för leverantörer tillämpas därmed i den typen av större upphandlingar och avtal. Där framgår tydligt vilka förväntningar Castellum har på sina leverantörer när det gäller affärsetik, mutor och korruption.

Framsteg

Under 2023 har omkring fem affärsetiska ärenden rapporterats genom visselblåsarfunktionen. Alla har utretts och vid behov har korrigerande åtgärder vidtagits som en följd av det som rapporterats. Under 2023 har inga avtal med leverantörer sagts upp till följd av avvikelser (miljörelaterade, sociala eller mänskliga rättigheter) som kan kopplas till uppförandekoden för leverantörer eller hållbarhets- och arbetsmiljökraven.

Kritiska frågeställningar, väsentliga avvikelser och åtgärder kopplade till Castellums hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras till styrelsen, genom bolagets revisionsutskott, om sådant inträffar.

Skapat och fördelat ekonomiskt värde (GRI 201-1)

mkr	2023	2022	2021	2020
Direkt skapat ekonomiskt värde	**9 806**	**8 928**	**6 353**	**6 004**
Intäkter	9 806	8 928	6 353	6 004
Fördelat ekonomiskt värde	**6 663**	**7 079**	**5 410**	**4 955**
Driftskostnader	3 240	3 089	2 007	1 669
Ägare	624	1 872	1 888	1 776
Medarbetare	603	560	490	470
Finansiärer	2 168	1 531	845	786
Skatter	12	15	173	247
Samhället	16	12	7	7
Behållet ekonomiskt värde	**3 143**	**1 849**	**943**	**1 049**

Transaktion 09222115557514308716 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Under året har inga väsentliga avvikelser kopplat till hållbarhetsarbetet eller uppförandekoden identifierats eller rapporterats till styrelsen.

Castellum, styrelsen eller ledningen har under 2023 inte erhållit någon information om att väsentliga händelser inträffat som påverkat hyresgästernas hälsa och säkerhet negativt.

Under de senaste åren har varken Castellum eller någon företrädare från bolaget dömts för något brott som kan kopplas till avvikelse mot bolagets uppförandekod, korruption, konkurrenshämmande verksamhet eller brott mot monopollagstiftning. Under 2023 har Castellum inte heller dömts att betala skadestånd eller någon form av böter, varken kopplat till brott mot miljö-, arbetsmiljö- eller monopollagstiftning.

Lobbying

Castellum har inte lämnat finansiella bidrag eller på annat sätt kompenserat politiska partier eller partpolitiska organisationer med syfte att påverka lagstiftningen.

Företagskultur

Castellum är ett värderingsdrivet företag där Affärsmässiga, Engagerade och Modiga är de kärnvärden som vägleder bolaget i olika arbetssituationer. Företagskulturen styr hur bolagets medarbetare ska agera mot hyresgäster, varandra och omvärlden. Genom att ha hyresgästen i fokus och vara en pålitlig samarbetspartner är bolaget affärsmässigt. Genom att vara hängivna uppdraget och stötta varandra är bolaget engagerade. Genom att våga tänka nytt och utveckla hållbara lösningar är medarbetarna modiga. För mer information om Castellums värderingar, se Hållbarhetsrelaterade policyer på bolagets webbplats.

Skatt – land för landrapport (GRI 207-4-a)

	2023			2022		
	Sverige	Finland	Danmark	Sverige	Finland	Danmark
Antal anställda	524	11	12	512	10	12
Tillgångar exkl. likvida medel	131 343	19 987	5 918	153 249	18 940	6 683
Intäkter	**8 682**	**700**	**424**	**7 962**	**616**	**350**
Varav intäkter från försäljning till tredje part	8 682	700	424	7 962	616	350
Varav intäkter från koncerninterna transaktioner med andra skattejurisdiktioner	0	0	0	0	0	0
Resultat före skatt	–13 713	–468	–427	3 035	–760	–38
Betald skatt	–4	–8	0	–15	0	0
Uppskjuten skatt	3 009	19	0	–562	90	0
Årets resultat	**–10 708**	**–457**	**–427**	**2 458**	**–670**	**–38**

Rapportering enligt Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

För femte gången har Castellum anpassat bolagets rapportering enligt rekommendationerna i TCFD:s ramverk för att beskriva hur vi strategiskt arbetar med klimatrelaterade risker och möjligheter. TCFD publicerade under 2021 branschspecifika rekommendationer. Castellum har påbörjat implementeringen av dessa. I nedanstående tabell beskrivs omfattningen av rapporteringen och sidhänvisningar görs till respektive område. Castellum har arbetat vidare med scenarioanalyser kopplade till klimatförändringarna, vilket redovisas på sidorna 47–50, 57–58 och 101.

Styrning Rekommenderade upplysningar	Strategi Rekommenderade upplysningar	Riskhantering Rekommenderade upplysningar	Indikatorer & Mål Rekommenderade upplysningar
A. Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter Sidorna 36, 57, 97, 101, 104–107	A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat. Sidorna 57–58	A. Organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. Sidorna 42, 47–52, 57–58, 97–101	A. Organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 9–13, 40–41, 47–56
B. Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter Sidorna 36–37, 40, 43–45, 47–52, 57, 97, 101	B. Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Sidorna 5–6, 9–13, 47–52, 61–63	B. Organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker. Sidorna 47–52, 57–58, 61–63, 65–67, 97–101	B. Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Sidorna 52–54
	C. Beredskapen av organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Sidorna 13, 40, 47–52, 57–58, 101	C. Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering. Sidorna 57–58, 97–101	C. Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter. Sidorna 9–13, 40–41

Transaktion 0922211655 7514/308 (6) Signerat JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

GRI- och EPRA-index

Uttalande om användning: Castellum Aktiebolag har rapporterat i enighet med GRI Standards 2021 för rapporteringsperioden 1 januari till och med 31 december 2023.
GRI 1 använd: GRI 1: Foundation 2021

GRI Standard 2021 och EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting

GRI Standard	Upplysning		Hänvisning till EPRA-upplysning	Sidhänvisning	Avsteg: Avsteg från krav	Avsteg: Orsak	Avsteg: Förklaring
GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2021							
Organisationen och redovisningsprinciper							
	2-1	Information om organisationen		21–22, 89, 103			
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen		36			
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson		36			
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar		45, 52			
	2-5	Externt bestyrkande		36, 87			
Aktiviteter och anställda							
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser		4, 12, 20–24, 26–29, 39–40, 77–78			
	2-7	Medarbetare		75, 141			
	2-8	Medarbetare som inte är anställda			Avsteg från 2-8	Inte tillämpligt.	Castellums egna verksamhet drivs enbart med anställda medarbetare. Castellum har ett arbetsmiljöansvar för leverantörer som arbetar med bolagets fastigheter och rapporterar på frånvaro och skador för denna grupp.
Styrning							
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	Gov-Board (Sammansättning av hösta styrande organ)	36–37, 103–106, 109, 114–117, 141–142			
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	Gov-Select (Nominering och urval av hösta styrande organ)	104–105, 114–115			
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ		114–116			
	2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan		36-37, 105–106, 108–111, 113			
	2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan		36–37			
	2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen		36			
	2-15	Intressekonflikter	Gov-Col (Process för intressekonflikter)	103–105, 114–115			
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar		36, 80–81			
	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet		36			
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete		106			
	2-19	Ersättningspolicy		109–111, 141–142, Ersättningsrapport			
	2-20	Process för att fastställa ersättningar		109–110, Protokoll från Bolagsstämma 2023			
	2-21	Årlig total ersättning	Diversity-Pay (Löneskillnader mellan könen)	77			

Transaktion 0922211655 7514/30876 Signerat JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

GRI Standard 2021 och EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting

GRI Standard	Upplysning		Hänvisning till EPRA-upplysning	Sidhänvisning	Avsteg		
					Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
Strategi, policyer och praxis							
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling		5–7			
	2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande		36–39, 43–45, 72–73, 77–78			
	2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande		36–37, 44–45, 78–79, 80–81			
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan		37–40, 47–50, 59, 61–62, 72–74, 77–78, 80			
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen		37, 43–44, 80–81			
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar		81			
	2-28	Medlemskap i organisationer		79			
Intressentengagemang							
	2-29	Metod för intressentengagemang		42			
	2-30	Kollektivavtal		75			
GRI 3: VÄSENTLIGA FRÅGOR 2021							
	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor		42–43			
	3-2	Lista på väsentliga frågor		42–43			
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 200: Ekonomi							
GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		12, 38–39, 41, 43–45, 80–81, 98–101			
	201-1	Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde		80			
	201-2	Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar		48–50, 57–58	Avsteg från 201-2 a.v	Information saknas.	Castellum redovisar inte kostnader för genomförda klimatanpassningsåtgärder. System för insamling av denna data saknas, men ska tas fram under de kommande åren.
GRI 205: Antikorruption 2016							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		38–39, 41, 43–45, 80–81, 98, 101			
	205-1	Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption		43, 78, 80–81, 98, 101			
	205-3	Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder		81			
GRI 206: Konkurrensbegränsande beteende 2016							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		36–39, 43–45, 80–81			
	206-1	Legala fall gällande konkurrensbegränsande praxis, konkurrenslagstiftning och dominerande marknadsställning		81			
GRI 207: Skatt 2019							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		38–39, 80–81, 92, 98, 113, 139–140			
	207-1	Skatteansats		92, 113, 139–140			
	207-2	Styrning av skattefrågor, kontroller och riskhantering		92, 113, 139–140			
	207-3	Metod för samarbeten med intressenter och hantering av skattefrågor		80–81, 92, 139–140			
	207-4	Land-för-landrapportering		81			

Transaktion 09222115557514308 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AHK, H.

GRI Standard 2021 och EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting

GRI Standard	Upplysning		Hänvisning till EPRA-upplysning	Sidhänvisning	Avsteg		
					Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 300: MILJÖ							
GRI 302: Energi 2016							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		12, 36–39, 41, 43–45, 47–53			
	302-1	Energianvändning inom den egna organisationen	Elec-Abs (Total erhållen el) DH&C-Abs (Total erhållen fjärrvärme) Fuels-Abs (Totalt erhållna bränslen)	45–46, 54–55			
	302-2	Energianvändning utanför den egna organisationen	Elec-Abs (Total erhållen el) DH&C-Abs (Total erhållen fjärrvärme) Fuels-Abs (Totalt erhållna bränslen) Elec-Lfl (Total erhållen el, jämförelse) DH&C-Lfl (Total erhållen fjärrvärme, jämförelse) Fuels-Lfl (Totalt erhållna bränslen, jämförelse) Energy-Int (Energiintensitet)	45–46, 54–56			
	302-3	Energiintensitet	Energy-Int (Energiintensitet)	46, 55–56			
	302-4	Minskning av energianvändning		51			
GRI 303: Vatten och utsläpp 2018							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		12, 36–37, 38–39, 41, 43–45, 59			
	303-1	Interaktioner med vatten som en delad resurs	Water-Abs (Total vattenkonsumtion) Water-Lfl (Total vattenkonsumtion, jämförelse)	59–60			
	303-2	Hantering av vattenrelaterad påverkan		59			
	303-5	Vattenanvändning	Water-Abs (Total vattenkonsumtion) Water-Lfl (Total vattenkonsumtion, jämförelse) Water-Int (Vattenintensitet)	59–60			
GRI 304: Biologisk mångfald 2016							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		12, 36–39, 41, 43–45, 61			
	304-2	Signifikant påverkan på biologisk mångfald från verksamhet, produkter eller tjänster		61			
GRI 305: Utsläpp 2016							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		12, 36–37, 41, 43–45, 47, 50–52			
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	GHG-Dir-Abs (Totala växthusgasutsläpp, Scope 1) GHG-Dir-Lfl (Totala växthusgasutsläpp, Scope 1, jämförelse) GHG-Int (Växthusgasutsläppintensitet)	45–46, 52–55			
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	GHG-Indir-Abs (Totala växthusgasutsläpp, Scope 2) GHG-Int (Växthusgasutsläppintensitet)	52–55			
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)		52–55			
	305-4	Utsläppsintensitet av växthusgaser	GHG-Int (Växthusgasutsläppintensitet)	52, 54–55			
	305-5	Minskning av växthusgasutsläpp		52			

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AHK, HL

GRI Standard 2021 och EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting

GRI Standard	Upplysning		Hänvisning till EPRA-upplysning	Sidhänvisning	Avsteg		
					Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GRI 306: Avfall 2020							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		12, 36–39, 41, 43–45, 61–63			
	306-1	Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan		61–63			
	306-2	Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan		61–63			
	306-3	Genererat avfall	Waste-Abs (Total avfallsvikt) Waste-LfL (Total avfallsvikt, jämförelse)	62–63			
	306-4	Återanvänt avfall	Waste-Abs (Total avfallsvikt) Waste-LfL (Total avfallsvikt, jämförelse)	62–63			
	306-5	Bortskaffat avfall	Waste-Abs (Total avfallsvikt) Waste-LfL (Total avfallsvikt, jämförelse)	52, 62–63			
GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		12–13, 36–39, 41, 43–45, 78			
	308-1	Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier		78			
SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 400: Socialt **GRI 401: Anställning 2016**							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		12, 36–39, 41, 43–45, 72–74			
	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	Emp-Turnover (Nyanställda och personalomsättning)	75			
	401-2	Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda		72, 142			
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		12, 36–39, 41, 43–45, 72–74			
	403-1	Arbetsmiljöledningssystem		37, 73			
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning	H&S-Emp (Hälsa och säkerhet)	73–74, 76			
	403-3	Arbetshälsovårdstjänster		73–74			
	403-4	Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet		73–74			
	403-5	Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet		73–74			
	403-6	Främjande av medarbetares hälsa		73–74			
	403-7	Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer		73–74			
	403-8	Medarbetare som omfattas av arbetsmiljöledningssystem		73			
	403-9	Arbetsrelaterade skador	H&S-Emp (Hälsa och säkerhet)	73–74, 76			
	403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	H&S-Emp (Hälsa och säkerhet)	74, 76–77			

Transaktion 0922211555 7514/308 (6) Signera: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

GRI Standard 2021 och EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting

GRI Standard	Upplysning		Hänvisning till EPRA-upplysning	Sidhänvisning	Avsteg		
					Avsteg från krav	Skäl	Förklaring
GRI 404: Träning och utbildning 2016							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		12, 36–39, 41, 43–45, 72-74			
	404-1	Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd	Emp-Training (Utbildning och utveckling)	75			
	404-2	Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd		74, 79			
	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	Emp-Dev (Utvecklingssamtal)	74–75			
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		12, 36–39, 41, 43–45, 72–73			
	405-1	Mångfald i ledningar och bland medarbetare	Diversity-Emp (Könsfördelning)	75–76			
	405-2	Förhållandet mellan kvinnors och mäns grundlön och ersättningar	Diversity-Pay (Löneförhållanden mellan könen)	77			
GRI 413: Lokala samhällen 2016							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		36–39, 41, 43–45, 79			
	413-1	Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram	Comty-Eng (Samhällsengagemang, konsekvensanalyser och utvecklingsprogram)	79			
	413-2	Verksamhet med väsentlig, faktisk eller potentiell negativ påverkan på lokala samhällen		38–39, 79			
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		36–39, 41, 43–45, 77–78			
	414-1	Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier		78			
	414-2	Negativ social påverkan i leverantörsledet och vidtagna åtgärder		38–39, 43–44, 78, 80			
GRI 416: Kunders hälsa och säkerhet 2016							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		36–39, 41, 43–45, 80			
	416-2	Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	H&S Asset (Hälsa och säkerhetsutvärderingar) H&S-Comp (Regelefterlevnad, hälsa och säkerhet)	76, 80–81			
Företagsspecifika upplysningar							
	3-3	Styrning av väsentliga frågor		38–39, 61, 80			
	Egen upplysning	Certifierade byggnader	Cert-Tot (Hållbarhetscertifierade fastigheter)	64			

Transaktion 09222115557514308810 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Castellum Aktiebolag hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Castellum Aktiebolag, org.nr 556475-5550

Inledning
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Castellum Aktiebolag att översiktligt granska Castellum Aktiebolags hållbarhetsredovisning för år 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 2 i detta dokument vilket även omfattar den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Styrelsens och företagsledningens ansvar
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sidan 36 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Castellum Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 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 och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge mig oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalanden
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Signerat enligt dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AHK, H.

5

Förvaltnings-berättelse

Verksamhet, finansiering och riskhantering 89
Bolagsstyrningsrapport 102

Castellums årsredovisning
Den legala årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sidorna 88–157 och 162. I enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 11§ har Castellum upprättat den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från förvaltningsberättelsen avskild rapport och återfinns på sidorna 4–13, 18, 27–28, 35–86, 97–101, 103–106 och 108–113.

I centrala Stockholm ligger Oskaret 1, ett välkänt landmärke i jugendstil som är varsamt renoverat. Här ryms Castellums egna coworkingbolag med alla fördelar det innebär i form av mötesrum och service.

Verksamhet, finansiering och riskhantering

Verksamhet och resultat

Verksamheten i korthet

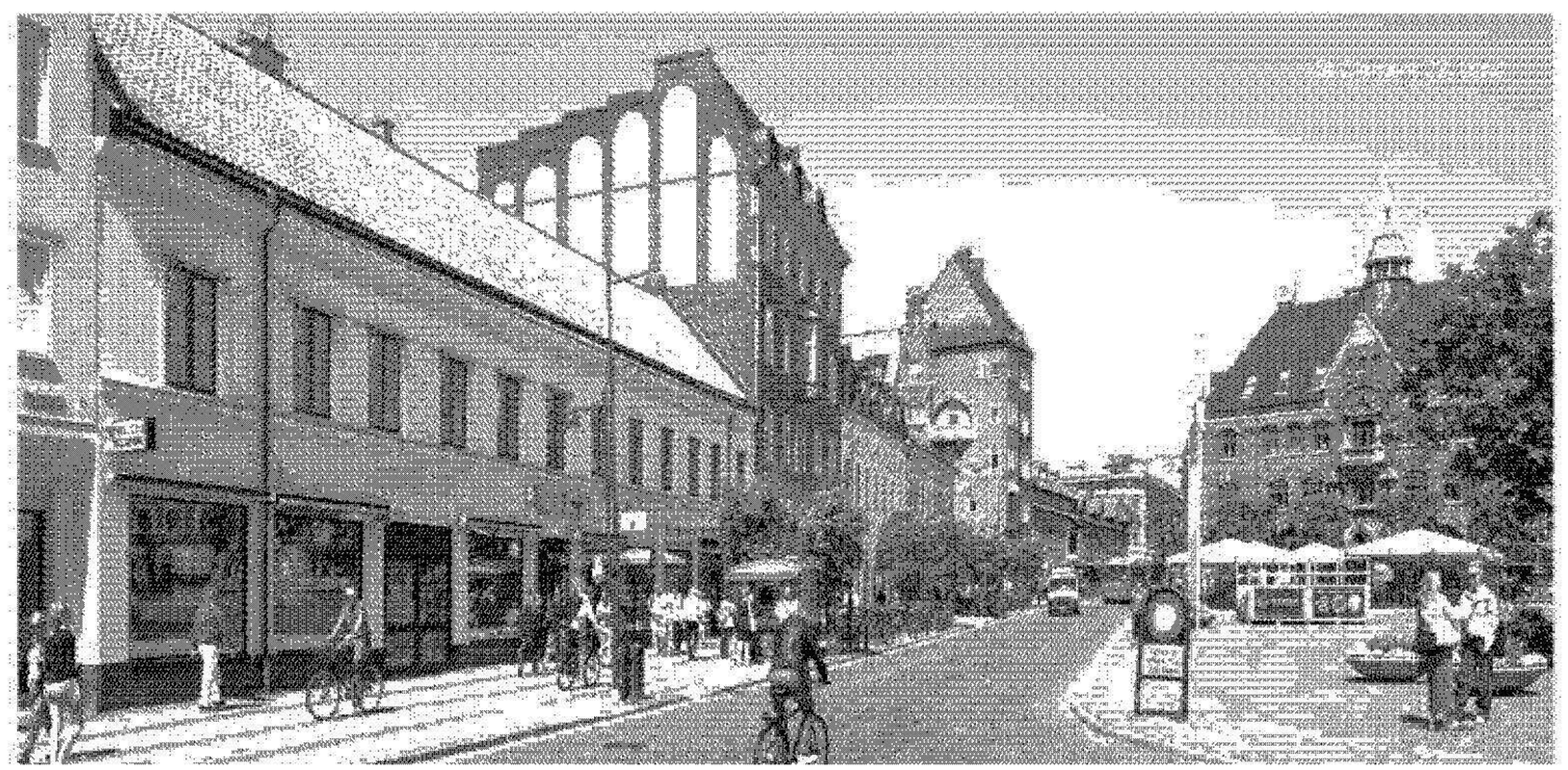
Styrelsen och verkställande direktören för Castellum Aktiebolag (publ) ("Castellum") org.nr 556475-5550, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023. Bolaget har sitt säte i Göteborg men med två huvudkontor, belägna på Östra Hamngatan 16 i Göteborg samt på Hangövägen 20 i Stockholm. Års- och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 7 maj 2024.

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar. Per den 31 december 2023 uppgick fastighetsvärdet till cirka 160 mdkr, inklusive ägarandelen i det norska intresseföretaget Entra.

Castellum finns i attraktiva nordiska tillväxtregioner och affärsmodellen bygger på investering och utveckling av kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Bolaget arbetar hela tiden med att utveckla erbjudandet så att det möter de snabba förändringarna i omvärlden. Affärsstrategin tar avstamp i en snabbt förändrad omvärld där målet hela tiden är att möta hyresgästernas behov och samtidigt vara en långsiktig stadsutvecklare. Det är så Castellum skapar framtidens hållbara städer.

Väsentliga händelser under året

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



Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och klassificeras som grön enligt Green Equity Designation.

Förvaltningsresultat, mkr

4 373 (4 510)

Börsvärde, mdkr

70,6

Transaktion 09222115557514/308/6 Signerat JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

Koncernens resultat

Förvaltningsresultat

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

Segmentinformation

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

Intäkter

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

Utveckling intäkter

mkr	2023	2022	Förändring, %
Jämförbart bestånd	8 596	7 895	8,9
Projektfastigheter	782	408	
Transaktion	241	461	
Coworking	266	232	
Koncerngemensamt	–79	–68	
Intäkter	**9 806**	**8 928**	**9,8**

Bruttouthyrningen, det vill säga årshyra för total uthyrning under året, uppgick till 612 mkr (666). Uppsägningar uppgick till 679 mkr (505), varav 59 mkr (8) avsåg konkurser och 4 mkr (43) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen under perioden uppgick därmed till -67 mkr (161). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultateffekt bedöms till 9–18 månader i förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

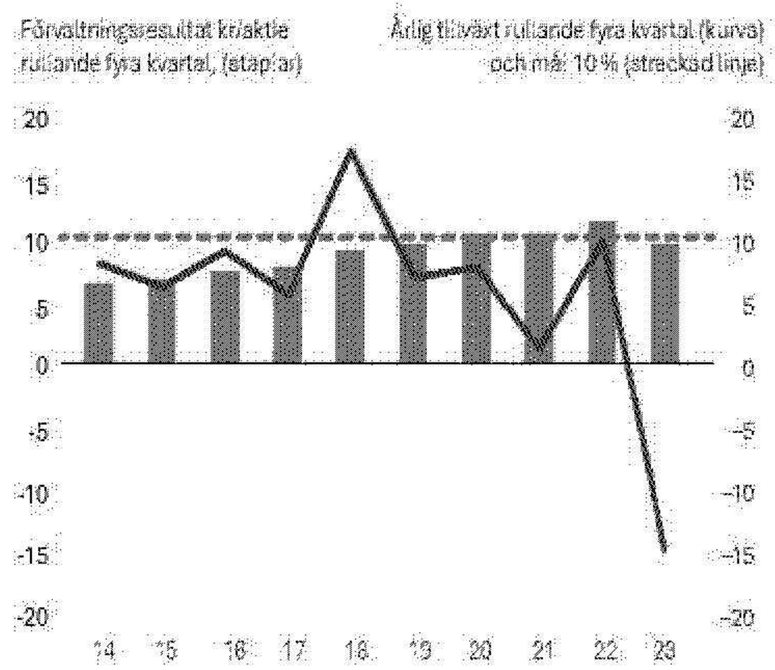
Nettouthyrning

mkr	Region: Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Finland	Totalt
Nytecknat							
Befintligt	106	97	120	40	132	26	521
Investeringar	41	2	19	10	19	—	91
Totalt	**147**	**99**	**139**	**50**	**151**	**26**	**612**
Uppsagt							
Befintligt	–166	–85	–91	–49	–176	–53	–620
Konkurser	–16	–29	–6	–3	–3	–2	–59
Totalt	**–182**	**–114**	**–97**	**–52**	**–179**	**–55**	**–679**
Netto-uthyrning	**–35**	**–15**	**42**	**–2**	**–28**	**–29**	**–67**
D:o 2022	*–3*	*90*	*10*	*38*	*23*	*3*	*161*

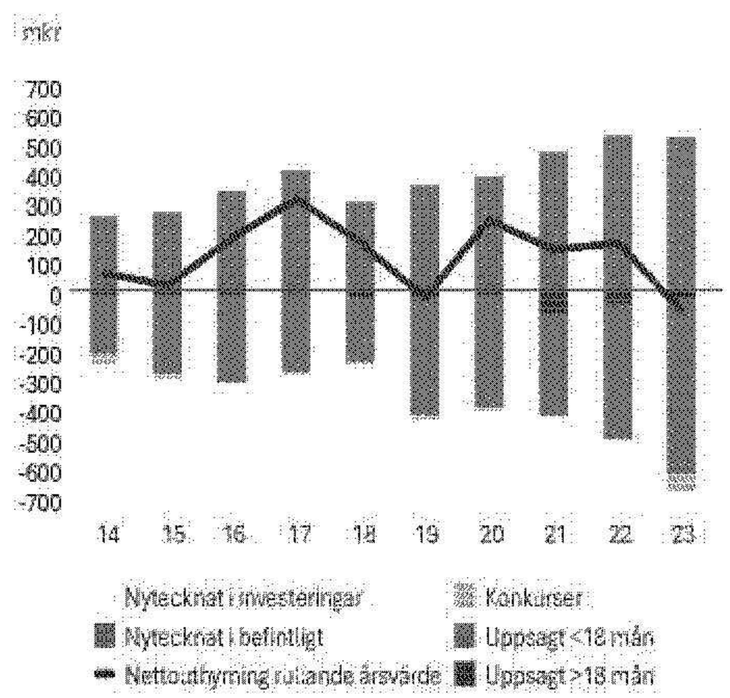
Kostnader

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

Förvaltningsresultat per aktie



Nettouthyrning



Transaktion 09222115557514308 f6 Signerare: JS, PB, -HK, PA, AC, LR, AHK, HL

Fastighetskostnader

kr/kvm	Kontor	Samhälls-fastigheter	Lager/Lätt industri	Handel	2023 Totalt	2022 Totalt
Driftskostnader	344	243	191	164	275	263
Underhåll	76	46	35	42	58	47
Fastighetsskatt	154	109	28	85	107	102
Fastighetskostnader	**574**	**398**	**254**	**291**	**440**	**412**
Fastighetsadministration	—	—	—	—	107	99
Totalt	**574**	**398**	**254**	**291**	**547**	**511**

framtiden och vissa har stängts. Detta har resulterat i engångskostnader redovisade inom fastighetsadministration och underhåll.

Utveckling av fastighetskostnader

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

Resultat från intresseföretag

Resultat från intresseföretag avser Castellums andel av Entras resultat. Resultatet inkluderar såväl förvaltningsresultat och skatt som värdeförändringar i Entras fastighetsbestånd. På raden "varav förvaltningsresultat" i resultaträkningen ingår endast Castellums andel av intresseföretagets förvaltningsresultat, vilket för året uppgår till 445 mkr (550). Det innebär att värdeförändringar, skatt samt övrigt (som i huvudsak avser värdeförändringar i finansiella instrument) exkluderas i förvaltningsresultatet för koncernen.

Varje kvartal utförs även ett nedskrivningstest på andelar i intresseföretag. Per balansdagen har nedskrivningsbehov identifierats om totalt 451 mkr på grund av lägre substansvärde i Entra. Årets valutakurspåverkan på Castellums innehav i Entra redovisas i övrigt totalresultat.

Finansnetto

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

Värdeförändringar

Fastigheter

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

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

Värdeförändring fastighet

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

Finansiella instrument

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

Goodwill

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

Transaktion 0922211555 7514/30876 Signerat JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

Skatt

I Castellum finns ett antal områden som beskattas – inkomstskatt på löpande intjäning, fastighetsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatter och energiskatter. Politiska beslut, som förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar, kan leda till att Castellums skattesituation ökar eller minskar.

Castellums strategi kring skattehantering regleras i en skattepolicy. Skattepolicyn finns tillgänglig på bolaget webbplats. Policyn revideras regelbundet och ska minst en gång per år fastställas av styrelsen. Castellums CFO är dokumentägare och ansvarar för policyn. Överträdelser mot skattepolicyn ska rapporteras till bolagets compliancefunktion, tillika koncernens chefsjurist, som i sin tur meddelar vd.

Castellum strävar efter att rätt skatt betalas i alla länder där Castellum bedriver verksamhet. Bolaget bevakar kontinuerligt förändringar i lag och rättspraxis för att skatten ska hanteras i enlighet med gällande lagar och regler. Det innebär bland annat att Castellums verksamhet ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt gentemot samhället och bolagets intressenter.

Sedan 2016 har Castellum en uppförandekod som baseras på bolagets värderingar samt FN Global Compacts principer och i den tydliggör Castellum sitt ställningstagande gällande bland annat affärsetik och information, något som i hög grad inkluderar bolagets syn på skatt.

Utvärdering av skattehanteringen ska ske som en integrerad del av bolagets affärsmässiga beslut och allmänna riskhantering. Denna utvärdering ska även beakta varumärkes- och anseenderisker.

Castellums kontakt med skattemyndigheten i respektive land ska präglas av öppenhet och transparens. Bolaget ska öppet beskriva de principer som styr skattehanteringen och den skatt som ska betalas för sina intressenter. I de fall regelverk är otydliga eller tvetydiga ska lagens andemening tolkas och Castellum agera proaktivt och transparent genom öppna yrkanden, ansökan om förhandsbesked alternativt i dialog med skattemyndigheten.

Total inkomstskatt för året uppgick till 3 016 mkr (–487) varav –12 mkr (–15) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skatt om 20,6 procent på resultat före skatt uppgår teoretisk skatt till 3 009 mkr. Skillnaden om 7 mkr mot total skatt för året beror främst på uppskjuten skatt på sålda fastigheter om 702 mkr. Skillnaden har dessutom reducerats av att skatt inte utgår på resultatposter för Entra om –472 mkr eller goodwill om –98 mkr samt hybridobligationskupong om 72 mkr, ej avdragsgilla räntekostnader om –189 mkr och övriga poster om –8 mkr.

Arbetsgivare i Sverige betalar 31,42 procent i sociala avgifter baserat på lön samt 24,26 procent i löneskatt på pensionspremier. Castellum har under 2023 betalat 136 mkr (122) i sociala avgifter och löneskatt.

Utsikter 2024

Efter ett år med fokus på att skapa finansiell robusthet står Castellum nu stabilt och är väl rustat för såväl utmaningar som nya affärsmöjligheter. Efter företrädesemissionen och genomförda avyttringar under 2023 skapas utrymme för nya värdeskapande investeringar. Bolaget har en egen projektpipeline på cirka 41 mdkr och kan öka den pågående projektvolymen med kort varsel så snart marknadsförutsättningarna är de rätta.

Moderföretagets resultat

Moderföretag är Castellum Aktiebolag (publ). Moderföretagets verksamhet är att äga och förvalta aktier i de rörelsedrivande dotterföretagen, ansvara för frågor gentemot aktiemarknaden såsom koncernrapportering och aktiemarknadsinformation samt kreditmarknaden med upplåning och finansiell riskhantering. Resultat före skatt uppgick till –2 129 mkr (1 320). Det lägre resultatet är främst hänförligt till nedskrivning av andelar i koncernföretag och intresseföretag, vilken motiveras av värdenedgång i dessa företags fastighetsvärden. Moderföretagets tillgångar uppgick till 102 647 mkr (112 689). Soliditeten uppgick till 47 procent (36).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Balanserade vinster	49 863 178 728
Årets resultat	–2 083 022 347
Summa	**47 780 156 381**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Överförs i ny räkning	47 780 156 381
Summa	**47 780 156 381**

I bolaget finns 492 601 452 aktier.

Transaktion 09222115557514308 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Verksamhet, finansiering och riskhantering

Finansiering

Vald kapitalstruktur har betydelse för ägarnas förväntade avkastning och exponering för risk. Några faktorer som påverkar valet är affärsrisk, skattesituation samt risk och kostnader förknippade med ökad belåning. Castellum fastställde redan vid börsnoteringen att bolaget skulle ha låg finansiell risk, vilket under året stärkts och uttrycks idag som att belåningsgraden varaktigt ej ska överstiga 40 procent och att räntetäckningsgraden ska vara minst 3 gånger. Per den 31 december 2023 uppgick Castellums tillgångar till 159 mdkr samtidigt som belåningsgraden var 37 procent, medan räntetäckningsgraden under året uppgick till 3,0 gånger.

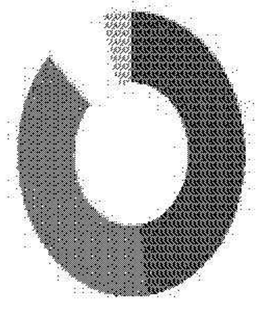
Finanspolicy och uppföljning

Den finansiella verksamheten i Castellum bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn och ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering samt likviditet säkerställs. Vidare ska ett lågt och stabilt räntenetto eftersträvas med hänsyn tagen till fastställda riskmandat. Castellum påverkas i hög grad av utvecklingen på de finansiella marknaderna. För finansverksamheten är det därför av vikt att spegla och stödja affärsverksamhetens mål och förutsättningar. Med stöd av finanspolicyn kan koncernen styra och hantera sina finansiella risker samt säkerställa riskhantering genom god kontroll och uppföljning. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Styrelsen genomför även årligen översyn av finanspolicyn.

Castellum följer regelbundet upp och övervakar framtida finansieringsbehov, baserat på antaganden

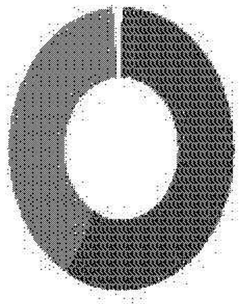
	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej varaktigt över 40 procent	Ej över 65 %	37 %
Räntetäckningsgrad	Minst 3 ggr	Minst 1,5 ggr	3,0 ggr
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 %	16 %
Finansieringsrisk			
– genomsnittlig kapitalbindning inkl. outnyttjade krediter, år	Minst 2 år		3,6 år
– förfall inom 1 år	Högst 30 av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		4 %
– likviditetsbuffert	Likviditetsreserv motsvarande 12 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
– genomsnittlig räntebindning	1,5–4,5 år		3,3 år
– förfall inom 6 månader	Högst 50 procent		18 %
Kredit- och motpartsrisk			
– ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
– nettoexponering i utländsk valuta	Maximalt 10 procent av balansomslutningen		Uppfyllt

Kapitalförsörjning 2023-12-31



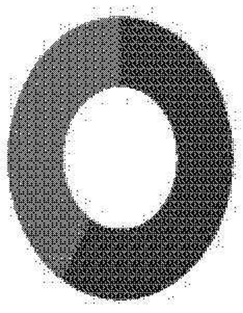
- Eget kapital **77 177 mkr** (48 %)
- Räntebärande skulder **61 671 mkr** (39 %)
- Uppskjuten skatteskuld **14 810 mkr** (9 %)
- Övriga skulder **5 678 mkr** (4 %)

Fördelning av räntebärande skulder 2023-12-31



- Obligationer **35 783 mkr** (58 %)
- Lån i bank **25 101 mkr** (41 %)
- Certifikat **787 mkr** (1 %)

Säkerställda och icke säkerställda krediter 2023-12-31



- Icke säkerställda krediter **36 570 mkr** (59 %)
- Säkerställda krediter **25 101 mkr** (41 %)

Transaktion 09222115557514308 Signerat JS, PB, HK, PA, AC, LR, AHK, HL

om intjäning, nettoinvesteringsvolym, fastigheternas värdeutveckling samt befintlig skuldportföljs förfallostruktur, utrymme till kovenanter i kreditavtal och ränteriskexponering. Koncernen genomför även känslighetsanalyser för att förstå hur förändringar i fastighetsportföljen, liksom rörelser i marknadsräntan och fastighetsvärdena, påverkar balansräkning och intjäning.

Ränterisk

Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge i marknaden. För att begränsa svängningar i räntenettot ska Castellum ha en mix av räntebindningstider i lån och räntederivat. Vid val av ränteprofil ska hänsyn tas till koncernens affärsplan samt förväntade in- och utflöden.

Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten och har stor påverkan på tillväxten i förvaltningsresultatet. Räntekostnaden påverkas dels av förändring i marknadsräntan, dels av den marginal som kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Den korta marknadsräntan styrs främst av Riksbanken medan den långa marknadsräntan främst påverkas av andra faktorer, såsom förväntningar om framtida tillväxt och inflation. Kreditmarginalen styrs dels av tillgång och efterfrågan på krediter, dels av regelverk på kredit- och kapitalmarknaden. Förutsättningar på både ränte- och kreditmarknaden kan förändras snabbt.

Stigande marknadsräntor anses normalt bero på ökad ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket även antas leda till ökad efterfrågan på kommersiella lokaler och därmed stigande hyror och/eller minskade vakanser. Sjunkande marknadsräntor anses normalt ha motsatta orsaker och effekter. Givet detta resonemang möts alltså stigande respektive sjunkande marknadsräntor av stigande eller sjunkande hyresintäkter över tid. Förändring av kreditmarginaler kan ske oberoende av konjunktur och har under senare tid påverkats av bland annat osäkerhet kring det geopolitiska läget, inflationen och ränteutvecklingen. Förändringar av marknadsränta och kreditmarginaler påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket beror dels på vald räntebindningstid, dels på kreditmarginalernas bindningstid.

För att säkerställa ett lågt och stabilt räntenetto har Castellum valt att begränsa andelen ränteförfall inom sex månader till max 50 procent av nettolåneskulden och att genomsnittlig räntebindning ska ligga inom intervallet 1,5–4,5 år. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettot.

Castellums strategi inkluderar att ha en räntetäckningsgrad om minst 3 gånger. För 2023 uppgick räntetäckningsgraden till 3,0 gånger (3,9). Per den 31 december 2023 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,3 år (2,7) medan andelen ränteförfall inom 6 månader var 18 procent. För utnyttjad lånevolym var genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång 4,2 år (3,1). Skuldkvoten vid utgången av året var 10 (14).

Räntenettot 2023 uppgick till –2 168 mkr (–1 531) med en genomsnittlig ränta om 3,0 procent (2,6) och består av marknadsränta vid lånetillfället samt marginal till kreditgivarna.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid en viss tidpunkt. Finansieringsrisken är koncernens i särklass största finansiella risk. Koncernens tillgångar, som främst utgörs av kommersiella fastigheter, ska ses som en långsiktig investering och därmed följa krav på en långsiktig syn på fastighetsportföljens finansiering. Samtidigt ska dock hänsyn tas till prissättningen i kreditmarknaden.

Castellum ska ha tillräcklig och konkurrenskraftig finansiering så att koncernens verksamhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt. Finansieringsrisken hanteras genom god framförhållning, ändamålsenlig kapitalbindningstid, väl avvägd kreditprissättning, diversifiering av finansieringskällor och löptider respektive rimlig likviditetsbuffert.

Castellum hade vid årets utgång kreditavtal om 86 859 mkr (89 150), varav långfristigt uppgick till 81 372 mkr (75 867) och kortfristigt till 5 487 mkr (13 283). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av året var 57 134 mkr (64 616) långfristigt och 4 537 mkr (12 233) kortfristigt.

Räntebärande skulder netto efter avdrag för likviditet om 2 088 mkr (858) uppgick till 59 583 mkr (75 991), varav 35 783 mkr (44 503) avser utestående obligationer och 787 mkr (209) utestående företagscertifikat.

Under året har flertalet kreditfaciliteter i bank omförhandlats till marknadsmässiga villkor. Det har även avtalats om nya bankfaciliteter där nya säkerheter har pantsatts. I obligationsmarknaden har Castellum under året genomfört obligationsemissioner om totalt 2,65 mdkr, där likvid bland annat har använts till att återbetala obligationsförfall under året.

Utfärdade åtaganden i kreditavtal, så kallade kovenanter, innebär primärt att koncernen inte får ha en belåningsgrad överstigande 65 procent samt

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, H.

att räntetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger. Det finns även till viss del kovenanter på andelen säkerställd upplåning samt soliditetskrav. Vid utgången av året uppfyller Castellum samtliga kovenanter.

Kredit- och motpartsrisk

Med kredit- och motpartsrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden, som till-handahållandet av likviditet eller betalning. Kredit- och motpartsrisk i den finansiella verksamheten uppstår främst i samband med långfristiga kredit-avtal, derivatavtal samt vid placering av likvida medel. Castellum begränsar denna risk genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna, vilka i nuläget främst utgörs av större nordiska banker.

Valutarisk

Med valutarisk avses risk för negativ påverkan på resultat- och balansräkning samt kassaflöde på grund av förändringar i valutakurser. Castellum ägde vid årets utgång fastigheter i Danmark och Finland till ett värde om 12 681 mkr (13 689) och aktier i norska Entra, vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. Valuta-risker ska begränsas, i första hand via matchning av tillgångar i utländsk valuta med skulder i samma valuta och i andra hand via derivatinstrument. Tillåten valutaexponering enligt finanspolicyn är en nettoexponering motsvarande 10 procent av balansomslutningen.

Säkerställning av räntebärande skulder

Långfristiga låneavtal i bank säkerställs i huvudsak med säkerhet i bolagets fastigheter. Utfärdade obligationer, företagscertifikat och vissa kortfristiga låneavtal i bank såsom koncernkontokrediter säkerställs ej. Av totala räntebärande skulder om 61 671 mkr (76 849) var 25 101 mkr (32 137) säker-ställda med pantbrev och 36 570 mkr (44 712) icke säkerställda, vilket innebär att cirka 41 procent (42) av utestående låneskuld var säkerställd. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 59 procent (52) vid årets utgång. Säker-ställd upplåning i förhållande till totala tillgångar uppgick till 16 procent (18).

Kreditförfallostruktur 2023-12-31

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

Ränteförfallostruktur 2023-12-31

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

Transaktion 09222115555614308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AH K, HL

Derivat

Räntederivat

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. För räntederivat innebär det att ett över- eller undervärde uppstår om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Castellums fall redovisas i resultaträkningen. Genom att binda räntor på längre tid begränsas således den kassaflödesmässiga ränterisken, medan risken för redovisningsmässiga värdeförändringar ökar. Noterbart är att lån med lång räntebindning som är mindre flexibla, men ur ränteriskhänseende i huvudsak kan jämställas med förlängning via räntederivat, enligt gällande redovisningsregler normalt inte marknadsvärderas. De negativa värdeförändringarna under 2023 förklaras av att räntor på längre löptider har sjunkit.

Valutaderivat

Castellums behov av finansiering i danska kronor, euro eller i norska kronor kan uppnås dels genom upplåning i respektive lokal valuta, dels genom valutaderivat. Exponeringen är densamma men i enlighet med redovisningsreglerna i IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas vilket innebär att det uppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs. Castellum tillämpar säkringsredovisning enligt IFRS 9, vilket innebär att den effektiva delen av värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat. De negativa värdeförändringarna förklaras av förändrade valutakurser och av att valutaderivat löpt ut under året.

Finansieringsfaciliteter

Finansieringsfaciliteter	Ram/ facilitets-volym	Nyttjat, mkr 2023-12-31
MTN-obligationer	40 000	16 304
EMTN-obligationer	3 000[1]	19 479
Certifikat	10 000	787
Banklån inkl. checkkredit	50 289	25 101

1. EMTN program om 3 000 MEUR.

Säkerställd upplåning, %

	2023-12-31
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde	19
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar	16
Andel utnyttjade säkerställda krediter	41

Transaktion 09222115557514308716 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AH K, HL

Verksamhet, finansiering och riskhantering

Risker och riskhantering

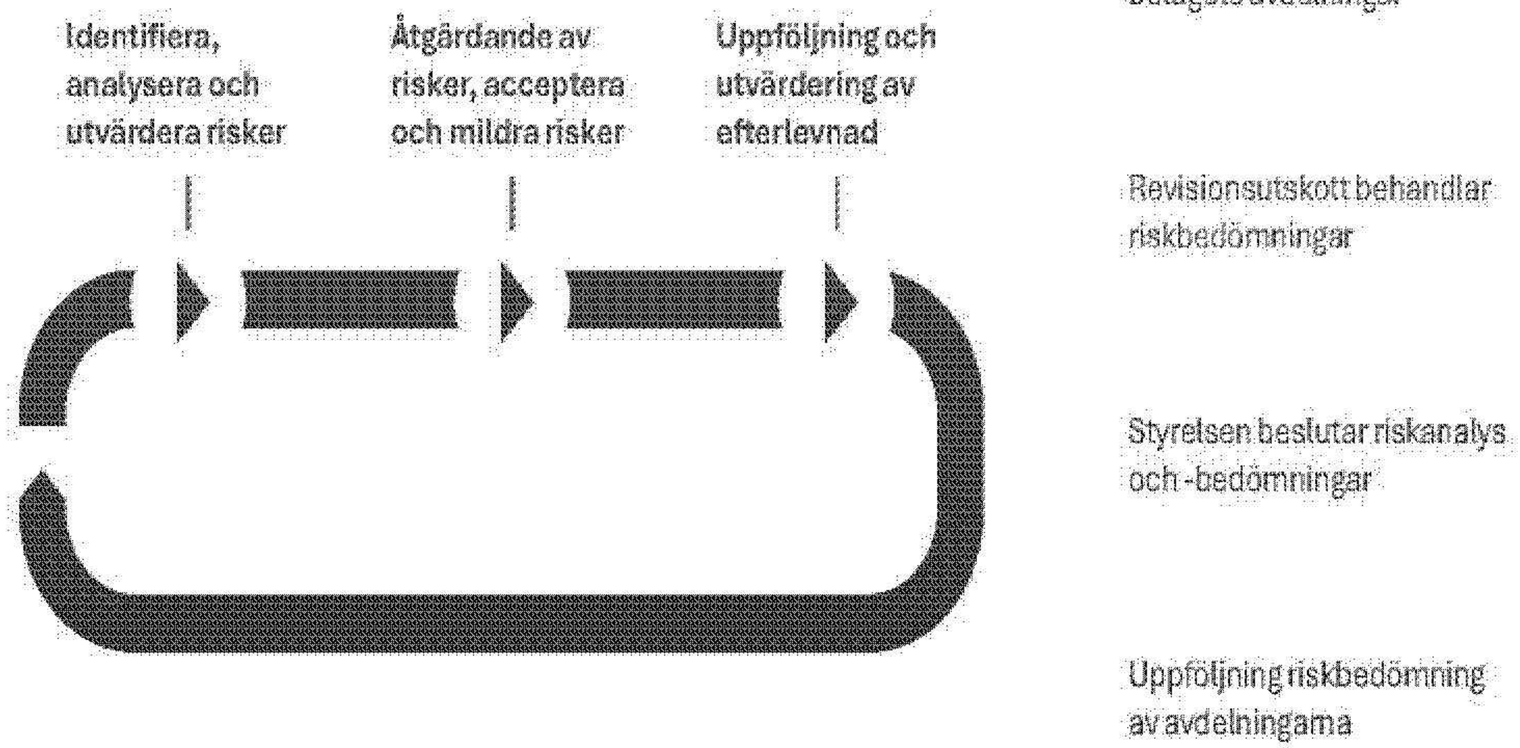
Castellum arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera samt aktivt övervaka finansiella risker och operativa risker som verksamheten möter eller står inför. Koncernens riskhantering sker utifrån noggranna analyser och beslutsunderlag med syfte att begränsa konsekvenser.

Risker och riskhantering

Castellum definierar risk som en osäkerhetsfaktor vilken kan påverka företagets förmåga att uppnå uppsatta mål. Riskhantering syftar till att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa bolagets risker och uppnå bolagets mål. För att kunna uppskatta effekten av identifierade risker sker en årlig intern riskkartläggning där varje enskild risk bedöms, både utifrån påverkan och sannolikhet. Denna process avgör om riskerna bör bevakas ytterligare, åtgärder behöver vidtas eller om de kan hanteras genom sedvanlig översyn och förvaltning. Det sker sedan en konsolidering av samtliga risker vilket resulterar i Castellums övergripande riskbedömning som redovisas på efterföljande sidor. Riskerna analyseras primärt utifrån ett treårsperspektiv.

För att underlätta riskhanteringen har Castellum valt att klassificera riskerna i följande kategorier:

- Omvärldsrisker – risker till följd av påverkan av externa faktorer och händelser samt risker kopplat till lagar och regler.
- Operationella risker – risker förknippade med den löpande förvaltningen av Castellums fastigheter.
- Finansiella risker – risker hänförliga till Castellums finansiering.
- Hållbarhetsrisker – risker förknippade med miljö, klimat, socialt ansvar samt människor i och omkring bolagets fastigheter.



Transaktion 0922211655 7514/308 (6) Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

Bedömning risknivå: Låg | Medel | Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år: ⌄ Lägre | ⟨⟩ Oförändrat | ⌃ Högre

Omvärldsrisker

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
Makroekonomiska faktorer	En konjunkturnedgång med ökad arbetslöshet, minskad tillväxt, sämre lönsamhet för företag och svårighet att få finansiering kan resultera i minskad efterfrågan på kontors-, logistik- och lagerlokaler, sjunkande marknadshyror, ökad vakansgrad och högre finansieringskostnader.	Castellum bevakar kontinuerligt utvecklingen i bolagets omvärld där den makroekonomiska potentiella påverkan, på såväl kunderbjudande och finansiell ställning bedöms. En stark balansräkning med en väl sammansatt finansieringsstruktur motverkar räntekostnads- och refinansieringsrisker. På den operativa sidan består hyresgästportföljen av en spridning i uppsägningstid, bransch, hyresgäststorlek och geografiskt läge koncentrerat till tillväxtmarknader vilket reducerar risk för betydande hyresbortfall och vakanser. Omvärldsbevakning sker kontinuerligt där trender i marknaden följs och anpassningar genomförs kontinuerligt för att anpassa bolagets erbjudanden till kundernas behov och efterfrågan samt för att vara en konkurrenskraftig aktör inom fastighetsbranschen.	⌄
Kriser	Med kris avses en svårhanterlig händelse utanför Castellums kontroll som allvarligt påverkar eller sätter verksamheten ur spel, orsakar fara för liv eller hälsa, egendoms- eller miljöskada eller skada för Castellums förtroende och rykte. I händelse av kris råder det även risk för att försäkringsskyddet inte räcker till eller är av sådan karaktär att försäkringen inte gäller.	På Castellum är det grundläggande att samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade för att minimera risken för stora ekonomiska konsekvenser orsakade av oförutsebara egendomsskador. Vidare samarbetar Castellum med ett brett nätverk av kontakter och branschorganisationer för att erhålla en bredare omvärldsbevakning. Inom Castellum finns det interna krisledningsgrupper och krisplaner, dels i varje region, dels på koncernnivå, som aktiveras vid behov. Det är krisledningsgrupperna som leder arbetet när en kris uppstår. I krisplanen finns det bland annat eskaleringskriterier för när den koncernövergripande krisplanen ska aktiveras. Krisplanen inkluderar även ett avsnitt om kriskommunikation med tydlig ansvarsfördelning och checklistor.	⌃
Regelefterlevnad	Oförmåga att efterleva lagar eller regler kan medföra att Castellum får oförutsedda kostnader, skatter och sanktioner eller riskerar att avnoteras. Vidare kan det resultera i förlorat anseende hos hyresgäster och aktieägare. Castellum verkar även i Danmark och Finland, samt indirekt i Norge via aktieinnehav i intressebolag, vilket innebär att bolaget även behöver följa tillämpliga regelverk i andra länder.	Castellum arbetar med omvärldsbevakningar för att tidigt fånga upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk och lagar. Bolaget har även anställda inom olika specialistområden som exempelvis hållbarhetsansvariga, skattespecialister och bolagsjurister för att kunna hantera frågor med olika komplexitet och omfattning. Därutöver finns även en insiderkommitté för att säkerställa att insiderinformation hanteras korrekt. Det genomförs årliga interna revisioner utifrån bland annat tillämplig miljölagstiftning och skattelagstiftning samt regelbundna utbildningar inom IT-säkerhet, GDPR och hållbarhet för samtliga anställda. Därutöver arbetar Castellum med externa parter för att säkerställa kvaliteten inom verksamheten och minska risker för överträdelser av regelverk. Castellum har även utsett ett externt dataskyddsombud.	⌄
Affärsetik, anseende och varumärke	Oegentligheter, ageranden som inte är affäretiska eller tvister kan leda till skada av bolagets varumärke som i sin tur kan leda till ekonomiska konsekvenser och minskat förtroende.	Centrala funktioner i flera led som arbetar strukturerat med hjälp av en intern kontrollfunktion och extern kvalitetssäkring av de externa rapporterna. Vid misstanke av oegentligheter kan vem som helst rapportera detta på Castellums webbplats genom visselblåsartjänsten som hanteras av extern part för att trygga anonymitet. Rapporteringar som kommer in hanteras omgående av Castellums chefsjurist, Head of People & Culture samt ordförande i revisionsutskottet. Castellum arbetar även med att säkerställa att anställda och externa följer tillämpliga policyer. För information om Castellums uppförandekoder, se mer information under risken "Överträdelse av uppförandekod".	⟨⟩
IT- och informationsäkerhet	Bristande IT-säkerhet genom exempelvis dataintrång och /eller ransomewareattacker kan få stora konsekvenser, exempelvis i form av förstörd eller förlorad data, läckt konfidentiell information. Det finns även risk för bedrägeriförsök, så som nätfiske och bluffakturor. Bristande informationssäkerhet kan även leda till personuppgiftsincident.	Castellum arbetar aktivt med IT-säkerhet och har både löpande och årliga kontroller som minimerar risker kopplat till IT-säkerheten inom verksamheten. De årliga kontrollerna omfattar även ingångna partneravtal. Det finns en kontinuitetsplan för IT som anger åtgärder som bolaget ska vidta vid oförutsebara händelser. IT-avdelningen arbetar löpande med säkerhetsförebyggande arbeten samt utför stresstester på bolagets IT-miljö. Information om aktuella hot kommuniceras omedelbart till bolagets personal. Det sker även löpande utbildningar i informationssäkerhet och behandling av personuppgifter.	⟨⟩

Transaktion 09222115557514308 0 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

Bedömning risknivå: Låg | Medel | Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år: Lägre | Oförändrat | Högre

Operationella risker

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
Hyresintäkter och vakansrisk	Castellums intäkter påverkas av erhållna hyresnivåer och uthyrningsgrad i fastigheterna. Både hyresnivån och uthyrningsgraden påverkas av det aktuella makroekonomiska läget, marknadskonkurrens samt demografisk tillväxt.	Castellum har främst fastigheter på tillväxtmarknader där efterfrågan på lokaler generellt är hög. Vidare reduceras risken genom en diversifierad kontraktsportfölj, där en stor andel är offentliga och/eller statliga hyresgäster, hyresavtalslängd varierar samt att hyresgästernas betalningsförmåga kontrolleras på ett strukturerat sätt. Castellum arbetar med att genomföra riskbedömningar innan nya hyresavtal tecknas. Vidare eftersträvar Castellum långa kundrelationer och reducerar risken för avflytt genom att arbeta nära hyresgästerna och förstå deras behov. Innan avtalsutgång arbetar Castellum proaktivt med omförhandling av hyreskontrakt. Det genomförs även årligen en NKI-undersökning för att förstå hur bolagets hyresgäster värderar olika nyckeltal och hur marknadsbehov förändras och genom detta vidtas potentiella åtgärder.	Oförändrat
Drift- och underhållskostnader	Skicket på fastigheterna samt plötsliga oförutsägbara händelser utgör risk för förhöjda kostnader vid reparation- och underhållsarbeten. Eftersatt arbete med förbyggande riskhantering ökar risken för minskat värdet på fastigheterna, samt ökad risk för högre kostnader i form av försäkringspremier och incidenter.	Castellum bevakar fastigheterna genom bland annat egenkontroller, riskbesiktningar, elrevisioner och incidentrapportering. I takt med att fastigheterna blir alltmer uppkopplade ökar möjligheten för att på distans upptäcka eventuella dysfunktioner med hänsyn till drift- och underhåll på fastigheter. Castellum arbetar även med förebyggande åtgärder för att eliminera risken för såväl egendom-, person-, samt miljöskador. Löpande analyseras bolagets fastigheter för att kunna anpassas till fysiska klimatrisker som i sin tur kan orsaka skador och påverka drift och underhållsarbetet. Castellum arbetar dessutom med en väl genomarbetad energistrategi. Strategin syftar till att minimera risk och erhålla jämnare kostnadsutveckling samt minimera okontrollerade prisförändringar på elpriset för Castellum och dess hyresgäster.	Lägre
Fastighetsportföljens sammansättning	Felaktiga investeringsbeslut kan medföra att Castellum äger fastigheter på fel delmarknad, stad eller läge. Risken kan även bestå i att Castellum äger defekta fastigheter med ett fastighetsbestånd som inte är framtidssäkrad utifrån hyresgästpreferenser, teknikkrav, myndighetskrav, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor. Det kan resultera i att antalet framtida vakanser ökar och att fastighetsbeståndet minskar i värde.	Castellum genomför årliga genomgångar av det befintliga fastighetsbeståndet och portföljens sammansättning utifrån bland annat land, ort och mikroläge. Efter det sker även årliga riskbedömningar av fastighetsbeståndet utifrån typ av fastighet, storlek, skick och standard på fastigheten. Inför ett potentiellt förvärv sker en riskbedömning enligt ovan som även inkluderar en bedömning av fastigheten avseende bland annat avkastning, framtida vakanser och miljö. Vidare görs ytterligare en bedömning för att avgöra om fastigheten skulle passa in i Castellums portfölj.	Oförändrat
Värdeförändring fastigheter	Fastigheternas värde påverkas av ett antal faktorer såsom marknadsutbud, vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, restvärde, avkastningskrav, allmänna konjunkturutvecklingar, räntor och inflation. Risk för att bolaget i den finansiella rapporteringen inte fångar upp dessa förekommer således och kan i sin tur inverka på koncernens finansiella ställning och resultat.	Castellum har erfarna värderingsspecialister som bevakar marknaden löpande och gör känslighetsanalyser för att förebygga inneboende osäkerhet i marknadsbedömningar vid fastighetsvärderingar. Se känslighetsanalys i Not 10, Förvaltningsfastigheter. Castellum genomför i samband med kvartalsrapporter intern värdering av fastighetsbeståndet. Fastighetsbeståndet värderas även av externa specialister som jämförs med den interna värderingen och granskas av revisorer. Samtliga specialister besitter detaljerad kunskap om Castellums fastigheter och hyresavtal.	Lägre
Projekt	Risk för att projekt och investeringar visar sig vara ineffektiva, dyrare än beräknat eller levereras senare än förväntat. Detta innebär en eventuell olönsam investering vilket i sin tur kan påverka verksamheten och värdet på Castellums fastigheter negativt.	Castellum arbetar med noggranna utvärderingar av leverantörer och entreprenörer, inför ingång av samarbete, där tydliga krav på standard, säkerhet och hållbarhet samt bedömning av lämplighet tidigt är med i processen. Uppföljning av projektets lönsamhet och risker görs löpande under projektets gång. Från start till slut finns en noggrann beslutsprocess med tydliga hänvisningar till detaljerade ramprogram.	Lägre

Transaktion 09222115557514/308/6 Signerat JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

Finansiella risker

Bedömning risknivå: Låg | Medel | Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år: ⌄ Lägre | ⟨⟩ Oförändrat | ⌃ Högre

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
Finansieringsrisk	Brist på finansiering skulle leda till att Castellum inte kan vara tillräckligt konkurrenskraftiga samt att koncernens verksamhet inte kan bedrivas på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt. Det finns även risk för att Castellum i samband med omförhandling av lån får sämre villkor. Denna risk skulle också infrias ifall Castellum skulle få ett sänkt kreditbetyg. Oförmåga att förhålla sig till kovenanterna skulle kunna leda till omedelbart kreditförfall.	Finansieringsrisken och refinansieringsrisken hanteras genom god framförhållning, ändamålsenlig kapitalbindningstid, väl avvägd kreditprissättning, diversifiering av finansieringskällor och löptider. Castellum arbetar även aktivt med att tillgodose verksamheten med rimlig likviditetsbuffert på ett förutseende sätt. Castellum har en försiktig och genomarbetad finanspolicy som följs upp löpande, denna förhåller sig till såväl bolagets kovenanter gentemot kreditinstituten som kraven från oberoende kreditbetygsgivare.	⌄
Ränterisk	Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge i marknaden.	För att begränsa fluktuationer i räntenettot ska Castellum ha en blandning av räntebindningstider i lån och räntederivat.	⟨⟩
Valutarisk	Med valutarisk avses risk för negativ påverkan på resultat- och balansräkning samt kassaflöde på grund av förändringar i valutakurser. Valutarisk kan delas upp i omräkningsexponering och transaktionsexponering.	Castellums valutarisker begränsas i första hand genom naturlig hedge och genom att nettoexponeringen inte överstiger belopp motsvarande 10 procent av balansomslutningen.	⟨⟩
Kredit- och motpartsrisk	Med kredit- och motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden, som tillhandahållande av likviditet eller betalning. Kredit- och motpartsrisk i den finansiella verksamheten uppstår främst i samband med långfristiga kreditavtal, derivatavtal samt vid placering av likvida medel.	Castellum begränsar denna risk genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna, vilka i nuläget främst utgörs av större nordiska banker.	⟨⟩

Transaktion 09222115557514308710 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Hållbarhetsrisker

Bedömning risknivå: Låg | Medel | Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år: ⌄ Lägre | ⟨⟩ Oförändrat | ⌃ Högre

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
Hållbara medarbetare	Castellum är beroende av engagerade medarbetare med rätt kompetens för att skapa en konkurrenskraftig verksamhet och tillväxt. Det finns en risk att Castellum inte lyckas behålla kvalificerad personal vilket kan medföra kompetensbrist och att vissa positioner inte kan ersättas omedelbart vilket påverkar verksamheten samt förmågan att implementera strategier på kort sikt.	Bolaget arbetar aktivt med medarbetarundersökningen Castellum Experience för att undersöka de anställdas välmående och trivsel. Utöver det följer Castellum kollektivavtal, arbetar med marknadsmässig och konkurrenskraftig ersättning samt kompetens- och ledarskapsutveckling. Castellum har en successionsordning för att säkerställa att viktiga funktioner inte sätts ur spel om nyckelpersoner lämnar bolaget. Vidare försöker Castellum minska personberoendet genom att arbeta med dualitet vid kritiska arbetsmoment. Det finns även en skyddskommitté som följer upp att Castellums arbetsmiljöhandbok efterlevs och att det finns skyddsombud som anställda kan vända sig till avseende arbetsmiljöfrågor. Om det inträffar en olycka, finns det även interna rutiner och stöd för medarbetarna.	⌄
Klimatförändringar	Ur ett bolagsperspektiv innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av över tid ändrade väderförhållanden, högre medeltemperatur, höjd vattennivå och ändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Castellum bedömer att dessa risker ökar globalt över tid med högre intensitet och frekvens på lång sikt. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter lokaliserade i utsatta områden för att objekt inte ska bli defekta. Därtill kan miljöpolitiska beslut påverka Castellum inte minst i form av nödvändiga investeringar.	Castellum arbetar för att säkerställa att både verksamheten och fastighetsbeståndet har förutsättningar att hantera ett förändrat klimat. Samtliga investeringar granskas ur ett klimatperspektiv för att bedöma fastighetens känslighet för klimatförändringar. Genom klimatscenarioanalyser, som upprättades 2019 och ses över årligen, kan Castellum identifiera finansiella och operativa risker och möjligheter hänförliga till klimatförändringar som påverkar bolaget, både på kort och lång sikt. Under 2022 utfördes en analys av hela beståndet för att screena vilka fastigheter som är utsatta för fysiska klimatrisker. Vidare har djupare analyser genomförts under 2023 för att identifiera nödvändiga åtgärder på de mest utsatta fastigheterna. Se djupare förklaring i avsnittet Miljöupplysningar på sidorna 47–50 samt av risker under avsnitt Klimatscenarier – risker och möjligheter sidorna 57–58.	⌄
Operativa miljörisker	Miljörisker direkt relaterade till Castellums verksamhet kan innefatta den fysiska miljön som påverkar människor och fastigheter. Miljöriskerna i bolagets verksamhet består i huvudsak av följande risker: – att föroreningar eller giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader – utsläpp av växthusgaser (indirekta och direkta) – avfallshantering	Castellums hållbarhetspolicy med tillhörande bilaga definierar hur bolagets verksamhet ska vara hållbar. Castellum hållbarhetscertifierar beståndet, kravställer effektiv resurshantering, minskar energianvändningen och ökar andelen förnybar energi. Bolaget miljöinventerar befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker. Läs mer om bolagets arbete på sidorna 9–13 och 27 samt hållbarhetsrapporter på sidorna 35–46.	⌄
Överträdelse av uppförandekod	Som en stor aktör inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker inom arbetsmiljö, socialt ansvar, korruption och mänskliga rättigheter som kan skada Castellums affärer och varumärke. Dessa risker kan finnas internt i bolaget men också hos anlitade leverantörer och partners som arbetar på uppdrag av Castellum.	Castellum strävar efter att upprätthålla ett öppet affärsklimat, en hög affärsetik där säkerhet och respekt för alla människor som berörs av verksamheten involveras. Samtliga medarbetare utbildas i Castellums uppförandekoder, som utgör en betydande del av en obligatorisk hållbarhetsutbildning. Det finns två uppförandekoder som är fastställda av styrelsen; Uppförandekod samt Uppförandekod för leverantörer. Leverantörer till Castellum som är upphandlade via ramavtal är exempelvis skyldiga att efterleva Uppförandekod för leverantörer. Castellum genomför även systematiska riskanalyser av leverantörer för att identifiera leverantörer med hög risk för avvikelser mot uppförandekoden och att vid behov implementera åtgärder.	⟨⟩

Transaktion 09222115557514308 0 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Bolagsstyrningsrapport

Långsiktighet och handlingskraft

Hög inflation, stigande räntor och geopolitisk oro har präglat det gångna året. För Castellum har det varit ett utmanande och lärorikt år.

Den snabbt förändrade finansmarknaden har påverkat hela fastighetsbranschen under 2023 med högre finansieringskostnader och pressade fastighetsvärden. Till styrelsens främsta uppgifter i ett sådant läge är att stötta bolagsledningen och samtidigt behålla ett långsiktigt perspektiv. En god bolagsstyrning ska säkerställa ett beslutsfattande som bidrar till att möta och hantera kortsiktiga utmaningar utan att släppa blicken från de strategiska målen.

Bredd och kompetens i styrelsen
Vid stämman i mars valdes två nya ledamöter in i styrelsen, Ann-Louise Lökholm och Louise Richnau. Under sommaren ersattes Leiv Synnes av Pål Ahlsén i styrelsen. Med detta ökar Castellums styrelse sin kompetens och bredd inom såväl finansiella frågor som hållbarhetsfrågor och fastighetsbranschen i ett internationellt perspektiv. Under året genomfördes en utvärdering av styrelsens funktion och effektivitet. Resultatet visar att styrelsens arbete präglas av ett stort engagemang och en mångfald av erfarenheter och perspektiv när beslut fattas.

Ny verkställande direktör
I mars tillsatte styrelsen en ny verkställande direktör, Joacim Sjöberg, efter en gedigen rekryteringsprocess. Joacim har sedan 2020 varit styrelseledamot i Castellum och har därmed en god förståelse och kunskap om bolaget. Han har dessutom lång erfarenhet från branschen och djup kunskap inom bank- och finanssektorn.

"Den snabbt förändrade finansmarknaden har påverkat hela fastighetsbranschen med högre finansieringskostnader och pressade fastighetsvärden. Till styrelsens främsta uppgifter i ett sådant läge är att stötta bolagsledningen och samtidigt behålla ett långsiktigt perspektiv."

Finansiell stabilitet för långsiktigt värdeskapande
Styrelsen har under året lagt stor vikt vid bolagets finansiella stabilitet för att säkerställa att bolaget behåller sin investment-grade-rating. Genom nyemissionen, en rad fastighetsförsäljningar och det tråkiga, men nödvändiga, beslutet att pausa utdelningen har bolaget väsentligt stärkt sin finansiella ställning. Castellum kommer att stå stadigt även i sämre ekonomiska tider och har alla möjligheter att fortsätta sin tillväxtresa i Norden när marknadsförutsättningarna är de rätta.

Från styrelsens sida vill jag framföra ett stort tack till ledningen och övriga medarbetare. Jag vill också tacka mina kollegor i styrelsen för ett gott samarbete. Slutligen ett varmt tack till er aktieägare för ert engagemang under det gångna året.

Per Berggren
Styrelseordförande

Transaktion 09222115553514308170 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, MK, HL

Bolagsstyrningsrapport

En hållbar och ansvarsfull bolagsstyrning

God bolagsstyrning är grunden för en förtroendefull relation till aktieägare och andra viktiga intressenter i bolagets omvärld. Bolagsstyrningen är också en viktig komponent i att Castellum sköts hållbart och ansvarsfullt, allt i enlighet med gällande lagar, regler och god sed samt skräddarsydd utifrån Castellums verksamhet.

Struktur för bolagsstyrning

Bolagsstyrning avser de beslutssystem genom vilka ägarna, direkt eller indirekt, styr bolaget. Denna rapport om Castellums bolagsstyrning avges i enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden").[1] Castellum Aktiebolag (publ) är ett svenskt publikt bolag vars aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets styrelse har sitt säte i Göteborg och föremålet för bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Ramverk för bolagsstyrningen

Castellums bolagsstyrning regleras genom både externa och interna regelverk. De externa regelverken inkluderar lagar och författningar som bland annat aktiebolagslagen och årsredovisningslagen, Koden, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, IFRS standards, EU:s revisionsförordning och FN:s Global Compact. De viktigaste interna regelverken är Castellums bolagsordning och interna styrdokument som bland annat omfattar styrelsens arbetsordning, policyer, riktlinjer samt processer för intern kontroll och riskhantering.

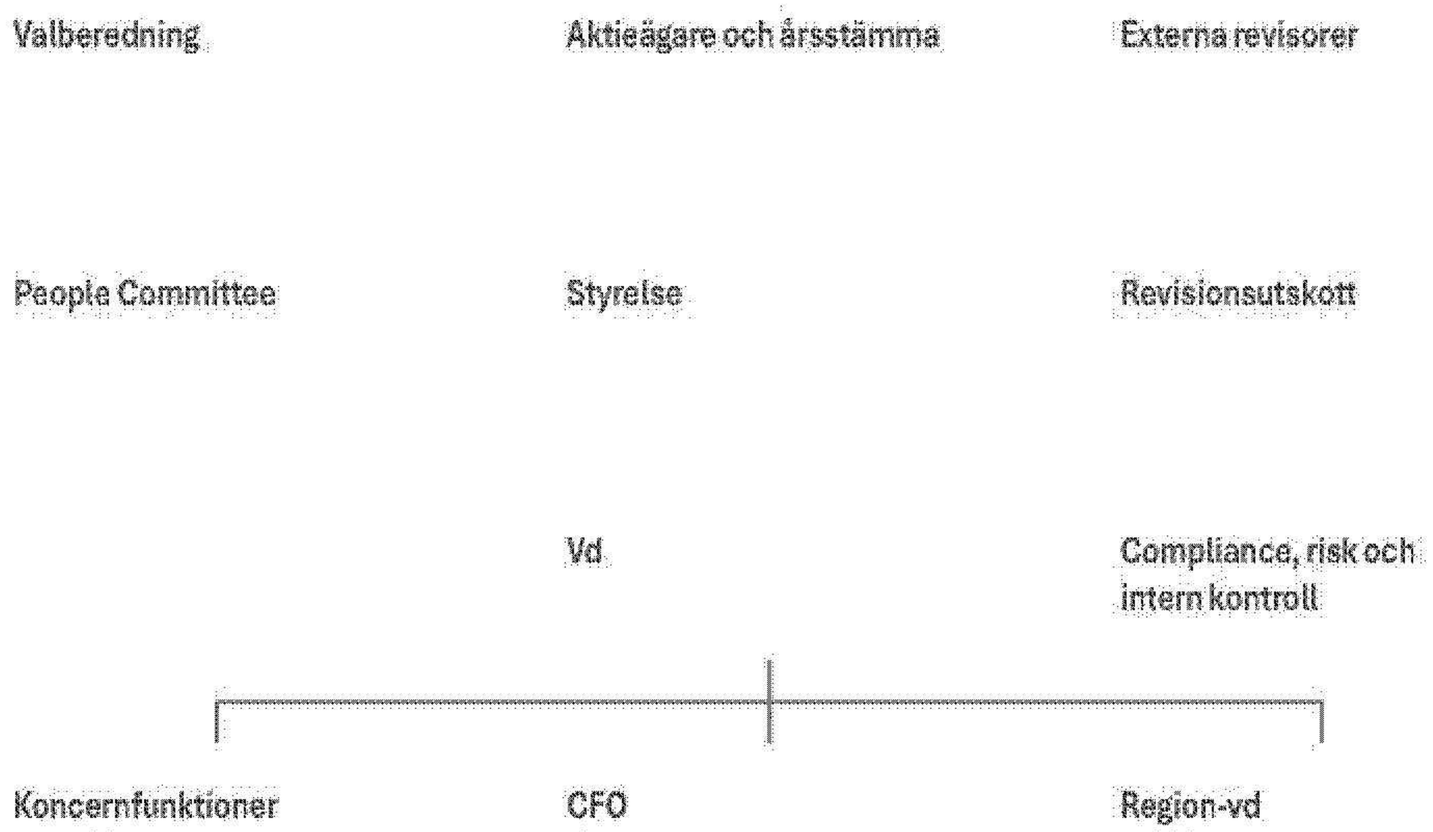
Castellum har i alla avseenden följt Koden och Nasdaqs regelverk för emittenter samt god sed på aktiemarknaden under året.

Aktieägare och aktier

Castellum genomförde under 2023 en nyemission om cirka 10 mdkr med företrädesrätt för bolagets aktieägare. Genom företrädesemissionen ökade aktiekapitalet med 82 100 242 kronor till 246 300 726 kronor och antalet aktier ökade med 164 200 484 till 492 601 452 aktier.[2]

Per den 31 december 2023 uppgick aktiekapitalet till 246 300 726 kronor, fördelat på 492 601 452 aktier med ett kvotvärde om vardera 0,50 kr per aktie. Varje aktie har en röst och ger lika rätt till andel i Castellums kapital.

Per den 31 december 2023 ägdes 62,7 procent av det totala aktiekapitalet av svenska institutioner, fonder och privatpersoner och 37,3 procent av utländska investerare. Den största ägaren var Akelius Residential Property AB (publ), som ägde 13,52 procent av de utestående aktierna, vilket var den enda registrerade aktieägaren med ett innehav överstigande 10 procent av antalet röster för samtliga aktier i bolaget. Under avsnittet aktien och på bolagets webbplats redovisas ytterligare uppgifter om aktien.



1. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se.
2. Efter indragning av 17 331 000 egna aktier, motsvarande 8 665 500 kronor i aktiekapital, i enlighet med årsstämmans beslut den 23 mars 2023.

Transaktion 0:22211555/514/308/6 Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ och det är vid stämman som Castellums aktieägare har rätt att fatta beslut om bolagets angelägenheter. I enlighet med Castellums bolagsordning sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Industri. Castellums årsstämma ska hållas i Göteborg eller Stockholm under det första halvåret efter utgången av varje räkenskapsår. Årsstämman beslutar bland annat om fastställande av bolagets årsredovisning, disposition av bolagets vinst eller förlust och om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktören. Årsstämman utser också styrelseledamöter och revisorer samt beslutar om inrättande av valberedning, styrelsens och revisorernas arvoden samt riktlinjerna för bestämmande av lön och annan ersättning till vd och koncernledning. I enlighet med Castellums bolagsordning har styrelsen möjlighet att besluta om att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före en bolagsstämma.

Årsstämma 2023

Castellums årsstämma ägde rum den 23 mars 2023 i Stockholm. Aktieägarna hade även möjlighet att utöva sin rösträtt genom poströstning. Vid stämman representerades 148 047 453 av aktierna och rösterna, vilka företrädde 42,8 procent av antalet aktier och röster.

På årsstämman 2023 behandlades sedvanliga ärenden för årsstämman. Aktieägarna röstade också för att bemyndiga styrelsen att besluta om en företrädesemission om cirka 10 mdkr för att stärka bolagets finansiella ställning, säkra kreditbetyget och möjliggöra värdeskapande investeringar. Vid årsstämman beslutades om bemyndigande till styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier, där förvärv får ske av högst så många aktier som motsvarar tio procent av samtliga aktier i bolaget. Årsstämman beslutade även om ett bemyndigande till styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av aktier motsvarande högst tio procent av bolagets aktiekapital vid tidpunkten för det första utnyttjandet av bemyndigandet, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Årsstämman beslutade också att minska aktiekapitalet genom indragning av egna aktier. Protokoll och andra handlingar från årsstämman finns tillgängliga på bolagets webbplats.

Extra bolagsstämma 2023

Den 13 juli 2023 hölls en extra bolagsstämma i Stockholm. Under extrastämman beslutades att styrelsen fortsatt ska bestå av sex ledamöter samt att Pål Ahlsén skulle väljas till ny styrelseledamot för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Även vid den här bolagsstämman hade aktieägarna möjlighet att utöva sin rösträtt genom poströstning.

Valberedning

Castellums valberedning har till uppgift att lägga fram förslag till årsstämman om antalet styrelseledamöter, styrelsens sammansättning och förslag till styrelsens arvodering. Valberedningen ska också lägga fram förslag om styrelsens respektive årsstämmans ordförande, om revisorer och deras arvodering, samt i förekommande fall om ändringar av instruktionen för utseende av valberedningen.

Valberedningens förslag ska offentliggöras senast i samband med kallelsen till årsstämman.

Castellums aktieägare har möjlighet att vända sig till valberedningen med förslag och synpunkter.

Valberedningens ledamöter

Castellums valberedning ska utgöras av styrelsens ordförande samt en ledamot utsedd av var och en av de till röstetalet fyra största ägarregistrerade aktieägarna, eller de på annat sätt kända största ägarna. Under 2023 har bolagets ägarkrets förändrats och i tabellen framgår valberedningens sammansättning före och efter konstitutionen av valberedningen inför årsstämman 2024. Efter förändringarna representerar valberedningens ledamöter tillsammans cirka 24,8 procent av det totala antalet aktier och röster i bolaget.

Inför årsstämman 2023

Ledamot	Utsedd av ägare
Helen Fasth Gillstedt (valberedningens ordförande)	Handelsbanken Fonder
Ralf Spann	Akelius Residential Property AB (publ)
Patrik Tillman	M2 Asset Management AB och M2 Capital Management AB
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)
Per Berggren (Castellums styrelseordförande)	–

Inför årsstämman 2024

Ledamot	Utsedd av ägare
Helen Fasth Gillstedt (valberedningens ordförande)	Handelsbanken Fonder
Kerstin Engström	Akelius Residential Property AB (publ)
Richard Torgerson	Nordea Fonder
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)
Per Berggren (Castellums styrelseordförande)	–

Transaktion 0922211655 7514/308 (6) Signera: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

Styrelsen

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Castellums strategi och organisation. Därutöver är styrelsen ansvarig för att utse verkställande direktör, tillvarata bolagets och aktieägarnas intresse samt kontrollera att tillämpliga lagar, bolagsordningen och Koden följs.

Styrelsen är även ansvarig för att fastställa och följa upp koncernens långsiktiga mål och strategier samt budget. Styrelsen ansvarar för frågor om investeringar, kapitalstruktur och finansiering samt kontrollerar bolagets ekonomiska förhållanden. Därutöver beslutar styrelsen om att anta relevanta policyer och för att säkerställa ett långsiktigt värdeskapande för verksamheten. Här ingår bland annat bolagets uppförandekod som sammanfattar bolagets ansvar och värderingar.

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott och en People Committee. Utskotten bereder och tar fram rekommendationer i olika ärenden till styrelsen. Ledamöterna i utskotten utses årligen av styrelsen och deras arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning.

Styrelsens sammansättning

Castellums styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Bolagsordningen innehåller inga restriktioner avseende styrelseledamöternas valbarhet. Aktieägarna väljer styrelseledamöter på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Styrelsen har under 2023 bestått av fem till sju ledamöter. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget.

Nya styrelseledamöter får en introduktion av bolaget och dess verksamhet samt genomgår vid behov börsens utbildning för styrelseledamöter i börsbolag. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bland annat regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att uppdatera sin kollektiva kunskap inom hållbar utveckling och ESG-området. Information om styrelseledamöterna, deras uppdrag utanför koncernen och aktieinnehav i Castellum finns på sidorna 114–115.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag beslutat av årsstämman som inrättande av valberedning och att delta i dess arbete.

Styrelsens oberoende

Enligt Koden ska majoriteten av styrelsens stämmovalda ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt minst två av dessa även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Per den 31 december 2023 bestod Castellums styrelse av sex ledamöter, varav sex var oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt fem var oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Mångfaldspolicy

Valberedningen tillämpar punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy i sitt arbete, med målet att åstadkomma en, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Castellums nuvarande styrelse består av en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd när det gäller ledamöternas kompetens och erfarenhet inom strategiskt viktiga områden för Castellum. Vidare ska en jämn könsfördelning eftersträvas, vilket återspeglas i att 50 procent av Castellums stämmovalda styrelseledamöter är kvinnor och 50 procent är män.

Information om styrelseledamöternas bakgrund och erfarenheter finns på sidorna 114–115.

Styrelsens arbete under 2023

Castellums styrelse har under 2023 haft 27 sammanträden, varav ett konstituerande sammanträde och tre styrelsemöten per capsulam. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sju ordinarie styrelsemöten per kalenderår utöver det konstituerande sammanträdet. Verkställande direktören närvarar på styrelsens möten och chefsjuristen är sekreterare. Vid behov deltar även andra medlemmar från koncernledningen. Vid varje möte behandlas även frågan om eventuellt jäv eller om annan intressekonflikt föreligger i förhållande till någon av de frågor som ska behandlas på mötet.

Styrelsen har löpande behandlat strategiska frågor avseende bolagets verksamhet och inriktning, uppföljning av tidigare genomförda förvärv och investeringar samt nya investeringar. En viktig del av styrelsearbetet är de finansiella rapporter som

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, H.

presenteras kvartalsvis. Styrelsen får också löpande rapportering beträffande bolagets finansiella ställning. En av de viktigaste prioriteringarna för styrelsen under året har varit att utse en ny verkställande direktör för bolaget efter att sittande verkställande direktören meddelat sitt frånträde i början av året. En viktig prioritering för styrelsen under året var också att bereda förslaget och möjliggöra genomförandet av företrädesemissionen om cirka 10 mdkr i syfte att stärka bolagets finansiella ställning, säkra kreditbetyget och möjliggöra värdeskapande investeringar.

Styrelsen arbetade också med andra strategiskt viktiga frågor, såsom kostnadskontroll och riskhantering samt bolagets långsiktiga strategi för att uppnå hållbarhetsmålen. Vidare har styrelsen fördjupat sig i frågor avseende fastighetsbeståndet med fokus på beståndets sammansättning, risker och värdering.

Styrelsen har även haft möten med revisorerna utan representation från koncernledningen.

Någon ersättning utöver styrelsearvode samt arvoden för utskottsarbete har ej utgått.

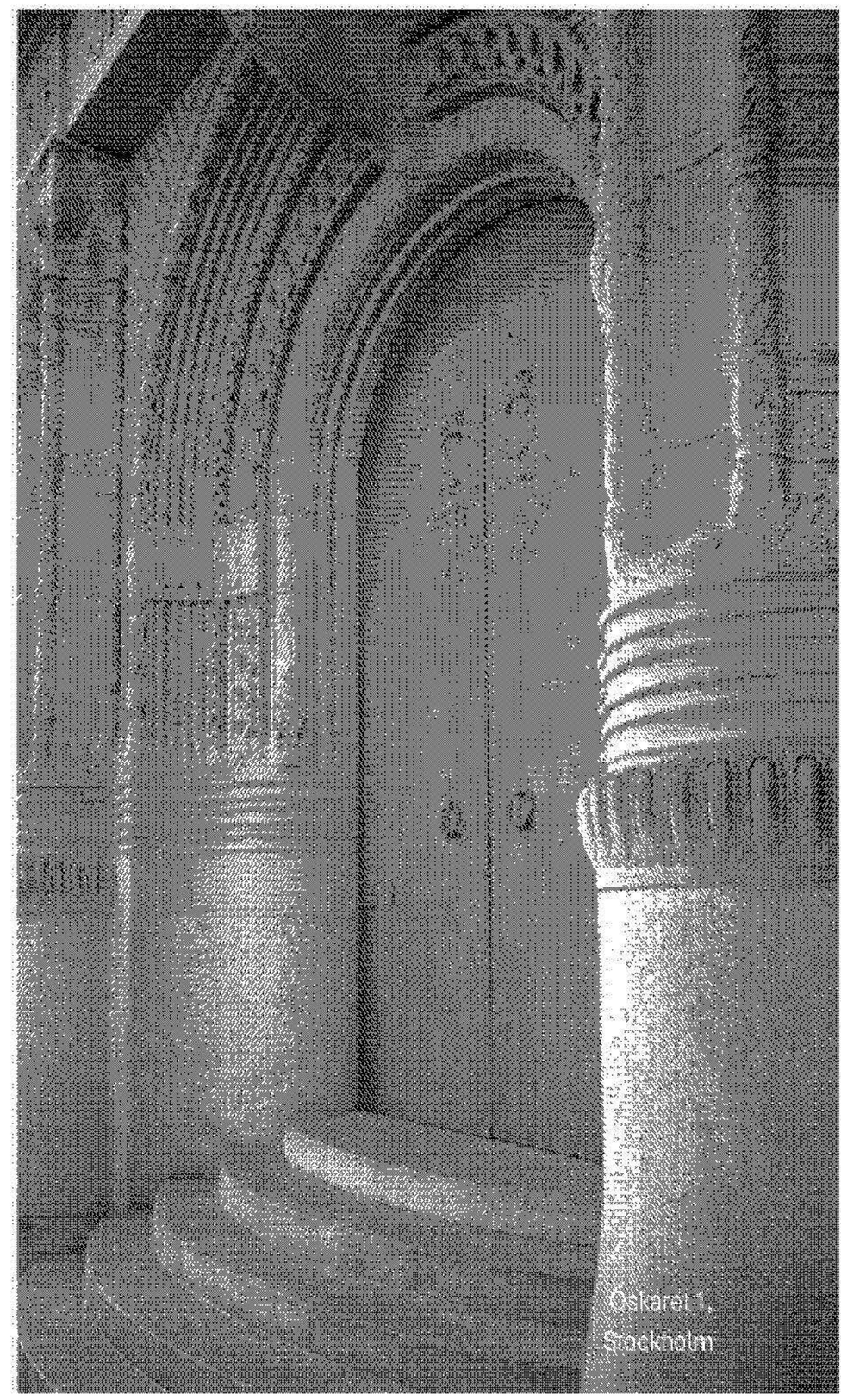
Styrelseutvärdering

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av resultatet av styrelsens arbete, hur väl arbetssättet fungerar och hur det kan förbättras. Styrelsens ordförande har, genom extern konsult, under 2023 genomfört en utförlig utvärdering av styrelsens och utskottens arbete som följer riktlinjerna enligt Koden. Utvärderingen visade på ett högt engagemang samt ett öppet och konstruktivt styrelseklimat. Styrelseutvärderingen har presenterats för valberedningen och diskuterats i styrelsen. I utvärderingen granskades bland annat styrelsens roll och sammansättning, arbetsklimat, riskhantering, strategi och mål, uppföljning- och kontrollsystem, integritet samt kommunikation. Utvärderingen och efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt och för att styrelsen ska kunna fatta välgrundade beslut.

Tabell över deltagande på styrelsemöten

		Deltagande av totala möten			
Styrelseledamöter	Arvode, tkr	Styrelse[1]	People Committe	Revisionsutskott	Oberoende
Per Berggren	1 282	26/27	4/4	5/5	Ja
Anna-Karin Celsing	668	27/27		5/5	Ja
Henrik Käll	553	27/27		5/5	Ja
Ann-Louise Lökholm-Klasson[4]	407	17/17	3/3		Ja
Louise Richnau[4]	426	17/17	3/3		Ja
Pål Ahlsén[5]	262	8/8		2/2	Nej[2]
Leiv Synnes[6]	116	15/18		1/1	Nej[2]
Joacim Sjöberg[7]	24	9/10	1/1		Nej[3]
Rutger Arnhult[8]	45	1/2			Nej[2]
Anna-Kinberg Batra[9]	50	2/2	1/1		Ja

1. Det stora antalet styrelsemöten ska bland annat ses mot bakgrund av den företrädesemission som bolaget genomfört under året.
2. Inte oberoende i förhållande till större aktieägare.
3. Inte oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.
4. Styrelseledamoten tillträdde sin roll den 23 mars 2023.
5. Styrelseledamoten tillträdde sin roll den 13 juli 2023.
6. Styrelseledamoten lämnade sin roll den 7 juni 2023.
7. Styrelseledamoten lämnade sin roll den 23 mars 2023.
8. Styrelseledamoten lämnade sin roll den 6 februari 2023.
9. Styrelseledamoten lämnade sin roll den 3 februari 2023.



Oskaret 1, Stockholm

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AH K, HL

Styrelsens arbete[1]

Jan

Styrelsen
- Bokslutskommuniké
- Ekonomi- och finansrapport
- Genomgång av affärsläget
- Besluts- och ärendelogg
- Långsiktig finansiell strategi
- Förslag till utdelning
- STI-mål koncernledning
- Uppföljning strategi- och hållbarhetsarbete
- Extern omvärldsbevakning

Revisionsutskottet
- Avrapportering årets bokslut
- Beredning av bokslutskommuniké
- Avrapportering från bolagets revisorer
- Genomgång revisionsuppdraget
- Beredning av årsredovisning
- Genomgång av ev. materiella tvister
- Incidentrapportering
- Fastställande av utskottets årliga agenda

Revisionsutskottet
- Beredning av kvartalsrapport
- Revisionsplan
- Utvärdering av revisionsinsatsen
- Upphandling av revision
- Information kring finansiell rapporteringsprocess
- Rapport rörande regelefterlevnad
- Incidentrapportering
- Enskilt möte compliance

Styrelsen
- Strategigenomgång
- Extern omvärldsbevakning
- eNPS

Styrelsen
- Tredje kvartalsrapporten
- Ekonomi- och finansrapport
- Genomgång av affärsläget
- Besluts- och ärendelogg
- Genomgång av revisorernas översiktliga granskning av Q3-rapporten
- Uppföljning av investeringar, projektuthyrning, vakanser

Revisionsutskottet
- Beredning av kvartalsrapport
- Revisorernas översiktliga granskning av kvartalsrapporten
- Revisorernas granskning av koncernens internkontroll
- Enskilt möte revisor
- Avrapportering riskhanteringsprocess, kontroller samt riskbedömningar
- Avrapportering internkontroll
- Enskilt möte compliance
- Incidentrapportering

People Committee
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Beredning utfall och förslag nytt incitamentsprogram
- Ersättningsrapport
- Talangförsörjning och successionsfrågor
- Genomgång av vd:s utvärdering ledande befattningshavare
- Beredning utvärdering vd

Feb

Styrelsen
- Inför årsstämman
- Årsredovisningsfrågor
- Genomgång revisorernas slutsatser från revisionen

People Committee[2]
- Talangförsörjning och successionsfrågor
- Bisysslor för ledande befattningshavare
- Kultur- och organisationsfrågor
- Genomgång av personalrörlighet och sjukfrånvaro
- Genomgång mångfaldsarbetet

April

Styrelsen
- Första kvartalsrapporten
- Ekonomi- och finansrapport
- Genomgång av affärsläget
- Besluts- och ärendelogg
- Policydokument antas
- Uppföljning på investeringar, projektuthyrning, vakanser

Konstituerande styrelsemöte
- Firmatecknare utses
- Utskottens sammansättning beslutas
- Styrelsesekreterare utses
- Arbetsordning och beslutsordning antas

People Committee
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
- Incitamentsprogram
- Lönerevision

Juli

Styrelsen
- Andra kvartalsrapporten
- Ekonomi- och finansrapport
- Genomgång av affärsläget
- Besluts- och ärendelogg

Revisionsutskottet
- Beredning av kvartalsrapport
- Genomgång av revisorns genomförda tilläggstjänster
- Genomgång av ev. materiella tvister
- Incidentrapportering

Okt

Styrelsen
- Fastställande budget
- eNPS
- NKI
- Successionsfrågor
- Genomgång risker, fastställande av riskbedömning samt mitigerande åtgärder
- Försäkringar
- IT-säkerhet
- Styrelseutvärdering
- Fördjupningsämnen

Revisionsutskottet
- Genomgång koncernens skattesituation
- Rapport avseende regelefterlevnad
- Rapport förändringar i regelverk
- Utvärdering av effektiviteten interna kontroller
- Utvärdering behov av internrevisor
- Utvärdering av utskottets arbete
- Fastställande av årsplan regelefterlevnad och kontroller av verksamhetsrisker

1. Det aktuella årshjulet började tillämpas under det fjärde kvartalet 2023.
2. Började tillämpas under det första kvartalet 2023.

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

People Committee

Styrelsen har utsett en People Committee som löpande utvärderar ledande befattningshavares ersättningsvillkor mot bakgrund av gällande marknadsvillkor. Utskottet bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen.

People Committee ska bestå av minst tre styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och företagsledningen. People Committee har bland annat i uppgift att bereda rekryteringar till nyckelroller i koncernledningen och successionsfrågor, diskutera målstyrning rörande jämställdhets- och mångfaldsfrågor, följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman har beslutat samt följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen.

People Committee ska sammanträda minst tre gånger om året och under 2023 har utskottet sammanträtt fyra gånger. Frågor som hanterades på mötena var successionsplanering för ledningsgruppen, vd- och ledningsgruppsutvärdering, organisationens medarbetarundersökning, personaldata, mångfaldsmål, lönerevision till ledande befattningshavare samt övergripande incitamentsprogram STI och LTI inklusive utvärdering av STI mål. Vidare har People Committee utarbetat ett förslag till ersättningsrapporten.

Information om ledamöterna i People Committee finns på sidorna 114–115.

Revisionsutskott

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott som övervakar bland annat revisionsfrågor och bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen.

Revisionsutskottet ska bestå av minst tre styrelseledamöter som inte är anställda av bolaget. Revisionsutskottet har bland annat i uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och riskarbete samt att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen löpande under året. Vidare ska revisionsutskottet fortlöpande träffa koncernens revisorer för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera synen på koncernens risker. Revisionsutskottet ska även granska och övervaka revisorernas opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorerna tillhandahåller andra tjänster än revision (icke revisionsnära tjänster) samt utvärdera revisionsinsatsen och informera bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen.

Revisionsutskottet ska sammanträda minst fem gånger om året, varav bolagets revisorer ska närvara vid minst två tillfällen. Under ett av de två tillfällena med revisorerna ska ingen från koncernledningen närvara. Under 2023 har utskottet sammanträtt fem gånger. Frågor som hanterades på mötena var bland annat finansiell rapportering inklusive översyn av framtida regelverk och dess eventuella påverkan på Castellum, värdering av fastighetsbeståndet, skatt, intern kontroll och riskhantering, revisorernas insats, opartiskhet och självständighet, eventuella pågående materiella tvister i koncernföretagen samt incidentrapportering från visselblåsartjänsten. Fördjupning har även skett i verksamhetsrelaterade frågor. Därtill har revisionsutskottet under året haft enskild tid med compliance och revisorerna utan koncernledningens närvaro.

Information om ledamöterna i revisionsutskottet finns på sidan 114.

Revisor

Revisorn väljs av årsstämman och är en oberoende granskare av Castellums räkenskaper, bolagsstyrningsrapport, hållbarhetsredovisning, rapport om gröna obligationer samt granskar även styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Årsstämman har valt Deloitte till Castellums revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2024. Huvudansvarig revisor hos Deloitte är den auktoriserade revisorn Harald Jagner.

Harald Jagner
Castellums revisor

Transaktion 09222115557514308 0 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AHK, H.

Verkställande direktör och koncernledning

Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Verkställande direktören leder arbetet i koncernledningen och fattar beslut efter samråd med dess ledamöter. Verkställande direktören är föredragande vid styrelsemöten och ska tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Castellums koncernledning bestod per den 31 december 2023 av den verkställande direktören, COO, CFO, Chief Investment Officer, chefsjuristen, kommunikationsdirektören, Head of People & Culture, samt de verkställande direktörerna i de fem regionerna. Under 2023 har koncernledningen haft 14 möten.

Information om medlemmarna i koncernledningen finns på sidorna 116–117.

Ersättning till ledande befattningshavare
De nuvarande riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare antogs på Castellums årsstämma 2022. Riktlinjerna omfattar ledande befattningshavare som ingår i Castellums koncernledning.

Enligt riktlinjerna ska ersättningsnivåerna vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. För ett fullgott arbete ska ersättning utgå i form av fast lön. Pensionsförmåner ska vara premiebestämda och inte överstiga 33 procent av den årliga lönen. Utöver fast lön ska rörliga ersättningar som belönar tydligt målrelaterade prestationer i enkla och transparenta konstruktioner enligt ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande samt hållbarhetsarbetet inom koncernen.

Bolaget har under 2023 följt de av årsstämman 2022 beslutade riktlinjerna, med undantag för att styrelsen har valt att nyttja rätten i riktlinjerna att tillfälligt göra avsteg om det finns särskilda skäl och beslutat att ge några ledande befattningshavare ett engångsbelopp, inom ramen för riktlinjernas total maximala ersättning, till följd av det extraordinära året med extra arbete på grund av företrädesemissionen. För ytterligare information angående ersättning till koncernledningen, se not 9.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

På årsstämman 2022 antogs följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i Castellum Aktiebolag (publ) som gäller tills vidare.

Riktlinjernas främjande av Castellums affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet
En övergripande målsättning med verksamheten i Castellum är att skapa en god utveckling av aktieägarvärde över tid, vilket ska uppnås genom att implementera bolagets affärsstrategi. Affärsstrategin innebär i korthet att Castellum genom verklig närhet till kund, innovation och kompetens, ska skapa framgångsrika och hållbara arbetsplatser i nordiska tillväxtregioner (för ytterligare information om Castellums affärsstrategi, se **www.castellum.se/om-castellum/strategi-och-vardeskapande/**). Castellum ska ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en koncernledning med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål, implementera affärsstrategin och tillvarata Castellums långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete. Styrelsen betraktar och utvärderar ersättningen som en helhet bestående av komponenterna fast lön, pensionsförmåner, rörlig ersättning samt icke-monetära förmåner. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska gälla som övergripande principer för ersättningen till ledande befattningshavare i Castellum och dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas sådan ersättning.

Beredning av frågor om ersättning till ledande befattningshavare
I Castellum finns en People Committee som består av tre styrelseledamöter, inklusive styrelsens ordförande. People Committees ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. People Committee utser en av ledamöterna till ordförande i People Committee. I förhållande till styrelsen ska People Committee ha en beredande funktion i fråga om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. People Committee ska således utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som styrelsen ska underställa årsstämman för beslut, samt utvärdera tillämpningen av de riktlinjer årsstämman fattat beslut om. Vidare ska People Committee bereda, inom ramen för av årsstämman beslutade riktlinjer, förslag rörande ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. People Committee ska årligen utvärdera verkställande direktörens insatser. Vidare ska People Committee

Transaktion 09222115557514308 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, H.

följa och utvärdera under året pågående och avslutade program för rörliga ersättningar till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Castellum. Dessutom ska People Committee årligen upprätta en ersättningsrapport som ska framläggas vid årsstämman för godkännande. Vid People Committees och styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor ska inte verkställande direktören eller andra ledande befattningshavare som ingår i koncernledningen närvara, i den utsträckning de berörs av frågorna.

Kretsen av befattningshavare och slag av ersättning som omfattas av riktlinjerna
Riktlinjerna omfattar ledande befattningshavare som ingår i koncernledningen i Castellum. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2022.

Fast lön
För ett fullgott arbete ska ersättning utgå i form av fast lön. Den fasta lönen ska grundas på marknadsmässiga förutsättningar och fastställas med hänsyn tagen till kompetens, ansvarsområde och prestation.

Pensionsförmåner
Ledande befattningshavare ska erhålla pensionsförmåner i form av ålderspension och premiebefrielse, som ska vara premiebestämda, samt sjukförsäkring, som ska vara förmånsbestämd. Rörlig ersättning ska inte vara pensionsgrundande, om inte annat följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på den ledande befattningshavaren vid utbetalningstillfället (i vilket fall erforderlig justering ska ske av den rörliga ersättningen så att kostnadsneutralitet uppnås för bolaget). Ledande befattningshavares pensionsförmåner får inte överstiga 33 procent av den årliga lönen (fast respektive rörlig), inklusive semesterersättning.

Rörlig ersättning
Utöver fast lön ska rörliga ersättningar som belönar tydligt målrelaterade prestationer i enkla och transparenta konstruktioner, kunna erbjudas. De rörliga ersättningarna ska vara kopplade till förutbestämda och mätbara kriterier. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen, genom att främja Castellums affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, och ska utgå inom ramen för ett resultat- och aktiekursrelaterat incitamentsprogram. Total rörlig ersättning per år får inte överstiga den fasta årliga lönen.

Resultat- och aktiekursrelaterat incitamentsprogram
Det resultat- och aktiekursrelaterade incitamentsprogrammet består av två delar, dels en ettårig ersättning som grundas på tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie och utvecklingen av individuellt målsatta faktorer, dels en treårig ersättning som grundas på i vilken utsträckning uppställda mål uppnåtts avseende aktiekursutveckling under en treårsperiod. Programmets utformning ska ta sin utgångspunkt i målsättningen att sammanlänka koncernledningens intressen med aktieägarnas intressen genom att de ledande befattningshavarna också är aktieägare i Castellum samt att öka andelen av den totala ersättningen som är kopplad till koncernens utveckling. Prestationsmålen enligt det resultat- och aktiekursrelaterade incitamentsprogrammet har därmed en tydlig koppling till affärsstrategin och Castellums långsiktiga värdeskapande, inklusive dess hållbarhetsarbete, bland annat genom att knyta an ersättningen till utveckling av aktieägarvärde samt genom att främja den ledande befattningshavarens långsiktiga personliga utveckling.

Resultatbaserad ersättning
Den resultatbaserade ersättningen har en ettårig prestations- och intjänandeperiod som är respektive räkenskapsår. Utfall av den årsvisa resultatbaserade ersättningen baseras på tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (det vill säga kassaflödesbaserad tillväxt) samt på en helhetsbedömning av utvecklingen av vissa individuellt målsatta faktorer som styrelsen beslutar prioritera under det aktuella räkenskapsåret. För full rörlig ersättning krävs en tioprocentig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie och att de individuellt målsatta faktorerna uppnås. Vid tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie i spannet 0–10 procent sker en linjär beräkning av utfallet och den ersättning som ska utgå och motsvarande gäller i tillämpliga fall för de individuellt målsatta faktorerna.

Maximalt utfall för den årsvisa resultatbaserade ersättningen per ledande befattningshavare uppgår till en halv årslön per räkenskapsår, baserat på respektive deltagares årslön per juli månad respektive år. Om ersättning ska utgå sker utbetalning i form av lön årsvis efter det att bokslutet för det aktuella räkenskapsåret fastställts.

Aktiekursrelaterad ersättning
Den aktiekursrelaterade ersättningen har en treårig prestations- och intjänandeperiod. Utfall av den treåriga aktiekursrelaterade ersättningen baseras dels på Castellumaktiens totalavkastning i absoluta tal under treårsperioden, dels på Castellumaktiens totalavkastning i jämförelse med ett eller flera relevanta index för fastighetsaktier under mätperioden. För full rörlig ersättning enligt det treåriga program-

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AHK, HL

met krävs dels att totalavkastningen uppgår till minst 50 procent under perioden, dels att totalavkastningen överstiger respektive indexutveckling med minst 5 procentenheter under perioden. Vid ett utfall i spannet 0–50 procent respektive 0–5 procentenheter sker en linjär beräkning av utfallet och den ersättning som ska utgå.

Maximalt utfall för den aktiekursrelaterade ersättningen per ledande befattningshavare uppgår till en halv årslön per program (treårsperiod), baserat på ett genomsnitt av respektive deltagares årslön per juli månad för samtliga tre år som omfattas av respektive aktiekursrelaterade incitamentsprogram.

Styrelsen får varje år besluta att anta ett aktiekursrelaterat incitamentsprogram som omfattar tre räkenskapsår. Om ersättning ska utgå sker utbetalning i form av lön efter utgången av respektive mätperiod om tre räkenskapsår. Deltagarna ska förbinda sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande aktiekursrelaterad ersättning efter skatt.

Generella föreskrifter

Styrelsen beslutar om de detaljerade villkoren för det resultat- och aktiekursrelaterade incitamentsprogrammet inom ramen för de villkor som framgår av dessa riktlinjer. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig ersättning avslutats ska en bedömning ske i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Styrelsen ansvarar för sådan bedömning. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av Castellum senast offentliggjorda finansiella informationen. Utfallande ersättning enligt incitamentsprogrammet utbetalas i form av lön, inkluderar semesterersättning och ska inte vara pensionsgrundande, om inte annat följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på den ledande befattningshavaren vid utbetalningstillfället. För det fall utfallande ersättning till den ledande befattningshavaren är pensionsgrundande enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser, ska erforderlig justering ske av ersättningen så att kostnadsneutralitet uppnås för bolaget.

Icke-monetära förmåner

De ledande befattningshavarnas icke-monetära förmåner får innefatta bland annat sjukvårdsförsäkring, mobiltelefon och bilförmån. För den verkställande direktören får premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner inte överstiga 2 procent av den fasta årliga lönen. För övriga ledande befattningshavare får premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner sammanlagt inte överstiga 5 procent av den totala fasta årliga lönen.

Uppsägning och avgångsvederlag

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga sex månader för verkställande direktören, respektive tolv månader för övriga ledande befattningshavare. Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från verkställande direktörens eller övriga ledande befattningshavares sida, vara sex månader. Under uppsägningstiden utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och annan ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet som den anställde har under uppsägningstiden. Sådan avräkning sker inte beträffande den verkställande direktören. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om tolv fasta månadslöner, som inte ska reduceras till följd av andra inkomster den verkställande direktören erhåller.

Lön och anställningsvillkor för övriga anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för Castellums övriga anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid utgjort en del av People Committees och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Frångående av riktlinjerna i fall där särskilda skäl föreligger

Styrelsen får besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Castellums långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete. Som angivits ovan ingår det i People Committees uppgifter att bereda styrelsen beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Aktieägarnas synpunkter

Styrelsen har inte erhållit några synpunkter från aktieägarna på befintliga riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, H.

Styrelsens rapport över intern kontroll avseende finansiell rapportering och regelefterlevnad

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för att Castellum ska ha en fungerande intern kontroll och processer för att kontrollera den finansiella rapporteringen för att minska risken för oförutsebara avvikelser eller fel i rapporteringen. På Castellum finns en Internal Controller som tillsammans med compliance-ansvarig ansvarar för att säkerställa en god intern kontrollmiljö.

Castellums interna kontroll består av fem delar: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Nedan beskrivs den interna kontrollen för den finansiella rapporteringen.

Kontrollmiljö
Kontrollmiljön utgör basen för intern kontroll avseende finansiell rapportering och består av olika delar som tillsammans formar den kultur och de värderingar som styr Castellum. Bolagets centraliserade ekonomifunktion är grunden för den interna kontrollen tillsammans med gemensamma styrdokument för koncernen, underkoncernen och samtliga legala enheter. Beslutsvägar, befogenheter och ansvar har dokumenterats i styrdokumenten som ligger till grund för de interna kontrollerna och uppdateras regelbundet i enlighet med tillämplig lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning
Riskhanteringen finns inbyggd i berörda processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker för att uppnå bolagets mål samt för att säkerställa att de risker som bolaget är utsatt för hanteras i enlighet med Castellums styrdokument. Bolaget har ett risk- och complianceteam som arbetar med att bedöma koncernens risker däri, bland annat bedrägeririsken. Årliga genomgångar görs av det som har noterats utifrån de interna kontrollerna och riskkartläggningen samt uppföljning sker kring hanteringen.

För mer information om verksamhetens risker och riskhantering, se sidorna 97–101.

Kontrollaktiviteter
De risker som identifierats avseende finansiell rapportering hanteras genom bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna omfattar bland annat analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer.

Castellums ekonomi- och finansfunktion administreras från huvudkontoret med enhetliga rutiner och processer vilket skapar förutsättningar för ett effektivt arbetssätt samt möjliggör genomgång av kontroller på ett strukturerat sätt. Tydlig dokumentation av kontroller med löpande uppföljningar av dessa säkerställer kontinuerligt arbetet med att effektivisera processerna.

Information och kommunikation
Castellums styrdokument avseende finansiell rapportering kommuniceras till berörd personal. Vid nyanställning förväntas medarbetare ta del av dessa och det sker löpande utbildningar. Koncernledningen och styrelsen erhåller regelbundet finansiell information med kommentarer till det finansiella resultatet och riskerna. Vidare får styrelsen information om riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från bolagets risk- och complianceteam samt från revisorerna genom revisionsutskottet. För extern informationsgivning finns en kommunikationspolicy som säkerställer att informationsgivningen blir korrekt och fullständig.

Uppföljning
Styrelsen, genom revisionsutskottet, utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare avrapporterar bolagets revisorer iakttagelser och bedömning av den interna kontrollen direkt till revisionsutskottet minst två gånger per år. Därutöver har revisionsutskottet en årlig uppföljning av den genomförda riskbedömningen och beslutade åtgärder. Revisionsutskottets och styrelsens övervakning är av särskild betydelse för utvecklingen av den interna kontrollen och för att säkerställa att åtgärder vidtas rörande eventuella brister. Efter att ha utvärderat den interna kontrollmiljön och effektiviteten i kontrollaktiviteter bedömer styrelsen att bolaget saknar behov av en internrevisionsfunktion.

Göteborg i april 2024
Castellum Aktiebolag (publ)
Styrelsen

Transaktion 09222115557514308 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AHK, HL

Castellums policyer

Finanspolicy
Fastställer övergripande mål och riktlinjer för finansiell risk och för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas. Finanspolicyn anger vidare hur ansvaret för den finansiella verksamheten fördelas samt hur riskerna ska hanteras och rapporteras. Till finanspolicyn finns instruktioner för hur den operativa verksamheten ska bedrivas.

Uppförandekod
Ger riktlinjer för att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt med målsättningen att alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och ansvarskännande. Styr koncernen i förhållande till medarbetare, uppdragstagare, kunder, leverantörer och andra intressenter. Castellums uppförandekod återfinns på bolagets webbplats.

Uppförandekod för leverantörer
Ger motsvarande riktlinjer för leverantörer som för koncernens medarbetare gällande att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt med målsättningen om att alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och ansvarskännande. Castellums uppförandekod för leverantörer återfinns på bolagets webbplats.

Insiderpolicy
Säkerställer en god etisk hantering gentemot kapitalmarknaden genom att beskriva handels- och rapporteringskrav.

Hållbarhetspolicy
Ger riktlinjer för hur hållbarhetsarbetet i koncernen ska bedrivas. Arbetet ska bidra till en hållbar utveckling och vara nedbrutet i konkreta och mätbara mål samt vara en integrerad och naturlig del i verksamheten och baserad på delaktighet och engagemang.

Kommunikationspolicy
Säkerställer att all kommunikation från koncernen är korrekt och att den ges på ett professionellt sätt vid rätt tidpunkt. Policyn omfattar såväl intern som extern kommunikation.

Krishanteringspolicy
Ger riktlinjer för hur koncernen ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.

Skattepolicy
Säkerställa ett tydligt ramverk för skattehanteringen inom Castellumkoncernen som ett led i bolagets hållbarhetsarbete. Skattepolicyn fastställer principerna för efterlevnad av skatter i de länder som Castellum verkar.

Arbetsmiljöpolicy
Säkerställer att Castellum har en god arbetsmiljö och att bolaget gemensamt jobbar för den. Castellumkoncernen arbetar aktivt och förebyggande med frågor som rör arbetsmiljön enligt de lagar och förordningar som gäller.

Närståendepolicy
Säkerställer att såväl lagar som regler med hänsyn på närståendetransaktioner följs och att Castellums förtroende och rykte på kapitalmarknaden upprätthålls. Policyn tydliggör även jävsregler enligt aktiebolagslagen, som riktar sig till styrelse och vd.

Personuppgiftspolicy
Säkerställer att personuppgifter behandlas i enlighet med tillämplig dataskyddslagstiftning.

Policy avseende styrelsesammansättning, firmateckning, fullmakt och attest
Fastställer styrelsesammansättningen i koncernens dotterbolag, hur firman ska tecknas och fullmakter utformas samt vad som gäller för attester.

Visselblåsning
Castellum har en visselblåsartjänst som finns tillgänglig på bolagets webbplats och intranät. Visselblåsartjänsten ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella ageranden eller missförhållanden som innebär konstaterad eller misstänkt överträdelse av bland annat lagar och styrdokument. Tjänsten administreras av en extern part för att säkerställa anonymitet och inkomna ärenden skickas till utsedda befattningshavare inom Castellum för hantering samt till ordförande i revisionsutskottet.

Transaktion 0:2221165 5/514/308 (6) Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AFK, HL

Styrelse

Per Berggren

Styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2007. Ledamot i revisionsutskottet och People Committee.

Född: 1959

Utbildning: Civilingenjör, KTH och ekonomisk utbildning, Stockholms universitet.

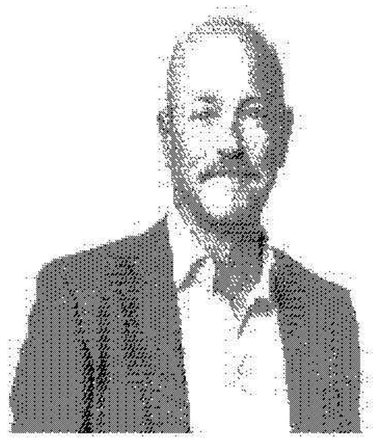
Tidigare befattningar: Vd i Hemsö Fastighets AB, vd i Jernhusen AB, affärsområdeschef i Fabege AB (publ), vd i Drott Kontor AB samt fastighetschef i Skanska Fastigheter Stockholm AB.

Aktuella uppdrag: Styrelseordförande i Podium Fastigheter AB och Fondamentor AB. Styrelseledamot i White Arkitekter AB, White Intressenter AB, Förvaltnings AB Somsok, Brisas Invest AB, Collegio AB, RetailFast Holding AB, Litsby Förvaltning AB, Förvaltnings AB Skarpäng samt Tingsvalvet Fastighets AB och i flera av dess dotterbolag. Per är även Senior Advisor för Slättö Förvaltning AB.

Aktieinnehav: 21 997

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja



Pål Ahlsén

Styrelseledamot sedan 2023. Ledamot i revisionsutskottet.

Född: 1972

Utbildning: Magisterexamen i nationalekonomi, Stockholms universitet.

Tidigare befattningar: Lång erfarenhet från fastighetssektorn rörande fastighetsförvaltning, finansiering och transaktioner samt ledarskap. Har tidigare varit vd och koncernchef, Tysklandschef samt arbetat inom affärsutveckling på Akelius Residential Property AB (publ).

Aktuella uppdrag: Styrelseordförande i Akelius Residential Property AB (publ) samt styrelsesuppleant i Tobias Frick Fastighet AB.

Aktieinnehav: 0 aktier via eget innehav och 66 600 760 aktier via närståendeinnehav genom Akelius Residential Property AB (publ)

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Nej

Anna-Karin Celsing

Styrelseledamot sedan 2021. Ordförande i revisionsutskottet.

Född: 1962

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm.

Tidigare befattningar: Har en bakgrund inom bank, finans och investerarrelationer. Har tidigare bland annat varit chef för investerarrelationer på Swedbank och även ingått i koncernledningen på Ratos som informationschef.

Aktuella uppdrag: Styrelseledamot i AKC Råd AB, Volati AB, Landshypotek Bank AB, OX2 AB, Peas Industries AB, Lanneboo Holding AB, Lanneboo Fonder AB, KLOB i Stockholm AB, Svensk Husproduktion AB, Tim Bergling Foundation, Stiftelsen Orionteatern och Stiftelsen Beckmans Designhögskola.

Aktieinnehav: 4 500

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja

Henrik Käll

Styrelseledamot sedan 2022. Ledamot i revisionsutskottet.

Född: 1967

Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet och studier vid HEC.

Tidigare befattningar: Lång bakgrund inom bank och finans och har bland annat varit globalt ansvarig för försäljning och trading på Nordea Markets. Dessförinnan, bland annat, verksam i London på bankerna Natixis och Dresdner Kleinwort. Styrelseledamot för Hoist Finance AB.

Aktuella uppdrag: Styrelseordförande i Fixity AB samt styrelseledamot i Garantum Fondkommission AB, Bellmer Capital AB och Nordend AB.

Aktieinnehav: 3 000

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PÅ, AC, LR, AK, HL

forts. Styrelse

Ann-Louise Lökholm Klasson

Styrelseledamot sedan 2023. Ledamot i People Committee.

Född: 1971

Utbildning: Computer Science, Göteborgs universitet och Advanced Strategic Management, IMD.

Tidigare befattningar: Vd för Sweco Sverige AB sedan 2018. Har en bakgrund som chef och ledare på Ericsson och har haft flera olika ledande befattningar inom Swecokoncernen.

Aktuella uppdrag: Vd och styrelseledamot i flera dotterbolag inom Swecokoncernen. Styrelseledamot i Innovationsföretagen, Svenskt Näringsliv, Sweco ÅF Healthcare AB och Bemsiq AB. Ann-Louise är även huvudmannaråd i Svenska Mässan och valberedningsledamot i Sweden Green Building Council.

Aktieinnehav: 3 000

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja

Louise Richnau

Styrelseledamot sedan 2023. Ordförande i People Committee.

Född: 1966

Utbildning: Civilingenjör, KTH samt CEFA- och CESGA-certifikat.

Tidigare befattningar: Lång bakgrund inom fastighetssektorn med investeringar, transaktioner, finansiering, etablering av nya verksamhetsområden, samt hållbarhetsfrågor. Tidigare erfarenhet från AP-fonderna (1–3), Drott Riks AB och Nordanö. Ansvarat för uppbyggnaden av Brunswick Real Estate Capital, den första nordiska institutionella fastighetskreditfonden (idag Niam Credit).

Aktuella uppdrag: Styrelseledamot i Lotsberget AB samt styrelseordförande i Bantaba AB. Styrelseledamot i Nordanö Partners AB, Nordanö Intressenter AB, Nordanö Holding AB, FRT Jakobsgatan 6 AB, Lepano AB, Propel Capital V AB, Propel Capital VI AB, Sunna Group AB, Råsundapokalen AB och J6 Rådgivning AB. Louise är även styrelseledamot och Senior Advisor/Partner i Nordanö Partners AB.

Aktieinnehav: 19 042

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare: Ja

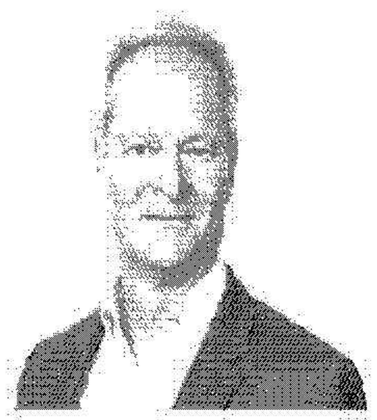
Malin Löveborg

Chefsjurist, är styrelsens sekreterare.

Uppgifterna avser förhållandet den 29 februari 2024. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

Transaktion 09222115557514308716 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AH K, HL

Koncernledning



Joacim Sjöberg

Anställd som verkställande direktör och koncernchef sedan 2023.

Född: 1964

Utbildning: Jur. kand., Stockholms universitet.

Tidigare befattningar: Chefsroller hos Jones Lang LaSalle, Swedbank, Öhman Fondkommission, HSH Nordbank, Alfred Berg Fondkommission och Enskilda Securities. Advokat på Mannheimer Swartling Advokatbyrå. Styrelseordförande i Beijerinvest AB, Räckesbutiken Sweden AB, Centro Kakel & Klinker AB, JLL Transaction Services AB och Tendium Holding AB, samt styrelseledamot i JLL Capital Markets AB, G&L Beijer Import och export och Wästbygg.

Aktuella uppdrag: Styrelseledamot i Valhalla Corporate Advisor AB, KlaraBo Sverige AB och Entra ASA.

Aktieinnehav: 24 842

Sebastian Schlasberg

Anställd som COO sedan 2023.

Född: 1982

Utbildning: Bachelor of Science in Economics and Business Administration, Copenhagen Business School.

Tidigare befattningar: Lång erfarenhet från ledande befattningar i fastighetsbranschen, bland annat som ansvarig för Asset management på Sclus Partners, regionchef Stockholm på Corem Property Group och dessförinnan analytiker på Catella Corporate Finance.

Aktuella uppdrag: –

Aktieinnehav: 1 668

Jens Andersson

Anställd som finanschef sedan 2022, och som CFO sedan 2023.

Född: 1973

Utbildning: Civilekonom, Linköpings universitet och KTH.

Tidigare befattningar: Lång erfarenhet från bank-, fastighets- och kapitalmarknad. Finanschef och ansvarig för den amerikanska marknaden på Corem Property Group AB/Klövern AB samt vd för flera av dess dotterbolag. Projektledare på Catella Corporate Finance AB, grundare och CFO på Vanir AM AB samt dessförinnan First Vice President på Aareal Bank AG.

Aktuella uppdrag: Styrelseledamot i samtliga dotterbolag inom Castellum-koncernen samt i Trummelsberg Förvaltning AB.

Aktieinnehav: 16 985

Hanna Brandström

Anställd som Head of People & Culture sedan 2022.

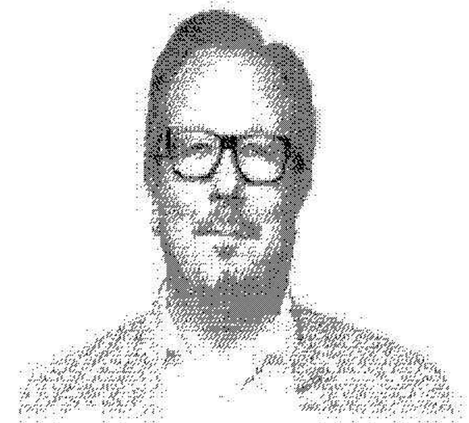
Född: 1980

Utbildning: Kandidatexamen i Företagsekonomi, Södertörns högskola.

Tidigare befattningar: HR-chef General Motors Nordic, Opel/Chevrolet Sverige AB, General Manager HR & Legal på SC Motors Sweden AB och HR chef/Head of People & Culture på Kungsleden Fastighets AB.

Aktuella uppdrag: –

Aktieinnehav: 1 094



Mats Eriksson

Anställd som verkställande direktör Region Mälardalen sedan 2022.

Född: 1963

Utbildning: Gymnasieingenjör Hus & Stadsplanering, Rudbeckskolan Örebro.

Tidigare befattningar: Regionchef Mälardalen Kungsleden Fastighets AB, affärsansvarig Retail Newsec Asset Management AB, chef fastighetsutveckling Ica Fastigheter AB, affärsområdeschef NIAM AB och fastighetschef Siab AB.

Aktuella uppdrag: –

Aktieinnehav: 9 450

Per Gawelin

Anställd sedan 2006 och som verkställande direktör Region Mitt sedan 2018.

Född: 1978

Utbildning: Gymnasieekonom

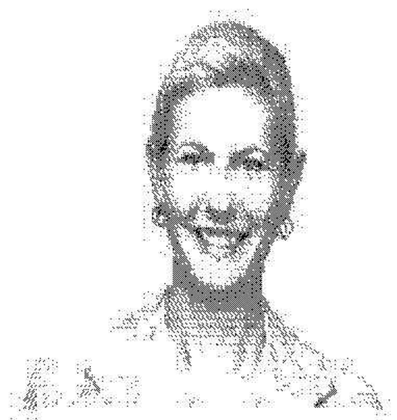
Tidigare befattningar: Erfarenhet från fastighetsbranschen och ledarerfarenhet som lagkapten och spelare i fotbollsklubben Örebro SK.

Aktuella uppdrag: Styrelseledamot i Cleanica AB.

Aktieinnehav: 5 287

Transaktion 09222115557514308716 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

forts. Koncernledning



Malin Löveborg

Anställd som chefsjurist sedan 2022.

Född: 1978

Utbildning: Jur. kand.

Tidigare befattningar: Lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som chefsjurist på Corem Property Group AB/ Klövern AB samt dessförinnan advokat på Setterwalls advokatbyrå AB.

Aktuella uppdrag: –

Aktieinnehav: 2 500

Anna-Karin Nyman

Anställd som kommunikationsdirektör sedan 2018.

Född: 1983

Utbildning: Multimedia-journalism och genusvetenskap, Karlstads universitet.

Tidigare befattningar: Erfarenhet från flera chefsbefattningar som kommunikationsdirektör på Jernkontoret, presschef på näringsdepartementet, stabschef på landsbygdsdepartementet, politiskt sakkunnig i riksdagen, journalist, redaktör och ledarskribent.

Aktuella uppdrag: Styrelseledamot Byggherrarna.

Aktieinnehav: 2 228

Ola Orsmark

Anställd som verkställande direktör Region Öresund sedan 2014.

Född: 1971

Utbildning: Civilingenjör. Certifierad styrelseledamot.

Tidigare befattningar: Lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som affärsområdeschef på Jernhusen.

Aktuella uppdrag: Styrelseledamot i IDEON AB. Kommanditdelägare i Easy Kommanditbolag och i Ofcourse Kommanditbolag.

Aktieinnehav: 14 175

Örjan Rystedt

Anställd som chef för projekt sedan 2019 och verkställande direktör Region Väst sedan 2023.

Född: 1975

Utbildning: Civilingenjör, KTH.

Tidigare befattningar: Omfattande erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat i ledande befattningar på Skanska.

Aktuella uppdrag: Styrelseledamot i Halvorsäng Fastighets AB och Halvorsäng Holding AB.

Aktieinnehav: 897

Kristina Sawjani

Anställd som Chief Investment Officer sedan 2020.

Född: 1975

Utbildning: Civilingenjör.

Tidigare befattningar: Lång erfarenhet från ledande positioner inom fastighetsbranschen som transaktionschef på AFA Fastigheter, Senior Investment Manager Folksam samt rådgivning på Catella.

Aktuella uppdrag: Styrelseledamot i M&P Management AB, Sawjani 2019 AB och Sawjani 2022 AB.

Aktieinnehav: 8 858

Sven Stork

Anställd som verkställande direktör Region Stockholm sedan 2022.

Född: 1967

Utbildning: Civilingenjör, KTH.

Tidigare befattningar: Key Account Manager på Newsec Asset Management AB, Asset Manager på Niam AB, projektledare på NCC Property Development AB och regionchef Stockholm Kungsleden Fastighets AB.

Aktuella uppdrag: Styrelseledamot i samverkansbolag för stadsutveckling i Kista som heter Kista Limitless AB.

Aktieinnehav: 3 479

Uppgifterna avser förhållandet den 29 februari 2024. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring. Vad avser verkställande direktören innehas inga väsentliga aktier eller delägarskap i företag som Castellum har betydande affärsförbindelser med.

Transaktion 09222115557514308716 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AH K, HL

6

Finansiella rapporter

Översikt och nyckeltal 119
Finansiella rapporter 123
Förslag till vinstdisposition 156
Årsredovisningens undertecknande 157
Revisionsberättelse 158

Kontorsfastigheten K11 i Solna är ett toppmodernt hus i en dynamisk ny stadsdel som kombinerar funktionalitet och inspirerande miljöer. Varje kontorsplan har balkong, och huset kröns av en takterrass med utsikt över Brunnsviken. I gatuplan finns flera restauranger och butikslokaler. Byggnaden är certifierad enligt BREEAM Excellent.

Översikt och nyckeltal

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Resultaträkning, mkr										
Intäkter	9 806	8 928	6 353	6 004	5 821	5 577	5 182	4 533	3 299	3 318
Fastighetskostnader	–3 240	–3 089	–2 007	–1 669	–1 708	–1 632	–1 605	–1 497	–1 074	–1 096
Driftöverskott	**6 566**	**5 838**	**4 346**	**4 335**	**4 113**	**3 945**	**3 577**	**3 036**	**2 225**	**2 222**
Centrala administrationskostnader	–403	–270	–174	–149	–163	–158	–162	–143	–113	–108
Förvärvs- och omstruktureringskostnader m.m.	—	–7	–103	–95	–9	—	–5	–163	—	—
Resultat från andelar i intresseföretag/joint ventures	–2 284	–373	1 142	—	—	—	—	3	23	—
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	–67	–76	–27	–20	–22	—	—	—	—	—
Räntenetto m.m.	–2 168	–1 531	–784	–786	–782	–835	–885	–832	–602	–664
Resultat inkl. intressebolag/joint ventures	**1 644**	**3 581**	**4 400**	**3 285**	**3 137**	**2 952**	**2 525**	**1 901**	**1 533**	**1 450**
Nedskrivning goodwill	–474	–440	–194	—	–179	—	—	–373	—	—
Värdeförändringar fastigheter	–14 534	–3 537	7 185	3 863	3 918	5 216	4 540	4 085	1 837	344
Värdeförändringar derivat	–1 235	2 690	325	–120	–111	152	247	82	216	–660
Värdeförändringar finansiellt innehav	–9	–57	42	—	—	—	—	—	—	—
Omvärdering resultat stegvis förvärv	—	—	111	—	—	—	—	27	–2	—
Aktuell skatt	–12	–15	–173	–186	–165	–74	–96	–23	–16	–11
Uppskjuten skatt	3 028	–472	132	–1 227	–950	–793	–1 340	–727	–687	88
Årets resultat	**–11 592**	**1 750**	**11 828**	**5 615**	**5 650**	**7 453**	**5 876**	**4 972**	**2 881**	**1 211**
Övrigt totalresultat	138	–164	121	–172	45	8	–8	6	–8	8
Årets totalresultat	**–11 454**	**1 586**	**11 949**	**5 443**	**5 695**	**7 461**	**5 868**	**4 978**	**2 873**	**1 219**
Balansräkning, mkr										
Förvaltningsfastigheter	137 552	153 563	153 146	103 042	95 168	89 168	81 078	70 757	41 818	37 599
Goodwill	4 495	4 969	5 544	1 673	1 691	1 659	1 659	1 659	—	—
Andelar i intresseföretag (joint ventures år 2015)	10 008	13 286	13 571	2 729	—	—	—	—	526	—
Derivat	1 948	3 214	—	—	—	—	—	—	—	—
Övriga tillgångar	3 245	3 841	4 174	2 311	1 953	1 070	772	5 640	269	442
Likvida medel	2 088	858	1 197	161	173	243	203	257	39	47
Summa tillgångar	**159 336**	**179 731**	**177 632**	**109 916**	**98 985**	**92 140**	**83 712**	**78 313**	**42 652**	**38 088**
Eget kapital	77 177	78 983	83 637	48 243	43 777	39 749	33 736	29 234	15 768	13 649
Uppskjuten skatteskuld	14 810	17 754	17 351	11 376	10 153	9 203	8 405	7 065	4 299	3 612
Derivat	596	468	563	1 132	715	716	1 352	1 582	1 117	1 357
Räntebärande skulder	61 671	76 849	70 829	45 720	40 826	40 358	38 226	38 467	20 396	18 446
Ej räntebärande skulder	5 082	5 677	5 252	3 445	3 514	2 114	1 993	1 965	1 072	1 024
Summa eget kapital och skulder	**159 336**	**179 731**	**177 632**	**109 916**	**98 985**	**92 140**	**83 712**	**78 313**	**42 652**	**38 088**

Transaktion 09222115557514730876 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Flerårsöversikt, forts.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Fastighetrelaterade nyckeltal										
Hyresvärde, kr/kvm	1 927	1 758	1 648	1 538	1 495	1 407	1 341	1 304	1 095	1 064
Fastighetskostnader, kr/kvm	547	511	425	369	384	378	364	376	316	307
Driftöverskott, kr/kvm	1 209	1 048	1 008	1 039	1 001	933	853	816	673	637
Överskottsgrad, %	69	68	71	74	72	71	69	67	67	67
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,1	93,4	93,2	93,1	92,6	93,2	90,9	91,3	90,3	88,7
Investeringar i fastigheter, mkr	3 746	5 911	59 946	5 158	6 112	5 292	6 488	31 491	3 553	2 525
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 485	5 696	5 853	4 447	4 255	4 283	4 381	4 292	3 392	3 329
Antal fastigheter vid periodens utgång	709	749	762	642	632	647	676	665	597	583
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	25 258	26 737	26 667	23 549	22 363	20 417	18 268	16 558	12 282	11 118
Finansiella nyckeltal										
Avkastning totalt kapital, %	–6,6	0,6	8,6	7,5	8,4	10,6	10,1	11,9	10,0	6,5
Avkastning eget kapital, %	–14,8	2,2	22,7	13,0	14,5	22,6	20,6	20,1	21,7	9,5
Genomsnittlig utgående ränta, %	3,0	2,6	1,8	1,9	2,0	2,0	2,4	2,7	3,0	3,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,9	5,2	5,3	5,0	4,5	3,9	3,5	3,5	3,2
Belåningsgrad fastighet, %	43	50	45	44	43	45	47	50	49	49
Data per aktie[1]										
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	143,30	106,06	204,81	175,32	186,49	137,22	116,26	104,92	101,39	102,57
Eget kapital, kr	157	202	206	146	135	122	104	90	70	61
Förvaltningsresultat, kr	9,69	11,45	10,46	10,38	9,67	9,08	7,78	7,40	6,81	6,44
Resultat efter skatt, kr	–25,68	4,44	35,12	17,24	17,37	22,92	18,07	17,81	12,80	5,38
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr	9,06	10,24	9,73	9,77	9,65	8,95	7,81	7,55	6,68	6,31
Utdelning per aktie, kr	—	—	6,38	5,80	5,46	5,12	4,45	4,20	3,57	3,35
Utestående antal aktier, tusental[1]	492 601	390 929	405 384	329 852	325 218	325 218	325 218	325 218	225 002	225 002
Genomsnittligt antal aktier, tusental[1]	451 377	393 849	336 784	325 727	325 218	325 218	325 218	279 196	225 002	225 002
Nyckeltal enligt EPRA[1]										
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr	9,49	11,09	9,73	9,46	8,77	8,11	7,04	6,94	6,58	6,02
EPRA LTV (belåningsgrad fastigheter), %	52,1	55,6	51,4	46,0	44,6	46,1	48,5	56,9	50,6	50,5
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	154	203	211	180	163	148	129	111	94	83
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	149	193	202	172	157	142	122	110	92	81
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	127	165	166	142	129	117	99	85	70	61
EPRA vakansgrad, %	7,9	6,7	7,8	6,8	6,7	6,4	9,2	10,0	10,3	11,2

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

Transaktion 09222115557514730876 Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Finansiella nyckeltal

Castellum presenterar vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Företaget anser att dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets 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 162.

	2023		2022	
Förvaltningsresultat	**mkr**	**kr/aktie**	**mkr**	**kr/aktie[1]**
Resultat före skatt	–14 608	–32,36	2 237	5,68
Återläggning:				
Förvärvskostnader	—	—	7	0,02
Resultat intresseföretag exkl. förvaltningsresultat	2 729	6,05	922	2,34
Värdeförändring fastighet	14 534	32,20	3 537	8,98
Värdeförändring finansiellt innehav	9	0,02	57	0,14
Värdeförändring derivat	1 235	2,74	–2 690	–6,83
Nedskrivning goodwill	474	1,05	440	1,12
= Förvaltningsresultat	**4 373**	**9,69**	**4 510**	**11,45**
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)				
Förvaltningsresultat	4 373	9,69	4 510	11,45
Avgår:				
Aktuell skatt förvaltningsresultat	–90	–0,20	–141	–0,36
EPRA Earnings/EPRA EPS	**4 283**	**9,49**	**4 369**	**11,09**

	2023	2022
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)[1]	451 377	393 849
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)[1]	492 601	390 929

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

	2023		2022	
Substansvärde	**mkr**	**kr/aktie**	**mkr**	**kr/aktie[1]**
Eget kapital enligt balansräkning	77 177	157	78 983	202
Återläggning:				
Hybridobligationer	–10 169	–21	–10 169	–26
Beslutad, ej verkställd utdelning	—	—	624	2
Derivat enligt balansräkning	–1 352	–3	–2 747	–7
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	–4 495	–9	–4 944	–13
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	14 810	30	17 754	45
Substansvärde EPRA NRV	**75 971**	**154**	**79 501**	**203**
Avdrag:				
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	—	—	–25	–0
Bedömd verklig uppskjuten skatt	–2 337	–5	–3 860	–10
Substansvärde EPRA NTA	**73 634**	**149**	**75 616**	**193**
Återläggning:				
Derivat enligt ovan	1 352	3	2 747	7
Uppskjuten skatt i sin helhet	–12 473	–25	–13 894	–35
Substansvärde EPRA NDV	**62 513**	**127**	**64 467**	**165**

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

Transaktion 09222115557514730876 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Finansiell risk

Castellums strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter under lågt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 40 procent och en räntetäckningsgrad om minst 3 gånger. Vidare utgör skuldkvoten, som uttrycker hur många år det tar för bolaget att återbetala sina räntebärande lån, ett viktigt finansiellt riskmått.

Räntetäckningsgrad	2023	2022
Förvaltningsresultat	4 373	4 510
Återläggning:		
Räntenetto	2 168	1 531
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto	**6 541**	**6 041**
Räntetäckningsgrad, gånger	3,0	3,9

Belåningsgrad	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder	61 671	76 849
Likvida medel	–2 088	–858
Räntebärande skulder netto	**59 583**	**75 991**
Totala tillgångar	**159 336**	**179 731**
Belåningsgrad, %	37,4	42,3

Belåningsgrad fastighet	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder netto enligt ovan	**59 583**	**75 991**
Förvaltningsfastigheter	137 552	153 563
Belåningsgrad fastighet, %	43,3	49,5

Skuldkvot	2023	2022
Räntebärande skulder	61 671	76 849
Likvida medel	–2 088	–858
Räntebärande skulder netto	**59 583**	**75 991**
Driftöverskott	6 566	5 838
Centraladministration	–403	–270
Rörelseresultat	**6 163**	**5 568**
Skuldkvot	9,7	13,6

Investering

Nettoinvestering	2023	2022
Förvärv	336	363
Ny-, till- och ombyggnation	3 410	5 548
Summa investering	**3 746**	**5 911**
Försäljningspris	–5 206	–3 080
Nettoinvestering	**–1 460**	**2 831**
Andel av fastighetsvärdet, %	–1,1	1,9

Överskottsgrad	2023	2022
Driftöverskott	6 566	5 838
Återläggning:		
Intäkter Coworking	–266	–232
Kostnader Coworking	297	280
Driftöverskott exkl. coworking	**6 597**	**5 886**
Hyresintäkter	8 524	7 739
Serviceintäkter	1 016	957
Summa hyres- och serviceintäkter	**9 540**	**8 696**
Överskottsgrad, %	69,2	67,7

Avkastning totalt kapital	2023	2022
Resultat före skatt	–14 608	2 237
Återläggning:		
Räntenetto	2 168	1 531
Värdeförändring derivat	1 235	–2 690
Summa	**–11 205**	**1 078**
Genomsnittligt totalt kapital	169 534	178 682
Avkastning totalt kapital, %	**–6,6**	**0,6**

Avkastning eget kapital	2023	2022
Resultat efter skatt	–11 592	1 750
Genomsnittligt eget kapital	78 080	81 310
Avkastning eget kapital, %	**–14,8**	**2,2**

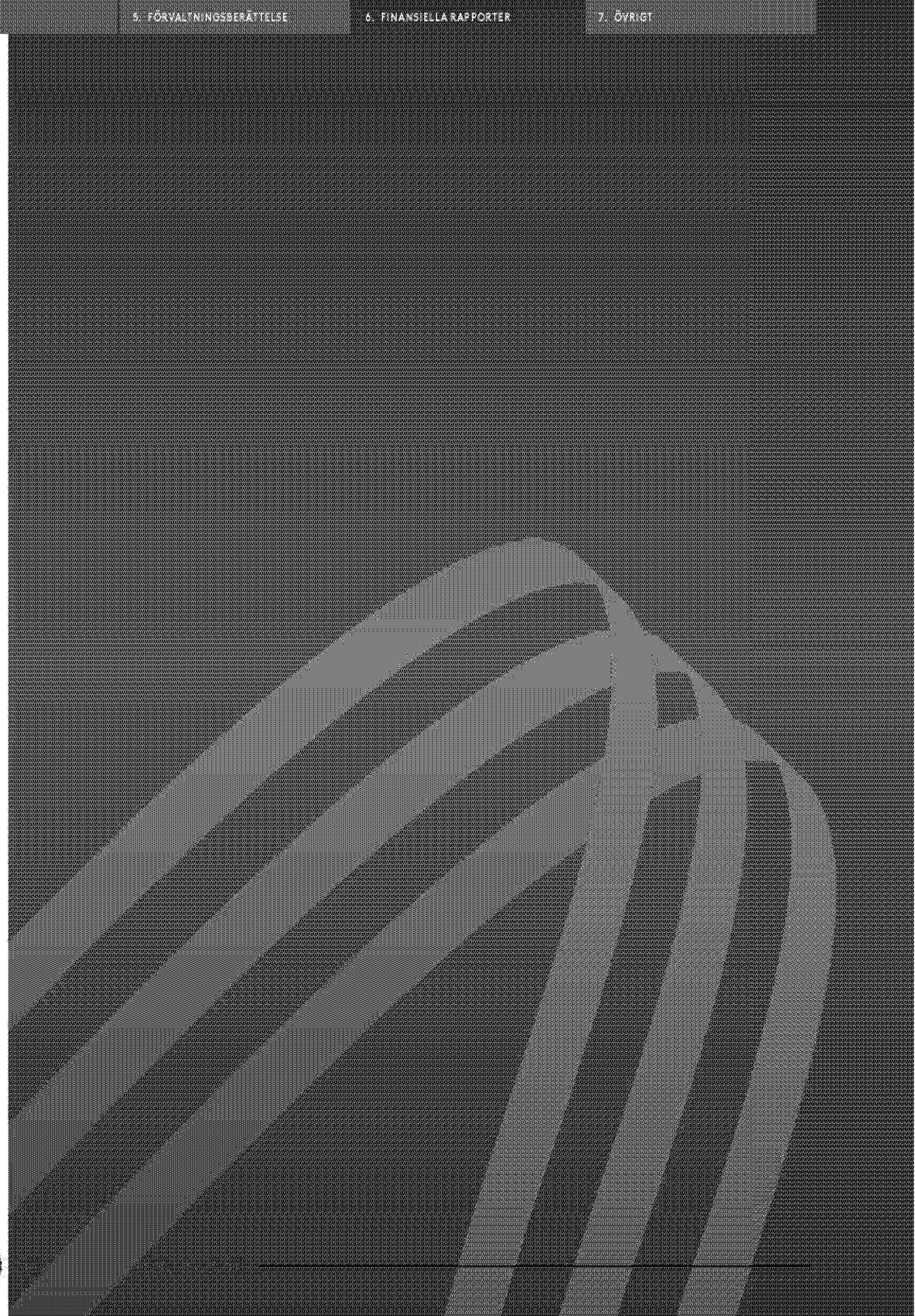
Transaktion 09222115557514730878 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Finansiella rapporter

Totalresultat för koncernen 124
Balansräkning för koncernen 125
Resultaträkning och totalresultat för moderföretaget 126
Balansräkning för moderföretaget 127
Förändring av eget kapital 128
Kassaflödesanalys 129

Redovisningsprinciper och noter

1. Redovisnings- och värderingsprinciper 130
2. Rörelsesegment 135
3. Intäkter 136
4. Kostnader 137
5. Resultat från intresseföretag 138
6. Ränte- och finansiella intäkter och kostnader 139
7. Leasingkostnad/tomträttsavgäld 139
8. Inkomstskatter 139
9. Personal och styrelse 141
10. Förvaltningsfastigheter 143
11. Immateriella och materiella anläggningstillgångar 147
12. Leasingavtal, nyttjanderättstillgångar tomträtt och leasingskulder 147
13. Goodwill 147
14. Intresseföretag 148
15. Andra långfristiga tillgångar 149
16. Eget kapital och substansvärde 149
17. Skulder 150
18. Finansiella instrument 151
19. Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten 152
20. Övriga avsättningar 152
21. Derivat 152
22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 154
23. Ställda säkerheter 154
24. Eventualförpliktelser 154
25. Andelar i koncernföretag 154
26. Långfristiga fordringar, koncernföretag 155
27. Tilläggsupplysningar för kassaflöden 155
28. Närståendetransaktioner 156
29. Händelser efter balansdagen 156
30. Förslag till vinstdisposition 156



Transaktion 09222115557514730876

Totalresultat för koncernen

mkr		2023	2022
Intäkter	Not 2,3	**9 806**	**8 928**
Driftskostnader	Not 4	–1 517	–1 490
Underhåll	Not 4	–349	–286
Fastighetsskatt	Not 4	–590	–580
Uthyrning och fastighetsadministration	Not 4	–784	–734
Driftöverskott		**6 566**	**5 838**
Centrala administrationskostnader	Not 4	–403	–270
Förvärvskostnader		—	–7
Resultat från andelar i intresseföretag	Not 5	–2 284	–373
Finansnetto			
Ränteintäkter	Not 6	39	0
Räntekostnader	Not 6	–2 207	–1 531
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	Not 7	–67	–76
Förvaltningsresultat inkl. förvärvskostnader/finansiella avgifter		**1 644**	**3 581**
varav förvaltningsresultat[1]		**4 373**	**4 510**
Värdeförändringar			
Fastigheter	Not 10	–14 534	–3 537
Finansiellt innehav		–9	–57
Goodwill	Not 13	–474	–440
Derivat		–1 235	2 690
Resultat före skatt		**–14 608**	**2 237**
Aktuell skatt	Not 8	–12	–15
Uppskjuten skatt	Not 8	3 028	–472
Årets resultat[2]		**–11 592**	**1 750**

mkr	2023	2022
Övrigt totalresultat		
Årets resultat	–11 592	1 750
Poster som kommer att omföras till årets resultat		
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.	–921	530
Värdeförändring derivat, valutasäkring	1 059	–694
Årets totalresultat[2]	**–11 454**	**1 586**
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)		
Genomsnittligt antal aktier, tusental[3]	451 377	393 849
Resultat per aktie, kr[3]	–25,68	4,44

1. För uträkning se finansiella nyckeltal på sidan 121.
2. Av Årets resultat är –11 592 mkr (1 750) hänförligt till moderföretagets aktieägare. Av Årets totalresultat är –11 454 mkr (1 586) hänförligt till moderföretagets aktieägare.
3. Utestående och genomsnittligt antal aktier och nyckeltal baserade på dessa är omräknade med justeringsfaktorn 1,1904 för samtliga jämförelseår motsvarande utspädningen hänförlig till fondemissionselementet i årets företrädesemission.

Transaktion 09222115557514730876 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AEK, HL

Balansräkning för koncernen

mkr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 10	137 552	153 563
Immateriella anläggningstillgångar	Not 11	18	—
Materiella anläggningstillgångar	Not 11	108	210
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	Not 12	1 441	1 591
Goodwill	Not 13	4 495	4 969
Andelar i intresseföretag	Not 14	10 008	13 286
Derivat	Not 21	1 780	2 795
Övriga långfristiga tillgångar	Not 15	98	102
Summa anläggningstillgångar		**155 500**	**176 516**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	Not 3	95	135
Derivat	Not 21	168	420
Övriga fordringar		688	996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		797	806
Likvida medel		2 088	858
Summa omsättningstillgångar		**3 836**	**3 215**
SUMMA TILLGÅNGAR		**159 336**	**179 731**

mkr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 16		
Aktiekapital		246	173
Övrigt tillskjutet kapital		38 942	29 027
Reserver		–27	–164
Hybridobligationer		10 169	10 169
Balanserad vinst		27 847	39 778
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**77 177**	**78 983**
Summa eget kapital		**77 177**	**78 983**
Skulder	Not 17		
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	Not 8	14 810	17 754
Övriga avsättningar	Not 20	26	28
Derivat	Not 21	498	311
Långfristiga räntebärande skulder	Not 17	57 134	64 616
Leasingskuld	Not 12	1 441	1 591
Summa långfristiga skulder		*73 909*	*84 300*
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	Not 17	4 537	12 233
Leverantörsskulder		285	394
Skatteskulder		54	138
Derivat	Not 21	98	158
Övriga skulder		625	1 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 651	2 362
Summa kortfristiga skulder		*8 250*	*16 450*
Summa skulder		**82 159**	**100 749**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**159 336**	**179 731**

Transaktion 09222115557514730876 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Resultaträkning för moderföretaget

mkr		2023	2022
Intäkter	Not 3	325	211
Centrala administrationskostnader	Not 4	–459	–360
Finansiella poster			
Resultat andelar i koncernföretag	Not 6	948	475
Resultat andelar i intresseföretag	Not 5	–2 532	333
Finansiella intäkter	Not 6	1 771	1 170
Finansiella kostnader	Not 6	–2 070	–1 941
Resultat före värdeförändringar och skatt		**–2 017**	**–112**
Värdeförändringar			
Finansiell placering		–9	–57
Derivat	Not 21	–99	1 489
Resultat efter värdeförändringar		**–2 125**	**1 320**
Bokslutsdispositioner		–4	—
Resultat före skatt		**–2 129**	**1 320**
Aktuell skatt	Not 8	–50	0
Uppskjuten skatt	Not 8	96	–383
Årets resultat		**–2 083**	**937**

Totalresultat för moderföretaget

mkr	2023	2022
Årets resultat enligt resultaträkningen	–2 083	937
Övrigt totalresultat		
Poster som kommer att omföras till årets resultat		
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	—	240
Värdeförändring valutaderivat	30	–326
Årets totalresultat	**–2 053**	**852**

Transaktion 09222115557514730676 Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Balansräkning för moderföretaget

mkr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	Not 11	14	—
Materiella anläggningstillgångar	Not 11	25	86
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 25	46 347	47 342
Andelar i intresseföretag	Not 14	10 008	12 693
Derivat	Not 21	1 287	1 764
Långfristiga fordringar, koncernföretag	Not 26	42 503	38 923
Andra långfristiga fordringar		2	—
Summa finansiella anläggningstillgångar		*100 147*	*100 722*
Summa anläggningstillgångar		**100 186**	**100 808**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar, koncernföretag		1 219	11 286
Derivat	Not 21	103	419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65	49
Övriga fordringar		132	117
Likvida medel		942	10
Summa omsättningstillgångar		**2 461**	**11 881**
SUMMA TILLGÅNGAR		**102 647**	**112 689**

mkr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		246	173
Reservfond		20	20
Fritt eget kapital			
Fond för verkligt värde		–69	–97
Överkursfond		31 131	25 026
Hybridobligationer		10 169	10 169
Balanserad vinst		8 632	4 223
Årets resultat		–2 083	937
Summa eget kapital		**48 046**	**40 451**
Obeskattade reserver		**4**	—
Skulder	Not 17		
Långfristiga skulder			
Derivat	Not 21	498	170
Uppskjuten skatteskuld	Not 8	171	321
Långfristiga räntebärande skulder	Not 17	28 659	37 284
Långfristiga räntebärande skulder, koncernföretag		12 709	12 735
Summa långfristiga skulder		*42 037*	*50 510*
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		3 251	10 020
Kortfristiga skulder, koncernföretag		8 941	10 709
Derivat	Not 21	98	158
Övriga kortfristiga skulder		57	637
Leverantörsskulder		4	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	207	177
Summa kortfristiga skulder		*12 558*	*21 728*
Summa skulder		**54 595**	**72 237**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**102 647**	**112 689**

Transaktion 09222115557514730876 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Förändring av eget kapital

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare								
Koncernen, mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräknings-reserv	Valutasäkrings-reserv	Hybridobligationer	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	**340 544**	**173**	**29 027**	**779**	**–780**	**10 164**	**43 581**	**693**	**83 637**
Utdelning 2022 (7,60 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	–2 496	—	–2 496
Återköpta egna aktier	–12 143	—	—	—	—	—	–2 752	—	–2 752
Utdelning hybridobligation	—	—	—	—	—	5	–167	—	–162
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	—	—	–137	–693	–830
Årets resultat 2022	—	—	—	—	—	—	1 750	—	1 750
Övrigt totalresultat 2022	—	—	—	530	–695	—	—	—	–164
Eget kapital 2022-12-31	**328 401**	**173**	**29 027**	**1 309**	**–1 475**	**10 169**	**39 779**	**—**	**78 983**
Nyemission	164 200	82	10 098	—	—	—	—	—	10 180
Utgifter för nyemission[1]	—	—	–183	—	—	—	—	—	–183
Indragning egna aktier	—	–9	—	—	—	—	9	—	—
Utdelning hybridobligation	—	—	—	—	—	—	–349	—	–349
Årets resultat 2023	—	—	—	—	—	—	–11 592	—	–11 592
Övrigt totalresultat 2023	—	—	—	–921	1 059	—	—	—	138
Eget kapital 2023-12-31	**492 601**	**246**	**38 942**	**388**	**–416**	**10 169**	**27 847**	**—**	**77 177**

	Fond för verkligt värde								
Moderföretaget, mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Reservfond	Valutaomräknings-reserv	Valutasäkrings-reserv	Hybridobligationer	Balanserad vinst	Överkursfond	Totalt eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	**340 544**	**173**	**20**	**176**	**–188**	**10 164**	**9 638**	**25 026**	**45 009**
Utdelning 2022 (7,60 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	–2 496	—	–2 496
Återköpta egna aktier	–12 143	—	—	—	—	—	–2 752	—	–2 752
Utdelning hybridobligation	—	—	—	—	—	5	–167	—	–162
Årets resultat 2022	—	—	—	—	—	—	937	—	937
Övrigt totalresultat 2022	—	—	—	241	–326	—	—	—	–85
Eget kapital 2022-12-31	**328 401**	**173**	**20**	**417**	**–514**	**10 169**	**5 160**	**25 026**	**40 451**
Nyemission	164 200	82	—	—	—	—	—	10 098	10 180
Utgifter för nyemission[1]	—	—	—	—	—	—	—	–183	–183
Indragning egna aktier	—	–9	—	—	—	—	3 818	–3 809	—
Utdelning hybridobligation	—	—	—	—	—	—	–349	—	–349
Årets resultat 2023	—	—	—	—	—	—	–2 083	—	–2 083
Övrigt totalresultat 2023	—	—	—	–420	450	—	—	—	30
Eget kapital 2023-12-31	**492 601**	**246**	**20**	**–3**	**–65**	**10 169**	**6 546**	**31 132**	**48 046**

1. Utgifter för nyemission netto efter skatteeffekt om 48 mkr.

Transaktion 09222115557514730878 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Kassaflödesanalys

		Koncern		Moderföretag	
mkr		2023	2022	2023	2022
Löpande verksamhet					
Driftöverskott/intäkter (moderföretaget)		6 566	5 838	325	211
Centrala administrationskostnader		–403	–270	–459	–360
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Not 27	274	188	69	8
Erhållen ränta		39	0	1 550	1 170
Betald ränta		–2 293	–1 579	–2 042	–1 942
Betald skatt		–92	–144	–3	—
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital		**4 091**	**4 033**	**–560**	**–913**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring kortfristiga fordringar		326	153	8 109	–3 460
Förändring kortfristiga skulder		396	101	19	–31
Kassaflöde från löpande verksamhet		**4 813**	**4 287**	**7 568**	**–4 404**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	Not 10	–3 368	–5 446	—	—
Förvärv av fastigheter	Not 27	–336	–72	—	—
Förvärv av fastigheter via bolag	Not 27	—	–286	—	—
Försäljning av fastigheter	Not 27	120	21	—	—
Försäljning av fastigheter via bolag	Not 27	4 354	3 022	—	—
Förvärv av maskiner och inventarier		–93	–85	–16	—
Försäljning av långfristigt värdepappersinnehav		—	133	—	133
Investeringar i dotterföretag		—	—	–22	–937
Erhållen utdelning		146	333	4 146	484
Investeringar i intresseföretag		—	—	—	–3
Investeringar i övrigt		–23	–26	–10	–38
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**800**	**–2 406**	**4 098**	**–361**

		Koncern		Moderföretag	
mkr		2023	2022	2023	2022
Finansieringsverksamheten	Not 19				
Nyemission		9 997	—	9 997	—
Återköpta egna aktier		—	–2 752	—	–2 752
Utbetald utdelning		–624	–1 872	–624	–1 872
Hybridobligation		–349	–167	–349	–167
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		—	–830	—	—
Upptagna lån		16 186	29 196	11 256	33 617
Amortering av lån		–29 994	–24 999	–27 740	–20 432
Derivat		407	–733	535	–733
Förändring långfristiga fordringar		–3	5	–3 809	–2 923
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–4 380**	**–2 152**	**–10 734**	**4 738**
Årets kassaflöde		**1 233**	**–271**	**932**	**–27**
Likvida medel ingående balans		858	1 197	10	37
Kursdifferens i likvida medel		–3	–68	—	—
Likvida medel utgående balans	Not 27	**2 088**	**858**	**942**	**10**

Transaktion 09222115557514730876 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information
Castellum Aktiebolag (publ), org.nr 556475-5550, är moderföretag i Castellumkoncernen. Castellum Aktiebolag (publ) har sitt säte i Göteborg, Sverige. Företaget har två huvudkontor, belägna på Östra Hamngatan 16 i Göteborg samt på Hangövägen 20 i Stockholm.

Koncern- och årsredovisningen för Castellum Aktiebolag (publ) för räkenskapsåret som slutar 31 december 2023 har godkänts av styrelse och verkställande direktör den 9 april 2024 och kommer att föreläggas på årsstämman 7 maj 2024 för fastställande. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Tillämpad normgivning och lagstiftning
Castellums koncernredovisning har upprättats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Ändrade redovisningsprinciper 2023
Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisnings- och värderingsprinciper såsom de beskrivits i årsredovisningen för 2022. Uppdateringen av IAS 1 innebär att endast väsentliga och företagsspecifika redovisningsprinciper beskrivs. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms inte påverka Castellums resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Nya standarder som ännu inte börjat tillämpas
Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms ej påverka Castellums resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

Koncernredovisning
Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande, vilket erhålls då Castellum uppnår rösträttsmajoritet. Koncernen omfattar, utöver moderföretaget, de i Not 25 angivna koncernföretagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernföretag per den 31 december.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

Intresseföretag
Ett ägarintresse i ett annat företag redovisas som intresseföretag om Castellum utövar ett betydande inflytande över bolagets driftmässiga och finansiella styrning genom att Castellum innehar minst 20 procent och högst 50 procent av rösterna. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden.

Utländsk valuta
Valutakursdifferenser avseende operationella och finansiella tillgångar och skulder hänförs till övriga finansiella intäkter och kostnader. Omräkningsdifferenser på lån och andra finansiella instrument i utländsk valuta, vilka valutasäkrar nettotillgångar i utländska dotterföretag och intresseföretag redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. Valutakurseffekter på verkligt värde- och kassaflödessäkringar hänförs till raden derivat i resultaträkningen.

Kritiska bedömningar och uppskattningar
För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet.

Förvaltningsfastigheter
Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 10.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv
Företagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Företagsförvärvvars primära syfte är att förvärva företagets fastighet och där företagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga företagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens

Transaktion 09222115557514730870 Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

forts. Not 1

anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Fastställandet av verkligt värde kräver ofta att företagsledningen gör antaganden och uppskattningar av framtida händelser vilket i allmänhet innebär stora bedömningar och uppskattningar. Förändringar i de antaganden eller uppskattningar som krävs för att fastställa det verkliga värdet för förvärvade tillgångar och skulder kan påverka beloppen som avser tillgångar, skulder och goodwill till följd av allokering av köpeskilling.

Goodwill

Uppskattningar och bedömningar görs också avseende goodwill i form av en nedskrivningsprövning. Vid nedskrivningsprövning av goodwill måste ett antal väsentliga antaganden och bedömningar beaktas för att kunna beräkna nyttjandevärdet hos den kassagenererande enheten. Dessa antaganden och bedömningar hänför sig till förväntade framtida diskonterade kassaflöden samt riskfaktorer. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga bedömningar av framtida intäkter och kostnader samt allmänna marknadsförutsättningar och utveckling för branschen. Nedskrivningsprövning på goodwill hänförlig till tidigare förvärv av fastighetsportföljer görs i samband med avyttring, förändrad skattelagstiftning alternativt nedgång i fastigheternas värde vilket påverkar den temporära skillnaden.

Intresseföretag

Varje balansdag prövas de redovisade värdena av bolagets innehav i intresseföretag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan det bedömda återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Det föreligger väsentliga bedömningar i vad återvinningsvärdet uppgår till. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från intresseföretag" i resultaträkningen.

Uppskjuten skatteskuld

Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efter beslutad skattesats om 20,6 procent i Sverige. För Danmark och Finland används lokala skattesatser, 22 procent respektive 20 procent. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

Definition av rörelsesegment

Koncernens verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per geografiskt område samt coworking. Rörelsesegment konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet. Intäkter och kostnader för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader, utan någon fördelning av gemensamma kostnader. Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas i noten för segment.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Intäkter

Hyres- och serviceintäkter samt intäkter från coworking

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen.

Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten med mera. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Intäkter från den helägda coworkingkoncernen United Spaces utgörs av medlemsintäkter och försäljning av övrig service. Dessa redovisas i raden intäkter i resultaträkningen.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader (ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas) samt leasingkostnader och tomträttsavgälder. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdeökande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Räntekostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal och betalningsströmmar från dessa avtal resultatförs för den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna derivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

Leasingkostnad utgörs främst av hyresavtal i coworkingkoncernen United Spaces.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med utförandet av tjänster i utbyte mot ersättning. Ersättning enligt incitamentsprogram, vilken är kontantreglerad och utbetalas som ej pensionsgrundande lön, redovisas i takt med måluppfyllelse och programmets löptid.

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Huvuddelen av Castellumkoncernens åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar

Transaktion 09222115557514730878 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

forts. Not 1

planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad när de uppstår. Ett mindre antal personer har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Det finns dock inget som indikerar några väsentliga åtaganden överstigande vad som är utbetalt till Alecta.

Inkomstskatter
Inkomstskatt fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner vilka redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 procent i Sverige. För Danmark och Finland beräknas aktuell och uppskjuten skatt till 22 procent respektive 20 procent.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt på temporära skillnader, som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde, redovisas i Castellum enligt balansräkningsmetoden. Således finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. I Castellum finns framför allt fyra poster där det föreligger temporära skillnader – fastigheter, finansiella instrument, underskottsavdrag och obeskattade reserver. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är troligt att underskottsavdragen kommer att kunna kvittas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde, likaså på finansiella instrument och obeskattade reserver. Vid förändring av ovan nämnda poster förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Undantagsregeln i IAS 12 tillämpas innebärande att uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till lagen om tilläggskatt inte redovisas.

Aktuell skatt
Aktuell skatt som redovisas i resultaträkningen motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

Leasingavtal
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Castellums förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter samt Not 3.

Tomträttsavtal är, sett ur ett redovisningsperspektiv, leasingavtal och redovisas som nyttjanderättstillgångar. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Castellum är leasetagare – dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Förvaltningsfastigheter
Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Castellum ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Värdering
Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde. Verkligt värde har fastställts genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i Not 10.

Värdeförändring
Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras ränteutgifter under produktionstiden.

Förvärv och försäljning
Förvärv konsolideras från och med tillträdesdagen och avyttringar fram till och med frånträdesdagen.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på frånträdesdagen. Försäljning av fastighet via bolag nettoredovisas avseende underliggande fastighetspris och lämnad skatterabatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljnings-

Transaktion 09222115557514730676 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

forts. Not 1

omkostnader, skatt och redovisat värde i senaste kvartalsrapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste kvartalsrapport.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år.

Goodwill
Goodwill i koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärde och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade koncernföretags identifierbara nettotillgångar vid förvärvstidpunkten.

Vid förvärvstidpunkten värderas goodwill till anskaffningsvärde för att därefter värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller när det finns en indikation på att redovisat värde inte är återvinningsbart.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, finansiella tillgångar, övriga fordringar exklusive lånefordringar, samt bland skulderna ränte- och valutaderivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader istället kostnadsförs.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Likvida medel
Likvida medel utgörs enbart av disponibla tillgodohavanden i bank.

Fordringar
Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av. Samtliga Castellums finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns främst hyresfordringar samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har, efter individuell värdering, upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade kreditförluster.

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer.

Skulder
Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom till exempel leverantörsskulder. Krediterna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Derivat
Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har Castellum ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat uppstår värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de räntederivatavtal Castellum hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året.

Castellum använder valutaderivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark, Norge och Finland samt för att hantera valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning på den internationella kapitalmarknaden. Finansiering av investeringar i utlandet kan åstadkommas dels genom upptagande av krediter i utländska bolagets funktionella valuta, dels genom att ingå valutaderivat. Castellum tillämpar säkringsredovisning för såväl nettoinvesteringar i utlandsverksamhet, negativa utvidgade nettoinvesteringar som valutaexponering till följd av upplåning i internationell kapitalmarknad i de fall där valutaderivat används. Dessa redovisas initialt i balansräkningen till anskaffnings-

Transaktion 09222115557514730878 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

forts. Not 1

värde på affärsdagen och därefter till verkligt värde, där den effektiva delen av valutakursförändringen avseende säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat medan den ineffektiva delen redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde används balansdagens kurs.

Vid tidpunkten för säkringarnas ingående finns säkringsdokumentation som beskriver säkringarna och bolagets strategi och riskhantering samt en beskrivning av säkringarnas effektivitet och hur den mäts och följs upp.

Säkringarna bedöms som effektiva baserat på följande kriterier. Det föreligger ett ekonomiskt samband mellan den säkrade posten och säkringsinstrumentet. Effekten av kreditrisken dominerar inte de förändringar som följer av det ekonomiska sambandet. Säkringskvoten för säkringsförhållandet är densamma som den som följer av den kvantitet av den säkrade posten som bolaget faktiskt säkrar och den kvantitet av säkringsinstrumentet som bolaget faktiskt använder för att säkra mängden säkrade poster. Om en säkring upphör att vara effektiv av skäl relaterat till säkringskvoten men inget förändras i riskstrategin kommer bolaget att ombalansera säkringen. Castellum designerar bara spotrisken i säkringar med terminer och övriga delar av marknadsvärde redovisas i resultaträkningen. Koncernen avbryter säkringsredovisning bara när säkringen inte längre uppfyller kvalificeringskriterierna som när säkringsinstrumenten avyttras eller löses eller när en säkrad prognos inte längre uppfyller kraven på att vara mycket sannolik. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisk, så kallade CVA och DVA.

Avsättningar
Avsättningar avser skulder som är ovissa avseende betalningstidpunkt eller belopp. En avsättning redovisas då det föreligger avtalsmässiga förpliktelser, domstolsutslag eller annan legal grund som medför att det sannolikt kommer att innebära framtida utbetalningar. Bedömning av avsatt belopp sker löpande. Värdering av förpliktelser som förfaller om mer än ett år sker genom diskontering.

Eget kapital

Hybridobligation
Castellum har emitterat en hybridobligation. Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som eget kapital och inte som en finansiell skuld. Bedömningen som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlägga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Castellum har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid. Hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
Moderföretagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Aktier i koncernföretag och intresseföretag
Aktier i koncernföretag och intresseföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Transaktionskostnader aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för aktierna. Utdelningar redovisas som resultat från andelar i intresseföretag respektive koncernföretag. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot företagens koncernmässiga eget kapital. I de fall bokfört värde understiger företagens koncernmässiga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Fordringar
Fordringar består främst av fordringar på dotterföretag, vilka redovisas till anskaffningsvärde. Förväntade kreditreserveringar beräknas med hänsyn till dotterföretagets återbetalningsförmåga och med hänsyn tagen till värdet av dess säkerheter.

Aktieägartillskott
Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktiers bokförda värde och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Utdelning
Erhållna och anteciperade utdelningar redovisas som finansiell intäkt.

Koncernbidrag
Koncernbidrag som erhållits från ett dotterföretag redovisas som finansiell intäkt. Koncernbidrag som lämnas till dotterföretag redovisas som investering i andelar i koncernföretag.

Eventualförpliktelser
Eventualförpliktelser till förmån för koncernföretag är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer, det vill säga de redovisas inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning.

Förändringar i svenska regelverk
Förändringar under 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på Castellums redovisning.

Transaktion 09222115557514730878 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Not 2 Rörelsesegment

Castellum äger fastigheter i framför allt Sverige, men även i Danmark och Finland. Koncernens rörelsesegment utgörs av följande områden: Stockholm, Väst (Storgöteborg inklusive Borås och Halmstad), Mitt (Örebro, Linköping, Norrköping, Jönköping och Växjö), Mälardalen (Uppsala och Västerås), Öresund (Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn), Finland samt Coworking. Rörelsesegmenten är i stort identifierade efter geografiska verksamhetsområden, vilket är i enlighet med hur de följs upp och analyseras av den högste verkställande beslutsfattaren inom koncernen.

Coworking, genom United Spaces verksamhet, redovisas från och med 2023 som ett eget segment. Retroaktiv omräkning av rörelsesegmenten har gjorts i tabellen nedan. Föregående år redovisades coworking som koncerngemensamt.

	Stockholm		Väst		Mitt		Mälardalen		Öresund		Finland		Coworking		Koncerngemensamt		Summa segment	
Rörelsesegment	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Hyresintäkter	2 279	2 174	1 658	1 518	1 625	1 496	1 136	917	1 376	1 175	563	524	232	232	–79	–65	8 790	7 971
Serviceintäkter	264	235	171	167	134	136	118	206	187	130	108	85	34	—	—	–3	1 016	957
Intäkter	**2 543**	**2 409**	**1 829**	**1 685**	**1 759**	**1 632**	**1 254**	**1 123**	**1 563**	**1 305**	**671**	**609**	**266**	**232**	**–79**	**–68**	**9 806**	**8 928**
Fastighetskostnader	–675	–671	–564	–521	–561	–583	–441	–366	–463	–444	–318	–293	–297	–267	79	56	–3 240	–3 089
Driftöverskott	**1 868**	**1 738**	**1 265**	**1 164**	**1 198**	**1 049**	**813**	**757**	**1 100**	**861**	**353**	**316**	**–31**	**–35**	**0**	**–12**	**6 566**	**5 838**
Centraladministration	–14	–18	–9	–6	–10	–7	–6	–3	–9	–9	–17	–48	—	–13	–338	–167	–403	–270
Förvaltningsresultat intresseföretag	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	445	550	445	550
Ränteintäkter	2	119	2	27	2	34	1	4	2	22	1	13	—	—	29	–219	39	0
Leasingavtal/tomträttsavgäld	–40	–41	–6	–9	–1	–2	–1	–1	–4	–5	–4	–3	—	—	–11	–15	–67	–76
Räntenetto	–684	–372	–387	–245	–456	–304	–253	–128	–148	–180	–259	–582	37	–9	–57	289	–2 207	–1 531
Förvaltningsresultat	**1 132**	**1 426**	**865**	**931**	**733**	**770**	**554**	**629**	**941**	**689**	**74**	**–304**	**6**	**–57**	**68**	**425**	**4 373**	**4 510**
Nedskrivning goodwill/transaktionskostnader	–185	–199	–43	–46	–46	–1	–105	–14	–70	–12	—	—	–25	—	0	–175	–474	–447
Övrigt resultat intresseföretag	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	–2 729	–922	–2 729	–922
Värdeförändring fastigheter	–5 488	–1 323	–2 256	–528	–1 638	–568	–1 742	–330	–2 610	–177	–800	–611	—	—	—	—	–14 534	–3 537
Värdeförändring derivat	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	–1 235	2 690	–1 235	2 690
Värdeförändring aktier	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	–9	–57	–9	–57
Resultat före skatt	**–4 541**	**–96**	**–1 434**	**357**	**–951**	**201**	**–1 293**	**285**	**–1 739**	**500**	**–726**	**–915**	**–19**	**–57**	**–3 905**	**1 961**	**–14 608**	**2 237**
Förvaltningsfastigheter	43 819	49 611	26 531	28 421	22 836	25 293	15 664	17 192	21 760	25 164	6 942	7 432	—	—	—	—	137 552	153 563
varav årets investeringar	912	1 053	730	1 093	513	1 116	558	850	719	1 571	314	228	—	—	—	—	3 746	5 911

Av koncernens externa hyresintäkter resp. förvaltningsfastigheter avser 333 mkr (292) och 563 mkr (524) hyresintäkter från hyresgäster i Danmark resp Finland samt 5 739 mkr (6 257) och 6 942 mkr (7 432) förvaltningsfastigheter belägna i Danmark resp Finland.

Transaktion 09222115557514730876 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Not 3 Intäkter

Hyresvärde

Koncernens intäkter uppgick till 9 806 mkr (8 928) och inkluderar såväl engångsersättningar om 64 mkr (14) till följd av förtida lösen av hyresavtal som avdrag för lämnade hyresrabatter om 193 mkr (191). Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor samt serviceintäkter. Med hyresvärde avses erhållna intäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor, samt tillägg som vidaredebiteras hyresgäst, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg. Indextillägget regleras vanligtvis en gång per år, vilket innebär att reglering mot oktoberindex 2023 sker för de allra flesta avtalen från och med 1 januari 2024. Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med 8,9 procent (7,2) mot föregående år. I årets intäkter ingår 266 mkr (232) från det helägda coworkingbolaget United Spaces. Tabellerna nedan visar såväl hyresvärde kr/kvm fördelat per fastighetskategori och geografiskt område som vilka delar som bidragit till intäktsutvecklingen.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad under 2023 uppgick till 92,1 procent (93,4).

Bruttouthyrningen, det vill säga årshyra för total uthyrning, under året uppgick till 612 mkr (666), varav 91 mkr (145) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 679 mkr (505), varav 59 mkr (8) avsåg konkurser och 4 mkr (43) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående uppsägningstid. Nettouthyrning för året uppgick därmed till –67 mkr (161). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9–18 månader i förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

	Kontor		Samhällsfastigheter		Lager/Lätt industri		Handel		Totalt	
Hyresvärde, kr/kvm	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Stockholm	2 881	2 475	2 310	2 044	1 394	1 215	1 880	1 681	2 452	2 263
Väst	2 012	1 699	1 594	1 569	1 035	917	1 645	1 386	1 485	1 392
Mitt	1 800	1 532	2 092	1 878	988	850	1 492	1 338	1 774	1 642
Mälardalen	1 999	1 755	1 920	1 650	1 167	1 060	1 364	1 178	1 639	1 534
Öresund	2 396	2 012	2 513	1 874	945	826	1 736	1 396	1 770	1 562
Danmark	2 656	2 182	3 153	2 749	827	684	—	—	2 506	2 187
Finland	3 639	3 032	—	1 829	—	—	—	—	3 683	3 103
Totalt	**2 386**	**2 181**	**2 080**	**1 915**	**1 097**	**1 026**	**1 655**	**1 488**	**1 927**	**1 758**

	Kontor		Samhällsfastigheter		Lager/Lätt industri		Handel		Totalt	
Ekonomiskuthyrningsgrad, %	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Stockholm	89,9	92,3	97,4	97,3	91,2	93,6	96,7	98,8	91,3	93,5
Väst	90,9	92,4	96,4	96,7	95,1	94,1	96,7	93,5	93,2	93,6
Mitt	90,7	91,8	93,9	95,1	91,3	95,1	94,2	94,8	92,1	93,4
Mälardalen	92,6	91,9	98,7	98,2	94,9	94,7	95,8	95,6	93,7	93,3
Öresund	91,6	92,9	95,6	98,0	91,2	92,2	95,6	95,3	92,6	93,4
Danmark	90,5	94,7	93,3	98,6	94,2	77,2	—	—	90,8	94,3
Finland	89,3	92,7	—	95,2	87,5	—	—	—	89,2	92,9
Totalt	**90,6**	**92,4**	**95,4**	**96,3**	**93,5**	**93,8**	**95,8**	**96,0**	**92,1**	**93,4**

Transaktion 09222115557514730876 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

forts. Not 3

Omförhandling

Kommersiella hyreskontrakt, för vilka hyrorna betalas in kvartalsvis i förskott, är tecknade på viss tid, vilket innebär att förändring av marknadshyrorna inte ger direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett tills dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul innebärande uppräkning av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år. Kontraktförfallostrukturen avseende Castellums bestånd framgår av efterföljande tabell, där kontraktsvärde avser årsvärde. Den vanligast förekommande löptiden på ett nytecknat kontrakt är 3–5 år med en uppsägningstid om nio månader. Genomsnittlig återstående kontraktslängd i portföljen kan beräknas till 3,8 år (3,9).

Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	tkvm	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid				
2024	3 009	957	1 739	19
2025	1 744	894	1 640	17
2026	1 504	962	1 678	18
2027	855	658	1 282	14
2028	275	374	805	9
2029+	382	858	1 852	20
Summa	**7 769**	**4 703**	**8 996**	**97**
Bostäder	480	38	49	1
P-platser och övrigt	6 378	4	198	2
Totalt	**14 627**	**4 745**	**9 243**	**100**

Riskspridning, kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktsportföljen. Koncernen har cirka 8 000 kommersiella kontrakt och 500 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen ovan till höger. Det enskilt största kontraktet svarar för 1,2 procent av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden är cirka 2,3 procent, vilket innebär att Castellums exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

Kontraktsstorlek, mkr	Antal kontrakt	Andel, %	Kontraktsvärde, mkr	Andel, %
Kommersiellt				
<0,25	3 430	23	236	3
0,25–0,5	1 145	8	423	5
0,5–1,0	1 242	8	878	9
1,0–3,0	1 277	9	2 172	23
>3,0	675	5	5 287	57
Summa	**7 769**	**53**	**8 996**	**97**
Bostäder	480	3	49	1
P-platser och övrigt	6 378	44	198	2
Totalt	**14 627**	**100**	**9 243**	**100**

Avtalade framtida hyresintäkter	Koncern 2023	Koncern 2022	Moderföretag 2023	Moderföretag 2022
Avtalade hyresintäkter år 1				
Kommersiella kontrakt	8 479	8 286	—	—
Bostäder	16	24	—	—
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5 år	17 393	17 491	—	—
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	8 802	9 454	—	—
Summa	**34 690**	**35 255**	**—**	**—**

Hyresfordringar

Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar om 95 mkr (135) har förfallit till betalning efter reserveringar/nedskrivningar om 51 mkr (46).

Moderföretaget

Moderföretaget bedriver endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

Not 4 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 2 456 mkr (2 356), motsvarande 440 kr/kvm (412). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 4,2 procent. Vidare uppgår kostnader för coworking till 297 mkr (280).

Driftskostnader

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkring, hyresförlust samt fastighetsspecifik marknadsföring. Merparten av kostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Avseende lager/lätt industri-fastigheter står, i flertalet fall, hyresgästerna själva direkt för merparten av driftskostnaderna. Driftskostnaderna uppgick till 1 517 mkr (1 490), motsvarande 275 kr/kvm (263). Driftskostnaderna, som bedöms ligga på en för verksamheten normal nivå, är väderleksberoende vilket innebär att de varierar mellan såväl olika år som årstider. I driftskostnaderna ingår hyresförluster med 20 mkr (30), motsvarande 0 procent av hyresintäkterna.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållet uppgick till 349 mkr (286), vilket innebär 58 kr/kvm (47).

Fastighetsskatt

Koncernens fastighetsskatt uppgick till 590 mkr (580) motsvarande 107 kr/kvm (102). Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastighetens taxeringsvärde. Skattesatsen i Sverige var 1,0 procent på taxeringsvärdet för kontor/handel och 0,5 procent för lager/lätt industri. I Danmark och Finland varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. En stor del av fastighetsskatten vidaredebiteras kund.

Transaktion 09222115557514730878 Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

forts. Not 4

Uthyrning och fastighetsadministration

Koncernens kostnader för fastighetsadministration uppgick 2023 till 566 mkr (522), vilket innebär 107 kr/kvm (99). Med uthyrning och fastighetsadministration avses indirekta kostnader för löpande fastighetsförvaltning såsom kostnader för såväl uthyrningsverksamhet, hyresförhandling, hyreskontrakt, hyresdebitering och hyreskrav som redovisning samt kostnader för projektadministration och avskrivningar på inventarier och installationer i dotterföretag. Häri ingår även kostnader för coworking samt koncernjusteringar, se tabell till höger. Av kostnaderna utgör 276 mkr (284) ersättningar till anställda och 49 mkr (32) avskrivningar på inventarier.

Sammanfattning fastighetskostnader

Nedan visas fastighetsrelaterade kostnader kr/kvm fördelade per kategori och kostnadsslag.

	Kontor		Samhälls-fastigheter		Lager/Lätt industri	
Fastighetskostnader, kr/kvm	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Driftskostnader	344	327	243	258	191	175
Underhåll	76	62	46	42	35	28
Fastighetsskatt	154	149	109	102	28	26
Direkta fastighetskostnader	**574**	**537**	**398**	**402**	**254**	**229**

	Handel		Totalt	
Fastighetskostnader, kr/kvm	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Driftskostnader	164	188	275	262
Underhåll	42	36	58	47
Fastighetsskatt	85	77	107	102
Direkta fastighetskostnader	**291**	**301**	**440**	**411**
Fastighetsadministration	—	—	107	99
Totalt	**291**	**301**	**547**	**510**

Uthyrning och fastighetsadministration, mkr	**2023**	**2022**
Fastighetsadministration	566	522
Coworking	297	280
Koncernjustering	–79	–68
S:a Uthyrning och fastighetsadministration	**784**	**734**

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader består av kostnader för portföljförvaltning, administration samt kostnader för upprätthållande av börsnotering. Detta inkluderar samtliga kostnader för Castellum innefattande koncernledning, ekonomi- och finansavdelning, IT, personal, investor relations, årsredovisning, revisionsarvoden, avskrivning på inventarier och installationer med mera. Vidare ingår kostnader på regionnivå för vd. Av kostnaderna, exklusive nedan nämnda incitamentsprogram, utgör 210 mkr (173) ersättningar till anställda och 8 mkr (8) avskrivning på inventarier.

I centrala administrationskostnader ingår även kostnader avseende ett resultat- och aktiekursrelaterat incitamentsprogram för koncernledningen om 6 mkr (8).

Ersättning till revisorer

	Koncern		Moderföretag	
Ersättning till revisionsbyråer, mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Revisionsuppdrag	12	9	2	2
Revision utöver revisionsuppdraget	1	1	—	—
Övriga tjänster	1	1	—	1
Summa	**14**	**11**	**2**	**3**

Av koncernens totala ersättningar om 14 339 tkr (11 051) avser ersättning till Deloitte AB 11 645 tkr (9 951) och ersättning till Ernst & Young Aktiebolag 2 694 tkr (1 100).

Not 5 Resultat från intresseföretag

Resultat från intresseföretag avser Castellums andel av Entras resultat. Resultatet inkluderar såväl förvaltningsresultat, skatt som värdeförändringar i Entras fastighetsbestånd. På raden ”varav förvaltningsresultat” i resultaträkningen ingår endast Castellums andel av intresseföretagets förvaltningsresultat, vilket för året uppgår till 445 mkr (550). Det innebär att värdeförändringar, skatt samt övrigt (avser i huvudsak värdeförändringar finansiella instrument) exkluderas. Varje kvartalsbokslut utförs även ett nedskrivningstest på andelen och för 2023 har nedskrivning gjorts om 451 kr (178), vilken föranletts av ett lägre substansvärde i företaget. Årets valutakurspåverkan på Castellums aktieinnehav i Entra redovisas i övrigt totalresultat. Nettoinvesteringen i Entra är valutasäkrad. För ytterligare information om Entra, se Not 14.

	Koncern	
mkr	**2023**	**2022**
Förvaltningsresultat	445	550
Värdeförändring fastighet	–2 676	–863
Skatt	427	–35
Övrigt	–29	154
Castellums andel av intresseföretagets resultat	**–1 833**	**–195**
Nedskrivning	–451	–178
Total påverkan på årets resultat	**–2 284**	**–373**
Omräkningsdifferens	–847	420
Valutasäkring	847	–333
Total påverkan på årets totalresultat	**–2 284**	**–286**

Resultat från intresseföretag i moderföretaget avser erhållen utdelning från Entra om 146 mkr (333) samt negativ omvärdering andel intresseföretag om 2 678 mkr (—).

Transaktion 09222115557514730876 Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Not 6 Ränte- och finansiella intäkter och kostnader

	Koncern		Moderföretag	
Resultat andelar i koncernföretag	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Nedskrivning aktier och andelar, dotterföretag	—	—	–3 840	–97
Erhållna koncernbidrag, dotterföretag	—	—	713	572
Erhållen/anteciperad utdelning, dotterföretag	—	—	4 075	—
Summa	**—**	**—**	**948**	**475**

	Koncern		Moderföretag	
Ränte- och finansiella intäkter, mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ränteintäkter	39	—	21	—
Ränteintäkter, dotterföretag	—	—	1 529	1 170
Övriga finansiella intäkter	—	—	221	—
Summa	**39**	**—**	**1 771**	**1 170**

Ränteintäkter, såväl i koncernen som i moderföretaget, är hänförligt till fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

	Koncern		Moderföretag	
Ränte- och finansiella kostnader, mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Räntekostnader	2 197	1 593	1 521	1 124
Avgår: aktiverad ränta	–42	–101	—	—
Räntekostnader, dotterföretag	—	—	534	382
Övriga finansiella kostnader	52	39	15	435
Summa	**2 207**	**1 531**	**2 070**	**1 941**

Årets räntenetto uppgick till –2 168 mkr (–1 531). Under året har 42 mkr (101) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där koncernens genomsnittliga räntenivå om 3,0 procent (2,6) använts. Av koncernens räntekostnader avser 2 609 mkr (1 357) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderföretaget uppgår till 2 071 mkr (1 333). Övriga finansiella kostnader i moderföretaget avser valutakursförluster på långfristiga skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Resterande räntekostnader avser främst löpande ränta hänförligt till Castellums ränte- och valutaräntederivat.

Not 7 Leasingkostnad/tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2023 uppgick till 65 mkr (58). Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2023 års utgång hade Castellum 86 (88) fastigheter upplåtna med tomträtt. Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 60 år. Vid uppsägning av tomträttsavtalen ska ofta fastighetsägaren (kommunen) ersätta Castellum för byggnader med mera. Dock finns ett fåtal avtal där kommunen kan begära att tomten återställs.

	Koncern		Moderföretag	
Avtalade framtida tomträttsavgälder, mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Avtalade tomträttsavgälder år 1	55	47	—	—
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och 5	198	178	—	—
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	1 101	1 004	—	—
Summa	**1 354**	**1 229**	**—**	**—**

Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till 6 mkr (4) hänförligt till hyresavtal i det helägda coworkingbolaget United Spaces.

Not 8 Inkomstskatter

Inkomstskatt

Redovisad skatt uppgick till 3 016 mkr (–487), varav –12 mkr (–15) var aktuell skatt och 3 028 mkr (–472) uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än redovisat resultat. Detta beror främst på möjligheten till skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter som aktiverats redovisningsmässigt, skattefria försäljningar av fastigheter samt befintliga underskottsavdrag. Betald skatt uppkommer främst till följd av att befintliga underskottsavdrag är intåsta och därmed inte kan nyttjas fritt inom koncernen.

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte redovisning av fastigheter till verkligt värde i juridisk enhet, varför värdeförändring på fastigheter enbart redovisas på koncernnivå och därmed inte påverkar bolagsbeskattningen. Vissa typer av finansiella instrument, såsom ränteswapper, får värderas till verkligt värde i juridisk enhet. Castellum har tidigare skattemässigt värderat derivat till verkligt värde men från och med 2022 tas dessa upp till anskaffningsvärde med uppskjutna skatter som följd. Uppskjuten skatt redovisas även avseende obeskattade reserver och underskottsavdrag, i den mån de bedöms kvittningsbara mot framtida skattemässiga resultat.

Transaktion 09222115557514730670 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

forts. Not 8

	Underlag 2023		Underlag 2022	
Skatteberäkning i koncernen, mkr	**Aktuell skatt**	**Uppskjuten skatt**	**Aktuell skatt**	**Uppskjuten skatt**
Förvaltningsresultat	4 373	—	4 510	—
D:o intresseinnehav	*–445*	—	*–550*	—
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	–2 556	2 556	–2 486	2 486
ombyggnationer	–1 206	1 206	–835	835
Aktiverad ränta	–42	42	–101	101
Hybridobligationsränta	–349	—	–162	—
Ej avdragsgill ränta	916	—	1 224	—
Övriga skattemässiga poster	–255	–307	–916	477
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**436**	**3 497**	**684**	**3 899**
Skatt på förvaltningsresultat	*–90*	—	*–141*	—
Försäljning fastigheter	0	–3 564	0	–1 809
Värdeförändring fastigheter	—	–13 775	—	–3 563
Värdeförändring derivat	348	–1 583	–11	3 162
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**784**	**–15 425**	**673**	**1 690**
Underskottsavdrag, ingående balans	–1 635	1 635	–2 236	2 236
Underskottsavdrag, utgående balans	907	–907	1 635	–1 635
Skattepliktigt resultat	**56**	**–14 697**	**72**	**2 291**
Skatt enligt resultaträkning	**–12**	**3 028**	**–15**	**–472**

Redovisad skatt i resultaträkningen

Redovisad skatt avviker från nominell skatt då det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar. Den effektiva skatten på årets förvaltningsresultat exklusive intresseföretag, oaktat nyttjande av underskottsavdrag, uppgår till 2 procent (4).

	Koncern		Moderföretag	
Skattekostnad, mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Redovisat resultat före skatt	–14 608	2 237	–2 129	1 321
Skatt enligt gällande skattesats	3 009	–461	439	–272
Skatteeffekt på grund av:				
ej avdragsgillt resultat från intresseföretag	–472	–77	–523	69
ej skattepliktig förändring av goodwill	–98	–91	—	—
ej skattepliktig försäljning fastigheter/ koncernföretag	702	373	—	—
hybridobligationsränta	72	33	72	33
ej avdragsgill ränta	–189	–252	2	–185
omförd ränta till andra koncernföretag	—	—	–48	—
ej skattepliktig utdelning	—	—	839	70
ej avdragsgill nedskrivning aktier	—	—	–791	–19
övriga skattemässiga justeringar	–8	–12	56	–79
Redovisad skattekostnad	**3 016**	**–487**	**46**	**–383**

Castellum har inga pågående skattetvister.

Uppskjuten skatt i balansräkningen

Uppskjuten skatt redovisas utifrån nominell skattesats på samtliga temporära skillnader avseende tillgångar och skulder samt för de underskottsavdrag som beräknas kunna nyttjas. Undantag görs för uppskjuten skatteskuld hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. I dessa fall redovisas ingen uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna som fanns vid förvärvstidpunkten. Skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för Castellums fastigheter uppgick per 31 december 2023 till 80 303 mkr (94 357), varav 70 662 mkr (83 942) är underlag för avsättning av uppskjuten skatteskuld.

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag är beräknade till 907 mkr.

	2023		2022	
Uppskjuten skatteskuld, mkr	**Underlag**	**Skatt**	**Underlag**	**Skatt**
Underskottsavdrag	907	187	1 635	337
Fastigheter	–70 662	–14 579	–83 942	–17 292
Derivat	–1 389	–286	–3 113	–641
Obeskattade reserver	–641	–132	–764	–157
Vid årets utgång i balansräkningen	**–71 785**	**–14 810**	**–86 185**	**–17 754**
Vid årets ingång	–86 185	–17 754	–84 226	–17 351
Förvärv/försäljning av bolag/eget kapital	–549	–113	332	69
Årets förändring enligt totalresultat	14 949	3 057	–2 291	–472
Vid årets utgång i balansräkningen	**–71 785**	**–14 810**	**–86 185**	**–17 754**

Total uppskjuten skatt i koncernen uppgår till 14 810 mkr (17 754). Ett bedömt verkligt värde för denna kan beräknas som alternativ till redovisad uppskjuten skatt utifrån gällande redovisningsstandarder. Verkligt värde enligt denna beräkning per 31 december 2023 bedöms uppgå till 2 337 mkr (3 860), se avsnitt substansvärde i Not 16.

Uppskjuten skatt i moderföretagets balansräkning

Uppskjuten skatteskuld i moderföretagets balansräkning uppgick per 31 december 2023 till 171 mkr (321) och är hänförlig till finansiella instrument.

Nyheter i regelverk

År 2024 träder lagen om tilläggsskatt i kraft. Den baseras på OECD:s modellregler Pillar 2 samt EU:s direktiv om säkerställande av en global minimiskattenivå för storskaliga koncerner i unionen. Koncernen bedöms komma att omfattas av lagen om tilläggsskatt eftersom intäkterna bedöms överstiga 750 miljoner euro. För bolagen i Sverige, Danmark och Finland beräknas dock ingen väsentlig tilläggsskatt att utgå.

Transaktion 09222115557514730876 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Not 9 Personal och styrelse

Löner, arvoden och förmåner

	Koncern		Moderföretag	
Löner, arvoden och förmåner, mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Styrelseordförande	1,3	1,0	1,3	1,0
Övriga styrelseledamöter	2,5	3,1	2,5	3,1
Verkställande direktören och vice verkställande direktören				
Grundlön (inkl. avgångsvederlag)[1]	10,8	13,0	10,8	13,0
Rörlig ersättning[2] (endast bonus)	—	6,4	—	6,4
Förmåner	—	0,2	—	0,2
Övriga ledande befattningshavare koncern: 13 (14), moderföretaget: 8 (8)				
Grundlön	21,9	25,0	12,0	13,2
Rörlig ersättning[2]	7,7	5,7	3,5	1,6
Förmåner	1,0	0,9	0,4	0,3
Övriga anställda	363,6	330,6	95,6	64,4
Summa	**408,8**	**385,9**	**126,1**	**103,2**
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktören och vice verkställande direktören[1]	2,0	2,9	2,0	2,9
Övriga ledande befattningshavare, för koncern 13 (14), för moderföretag 8 (8)	6,5	8,1	3,5	4,4
Övriga anställda	49,4	40,7	14,6	9,5
Summa	**57,9**	**51,6**	**20,1**	**16,8**
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt				
Styrelsens ordförande	0,4	0,3	0,4	0,3
Övriga styrelseledamöter	0,8	1,0	0,8	1,0
Verkställande direktören och vice verkställande direktören[1]	3,9	5,6	3,9	5,6
Övriga ledande befattningshavare, för koncern 13 (14), för moderföretag 8 (8)	11,2	11,9	5,8	5,8
Övriga anställda	119,5	103,6	33,8	20,3
Summa	**135,8**	**122,4**	**44,7**	**33,0**
Totalt	**602,5**	**559,9**	**190,9**	**153,0**

1. Avser för 2023 Joacim Sjöberg, Rutger Arnhult samt Biljana Pehrsson och för 2022 Rutger Arnhult, Biljana Pehrsson, Henrik Saxborn samt Ylva Sarby Westman.
2. Avser utbetald bonus under 2023.

	Koncern		Moderföretag	
Antal anställda	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Medelantal anställda	547	534	123	87
varav kvinnor	227	223	72	54
varav Finland (varav kvinnor)	11 (7)	10 (5)	—	—
varav Danmark (varav kvinnor)	12 (2)	12 (2)	—	—

Vid årsskiftet hade moderföretaget 6 (6) styrelseledamöter, varav 3 (2) kvinnor, medan antalet styrelseledamöter i koncernens samtliga bolag uppgick till 20 (24), varav 6 (11) kvinnor. Koncernen hade vid årsskiftet 12 (13) ledande befattningshavare, varav 4 (6) kvinnor. Totala antalet personer i dotterbolagens samtliga ledningsgrupper och koncernens ledande befattningshavare uppgick till 59 (50) personer, varav 23 (21) kvinnor.

Ersättning styrelse

Styrelsens totala ersättning inklusive utskottsarbete beslutades av årsstämman 2023 att utgå med 4 145 tkr (4 155). Styrelsearvode utgår med 1 110 tkr (1 075) till styrelsens ordförande och 450 tkr (440) till envar av övriga styrelseledamöter. Ersättning för utskottsarbete utgår med totalt 785 tkr (680). Beloppen sträcker sig från årsstämman 2023-03-23 till och med årsstämman 2024-05-07.

Styrelsearvode, tkr	**2023**	**2022**
Per Berggren	1 290	1 206
Pål Ahlsén	405	—
Anna-Karin Celsing	670	660
Henrik Käll	555	404
Ann-Louise Lökholm Klasson	525	—
Louise Richnau	550	—
Leiv Synnes	116	—
Rutger Arnhult	—	445
Christina Karlsson Kazeem	—	121
Anna Kinberg Batra	—	599
Zdravko Markovski	—	127
Joacim Sjöberg	—	515
Totalt	**4 111**	**4 077**

Koncernledning

Vid årsskiftet bestod koncernledningen av verkställande direktör och koncernchef, CFO, COO, Chief Investment Officer, chefsjurist, kommunikationsdirektör och Head of People & Culture i Castellum Aktiebolag, samt de fem verkställande direktörerna i regionerna.

Ersättning och förmåner

Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består dels av en grundlön, dels av en rörlig ersättning enligt de incitamentsprogram som beskrivs nedan. Castellum har för närvarande två pågående resultat- och aktiekursbaserade incitamentsprogram för perioden 2022–2024 samt 2023–2025 samt avslutade ett treårigt aktiekursprogram under året, gällande perioden 2020–2023.

Det treåriga incitamentsprogrammet för 2020–2023 beskrivs nedan:

- En aktiekursrelaterad del som baseras dels på Castellumaktiens totalavkastning i absoluta tal under en treårsperiod, dels på Castellumaktiens totalavkastning i jämförelse med index för fastighetsaktier under mätperioden. För fullt utfall krävs dels att totalavkastningen uppgår till minst 50 procent under perioden, dels att totalavkastningen överstiger respektive indexutveckling med minst 5 procentenheter under perioden. Vid ett utfall i spannet 0–50 procent respektive 0–5 procentenheter sker en linjär beräkning av utfallet och den ersättning som ska utgå. Eventuell rörlig ersättning utbetalas som lön efter mätperioden juni 2020–maj 2023. Den aktiekursrelaterade delen kan maximalt under treårsperioden uppgå till en och en halv årslön, motsvarande en kostnad för Castellum om 20 mkr inklusive sociala kostnader. Befattningshavare som erhåller rörlig ersättning enligt incitamentsprogrammet förbinder sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande rörlig ersättning efter skatt. Utfallande rörlig ersättning utbetalas som ej pensionsgrundande lön. Slutlig avläsning och avräkning skedde i maj 2023 med ett utfall på 0 kronor.

Transaktion 09222115557514730878 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

forts. Not 9

Incitamentsprogrammet för 2022–2024 och 2023–2025 består av två delar, en ettårsbaserad resultatrelaterad del (STI), samt en treårig aktiekursrelaterad del (LTI):

- En resultatrelaterad del som baseras på en jämförelse mellan förvaltningsresultatet per aktie samt på en helhetsbedömning av utvecklingen av individuellt målsatta faktorer som styrelsen har beslutat prioritera under det aktuella räkenskapsåret. Den resultatbaserade delen, som utbetalas som lön årsvis efter att bokslutet fastställts, kan maximalt uppgå till en halv fast årslön per år. Uppgår förvaltningsresultatet per aktie till, eller överstiger det en 10 procentig årlig tillväxt, utgår rörlig ersättning med 37,5 procent av den fasta årslönen för vederbörande befattningshavare. Vid tillväxt i spannet 0 till 10 procent sker en linjär beräkning av utfallet. För de befattningshavare som deltar i programmet ska resultatjämförelsen avse hela Castellumkoncernen. För respektive region-vd ska jämförelsen avse såväl hela Castellumkoncernen som moderbolaget i den underkoncern som region-vd:n ansvarar för. Bedömningen av utfallet av de individuellt målsatta faktorerna ska göras i form av en helhetsbedömning, där samtliga beslutade parametrar tas i beaktande. Vid bedömning fastställs den rörliga ersättningen i spannet 0 till 12,5 procent av den fasta årslönen. Utfallet för 2023 blev 30 procent (97) motsvarande en kostnad om 5 mkr (3) inklusive sociala avgifter.
- En treårig aktiekursrelaterad ersättning som grundas på Castellumaktiens totalavkastning i absoluta tal samt Castellumaktiens totalavkastning i jämförelse med index för fastighetsaktier under mätperioden. För full rörlig ersättning enligt det treåriga programmet krävs dels att totalavkastningen uppgår till minst 50 procent under perioden, dels att totalavkastningen överstiger indexutvecklingen med minst 5 procentenheter under perioden. Vid utfall i spannet 0 till 50 procent respektive 0 till 5 procentenheter utgår rörlig ersättning med den procentsats av årslönen som erhålls vid en linjär beräkning mellan 0 procent och 25 procent av den fasta årslönen. Den aktiekursrelaterade ersättningen har en treårig prestations- och intjänandeperiod och maximalt utfall uppgår till en halv årslön för treårsperioden. Utbetalning sker i form av lön, varvid befattningshavare ska förbinda sig att köpa Castellumaktier för minst halva nettobeloppet av utfallande ersättning. Periodisering sker över intjänandeperioden med ny bedömning årligen. Slutlig avläsning och avräkning sker januari 2025 och januari 2026.

Pensioner

Personer i koncernledningen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att efter avslutad anställning har den anställde rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension. Pensionsåldern för verkställande direktören och övriga i koncernledningen är 65 år.

Uppsägning

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från företagets sida, inte överstiga 6 månader för verkställande direktören respektive 12 månader för övriga befattningshavare. Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från verkställande direktörens eller övriga befattningshavares sida, vara sex månader. Under uppsägningstid utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet. Sådan avräkning sker inte beträffande verkställande direktören. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om 12 fasta månadslöner som inte ska reduceras till följd av andra inkomster som den verkställande direktören erhåller.

Pensioner övriga anställda

Övriga anställda i Castellum har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att den anställde efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension. Undantag finns dock för ett 50-tal anställda som i stället har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Årets kostnad för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 4,1 mkr (1,5). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december har vid årsredovisningens undertecknande ej offentliggjorts varför denna inte kan anges. Alectas senaste preliminära konsolideringsnivå uppgick för 2023 till 157 procent (172). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Transaktion 09222115557514730870 Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	Koncern	
Specifikation årets förändring, mkr	**2023**	**2022**
Ingående balans	153 563	153 146
Ny-, till- och ombyggnation	3 410	5 548
varav aktiverade räntekostnader	*42*	*101*
Förvärv	336	363
Försäljningar	–5 415	–3 080
Värdeförändring	–14 325	–3 563
Valutakursomräkning	–17	1 149
Utgående balans	**137 552**	**153 563**
Specifikation taxeringsvärde		
Byggnader	42 771	41 215
Mark	16 615	16 238
Summa taxeringsvärde	**59 386**	**57 452**
Intäkter från förvaltningsfastigheter	9 269	8 544
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	2 320	2 181

Årets förändring per kategori framgår av tabellen nedan. Moderföretaget äger inga fastigheter.

Årets förändring per kategori, mkr	**Kontor**		**Samhällsfastigheter**		**Lager/Lätt industri**		**Handel**		**Projekt och mark**		**Koncernen**	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående balans	89 974	89 273	20 885	21 587	21 316	20 996	9 413	9 502	11 975	11 788	153 563	153 146
Kategoriförskjutningar	5 042	1 096	1 256	1 212	639	–189	97	–155	–7 034	–1 962	—	—
Ny-, till- och ombyggnation	1 607	1 710	362	550	689	1 068	233	147	519	2 071	3 410	5 548
Förvärv	—	47	—	31	—	179	—	2	336	104	336	363
Försäljningar	–2 966	–361	–510	–2 177	–619	–346	–1 068	–83	–252	–113	–5 415	–3 080
Värdeförändring	–8 386	–2 826	–1 432	–416	–2 344	–408	–836	—	–1 327	87	–14 325	–3 563
Valutakursomräkning	–16	1 035	–1	98	—	16	—	—	—	—	–17	1 149
Utgående balans	**85 255**	**89 974**	**20 560**	**20 885**	**19 681**	**21 316**	**7 839**	**9 413**	**4 217**	**11 975**	**137 552**	**153 563**

Fastighetsbestånd per region

	2023-12-31				**januari–december 2023**					
Region	**Antal**	**Yta, tkvm**	**Fastighets-värde, mkr**	**D:o kr/kvm**	**Hyres-värde, mkr**	**D:o kr/kvm**	**Ekonomisk uthyrn. grad, %**	**Fastighets-kostnader, mkr**	**D:o kr/kvm**	**Driftöver-skott, mkr**
Stockholm	115	1 141	42 189	36 975	2 799	2 453	91,3	532	466	1 979
Väst	198	1 287	25 970	20 179	1 910	1 484	93,2	427	332	1 332
Mitt	136	1 014	21 877	21 575	1 799	1 774	92,1	415	409	1 228
Mälardalen	78	801	15 306	19 109	1 312	1 638	93,7	335	418	882
Öresund	110	833	21 219	25 473	1 601	1 922	92,1	362	435	1 120
Finland	19	203	6 774	33 369	748	3 685	89,2	249	1 227	408
Summa förvaltningsfastigheter	**656**	**5 279**	**133 335**	**25 258**	**10 169**	**1 927**	**92,1**	**2 320**	**440**	**6 949**
Uthyrning och fastighetsadministration								566	107	–566
Projekt	23	206	3 415	—	229	—	—	52	—	46
Obebyggd mark	30	—	802	—	31	—	—	16	—	14
Totalt	**709**	**5 485**	**137 552**		**10 429**			**2 954**	**547**	**6 443**

Årets investeringar

Castellum har under 2023 investerat i fastigheter för totalt 3 746 mkr (5 911), varav 336 mkr (363) avser förvärv av fastigheter och 3 410 mkr (5 548) ny-, till- och ombyggnation. Häri ingår aktiverad ränta om 42 mkr (101).

Väsentliga åtaganden

Därutöver har Castellum åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till cirka 1,5 mdkr utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Pågående större investeringar

Fastighet	**Investering, mkr**	**Återstår att investera, mkr**	**Färdigställd**
Finnslätten 1 (del av), Västerås	213	30	Kv 1 2024
Bollbro 15, Helsingborg	125	33	Kv 1 2024
Tistlarna 9, Malmö	195	7	Kv 1 2024
Werket, Jönköping	302	94	Kv 2 2024
Tusenskönan 2, Mölndal	443	224	Kv 4 2024
Backa 20:6, Göteborg	490	328	Kv 4 2025

Transaktion 09222115557514730876 Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

forts. Not 10

Värderingsmodell
En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. 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. Intjäningen baseras på befintliga kontrakt och mest sannolika uthyrningsscenario i respektive fastighet medan avkastningskravet härleds från marknadstransaktioner på likvärdiga objekt.

Intern värdering
Castellum redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2023 internvärderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt i ovan beskrivna kassaflödesmodell. Utgångspunkt för värderingen har varit dels en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Värderingarna utförs centralt av Castellums värderingsteam och kvalitetssäkras genom second opinion från externvärderare på cirka 45 procent av fastighetsvärdet under det fjärde kvartalet.

Antaganden kassaflöde
Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 2 procent, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. För att uppnå bedömd marknadshyra i respektive fastighet krävs ofta en hyresgästanpassning vilket beaktats i kalkylerna. Kassaflödet baseras på befintliga kontrakt och långsiktig vakans bedöms individuellt per fastighet, vilket står genom i takt med att avtalen löper ut. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Fastighetskostnaderna baseras på en kombination av utfall, budget och vedertagna schabloner för periodiskt underhåll och fastighetsadministration.

Antaganden avkastningskrav
Avkastningskravet är individuellt för varje fastighet och baseras på jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer Castellum genomförda fastighetstransaktioner. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av jämförbara transaktioner baseras uppfattningen på trender i underliggande makroekonomiska faktorer, såsom inflation och riskfria räntor. Avkastningskravet är således specifik för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom till exempel materialval, kvalitet på installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter, hållbarhetsprofil och hållbarhetscertifieringar samt kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas exempelvis till kontraktens längd, storlek och antal.

Transaktionsvolymen i Sverige har minskat jämfört med tidigare år och uppgick enligt Newsec till cirka 104 mdkr fördelat på 328 transaktioner under 2023, att jämföra med cirka 220 mdkr och 607 transaktioner under 2022. Den minskade volymen är framför allt driven av färre kontorstransaktioner. Speciellt noteras färre kontorstransaktioner i storstadsregionerna jämfört med föregående år, medan volymen likt tidigare år är relativt låg för kontorstransaktioner i regionstäder. Som en följd av den lägre transaktionsaktiviteten har Castellum, för att säkerställa värderingen och dess parametrar, valt att externvärdera en större andel av beståndet jämfört med tidigare år. Dessa värderingar konfirmerar att Castellums antaganden avseende avkastningskrav och fastighetsvärde är i nivå med externvärderarnas antaganden. Under året genomförda försäljningar av 48 fastigheter i nivå med bokförda värden är också en stark markör till att Castellums värderingsantaganden är marknadsmässiga.

I komplement till genomförda transaktioner har externvärderarna en form av ”aktörsbaserad metod” där de har en dialog med potentiella köpare/säljare/mäklare/banker etcetera för att bedöma marknadens betalningsvilja vid värderingstillfället. Castellums information om ortsprismaterial tillsammans med externvärderarnas bedömningar avseende marknadens avkastningskrav utgör grunden för Castellums slutliga bedömning. Avkastningskravet sätts således på samma sätt som tidigare år, det vill säga genom en samlad bedömning av observerbar data inhämtad genom ovan beskrivna metoder.

Avkastningskrav
Fastigheter är en real tillgång med långsiktiga innehavsperioder och med ett mer trögrörligt avkastningskrav än ränte- och aktiemarknaden, något som observerats under de senaste två åren där räntan ökat mer än avkastningskravet. Under året har en svensk 10-årig statsobligationsränta gått från cirka 2,4 procent vid ingången av året till 2,0 procent under slutet av året, med en topp runt 3 procent under hösten 2023. Svängningarna har varit historiskt snabba drivet av hög underliggande inflationen och en förväntan om framtida sänkta styrräntor från världens centralbanker. Enligt Catella har det historiska yieldgapet mellan en 10-årig svensk statsobligation och avkastningskrav för kontor i Stockholm CBD varit i genomsnitt cirka 1,9 procentenheter från 2000 till 2023. Under de senaste åren, där statsobligationsräntorna varit nere runt 0 procent har yieldgapet varit historiskt högt på nivåer runt 3 procentenheter vilket ej speglar en historisk långsiktig nivå. Under 2023 har yieldgapet återigen minskat och är åter på historiska nivåer runt 2 procentenheter, vilket speglar det långsiktiga yieldgapet mellan statsobligationsräntor och avkastningskrav för centrala

Transaktion 09222115557514730678 Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

forts. Not 10

kontorsfastigheter i Stockholm. Catellas bedömning är att avkastningskravet för kontor i Stockholm CBD vid slutet av 2023 uppgår till 4 procent, att jämföra med motsvarande siffra 2000 om 5,75 procent. Avkastningskravet för kontor i Stockholm CBD bottnade runt 3 procent under 2021. Sedan botten i kvartal 2, 2002 har Castellum höjt sitt avkastningskrav med 97 bps till 5,62 procent.

Avkastningskravet som en potentiell köpare använder i en förvärvskalkyl speglar den aktuelle köparens kapitalstruktur och är inte en direkt spegling av underliggande riskfria räntor och riskpremier. Avkastningskravet är ett långsiktigt avkastningskrav på den aktuella fastigheten där den initiala avkastningen kan vara både högre och lägre beroende på fastighetens bedömda framtida kassaflöden.

Samtliga framtida kassaflöden nuvärdesberäknas med en kalkylränta motsvarande antaget avkastningskrav plus genomsnittligt inflationsantagande under kalkylperioden. Castellum särskiljer i vissa fall kalkylräntan under kassaflödesperioden respektive restvärdet, exempelvis i de fall risken i kassaflödet bedöms vara lägre än restvärdet.

Castellum gör bedömningen att förändringar i avkastningskravet är det mest väsentliga antagandet och att ett rimligt intervall av utfall under nästa år indikeras av känslighetsanalyserna som presenteras på efterföljande sida.

Värdeförändringar

Castellum redovisar för året orealiserade värdeförändringar om –14 325 mkr (–3 563), främst hänförligt till en uppgång i det genomsnittliga avkastningskravet med 61 punkter till 5,62 jämfört med 5,01 i början av året. Castellums genomförda fastighetsförsäljningar har under året medfört en realiserad värdeförändring om –209 mkr (26). Försäljningspris netto uppgick till 5 206 efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om –219 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 5 425 mkr att jämföra med senaste värderingen om 5 415 mkr, en skillnad om 10 mkr.

Projekt och byggrätter

Igångsatta projekt har värderats enligt ovanstående princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde för jämförbara transaktioner i kombination med byggrättskalkyler.

Fastighetsbeståndets värde

Den interna värderingen uppgår till 137 552 mkr (153 563), vilket motsvarar en värdeförändring om –9,3 procent (–2,3). Nedan framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och region.

Fastighetsvärde, mkr 2023-12-31	Kontor	Samhälls-fastigheter	Lager/ Lätt industri	Handel	Projekt/ Mark	Totalt
Stockholm	30 720	4 684	3 956	2 829	1 630	43 819
Väst	13 540	2 893	8 278	1 259	561	26 531
Mitt	10 636	8 547	1 042	1 652	959	22 836
Mälardalen	10 226	974	3 379	727	358	15 664
Öresund	8 488	2 826	2 795	1 372	541	16 022
Danmark	4 952	636	150	—	—	5 738
Finland	6 693	—	81	—	168	6 942
Summa	**85 255**	**20 560**	**19 681**	**7 839**	**4 217**	**137 552**

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. En sammanfattning av använda värderingsantaganden redovisas nedan.

	2023		2022	
Värderingsantaganden	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**	**Intervall**
Årlig inflation, %	2,00	—	2,20	—
Viktad kalkylränta, %	7,62	5,80–10,25	7,21	5,20–7,50
Viktat direktkavkastningskrav, %	5,62	3,80–8,25	5,01	3,00–7,30
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,80	1,00–15,00	5,00	1,00–15,00

Castellum har valt att fokusera på segmenten kontor och lager/lätt industri, vilka står för mer än 90 procent av fastighetsbeståndets värde. Hyresintervall för dessa kategorier framgår nedan där kategorierna kontor och samhällsfastigheter samredovisas då de har jämförbar indata.

Hyresintervall kontor inkl. samhällsfastigheter i fastighetsvärderingar för 2023

Region	Intervall, kr/kvm	Genomsnitt, kr/kvm
Stockholm	300–8 000	2 400
Väst	500–3 600	1 900
Mitt	400–4 700	1 900
Mälardalen	300–3 700	1 500
Öresund	300–6 700	1 900
Finland	600–5 500	2 500
Koncernen	**300–8 000**	**2 000**

Hyresintervall lager/lätt industri i fastighetsvärderingar för 2023

Region	Intervall, kr/kvm	Genomsnitt, kr/kvm
Stockholm	150–3 600	1 300
Väst	300–2 800	1 000
Mitt	100–2 400	900
Mälardalen	100–3 200	900
Öresund	200–1 800	800
Finland	1 000–2 600	1 300
Koncernen	**100–3 600**	**900**

Transaktion 09222115557514730676 Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

forts. Not 10

Avkastningskrav per region och kategori framgår nedan.

	2023		2022	
Genomsnittligt avkastningskrav per region, %	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**	**Intervall**
Stockholm	5,24	4,15–7,50	4,58	3,60–7,00
Väst	5,72	3,80–7,60	5,09	3,00–7,25
Mitt	6,02	4,75–8,25	5,47	3,85–7,30
Mälardalen	6,02	4,90–8,00	5,39	4,00–7,00
Öresund	5,44	4,20–8,00	4,94	3,75–7,00
Finland	5,97	5,10–8,00	5,35	4,00–7,10
Totalt	**5,62**	**3,80–8,25**	**5,01**	**3,00–7,30**

	2023		2022	
Genomsnittligt avkastningskrav per kategori, %	**Genomsnitt**	**Intervall**	**Genomsnitt**	**Intervall**
Kontor	5,48	4,10–8,00	4,89	3,55–7,00
Samhällsfastigheter	5,35	4,15–7,35	4,85	3,60–7,10
Lager/Lätt industri	6,28	5,00–8,00	5,57	4,25–7,15
Handel	6,31	3,80–7,50	5,75	3,00–7,00
Projekt	5,54	4,40–8,25	4,58	3,75–7,30
Totalt	**5,62**	**3,80–8,25**	**5,01**	**3,00–7,30**

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Känslighetsanalyserna visar känsligheten i Castellums fastighetsvärderingar för förändringar i driftnetto, ekonomisk uthyrningsgrad samt avkastningskrav.

Känslighetsanalys region, påverkan på värde, mkr	**Stockholm**	**Väst**	**Mitt**	**Mälardalen**	**Öresund**	**Finland**	**Totalt**
Driftnetto +/–5%-enheter	2 096	755	1 130	1 292	789	632	6 694
Ekonomisk uthyrningsgrad +/–1 %-enhet	444	272	238	159	166	133	1 412
Avkastningskrav +0,25 %-enheter	–1 904	–1 083	–901	–602	–669	–553	–5 712
Avkastningskrav –0,25 %-enheter	2 091	1 182	979	654	731	606	6 243

Känslighetsanalys kategori, påverkan på värde, mkr	**Kontor**	**Samhällsfastigheter**	**Lager/Lätt industri**	**Handel**	**Projekt**	**Totalt**
Driftnetto +/–5%-enheter	4 154	1 024	949	382	185	6 694
Ekonomisk uthyrningsgrad +/–1 %-enhet	876	216	200	81	39	1 412
Avkastningskrav +0,25 %-enheter	–3 620	–914	–727	–291	–160	–5 712
Avkastningskrav –0,25 %-enheter	3 962	1 004	787	315	175	6 243

Förändringarna i de olika parametrarna bedöms rimliga utifrån historiska genomsnittliga utfall för koncernen. Känslighetsanalysen ger dock en förenklad bild då en parameter sällan rör sig isolerat utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav. Det mest väsentliga inbördes sambandet mellan observerbara indata och andra icke observerbara indata är sambandet mellan fastighetens risk i kassaflödet och fastighetens bedömda avkastningskrav. En förändring i kontraktstruktur, exempelvis en uppsägning eller nyteckning, har en effekt i fastighetens bedömda framtida kassaflöden. Förändringen kan även ha en effekt på marknadens bedömda betalningsvilja avseende den aktuella fastigheten där mindre eller större risk i kassaflödet kan innebära ett lägre eller högre avkastningskrav.

Efterföljande tabell sammanfattar hur en förändring i olika parametrar påverkar fastighetsvärderingen.

	Effekt på värdering	
	+	**–**
Driftnetto	↑	↓
Ekonomisk uthyrningsgrad	↑	↓
Avkastningskrav	↓	↑
Inflation	↑→↓	↑→↓
Riskfri ränta	↓	↑
Riskpremie	↓	↑

En högre inflation leder till högre hyresintäkter, högre driftkostnader och kan även påverka avkastningskravet. Därav kan högre inflation bidra till både högre, oförändrad eller lägre fastighetsvärde.

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har totalt 206 fastigheter motsvarande värdemässigt cirka 45 procent av beståndet externt värderats av Cushman & Wakefield med värderingstidpunkt 2023–12–31. 9 procent av fastighetsbeståndet, överlappande fastigheter, har även externvärderats på så kallad desktopbasis av CBRE. Under kvartal 1 2023, i samband med nyemissionen, externvärderades hela koncernens fastighetsbestånd av Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna med syfte att spegla fastighetsbeståndets sammansättning avseende kategori och geografi. De externa värderingarna som gjorts under året var i nivå med de interna och bekräftar därmed det bokförda värdet per den 31 december 2023.

Externa oberoende experter har analyserat Castellums fastighetsbestånd för risken för naturkatastrofer. Deras analys visar 10 procents sannolikhet för kostnader på 15 mkr per år och 0,5 procents sannolikhet för kostnader på 1 100 mkr per år. Castellum bedömer inte dessa kostnader som väsentliga effekter på värderingar, utan detta regleras bland annat genom osäkerhet- och risk för klimatrisker i det avkastningskrav som åsätts fastigheten av värderare.

Transaktion 09222115557514730876 Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Not 11 Immateriella och materiella anläggningstillgångar

	Koncern		Moderföretag	
Immateriella anläggningstillgångar, mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	—	—	—	—
Inköp	8	—	4	—
Omklassificering	12	—	12	—
Utgående anskaffningsvärde	**20**	**—**	**16**	**—**
Ingående avskrivningar	—	—	—	—
Årets avskrivningar	–2	—	–2	—
Utgående avskrivningar	**–2**	**—**	**–2**	**—**
Bokfört värde	**18**	**—**	**14**	**—**

	Koncern		Moderföretag	
Materiella anläggningstillgångar, mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	483	437	142	93
Inköp	45	85	16	49
Omklassificering	–12	—	–12	—
Försäljning/utrangering	–162	–39	–73	—
Utgående anskaffningsvärde	**354**	**483**	**73**	**142**
Ingående avskrivningar	–273	–233	–56	–48
Försäljning/utrangering	103	14	14	—
Årets avskrivningar	–76	–54	–6	–8
Utgående avskrivningar	**–246**	**–273**	**–48**	**–56**
Bokfört värde	**108**	**210**	**25**	**86**

Not 12 Leasingavtal, nyttjanderättstillgångar tomträtt och leasingskulder

	Koncern	
Nyttjanderättstillgångar tomträtt, mkr	**2023**	**2022**
Redovisat värde vid årets början	**1 591**	**1 741**
Årets aktiveringar	110	146
Årets förvärv	—	100
Avslutade avtal	–137	—
Ändrade antaganden	–23	–257
Av- och nedskrivningar	–100	–139
Redovisat vid årets slut	**1 441**	**1 591**

Leasingskulder, mkr	**2023**	**2022**
Redovisat värde vid årets början	**1 591**	**1 741**
Nytecknade och omförhandlade avtal	110	146
Förvärvade avtal	—	100
Avslutade avtal	–137	–63
Ändrade antaganden vid beräkning av leasingskuld	–23	–257
Amortering av leasingskuld	–100	–76
Redovisat värde vid årets slut	**1 441**	**1 591**
Långfristiga leasingskulder	1 416	1 575
Kortfristiga leasingskulder	25	16

Förfallostruktur leasingskulder, mkr	**2023**	**2022**
Förfaller till betalning inom ett år	25	16
Förfaller till betalning inom ett till fem år	379	378
Förfaller till betalning senare än fem år	1 037	1 198
Summa	**1 441**	**1 591**

Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing, mkr	**2023**	**2022**
Avskrivning av leasingavtal, nyttjanderätt	–100	–110
Räntekostnader på leasingskulder	–73	–80
Totala kostnader hänförliga till leasing	**–173**	**–190**

Not 13 Goodwill

Castellum redovisar goodwill om 4 495 mkr (4 969), varav 3 422 mkr (3 844) är hänförligt till förvärvet av Kungsleden år 2021 och — mkr (25) till förvärvet av United Spaces år 2019. Från förvärvet av bolagen CORHEI och Norrporten 2016 redovisas en goodwill hänförlig till uppskjuten skatt om 1 073 mkr (1 100). För Norrporten, CORHEI och Kungsleden bedöms de kassagenererande enheterna vara fastigheterna där skillnad mellan hantering av uppskjuten skatt på temporära skillnader beroende på rörelseförvärv och tillgångsförvärv blir goodwill. Indikation på nedskrivningsbehov för dessa kan uppstå vid avyttring av den kassagenererande enheten, minskade temporära skillnader på fastigheterna eller ändrad skattelagstiftning. Nedskrivning har skett under året med –474 mkr (–440). Härav är –156 mkr (–200) en följd av avyttrade fastigheter och –318 mkr (–72) hänförligt till nedgång i fastighetsvärden.

Goodwill hänförlig till den kassagenererande enheten United Spaces har skrivits ned med –25 mkr (–168). Nedskrivning har skett till följd av höjda avkastningskrav som en konsekvens av dels höjda räntor, dels högre riskpremier. Ingen retroaktiv justering har gjorts sett till beloppets storlek.

	Koncern		Moderföretag	
mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	4 969	5 544	—	—
Justering förvärvsanalys	—	–135	—	—
Förändring goodwill	–474	–440	—	—
Bokfört värde	**4 495**	**4 969**	**—**	**—**

Transaktion 09222115557514730876 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Not 14 Intresseföretag

Entra

Vid årets utgång ägde Castellum 60 710 624 aktier (60 710 624) i Entra ASA motsvarande 33,3 procent (33,3) av röstvärdet och kapitalet. Verkligt värde på Castellums innehav i Entra uppgick den 31 december till 6 916 mkr (6 791).

Entra äger och förvaltar moderna kontorsfastigheter i centrala lägen med närhet till kollektivtrafik. Detta tillsammans med en stark kundbas med långa hyresavtal samt en stor och högkvalitativ projektportfölj, medför att bolaget är väl positionerat inför framtiden.

Intresseföretag	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %
Entra ASA	999 296 432	Oslo	33,3

	Koncern		Moderföretag	
Andelar intressebolag, mkr	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	13 286	13 571	12 693	12 690
Andel av intresseföretagets resultat	–1 833	–195	—	—
Erhållen utdelning	–146	–333	—	—
Nedskrivning	–451	–178	–2 678	—
Valutaförändring	–848	420	–7	3
Utgående bokfört värde	**10 008**	**13 286**	**10 008**	**12 693**

Resultaträkning i sammandrag, SEKm	2023	2022
Hyresintäkter, SEKm	3 436	3 323
Driftöverskott, SEKm	3 153	3 046
Förvaltningsresultat, SEKm	1 363	1 687
Årets resultat, SEKm	–5 612	–599
varav minoritetens, SEKm	–134	68
Övrigt totalresultat, SEKm	–6	13
Castellums andel av:		
Förvaltningsresultat, SEKm	445	549
Årets resultat, SEKm	–1 833	–200

Balansräkning i sammandrag, SEKm	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	67 587	81 832
Övriga anläggningstillgångar	2 146	2 380
Omsättningstillgångar	2 488	2 411
Likvida medel	169	239
Summa tillgångar	**72 390**	**86 862**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	25 225	33 483
Uppskjuten skatteskuld	6 807	8 686
Långfristiga räntebärande skulder	37 664	40 270
Kortfristiga räntebärande skulder	946	2 562
Övriga skulder	1 748	1 861
Summa eget kapital och skulder	**72 390**	**86 862**

					Marknadsvärde		Rullande 12 månader hyra			Marknadshyra	
Entras fastighetsportfölj 2023	Antal fastigheter	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Kontraktslängd, år	SEKm	SEKm/kvm	SEKm	SEKm/kvm	Netto-yield, %	SEKm	SEKm/kvm
Oslo	50	800 055	94,7	6,5	45 072	56 337	2 273	2 841	4,73	2 517	3 146
Trondheim	10	143 646	96,9	4,4	6 252	43 527	333	2 313	4,90	399	2 775
Bergen	13	187 474	94,8	4,9	6 518	34 766	402	2 142	5,74	405	2 160
Sandvika	9	129 255	96,4	5,8	4 196	32 461	257	1 984	5,79	257	1 986
Drammen	6	60 934	97,5	8,4	2 093	34 341	129	2 114	5,75	124	2 033
Stavanger	2	54 215	99,5	7,0	1 447	26 694	97	1 792	6,16	103	1 894
Förvaltningsportfölj	**90**	**1 375 579**	**95,3**	**6,1**	**65 578**	**47 673**	**3 491**	**2 537**	**4,98**	**3 805**	**2 765**
Projektportfölj	5	79 883		11,0	2 414	30 230					
Utvecklingsprojekt	4	103 187		0,5	631	6 114					
Fastighetsportfölj	**99**	**1 558 649**		**6,3**	**68 623**	**44 028**					

Entra	2023-12-31	2022-12-31
Antal fastigheter	99	102
Fastighetsvärde, SEKm	67 587	81 832
Uthyrningsbar yta, '000 kvm	1 376	1 396
Kontraktslängd, år	6,1	6,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	96,5
Räntebärande skulder, SEKm	38 610	42 832
Kapitalbindning, år	3,8	4,3
Räntebindning, år	4,2	4,7
Belåningsgrad, %	57,1	52,3
EPRA NRV, SEK/aktie	165	218
Börskurs, NOK/aktie	115,40	105,80

Transaktion 09222115557514730878 Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Not 15 Andra långfristiga tillgångar

Övriga långfristiga tillgångar består av innehav i mindre, för koncernen ej väsentliga, intresseföretag samt andelar i andra företag, långfristiga fordringar och kapitalförsäkring.

Not 16 Eget kapital och substansvärde

Poster i eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per den 31 december 2023 fördelat på 492 601 452 registrerade A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 0,50 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning föreligger. Några potentiella aktier, till exempel konvertibler, förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning, så kallade preferensaktier.

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

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

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Antal aktier	Kvotvärde/aktie	Aktiekapital, kr
Bildande A-aktier	1993-10-27	+500	100,00	+50 000
Nyemission, A-aktier	1994-09-27	+999 500	100,00	+99 950 000
Split 50:1	1997-03-25	+49 000 000	2,00	—
Vid börsnotering	**1997-05-23**	**50 000 000**	**2,00**	**100 000 000**
Nyemission, C-aktier	2000-07-12	+7 142 857	2,00	+14 285 714
Inlösen, A-aktier	2000-07-12	–6 998 323	2,00	–13 996 646
Inlösen, C-aktier	2000-11-13	–7 142 857	2,00	–14 285 714
Aktiesplit 4:1	2006-04-27	+129 005 031	0,50	—
Nyemission	2016-06-14	+82 000 000	0,50	+41 000 000
Apportemission	2016-06-15	+19 194 458	0,50	+9 597 229
Apportemission	2020-11-13	+4 061 745	0,50	+2 030 873
Apportemission	2021-11-10	+64 835 553	0,50	+32 417 776
Apportemission	2021-11-19	+3 633 504	0,50	+1 816 752
Nyemission	2023-06-07	+164 200 484	0,50	+82 100 242
Indragning egna aktier	2023-06-07	–17 331 000	0,50	–8 665 500
Årets utgång	**2023-12-31**	**492 601 452**		**246 300 726**

Substansvärde

Substansvärde kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid eller som inte tillhör stamaktieägarna, såsom i Castellums fall derivat, goodwill hänförligt till uppskjuten skatt, uppskjuten skatteskuld, hybridobligationen samt innehav utan bestämmande inflytande.

Kortsiktigt substansvärde (EPRA NTA) utgörs av EPRA NRV med justering för bedömt verkligt värde av uppskjuten skatteskuld.

Substansvärde	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	77 177	157
Återläggning:		
Hybridobligationer	–10 169	–21
Derivat enligt balansräkningen	–1 352	–3
Goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	–4 495	–9
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	14 810	30
Substansvärde EPRA NRV	**75 971**	**154**
Avdrag:		
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt[1]	–2 337	–5
Substansvärde EPRA NTA	**73 634**	**149**
Återläggning:		
Derivat enligt ovan	1 352	3
Uppskjuten skatt i sin helhet	–12 473	–25
Substansvärde EPRA NDV	**62 513**	**127**

1. Bedömt verkligt värde på uppskjuten skatteskuld har beräknats till 3 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Fastigheterna beräknas realiseras indirekt via bolag under 50 år där köparens skatteavdrag är 5,15 procent. Vidare har antagits att kvarvarande underskottsavdrag nyttjas inom två år samt att derivat och bokslutsdispositioner realiseras under fem år, vilket ger en skattesats om 19 procent.

Kapitalstruktur

Castellum ska ha en stabil kapitalstruktur med låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 40 procent och en räntetäckningsgrad om minst 3 gånger.

Castellums mål utgår från tillväxt i kassaflödet och målet är att kassaflödet, det vill säga förvaltningsresultat per aktie, ska ha en årlig tillväxt om minst 10 procent.

Transaktion 09222115557514730876 Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Not 17 Skulder

	Koncern		Moderföretag	
mkr	2023	2022	2023	2022
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	3 615	4 058	270	842
Räntebärande låneskulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	4 626	12 233	12 192	20 729
mellan ett till fem år efter balansdagen	39 928	49 708	31 469	39 221
senare än fem år efter balansdagen	17 117	14 908	9 899	10 798
Summa skulder exkl. uppskjuten skatteskuld, leasingavtal, övriga avsättningar och derivat	**65 286**	**80 907**	**53 830**	**71 591**

Kreditavtal/ramar, mkr	Belopp	Utnyttjat
Långfristiga bindande låneavtal i bank	49 339	25 101
Checkkredit	950	—
Summa låneavtal	**50 289**	**25 101**
MTN-program (ram 40 000 mkr)	16 304	16 304
EMTN-program (ram 3 000 meur)	19 479	19 479
Företagscertifikat (ram 10 000 mkr)	787	787
Summa	**86 859**	**61 671**

Förfallostrukturen för kreditavtalen nedan visar när i tiden kreditavtalen förfaller till omförhandling eller amortering.
Koncernens finansiella risker framgår på sidan 100 samt övrig riskhantering framgår på sidorna 97–101.

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

Känslighetsanalys marknadsränta (alla belopp omräknade till SEKm)	SEK	DKK	EUR	NOK
Räntebärande skulder	38 953	3 239	17 137	2 341
Fasträntelån >6m	–5 388	0	–17 137	–1 749
Räntederivat >6m	–29 900	0	2 610	938
Exponering mot marknadsränta	**3 665**	**3 239**	**2 610**	**1 530**

Marknadsränta	Stibor	Cibor	Euribor	Nibor
Effekt på räntekostnader vid förändrad underliggande marknadsränta med +/– 1 %-enhet	–/+ 37	–/+ 32	–/+ 26	–/+ 15

Transaktion 09222115557514730870 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Not 18 Finansiella instrument

2023, mkr	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Derivat som används i säkringsredovisning	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar					
Räntederivat	—	1 089	—	—	—
Valutaderivat	—	794	65	—	—
Långfristiga fordringar	11	—	—	—	—
Hyresfordringar	95	—	—	—	—
Övriga fordringar	243	—	—	—	—
Kassa och bank	2 088	—	—	—	—
Summa tillgångar	**2 437**	**1 883**	**65**	—	—
Skulder					
Räntederivat	—	—	—	324	—
Valutaderivat	—	—	272	—	—
Räntebärande skulder	—	—	—	—	61 671
Leverantörsskulder	—	—	—	—	285
Övriga skulder	—	—	—	—	1 824
Summa skulder	—	—	**272**	**324**	**63 780**

2022, mkr					
Tillgångar					
Räntederivat	—	2 096	—	—	—
Valutaderivat	—	682	437	—	—
Långfristiga fordringar	8	—	—	—	—
Hyresfordringar	135	—	—	—	—
Övriga fordringar	373	—	—	—	—
Kassa och bank	858	—	—	—	—
Summa tillgångar	**1 374**	**2 778**	**437**	—	—
Skulder					
Räntederivat	—	—	—	196	—
Valutaderivat	—	—	272	—	—
Räntebärande skulder	—	—	—	—	76 849
Leverantörsskulder	—	—	—	—	394
Övriga skulder	—	—	—	—	2 670
Summa skulder	—	—	**272**	**196**	**79 913**

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder med mera redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för långfristiga obligationer uppgick till 29 279 mkr (27 984) medan verkligt värde för kortfristiga obligationer uppgick till 3 713 mkr (10 904).

Valutaexponering och känslighetsanalys

Exponering utländsk valuta	DKKm	EURm	NOKm
Verkligt värde fastigheter	3 855	626	—
Intresseföretag	—	—	10 139
Räntebärande skulder	–2 183	–1 550	–2 450
Exponering exkl. derivat och hybridobligation	**1 672**	**–924**	**7 689**
Hybridobligation[1]	—	–1 000	—
Nominellt belopp valutaderivat	–533	1 647	–5 470
Nettoexponering utländsk valuta	**1 139**	**–277**	**2 219**

1. Redovisas i eget kapital.

	Förändring i		
Förändring valutakurs +/– 10 %, SEKm	**DKK**	**EUR**	**NOK**
Påverkan på:			
Förvaltningsfastigheter	+/– 574	+/– 695	—
Andelar i intresseföretag	—	—	+/– 1 001
Räntebärande skulder	–/+ 325	–/+ 1 720	–/+ 242
Valutaderivat	–/+ 79	+/– 1 873	–/+ 530
Totalresultat exkl. skatt	**+/– 170**	**+/– 847**	**+/– 229**

Transaktion 09222115557514730876 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Not 19 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern, mkr	2022-12-31	Kassaflöde	Värde-förändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över/under-kurs	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	64 616	–7 071	—	–398	–13	57 134
Kortfristiga räntebärande skulder	12 233	–7 322	—	–395	21	4 537
Derivat	–2 746	407	987	—	—	–1 352
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**74 103**	**–13 986**	**987**	**–793**	**8**	**60 319**

Koncern, mkr	2021-12-31	Kassaflöde	Värde-förändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över/under-kurs	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	51 997	10 810	—	1 822	–13	64 616
Kortfristiga räntebärande skulder	18 832	–6 615	—	16	—	12 233
Derivat	563	–733	–2 576	—	—	–2 746
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**71 392**	**3 462**	**–2 576**	**1 838**	**–13**	**74 103**

			Ej kassaflödespåverkande poster			
Moderföretag, mkr	2022-12-31	Kassaflöde	Värde-förändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över/under-kurs	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	37 281	–8 320	—	–293	–9	28 659
Kortfristiga räntebärande skulder	10 023	–6 399	—	–396	23	3 251
Långfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	12 735	—	—	–37	11	12 709
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	10 708	–1 764	—	–3	—	8 941
Derivat	–1 855	535	526	—	—	–794
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**68 892**	**–15 948**	**526**	**–729**	**25**	**52 766**

			Ej kassaflödespåverkande poster			
Moderföretag, mkr	2021-12-31	Kassaflöde	Värde-förändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över/under-kurs	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder	28 387	8 646	—	258	–10	37 281
Kortfristiga räntebärande skulder	13 869	–3 862	—	16	—	10 023
Långfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	6 596	5 186	—	953	—	12 735
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	7 493	3 215	—	—	—	10 708
Derivat	619	–733	–1 741	—	—	–1 855
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**56 964**	**12 452**	**–1 741**	**1 227**	**–10**	**68 892**

Not 20 Övriga avsättningar

Övriga avsättningar avser pensionsavsättningar samt lämnade hyresgarantier i samband med transaktioner med ett maximalt åtagande bedömt till 20 mkr (18).

Not 21 Derivat

Värdering och värdeförändringar

Castellum använder bland annat räntederivat för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer att uppstå värdeförändringar i räntederivaten, främst till följd av förändrad marknadsränta. Castellum använder dessutom valutaderivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark, Norge och Finland samt för att hantera valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den internationella kapitalmarknaden. Även dessa ger upphov till värdeförändringar vilka ingår i derivatportföljens marknadsvärde.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid och valutakurser, såsom de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisk i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debt 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. Per den 31 december 2023 uppgick marknadsvärdet i ränte- och valutaderivatportföljen till 1 352 mkr (2 746) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Transaktion 09222115557514730676 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

forts. Not 21

Moderföretaget
Total värdeförändring för derivaten i moderföretaget uppgår under året till –1 061 mkr (2 474) varav –99 mkr (1 489) har bokats i resultaträkningen och resterande del i övrigt totalresultat. De negativa värdeförändringarna förklaras av att räntor på längre löptider har sjunkit under perioden samt förändrade valutakurser. Per den 31 december 2023 uppgick marknadsvärdet på räntederivatportföljen till 208 mkr (1 009) och valutaderivatportföljen till 587 mkr (847) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Motpartsrisk
För att begränsa motpartsrisk har Castellum standardiserade nettingavtal (ISDA) med samtliga motparter med vilka derivatavtal ingåtts vilket innebär att utestående positiva och negativa marknadsvärden kan nettas i händelse av fallissemang.

	2023-12-31			2022-12-31		
Koncern, mkr	Tillgång	Skuld	Netto	Tillgång	Skuld	Netto
Räntederivat	1 089	–324	765	2 096	–197	1 899
Valutaderivat	859	–272	587	1 119	–272	847
Bruttovärde derivat	**1 948**	**–596**	**1 352**	**3 215**	**–469**	**2 746**
Omfattas av nettning	–388	388	—	–455	455	—
Nettovärde derivat	**1 560**	**–208**	**1 352**	**2 760**	**–14**	**2 746**

	2023-12-31			2022-12-31		
Moderföretag, mkr	Tillgång	Skuld	Netto	Tillgång	Skuld	Netto
Räntederivat	532	–324	208	1 064	–56	1 008
Valutaderivat	859	–272	587	1 119	–272	847
Bruttovärde derivat	**1 391**	**–596**	**795**	**2 183**	**–328**	**1 855**
Omfattas av nettning	–388	388	—	–324	324	—
Nettovärde derivat	**1 003**	**–208**	**795**	**1 859**	**–4**	**1 855**

Framtida likviditetsflöde
Framtida likviditetsflöden hänförligt till räntederivat utgörs av betald minus erhållen ränta och framgår nedan. För att beräkna det rörliga benet i ett räntederivat har Stiborräntan och Ciborräntan såsom den noterades på bokslutsdagen använts över hela derivatets löptid.

	Framtida likviditetsflöde derivat, mkr		
År	Ränta att betala	Ränta att erhålla	Netto
2024	–1 323	2 039	716
2025	–1 002	1 284	282
2026	–905	768	–137
2027	–447	661	214
2028	–283	528	245
2029+	–680	1 213	533
Summa	**–4 640**	**6 493**	**1 853**

Känslighetsanalys
Följande tabell redovisar räntederivatportföljens nominella belopp netto, marknadsvärde per bokslutsdagen, genomsnittlig effektiv ränta samt påverkan på portföljens marknadsvärde vid en förändring av marknadsräntan med +/– 1 procentenhet. Räntederivatinstrument med optionsinslag har förfallomässigt fördelats i det segment derivatet som längst kan göras gällande och i samma segment som före antagen ränteförändring.

Slutdatum	Belopp, mkr	Anskaffningsvärde, mkr	Marknadsvärde, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde om ränta +1 %-enhet	Marknadsvärde om ränta –1 %-enhet
2024	6 450	—	129	4,00 %	154	104
2025	6 250	—	268	2,86 %	304	232
2026	2 450	—	130	2,11 %	185	72
2027	3 750	—	–61	–0,47 %	65	–194
2028	2 800	—	172	1,36 %	284	52
2029+	11 388	—	25	0,04 %	680	–693
Summa	**33 088**	—	**663**	**1,55 %**	**1 672**	**–427**

Valutaderivat med ett marknadsvärde om 689 mkr (920) ingår ej i tabellen ovan då en förändring av marknadsräntan av dessa derivat har en oväsentlig påverkan på marknadsvärdet.

Transaktion 09222115557514730876 Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderföretag	
mkr	2023	2022	2023	2022
Förskottsbetalda hyror	1 703	1 226	—	—
Upplupna räntor	299	277	177	147
Övrigt	649	858	30	30
Summa	**2 651**	**2 362**	**207**	**177**

Not 23 Ställda säkerheter

	Koncern		Moderföretag	
mkr	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	45 170	37 385	—	—
Långfristiga fordringar koncernföretag	—	—	29 507	22 681
Summa	**45 170**	**37 385**	**29 507**	**22 681**

Not 24 Eventualförpliktelser

	Koncern		Moderföretag	
mkr	2023	2022	2023	2022
Borgen för koncernföretag	—	—	28 068	26 503
Summa	**—**	**—**	**28 068**	**26 503**

I normalfallet är moderföretaget kredittagare, men i de fall upplåning sker direkt mot fastighetsägande bolag ställer moderföretaget borgen.

Not 25 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterföretag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterföretags årsredovisning.

Direktägda dotterföretag	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Bokfört värde, mkr
Castellum Stockholm AB	556002-8952	Stockholm	100	4 854
Castellum Mitt AB	556121-9089	Örebro	100	5 507
Castellum Väst AB	556122-3768	Göteborg	100	3 579
Castellum Öresund AB	556476-7688	Malmö	100	5 087
Castellum Norr AB	556594-3999	Sundsvall	100	971
United Spaces Network Offices AB	556668-1069	Stockholm	100	60
Fastighets AB Regeringsgatan	556571-4051	Göteborg	100	6
Castellum Finland AB	559154-9828	Göteborg	100	541
Castellum Projektutveckling AB	559249-3430	Göteborg	100	35
Castellum Innovation AB	559110-6538	Göteborg	100	97
Kungsleden AB	556545-1217	Stockholm	100	23 198
Castellum Mälardalen AB	559292-6678	Västerås	100	2 412
Summa				**46 347**

Principer för konsolidering av koncernföretag framgår av redovisningsprinciperna, not 1.

	Moderföretag	
Andelar koncernföretag, mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	47 342	46 239
Förvärv	—	855
Lämnade aktieägartillskott och koncernbidrag	2 825	345
Reversering av tidigare gjord nedskrivning	2	84
Nedskrivning	–3 822	–181
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	**46 347**	**47 342**

Transaktion 09222115557514730878 Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Not 26 Långfristiga fordringar, koncernföretag

	Moderföretag	
mkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	38 923	35 578
Nyutlåning/amorteringar från koncernföretag	3 583	2 501
Valutakursomräkning	–3	844
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	**42 503**	**38 923**

Not 27 Tilläggsupplysningar för kassaflöden

	Koncern		Moderföretag	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Av- och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	183	160	8	8
Förändring av avsättningar	–1	–11	2	—
Utrangeringar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	60	—	59	—
Reserverade och konstaterade kundförluster	26	39	—	—
Valutakurseffekter och övrigt	6	—	—	—
Summa	**274**	**188**	**69**	**8**

Likvida medel	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	2 088	858	942	10
Summa	**2 088**	**858**	**942**	**10**

Förvärv av fastigheter via bolag	**2023**	**2022**
Köpta tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	—	291
Rörelsefordringar	—	1
Likvida medel	—	2
Summa tillgångar	**—**	**294**
Rörelseskulder	—	5
Summa avsättningar och skulder	**—**	**5**
Erlagd likvid aktier	—	–244
Erlagd likvid betalning av lån	—	–44
Avgår: likvida medel i förvärvade bolag	—	2
Förvärv av fastigheter via bolag, netto av likvida medel	**—**	**–286**

Försäljning av fastigheter via bolag	**2023**	**2022**
Sålda tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	5 290	3 051
Övriga anläggningstillgångar	9	—
Rörelsefordringar	15	84
Likvida medel	24	0
Summa tillgångar	**5 338**	**3 135**
Uppskjuten skatteskuld	4	—
Låneskulder	1 730	790
Leasingskulder	8	—
Rörelseskulder	160	139
Summa avsättningar och skulder	**1 902**	**929**
Erhållen köpeskilling aktier	3 232	2 232
Erhållen likvid amortering lån	1 730	790
Totalt erhållen likvid	**4 962**	**3 022**
Avgår: likvida medel i avyttrade bolag	–24	—
Avgår: lösen av lån	–584	—
Försäljning av fastigheter via bolag	**4 354**	**3 022**

Transaktion 09222115557514730878 Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Not 28 Närståendetransaktioner

Koncernen har under 2023 anlitat Sweco Sverige AB avseende konsulttjänster relaterade till fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Sweco Sverige AB är även hyresgäst till Castellum. Transaktioner med Sweco Sverige AB utgör (sedan den 23 mars 2023) närståendetransaktioner. Sweco Sverige AB bedöms som närståendebolag till Castellum eftersom styrelseledamoten, Ann-Louise Lökholm-Klasson, är vd på Sweco Sverige AB. Koncernen har under perioden köpt konsulttjänster för cirka 8,6 mkr och Sweco har erlagt hyra om cirka 6,4 mkr.

I samband med den riktade företrädesemissionen 2023 uppstod en närståendetransaktion med Castellums största ägare Akelius Residential Property AB om cirka 55 mkr, då Akelius Residential Property AB gick in som garant för emissionen. Samtliga närståendetransaktioner har varit marknadsmässiga och har gjorts på armlängds avstånd.

Vidare har ersättning erlagts till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete, se not 9. Utöver ovan nämnda transaktioner avser koncernens närståendetransaktioner endast transaktioner med närstående företag inom koncernen samt transaktioner med intresseföretag i form av utdelning.

Not 29 Händelser efter balansdagen

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

Castellum inkluderades för åttonde året i rad i The Sustainability Yearbook som rangordnar världens främsta bolag inom hållbarhet. Som fastighetsbolag är Castellum 1:a i Norden, 1:a i Europa och 4:a globalt.

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserade vinster	49 863 178 728 kronor
Årets resultat	–2 083 022 347 kronor
Summa	**47 780 156 381 kronor**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Överförs i ny räkning	47 780 156 381 kronor
Summa	**47 780 156 381 kronor**

Transaktion 09222115557514730670 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Årsredovisningens undertecknande

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 9 april 2024

Per Berggren
Styrelseordförande

Pål Ahlsén
Styrelseledamot

Anna-Karin Celsing
Styrelseledamot

Henrik Käll
Styrelseledamot

Ann-Louise Lökholm Klasson
Styrelseledamot

Louise Richnau
Styrelseledamot

Joacim Sjöberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 9 april 2024.

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557514730876 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Castellum Aktiebolag organisationsnummer 556475-5550

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Castellum Aktiebolag för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 102–117. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 88–157 samt 162 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 102–117. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 137 552 Mkr per den 31 december 2023 och baseras på en intern värdering av respektive fastighet för Castellums bestånd. För att säkerställa den interna värderingen har värdemässigt knappt halva fastighetsbeståndet värderats externt. Värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Vad gäller värdering av pågående projekt tillkommer att bedöma koncernens process för projekthantering med särskilt beaktande av utgifterna för investeringarna samt eventuella ekonomiska åtaganden kopplade till dessa projekt. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och riskhantering på sidan 97, koncernens redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden på sidan 130 och not 10.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Vi har granskat den interna värderingsprocessen och utvärderat gjorda antaganden och dess tillämpning i den interna värderingsmodellen.
- Vi har granskat indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen på fastighetsnivå för ett urval av fastigheter för bedömning av fullständighet och värdering.
- Vi har tagit del av de externa värderingarna och bedömt om skillnaden mot de interna värderingarna ryms inom det normala osäkerhetsintervallet.
- För investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter har vi granskat Castellums rutiner för projekthantering och för ett urval av pågående projekt granskat aktivering av utgifter.
- Vi har granskat relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2–86, 161 samt 163–164. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras

Transaktion 09222115557514730876 Signerar: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Castellum Aktiebolag för år 2023-01-01–2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och försla-

Transaktion 09222115557514730670 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

get till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns uttalande om Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Castellum Aktiebolag för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Castellum Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 102–117 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Castellum Aktiebolags revisor av bolagsstämman 2023-03-23 och har varit bolagets revisor sedan 2017-03-23.

Göteborg, signerad enligt dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557514730670 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

7

Övrigt

Definitioner 162
Finansiell kalender, aktieägarinformation och kontaktuppgifter 163

I centrala Jönköping har Castellum byggt om det gamla Statliga verken till en modern mötesplats med arbetsplatser, flexibla kontorslösningar och service som bland annat gym och restaurang. Vid ombyggnationen av fastigheten, som kallas för Werket, har Castellum haft stort fokus på återbruk av material som till exempel tegel, glas och granbarkborreskadat trä.

Definitioner

Alternativa nyckeltal

Castellum tillämpar European Securities and Markets authorities (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativ nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen).

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

Aktiens direktavkastning
Utdelning i procent av aktiekursen vid 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 finansnetto 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 med avdrag för förvärvade ej tillträdda fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdda fastigheter.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Under perioden redovisade hyresintäkter exklusive rabatter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

EPRA EPS – Earnings per Share
Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bland annat skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA LTV – Loan to Value
Räntebärande skulder med tillägg för hybridobligationer och justerat för valutadel av säkringar för lån i utländsk valuta och efter avdrag för likvida medel. Negativt rörelsekapital ökar räntebärande skulder medan positivt rörelsekapital läggs till värdet av förvaltningsfastigheter. Väsentliga intressebolag inkluderas proportionerligt utifrån ägd andel.

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

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

EPRA NDV – Net Disposal Value
Redovisat eget kapital med återläggning av hybridobligationer, beslutad ej verkställd utdelning samt bokfört värde på goodwill.

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

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

Hyresintäkter
Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

Hyresvärde
Hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Kontraktsvärde
Hyres- och serviceintäkter på helårsbasis för Castellums hyresavtal.

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

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto i procent av räntenetto.

Skuldkvot
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till 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 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.

Transaktion 09222115557514308716 Signerare: JS, PB, HK, PA, AC, LR, AK, HL

Finansiell kalender, aktieägarinformation och kontaktuppgifter

Finansiell kalender

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

Årsstämma

Årsstämma i Castellum Aktiebolag (publ) kommer att hållas tisdagen den 7 maj 2024 i Göteborg. Mer information och instruktioner om hur anmälan går till kommer framgå av kallelsen till årsstämman, vilken kommer offentliggöras genom ett separat pressmeddelande och finnas tillgänglig bland annat på Castellums webbplats.

Kontaktuppgifter

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

Castellum.se

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

Castellum i samarbete med Halvarsson & Halvarsson

Fotografer: Christoffer Edling, Christopher Schnauz, Fotograf Henrik Mill, Jesper Ornbeck Photography, Kalle Sanner, Semrén & Månsson Arkitekter, Kristian Holm, Lasse Olsson Photo, Magnus Anesund, Mikael Göthage, Ola Hansson, Pontus Orre, Simon Häggmyr, TantSara

Visionsbilder: ET Cetera Arkitekter, FOJAB Architects, pixprovider.com, Rstudio for architecture AB, Sjögren Arkitekter AB/ Per Pixel Petersson

Transaktion 09222115575147308 76 Signerat 15 PM - 18 Stockholm

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

CASTELLUM

Transaktion 09222115[illegible] Signerat: JS, PB, HK, PA, AC, LR, ALK, HL

Verifikat

Transaktion 09222115557514730876

Dokument

Castellum arsredovisning 2023_signering
Huvuddokument
164 sidor
Startades 2024-04-09 05:57:16 CEST (+0200) av Josefine Wikman (JW)
Färdigställt 2024-04-09 07:24:05 CEST (+0200)

Initierare

Josefine Wikman (JW)
Castellum AB
josefine.wikman@castellum.se

Signerare

Joacim Sjöberg (JS)
Castellum AB
Personnummer 196410034331
joacim.sjoberg@castellum.se
+46768539819

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOACIM SJÖBERG"
Signerade 2024-04-09 05:58:56 CEST (+0200)

Per Beggren (PB)
Castellum AB
Personnummer 5909298936
per.berggren@slatto.se
+46705538048

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Johan Mikael Berggren"
Signerade 2024-04-09 07:03:52 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557514730876

Henrik Käll (HK)
Castellum AB
Personnummer 6707145154
jhenrikkall@gmail.com
+46733849724

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK KÄLL"
Signerade 2024-04-09 06:56:06 CEST (+0200)

Pål Ahlsén (PA)
Castellum AB
Personnummer 7203020693
pa.ahlsen@gmail.com
+46768079702

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål Ahlsén"
Signerade 2024-04-09 06:59:18 CEST (+0200)

Anna-Karin Celsing (AC)
Castellum AB
Personnummer 6204260167
akcrad@gmail.com
+46703996239

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Birgit Anna-Karin Eliasson Celsing"
Signerade 2024-04-09 07:03:36 CEST (+0200)

Louise Richnau (LR)
Castellum AB
Personnummer 196602261247
louise.richnau@gmail.com
+46703462219

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Louise Richnau"
Signerade 2024-04-09 06:51:17 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557514730876

Ann-Louise Lökholm Klasson (ALK)
Castellum AB
Personnummer 7105215508
Ann-Louise.Lokholm-Klasson@sweco.se
+46762541889

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann-Louise Klasson"
Signerade 2024-04-09 06:48:59 CEST (+0200)

Harald Jagner (HJ)
Deloitte
Personnummer 197103304817
hjagner@deloitte.se
+46733977381

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HARALD JAGNER"
Signerade 2024-04-09 07:24:05 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify