ank=20250704-20250708133301

# Årsredovisning

för

# Castellum Stockholm AB

Orgnr 556002-8952

Räkenskapsåret

2024

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Castellum Stockholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 8 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition, utdelning om 300000000 kr.

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

Stockholm 2025-06-25

Sven Stork

ank=20250704-20250708133302

# Årsredovisning

**för**

# Castellum Stockholm AB

556002-8952

Räkenskapsåret

2024

**Innehållsförteckning**


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

ank=20250704-20250708133303

Styrelsen och verkställande direktören för Castellum Stockholm AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

Castellum Stockholm AB är ett helägt dotterbolag till Castellum AB, org.nr 556475-5550, med säte i Göteborg, som är noterat på NASDAQ Stockholm AB Large Cap.
Castellum Stockholm AB äger aktier i koncernföretag vars uppgift är att äga och förvalta, förvärva och utveckla kommersiella fastigheter för att erbjuda attraktiva arbetsplatser till nöjda kunder.
Huvudkontoret ligger i Stockholm.

Fastighetsbeståndet utgörs av kommersiella fastigheter som är strategiskt belägna i Storstockholm, nära anslutning till genomfartsleder med bra kommunikationer. Förvaltningen av fastigheterna sköts av egen personal. Kunder hos Castellum Stockholm AB har ett eget professionellt team att vända sig till där alla har ett genuint engagemang för att kunderna skall trivas. Att arbeta nära kunderna betyder också att arbeta tillsammans med dem. Genom ett nära samarbete med kunderna skapas möjligheter att tillgodose deras olika behov.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

## Året i korthet

Castellum Stockholm AB:s fastighetsbestånd uppgick den 31 december 2024 till 14 (16) fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 116 389 (141 465) kvm.

Det sammanlagda verkliga värdet var 2 855 (3 463) Mkr. Castellum Stockholm AB:s fastigheter är avsedda för kommersiellt bruk och inrymmer lokaler från följande kategorier:

- Kontor- och butikslokaler
- Industri-, logistik- och lagerlokaler

Hyresintäkterna för 2024 uppgick till 212 (226) Mkr. Driftsöverskott var 149 (82) Mkr och finansnettot var 382 (-55) Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till -19 (30) Mkr och resultat före skatt uppgick till 292 (-31) Mkr.

Under 2024 gjordes investeringar i befintliga fastigheter om totalt 28 (17) Mkr. Likvida medel var vid räkenskapsårets slut 13 (10) Mkr.

Transaktion 09222115557545294516 Signerat SS1, JA, SS2, HJ

ank=20250704;20250708133304

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Castellum Stockholm har en väldiversifierad portfölj som inte är beroende av enskilda hyresgäster, delmarknader eller branscher. Riskspridningen har varit fördelaktig i en tid då den nordiska fastighetsmarknaden påverkats kraftigt av hög inflation, stigande räntor, en avvaktande obligationsmarknad och en inbromsande konjunktur.

Bolaget har påbörjat en anpassning av organisationen där en mer enhetlig, kundorienterad och flexibel organisation skapas vilket framför allt ger möjligheter till ökat kundfokus och mer fokus på kärnaffären, men även för standardiserade och digitaliserade processer.

Under 2024 har energipriserna minskat efter flera år med kraftigt skenande priser. Castellum Stockholm har aktivt arbetat med kostnadssidan, vilket tillsammans med minskade energipriser bidragit till ett starkare driftsöverskott. Samtidigt har indexkomponenten i våra hyresavtal bidragit med intäktsökningar.

Efter att projektverksamheten kraftigt inbromsats under 2023 så har vi under 2024 successivt ökat utvecklingstakten i portföljen.

Under 2024 har bolaget internsålt fastigheten Tidskriften 2 till R6 Tidskriften 2 F AB, org nr 559402-2039, samt fastigheten Elementet 4 till BRO Elementet 4 AB, org nr 559402-2096.

Under året har bolaget även avyttrat samtliga andelar i det helägda dotterbolaget Smista Park Aktiebolag, org nr 556025-9854, samt internförvärvat bolaget Castellum Stockholm Projektutveckling AB, org nr 559042-2047 från Brostaden Invest AB, org nr 556689-9794.

## Omvärldsläget

Under 2024 började inflationen falla ned mot inflationsmålet efter ett par år med hög inflation och höga räntor. Försvagad köpkraft hos konsumenterna och höga räntekostnader bidrog till låg konsumtion och pessimism hos hushållen under 2023 och början av 2024. Detta fick centralbankerna att sänka räntorna. I takt med fallande räntor har hushållens optimism börjat återhämta sig även om ekonomin som helhet fortsatt är relativt svag. Under året har såväl obligationsmarknaden som bankmarknaden utvecklats positivt efter ett par år med begränsade möjligheter till finansiering.

Lägre räntor skapar bättre förutsättningar för bland annat fastighetsbranschen. Dock är ekonomin fortsatt relativt svag, vilket medför att kostnadseffektivitet och hållbar utveckling fortsatt är avgörande. Företaget navigerar i denna dynamiska miljö med en långsiktig strategi och noggrant riskhanteringsarbete.

## Finansiering

Vid årets slut var det egna kapitalet 2 063 (1 951) Mkr. Räntebärande lån uppgick till 5 791 (8 469) Mkr. Merparten av finansieringen utgörs av lån från moderbolaget Castellum AB. Räntevillkoren för dessa lån bestäms inför varje kalenderkvartal och baseras på Castellums genomsnittliga upplåningskostnad. Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 december 2024 var 3,2% (3,00) % och den genomsnittliga bindningstiden för räntorna i den underliggande låneportföljen uppgick till 3,6 (3,3) år.

ank=20250704;20250708133305

## Möjligheter och risker

De förändrade marknadsförutsättningarna innebär både utmaningar och möjligheter för den kommersiella fastighetssektorn. Lägre räntor öppnar upp för projektutvecklingsmöjligheter, vilka på sikt kommer att generera nytt kassaflöde.

Affärsläget har varit fortsatt utmanande. Ökat kostnadsfokus hos våra nya och befintliga hyresgäster har bidragit till en hög aktivitetsnivå i avtalsportföljen. Castellum Stockholms diversifierade fastighetsportfölj ger möjligheter att erbjuda attraktiva lokalerbjudanden, både för befintliga och nya hyresgäster.

Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftsöverskott och köparens avkastningskrav. En stigande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftsöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

## Kontraktsstruktur

Hyresavtalen för lokaler har olika avtalslängd, men är vanligtvis 3-5 år med en uppsägning om 9 månader. Hyresavtalen innehåller normalt en bashyra, en indexklausul innebärande en årlig förändring av hyran med viss procentsats eller kopplat till inflationen samt ett tillägg för lokalens andel av fastighetens kostnader avseende värde, kyla och fastighetsskatt. Castellum Stockholm AB har god riskspridning på såväl lokaltyp, kontraktsstorlek, förfallotid som bransch där kunden verkar.

## Personal

Antalet medarbetare uppgick vid årsskiftet till 84 personer, varav tre timanställda. Andelen män var 68% och andelen kvinnor var 32%.

Castellum Stockholm AB 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 alla medarbetare för att sätta upp och följa upp gemensamma mål. Vid medarbetarsamtalet fastställs även behovet av kompetensutveckling som kan bidra till utveckling både för individen och bolaget. Genom regelbundna mätningar av EMI, engagemangsindex, erhålls återkoppling från medarbetarna kring den egna arbetssituationen och hur medarbetarna trivs i sin arbetsmiljö.

## Hållbarhetsarbete

Castellum Stockholm AB:s hållbarhetsarbete handlar om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapa långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska, ekologiska som sociala perspektiv. Hållbarhetsarbetet har sedan länge varit en naturlig del av verksamheten. Ett väl integrerat hållbarhetsarbete bidrar till samhällsnytta, bättre förvaltning och uppföljning av bolagets fastigheter.

Transaktion 09222115557545294516 Signerat SS1, JA, SS2, HJ

ank=20250704-20250708133306

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 1 739 154 827 |
| årets vinst | 312 819 786 |
| | **2 051 974 613** |
| disponeras så att | |
| Till aktieägare utdelas (3000 kr per aktie) | 300 000 000 |
| i ny räkning överföres | 1 751 974 613 |
| | **2 051 974 613** |

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

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Transaktion 09222115557545294516 Signerat SS1, JA, SS2, HJ

ank=20250704;20250708133307

# Resultaträkning
Tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 2 | 212 230 | 225 607 |
| Övriga intäkter | 3 | 88 842 | 53 250 |
| Driftskostnader | | -29 374 | -34 560 |
| Underhåll | | -7 155 | -4 929 |
| Tomträttsavgäld | 4 | -2 277 | -2 295 |
| Fastighetsskatt | | -10 330 | -10 638 |
| Uthyrning och fastighetsadministration | 3 | -103 297 | -144 782 |
| **Driftsöverskott före avskrivningar** | | **148 639** | **81 653** |
| Avskrivningar, nedskrivningar och utrangeringar | 5 | -24 012 | -24 291 |
| Centrala administrationskostnader | 6, 7 | -21 426 | -26 984 |
| **Försäljning fastigheter** | | | |
| Försäljningsintäkter, netto | | 66 277 | 0 |
| Redovisat värde | | -188 627 | 0 |
| **Resultat fastighetsförsäljning** | | **-122 350** | **0** |
| **Rörelseresultat** | | **-19 149** | **30 378** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 8 | 418 653 | -13 162 |
| Finansiella intäkter | 9 | 136 079 | 193 864 |
| Finansiella kostnader | 10 | -172 951 | -235 716 |
| **Summa resultat från finansiella poster** | | **381 781** | **-55 014** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **362 632** | **-24 636** |
| Bokslutsdispositioner | 11 | -70 237 | -6 299 |
| **Resultat före skatt** | | **292 395** | **-30 935** |
| Aktuell skatt | 12 | 115 | 0 |
| Uppskjuten skatt | 12 | 20 310 | -2 668 |
| **Årets resultat** | | **312 820** | **-33 603** |

ank=20250704-20250708133308

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 13 | 1 142 089 | 1 325 083 |
| Inventarier | 14 | 475 | 425 |
| | | **1 142 564** | **1 325 508** |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Aktier och andelar | 15, 16 | 2 145 041 | 2 192 532 |
| | | **2 145 041** | **2 192 532** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **3 287 605** | **3 518 040** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Hyresfordringar | | 739 | 115 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 759 843 | 7 124 479 |
| Aktuella skattefordringar | | 901 | 13 231 |
| Övriga fordringar | | 2 990 | 3 127 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 31 955 | 30 943 |
| | | **4 796 428** | **7 171 894** |
| ***Likvida medel*** | | 13 047 | 10 193 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **4 809 474** | **7 182 087** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **8 097 079** | **10 700 127** |

Transaktion 09222115557545294516 Signerat SS1, JA, SS2, HJ

ank=20250704-20250708133309

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 17, 18 | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 10 000 | 10 000 |
| Reservfond | | 2 000 | 2 000 |
| | | **12 000** | **12 000** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 1 739 155 | 1 972 758 |
| Årets resultat | | 312 820 | -33 603 |
| | | **2 051 975** | **1 939 155** |
| **Summa eget kapital** | | **2 063 975** | **1 951 155** |
| **Obeskattade reserver** | 19 | 44 931 | 52 973 |
| **Avsättningar** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 20 | 121 374 | 141 683 |
| **Summa avsättningar** | | **121 374** | **141 683** |
| **Långfristiga skulder** | 21 | | |
| Skulder till koncernföretag | | 1 222 650 | 1 390 650 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **1 222 650** | **1 390 650** |
| **Kortfristiga skulder** | 21 | | |
| Leverantörsskulder | | 6 528 | 4 885 |
| Skulder till koncernföretag | | 4 568 095 | 7 078 547 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 19 143 | 16 861 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 22 | 50 384 | 63 374 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **4 644 150** | **7 163 666** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **8 097 079** | **10 700 127** |

Transaktion 09222115557545294516 Signerat SS1, JA, SS2, HJ

ank=20250704;20250708133310

# Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie-kapital | Reserv-fond | Balanserat resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2023-01-01** | **10 000** | **2 000** | **5 972 758** | **5 984 758** |
| Utdelning | | | -4 000 000 | -4 000 000 |
| Årets resultat | | | -33 603 | -33 603 |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | **10 000** | **2 000** | **1 939 155** | **1 951 155** |
| **Ingående eget kapital 2024-01-01** | **10 000** | **2 000** | **1 939 155** | **1 951 155** |
| Utdelning | | | -200 000 | -200 000 |
| Årets resultat | | | 312 820 | 312 820 |
| **Utgående eget kapital 2024-12-31** | **10 000** | **2 000** | **2 051 975** | **2 063 975** |

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 09222115557545294516 Signerat SS1, JA, SS2, HJ

ank=20250704-20250708133311

# Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Driftsöverskott | | 148 639 | 81 652 |
| Centrala administrationskostnader | | -21 426 | -26 984 |
| Erhållen ränta | | 136 079 | 193 864 |
| Erlagd ränta | | -172 951 | -235 716 |
| Betald inkomstskatt | | 12 445 | -697 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **102 786** | **12 119** |
| | | | |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 2 363 138 | -2 858 705 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 1 643 | 11 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -2 521 160 | 7 099 915 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-53 593** | **4 253 340** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer | | -29 467 | -17 330 |
| Förvärv av andelar i koncern- och intresseföretag | | -70 | 0 |
| Avyttringar av andelar i koncern- och intresseföretag | | 166 214 | 0 |
| Inköp av kontorsinventarier | | -228 | -244 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | 66 276 | 0 |
| Övriga investeringar, netto | | 0 | -13 162 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **202 725** | **-30 736** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Förändring av långfristiga skulder | | -168 000 | -212 450 |
| Mottagna koncernbidrag | | 30 644 | 424 883 |
| Lämnade koncernbidrag | | -108 922 | -429 289 |
| Lämnad utdelning | | -200 000 | -4 000 000 |
| Erhållen utdelning | | 300 000 | 0 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-146 278** | **-4 216 856** |
| | | | |
| **Årets kassaflöde** | | **2 854** | **5 748** |
| Likvida medel vid årets början | | 10 193 | 4 445 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **13 047** | **10 193** |

Transaktion 09222115557545294516 Signerat SS1, JA, SS2, HJ

ank=20250704-20250708133312

# Noter

Tkr

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Castellum Stockholm 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.

### 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.

Transaktion 09222115557545294516 Signerat SS1, JA, SS2, HJ

ank=20250704-20250708133313

## 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, baserat på temporära skillnader mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Detta innebär att det uppstår en skatteskuld eller skattefordran som realiseras när tillgången eller skulden säljs eller på annat sätt avvecklas. Temporära skillnader som uppstår vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett företagsförvärv omfattas dock inte av redovisning av uppskjuten skatt i samband med fusionering av dessa övervärden. I bolaget föreligger temporära skillnader i huvudsak avseende förvaltningsfastigheter och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran som hänför sig till underskottsavdrag redovisas, eftersom det bedöms vara troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att uppstå, vilket möjliggör utnyttjandet av underskottsavdragen. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde, utöver fusionerade övervärden enligt ovan. Förändringar i uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

***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.

## 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.

ank=20250704-20250708133314

## 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.

## 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.

ank=20250704-20250708133315

***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***
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## 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.

## 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.

ank=20250704-20250708133316

## 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.

## Ansvarsförbindelser

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

ank=20250704-20250708133317

## Not 2 Hyresintäkter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Avtalade framtida hyresintäkter** | | |
| Avtalade hyresintäkter år 1 | 162 796 | 197 794 |
| Avtalade hyresintäkter år 2-5 | 268 994 | 247 731 |
| Avtalade hyresintäkter senare än 5 år | 40 577 | 15 443 |
| | **472 367** | **460 968** |

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 Transaktioner med närstående

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Försäljning till koncernföretag | 167 528 | 103 794 |
| Inköp från koncernföretag | -69 261 | -84 515 |
| Koncerninterna hyror | -7 742 | -8 442 |
| | **90 525** | **10 837** |

## Not 4 Tomträttsavgäld

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Avtalade framtida tomträttsavgälder** | | |
| Avtalade tomträttsavgälder år 1 | 2 478 | 2 277 |
| Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2-5 | 9 911 | 9 107 |
| Avtalade tomträttsavgälder senare än år 5 | 83 011 | 80 269 |
| | **95 400** | **91 653** |

ank=20250704-20250708133318

## Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Byggnader | -13 221 | -13 555 |
| Byggnadsinventarier | -9 236 | -9 219 |
| Markanläggningar | -669 | -670 |
| Markinventarier | -732 | -723 |
| Inventarier | -154 | -124 |
| | **-24 012** | **-24 291** |

## Not 6 Centraladministration

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

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Ersättning till revisionsbyråer - Deloitte** | | |
| Revisionsuppdrag | -1 346 | -963 |
| | **-1 346** | **-963** |

ank=20250704;20250704130750813319

## Not 7 Personal och styrelse

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Medelantalet anställda** | | |
| Kvinnor | 27 | 29 |
| Män | 57 | 61 |
| | **84** | **90** |
| | | |
| **Löner och andra ersättningar** | | |
| Styrelse och verkställande direktör | 2 876 | 3 548 |
| Övriga anställda | 58 548 | 56 696 |
| | **61 424** | **60 244** |
| | | |
| **Sociala kostnader** | | |
| VD | 904 | 1 502 |
| Övriga anställda | 31 767 | 29 011 |
| | **32 671** | **30 513** |
| | | |
| **Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader** | **94 095** | **90 757** |

Styrelse
Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter under året uppgick till 3 (3), varav 0 (0) kvinnor.

Företagsledning
Till verkställande direktören har under året utgått fast och rörlig ersättning med 2 739 (3 415) tkr samt förmåner med 137 (133) 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 % 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 10 (11) varav 5 (5) kvinnor och 5 (6) män.

Transaktion 09222115557545294516 Signerat SS1, JA, SS2, HJ

ank=20250704-20250708133320

## Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Erhållna utdelningar | 300 000 | 0 |
| Resultat avseende avyttringar | 118 653 | -13 162 |
| | **418 653** | **-13 162** |

## Not 9 Finansiella intäkter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter | 637 | 486 |
| Ränteintäkter från koncernföretag | 135 442 | 193 378 |
| | **136 079** | **193 864** |

## Not 10 Finansiella kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntekostnader | -40 | -33 |
| Räntekostnader koncernföretag | -172 910 | -235 611 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -73 |
| | **-172 950** | **-235 717** |

## Not 11 Bokslutsdispositioner

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Förändring av överavskrivningar | 3 162 | -1 892 |
| Lämnade koncernbidrag | -108 922 | -429 289 |
| Erhållna koncernbidrag | 30 644 | 424 883 |
| Återföring av periodiseringsfonder | 4 880 | 0 |
| | **-70 236** | **-6 298** |

Transaktion 09222115557545294516 Signerat SS1, JA, SS2, HJ

ank=20250708133214;20250708133321

## 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**

| | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| | **Belopp** | **Belopp** |
| Redovisat resultat före skatt | 292 395 | -30 935 |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6% | -60 233 | 6 373 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -398 | -682 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 73 | 62 |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 86 243 | 0 |
| Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag | 0 | 97 |
| Ej avdragsgill ränta | -5 384 | -5 806 |
| Skatt hänförlig till tidigare år | 125 | 0 |
| Skatteeffekt avseende försäljning aktier och andelar | 0 | -2 711 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **20 425** | **-2 668** |

ank=20250704-20250708133322

## Not 13 Förvaltningsfastigheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 670 972 | 1 653 642 |
| Investeringar i ny-, till-, och ombyggnationer | 29 467 | 17 330 |
| Försäljningar/utrangeringar | -227 528 | 0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **1 472 911** | **1 670 972** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -345 888 | -321 722 |
| Försäljningar/utrangeringar | 38 925 | 0 |
| Årets avskrivningar | -23 858 | -24 167 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-330 821** | **-345 889** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **1 142 090** | **1 325 083** |
| | | |
| **Uppgifter om verkligt värde** | | |
| Verkligt värde | 2 854 740 | 3 463 289 |
| | | |
| Bokfört värde byggnad | 944 371 | 1 095 952 |
| Bokfört värde mark och markanläggning | 117 362 | 145 241 |
| | **1 061 733** | **1 241 193** |
| | | |
| Bokfört värde byggnads- och markinventarier | 43 313 | 52 825 |
| Bokfört värde pågående investeringar | 37 043 | 31 065 |
| | **80 356** | **83 890** |

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

Transaktion 09222115557545294516 Signerat SS1, JA, SS2, HJ

ank=20250704;20250708013323

## Not 14 Inventarier

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 471 | 4 227 |
| Inköp | 228 | 244 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **4 699** | **4 471** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -4 046 | -3 922 |
| Försäljningar/utrangeringar | -24 | 0 |
| Årets avskrivningar | -154 | -124 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-4 224** | **-4 046** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **475** | **425** |

## Not 15 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 192 532 | 2 192 532 |
| Förvärv aktier och andelar | 70 | 0 |
| Försäljning aktier och andelar dotterbolag | -47 561 | 0 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **2 145 041** | **2 192 532** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **2 145 041** | **2 192 532** |

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

## Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapital-andel | Bokfört värde |
|---|---|---|
| Brostaden Invest AB | 100 % | 2 144 971 |
| Castellum Stockholm Prokektutveckling AB | 100 % | 70 |
| | | **2 145 041** |

| | Org.nr | Säte |
|---|---|---|
| Brostaden Invest AB | 556689-9794 | Stockholm |
| Castellum Stockholm Prokektutveckling AB | 559402-2047 | Stockholm |

ank=20250704-20250708133324

## Not 17 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.

Kapitalstruktur
Castellum Stockholm 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. Castellums mål utgår från att avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 10% per år över en konjunkturcykel. Utdelning ska uppgå till minst 25% av förvaltningsresultatet, såvida bolaget finansiella ställning inte motiverar annat. Försäljning av fastighet ska ske när det är affärsmässigt motiverat och när alternativ investering kan erhållas med bättre avkastning.

## Not 18 Förslag till vinstdisposition

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:** | | |
| Balanserade vinstmedel | 1 739 155 | 1 972 758 |
| Årets resultat | 312 820 | -33 603 |
| | **2 051 975** | **1 939 155** |
| | | |
| **Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att** | | |
| Till aktieägare utdelas | 300 000 | 200 000 |
| i ny räkning överförs | 1 751 975 | 1 739 155 |
| | **2 051 975** | **1 939 155** |

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen
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).

Transaktion 09222115557545294516 Signerat SS1, JA, SS2, HJ

ank=20250704;20250708133325

## Not 19 Obeskattade reserver

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ackumulerade överavskrivningar | 31 277 | 34 440 |
| Periodiseringsfond | 13 654 | 18 534 |
| | **44 931** | **52 974** |

## Not 20 Uppskjuten skatteskuld

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Specifikation uppskjuten skatteskuld** | | |
| Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag | 0 | -65 |
| Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader | 121 374 | 141 748 |
| | **121 374** | **141 683** |

Transaktion 09222115557545294516 Signerat SS1, JA, SS2, HJ

ank=20250704;20250708133326

## Not 21 Skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Räntebärande låneskulder som förfaller** | | |
| inom ett år efter balansdagen | 4 568 095 | 7 078 547 |
| mellan ett till fem år efter balansdagen | 239 150 | 1 390 650 |
| mer än fem år efter balansdagen | 983 500 | 0 |
| Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år | 76 055 | 85 120 |
| | **5 866 800** | **8 554 317** |

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 3 167 tkr, givet balansdagens låneportfölj.

| | | |
|---|---|---|
| **Räntebärande skulder** | | |
| Skulder till koncernföretag | 5 790 745 | 8 469 197 |
| | **5 790 745** | **8 469 197** |

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyresintäkter | 31 026 | 46 611 |
| Uppupna förvaltningskostnader | 6 945 | 5 834 |
| Upplupna lönekostnader | 12 412 | 10 928 |
| | **50 383** | **63 373** |

ank=20250704-20250708133327

## Not 23 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 72 000 | 1 055 500 |
| | **72 000** | **1 055 500** |

## Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställande.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Schlasberg
Ordförande

Jens Andersson
Styrelseledamot

Sven Stork
Verkställande direktör

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

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

ank=20250704-20250708133328

# Verifikat

Transaktion 09222115557545294516

## Dokument

**400010 Castellum Stockholm AB 240101-241231**
Huvuddokument
26 sidor
*Startades 2025-04-28 08:18:01 CEST (+0200) av Anna Hellewig (AH)*
*Färdigställt 2025-04-28 22:20:30 CEST (+0200)*

## Initierare

**Anna Hellewig (AH)**
Castellum AB
*anna.hellewig@castellum.se*

## Signerare

**Sven Stork (SS1)**
Castellum AB
*Personnummer 6708041170*
*sven.stork@castellum.se*
+46708244096

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Ingvar Stork"*
*Signerade 2025-04-28 09:58:20 CEST (+0200)*

**Jens Andersson (JA)**
Castellum AB
*Personnummer 7311186931*
*jens.andersson@castellum.se*
+46768556702

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Robert Andersson"*
*Signerade 2025-04-28 08:33:51 CEST (+0200)*

ank=20250704;20250708133329

# Verifikat

Transaktion 09222115557545294516

**Sebastian Schlasberg (SS2)**
Castellum AB
*Personnummer 8204193992*
*sebastian.schlasberg@castellum.se*
+46709239019

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SEBASTIAN SCHLASBERG"*
*Signerade 2025-04-28 14:37:39 CEST (+0200)*

**Harald Jagner (HJ)**
Deloitte AB
*Personnummer 197103304817*
*hjagner@deloitte.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HARALD JAGNER"*
*Signerade 2025-04-28 22:20:30 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

ank=20250704-20250707081333O

Deloitte.

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till bolagsstämman i Castellum Stockholm AB**
**organisationsnummer 556002-8952**

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Castellum Stockholm AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Castellum Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Stockholm 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

Penneo dokumentnyckel: G25PL-C8L0C-X8R7I-4RNRP-GVX13-Y5WPO

kontrollen som vi identifierat.

## 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 Stockholm AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 Stockholm 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, datum enligt digital signering

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor



ank=20250704;20250708133331

Penneo dokumentnyckel: G2SPL-C8LO0-X8R7I-4RNRP-GVX13-Y5WPO

*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**
**Auktoriserad Revisor**
*Serienummer: bf27a7b2523978[...]8804dbdbb2c10*
*IP: 163.116.xxx.xxx*
*2025-04-28 20:13:21 UTC*

BankID

ank=20250704-20250708133332

Penneo dokumentnyckel: G25PL-C8L0C-X8R7I-4RNRP-GVX13-Y5WPO

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2024

# Årsredovisning

CASTELLUM

# 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

4. Verksamhet ..... 18
Marknad ..... 19
Lokal närvaro ..... 20
Hyresgäster ..... 22
Fastighetsbestånd ..... 24
Projektportfölj ..... 27
Transaktioner ..... 31

5. Förvaltningsberättelse ..... 32
Verksamhet, finansiering och riskhantering ..... 33
Hållbarhetsrapport ..... 47
- Allmänna upplysningar ..... 48
- Miljöupplysningar ..... 59
- Upplysningar enligt artikel 8 i förordning (EU) 2020/852 (Taxonomiförordningen) .. 59
- Sociala upplysningar ..... 83
- Styrningsrelaterade upplysningar ..... 95
- Rapportering enligt TCFD ..... 100
- GRI- och EPRA-index ..... 101
- Utmärkelser och certifieringar ..... 106
Revisors rapport ..... 108
Bolagsstyrningsrapport ..... 109

6. Finansiella rapporter ..... 125
Översikt och nyckeltal ..... 126
Finansiella rapporter ..... 130
Förslag till vinstdisposition ..... 167
Årsredovisningens undertecknande ..... 168
Revisionsberättelse ..... 169

7. Övrigt ..... 172
Definitioner ..... 173
Finansiell kalender, aktieägarinformation och kontaktuppgifter ..... 174


**Castellums årsredovisning**

Den lagela årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sidorna 32–168 och 173. Castellums lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen finns på sidorna 4–13, 25, 28, 41–46, 47–107, 110–113 och 115–120. På sidorna 100–105 återfinns korsreferenser till de olika hållbarhets-redovisningsramverk som Castellum tillämpar.

Framsida: Kalvebod Brygge 39–41, Köpenhamn

Ottar 5, Västerås

# 1 Inledning

Välkommen till Castellum ..... 4
Vd har ordet ..... 5



Dragarbrunn 20:4, Uppsala

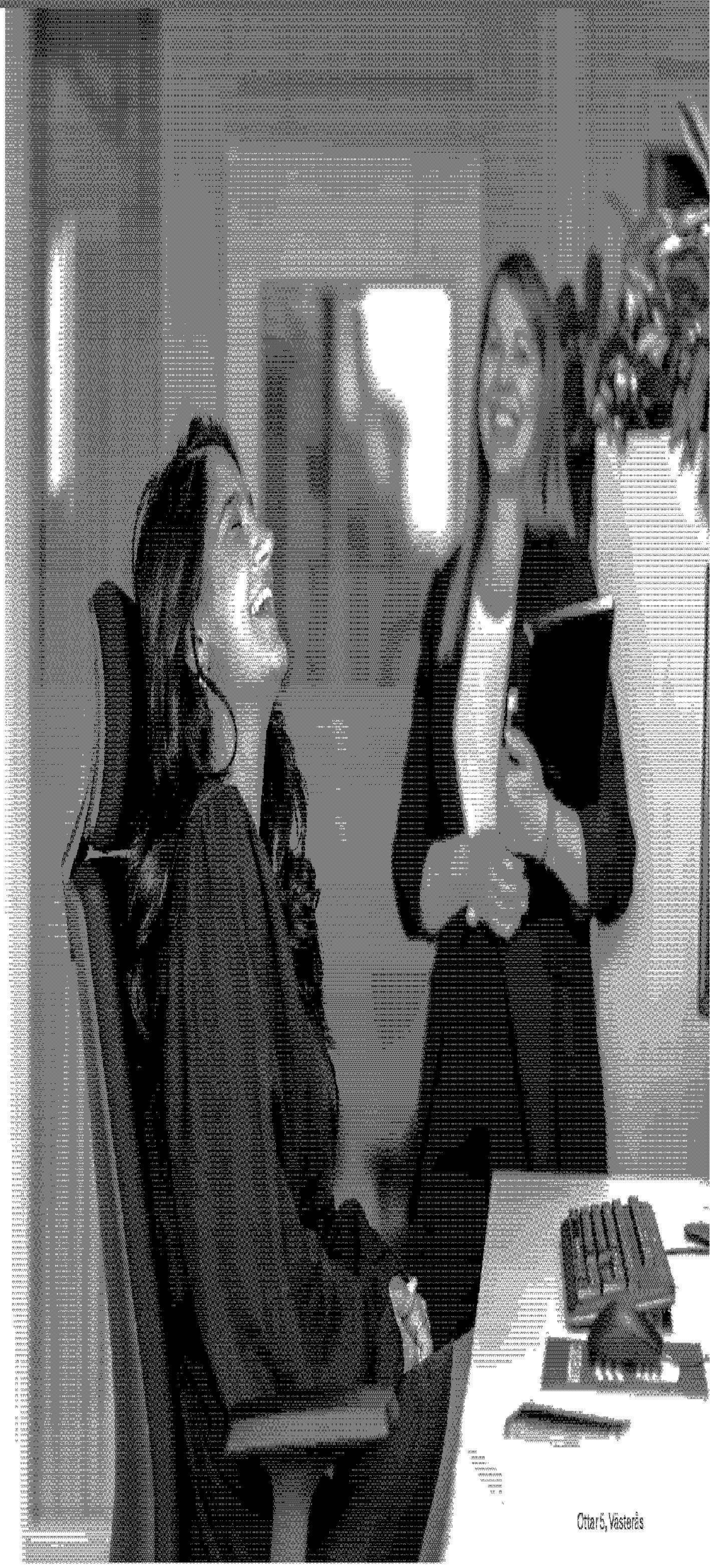
# Välkommen till Castellum

Castellum äger, förvaltar och utvecklar fastigheter och är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag, noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Bolaget utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar och finns i attraktiva tillväxtorter i Norden. Castellum ska vara Nordens mest hållbara fastighetsbolag och aktivt bidra till en hållbar utveckling. Castellum är det enda bolaget inom den nordiska fastighets- och byggsektorn som är invalt i Dow Jones Sustainability Index.

## Nyckeltal 2024

| | |
|---|---|
| Kontraktsvärde | 9 478 mkr (9 243) |
| Förvaltningsresultat | 4 819 mkr (4 373) |
| Belåningsgrad | 36 % (37) |
| Fastighetsvärde[1] | 155 mdkr (160) |
| Energieffektivisering i jämförbart bestånd | –4 % kWh/kvm (–4) |
| Andel egenproducerad solel av årlig elkonsumtion | 21 % (17) |
| Hållbarhetscertifierade fastigheter | 54 % (50) av kvm |
| Jämställdhet | 43 % kvinnor (41) 57 % män (59) |

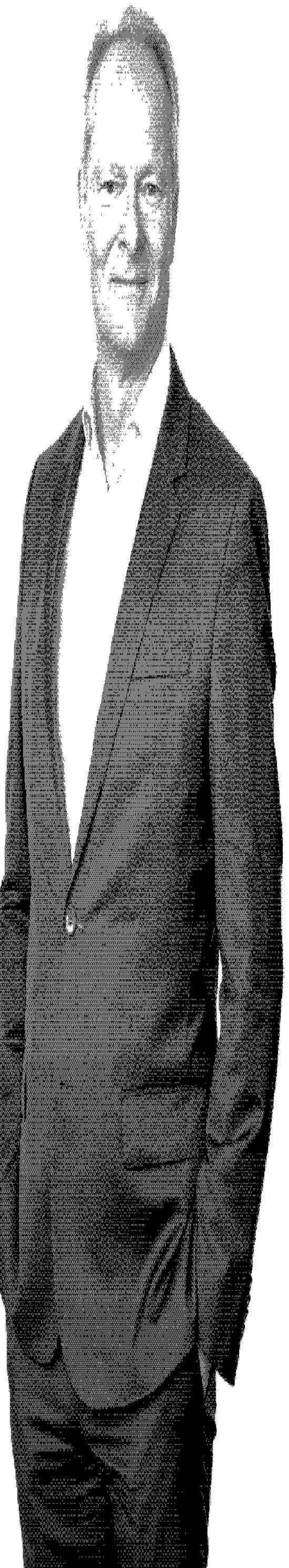
1. Inklusive innehav i Entra.



Ottar 5, Västerås

Vd har ordet

# Ökat förvaltningsresultat och stark finansiell ställning



**Vi summerar 2024 med ett förvaltningsresultat som ökade med 10,2 procent jämfört med föregående år. Fördelarna med bolagets diversifierade fastighetsbestånd och storlek har blivit tydliga under året. De kraftfulla åtgärder som genomfördes under tidigare år har skapat den stabilitet och tillväxtplattform som var avsikten. Våra starka regionstäder har under året verkligen visat vägen och våra olika delmarknader balanserar varandra väl.**

Året präglades av en avvaktande hyresmarknad men samtidigt en marknad där vi haft en hög aktivitetsnivå med befintliga och potentiella nya hyresgäster. Det är stort fokus från företag på arbetsplatsen, inte bara ur ett kostnadsperspektiv, och vi får en alltmer rådgivande roll. Att erbjuda en attraktiv arbetsplats är ett viktigt sätt att få medarbetarna att vilja komma tillbaka till kontoret. Efter pandemin har kontorsnärvaro och flexibilitet varit flitigt diskuterade ämnen. Vi ser en successiv ökning av kontorsnärvaron och ett växande intresse från medarbetare att vara på kontoret. Vår årliga, nordiska undersökning Framtidens arbetsliv, som drygt 4 000 kontorsanställda svarar på, visar att både tiden på kontoret och viljan att vara där ökar för tredje året i rad.

### Stor uthyrning till TV4

I november tecknade vi ett 15-årigt hyreskontrakt med TV4 om cirka 16 000 kvm i Stockholms Hamnkvarter. I fastigheten Rotterdam 1 skapar vi ett mediahus i utvecklingens absoluta framkant. Investeringsvolymen uppgår till 300 mkr och totalt hyresvärde uppgår till 1 mdkr. TV-huset kommer också att bidra med en puls som gagnar hela detta expansiva område, som inom de närmaste åren kommer att se en hög utvecklingstakt.

### Positiv nettouthyrning

Vi uppnådde en positiv nettouthyrning om 13 mkr för 2024, ett resultat att vara stolta över med tanke på den generellt avvaktande hyresmarknaden. Bakom siffran ligger ett omfattande arbete av hela organisationen och ett stort antal uthyrningar. Castellums fokuserade uthyrningsarbete ger tydliga resultat.

### Successiv ökning av projekt

Efter att ha bromsat projektverksamheten kraftigt under 2023 ökar vi nu successivt utvecklingstakten i portföljen. Pågående projekt löper på bra. Vi har startat ett antal nya projekt och framför allt har vi arbetat med vår pipeline där vi har ett antal stora affärsmöjligheter med god avkastningspotential.

Under året startade vi projektet Erskine & friends på Kungsholmen i Stockholm som är en omfattande renovering där vi skapar 10 000 kvm attraktiva kontor. I Västerås bygger vi en fullt uthyrd, ny, effektiv

**Föreslagen utdelning, kr/aktie**

2,48

**Investeringar i projekt, mdkr**

2,5

**Andel hållbarhetscertifierat fastighetsvärde, %**

69

## Vd har ordet

och hållbar logistikanläggning på 37 000 kvm. I Norrköping bygger vi om en tidigare vakant kontorsbyggnad som nu är helt uthyrd till Polismyndigheten.

Vi har även haft första spadtaget för OneMeds nya logistikanläggning på Halvorsäng i Göteborg som är vårt gemensamma projekt med Göteborgs Hamn där vi uppför en 45 000 kvm stor logistikanläggning. Den nya, moderna logistikparken med optimala tillfartsvägar till Nordens största hamn ger oss möjlighet till ytterligare expansion med cirka 100 000 kvm. I Lilla Bommen, också i Göteborg, omvandlas en kontorsfastighet till hotell åt Scandic.

Efter årets slut offentliggjorde vi planerna på att inleda uppförandet av Infinity, en modern och hållbar kontorsfastighet i Hagastaden i Stockholm. Byggstart är planerad till tredje kvartalet 2025, med beräknad inflyttning från och med september 2027. Den totala investeringsvolymen uppgår till cirka 1 700 mkr, varav cirka 450 mkr redan har investerats, bland annat i markförvärv. Infinity är ett av våra mest prestigefyllda projekt och en central del i strategin att höja kvaliteten i fastighetsportföljen och skapa värde för aktieägarna.

### Portföljoptimeringen fortsätter

Under året har vi fortsatt att optimera fastighetsportföljen genom investeringar och försäljningar. Över tid kommer vi att öka det sammanlagda värdet av våra tillgångar men under enskilda perioder kan avyttringarna vara större än investeringarna. Målet med portföljoptimeringen är högre kvalitet och densitet.

> "Efter två år med pausad utdelning är det glädjande att styrelsen har fattat beslut om att föreslå årsstämman en utdelning om 2,48 kronor per aktie."

Vi har under året utvärderat ett antal förvärv. Våra tillväxtambitioner är fortsatt stora och långsiktigt aktieägarvärde skapas av att vi gör bra affärer.

### Stark finansiell ställning och stark finansieringsmarknad

Belåningsgraden uppgår till låga 35,6 procent och vår tillgängliga likviditet uppgår till 26,4 mdkr inklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Vi är mycket nöjda med balansräkningen och väl rustade för framtida investeringsmöjligheter.

Under året erhöll vi ett stärkt kreditbetyg från Moody's och i samband med det emitterade vi ett icke säkerställt obligationslån om 500 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden. Det var vår första emission på den europeiska kapitalmarknaden sedan mars 2022. Intresset var mycket stort och vad vi förstår var det den största efterfrågan någonsin för ett nordiskt fastighetsbolag.

Efter periodens utgång erhöll vi kreditbetyget BBB från S&P. Det bekräftar vår affärsmodell och starka finansiella ställning. Betyget förbättrar vår position ytterligare på kapitalmarknaden och möjliggör lägre finansieringskostnader över tid.

## Viktiga händelser 2024

- **Reviderar finansiella mål och utdelningspolicy.** Styrelsen beslutade i maj om en revidering av de finansiella målen och utdelningspolicyn. Det nya övergripande finansiella målet är avkastning på eget kapital om minst 10 procent. Den nya utdelningspolicyn innebär att utdelningen ska uppgå till minst 25 procent av förvaltningsresultatet.
- **Rankas högt i S&P Corporate Sustainability Assessment.** Castellum har för nionde året i rad fått toppbetyg i S&P Corporate Sustainability Assessment och är det enda nordiska fastighetsbolaget i Dow Jones Sustainability Indices. Utmärkelsen befäster Castellums position som ett hållbart investeringsalternativ.
- **Skapar framtidens TV-hus i Stockholms Hamnkvarter.** Castellum tecknade i november ett 15-årigt hyreskontrakt med TV4 om cirka 16 000 kvm. Fastigheten planeras vara färdigställd och klar för inflytt hösten 2026. Total investeringsvolym uppgår till cirka 300 mkr och totalt hyresvärde uppgår till cirka 1 mdkr.
- **Emitterar återigen på europeiska kapitalmarknaden.** Castellum har emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 500 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden till en kreditmarginal om 1,75 procent och en löptid om 6,25 år. Det var Castellums första emission på den europeiska kapitalmarknaden sedan mars 2022.
- **Fortsatt satsning på installation av solcellsanläggningar.** Redan vid förra årsskiftet nåddes målet att installera minst 100 anläggningar inom solcellsprogrammet 100 på sol före utgången av 2025. Nu fortsätter satsningarna på solel genom att installera ytterligare 100 anläggningar före 2030. Satsningen på solel är både ett sätt att uppfylla hållbarhetsmålen och att skapa ett skydd mot högre elkostnader.
- **Byggstart av Halvorsäng Logistikpark i Göteborg.** Castellum startade under sommaren, i samarbete med Göteborgs Hamn AB, byggnationen av Halvorsäng Logistikpark. Den första etappen omfattar en toppmodern och hållbar logistikanläggning på 45 000 kvm, fullt uthyrd till medicinteknikföretaget OneMed. Den totala investeringen för partnerbolaget uppgår till 597 mkr, med planerad inflyttning 2026.
- **Förbättrat kreditbetyg.** Moody's Investors Service bekräftade Castellums kreditbetyg Baa3 och justerade utsikterna från stabila till positiva. De positiva utsikterna reflekterar Castellums fortsatt goda operationella och finansiella utveckling. Ett stärkt kreditbetyg beräknas medföra lägre kapitalkostnader och minskad refinansieringsrisk över tid.

Vd har ordet

## Återigen toppbetyg inom hållbarhet

För nionde året i rad fick vi toppbetyg i S&P Corporate Sustainability Assessment och är det enda nordiska fastighetsbolaget i Dow Jones Sustainability Indices. Utmärkelsen befäster vår position som ett hållbart investeringsalternativ. I utvärderingen, som omfattar över 13 000 börsnoterade bolag globalt, rankades Castellum på en imponerande åttonde plats av fastighetsbolagen.

## Förvärv av aktier i Entra

Det norska fastighetsbolaget Entra är sedan 2020 Castellums exponering mot den dynamiska fastighetsmarknaden i Oslo och Bergen. Entra har en imponerande marknadsposition, fina tillgångar och en kompetent organisation. Efter årets utgång förvärvade vi ytterligare aktier i Entra och utlöste därmed ett så kallat budpliktsbud enligt norska regler. Vi bedömer att förvärv av aktier i Entra är en värdeskapande investering som kommer bidra positivt till Castellums utveckling över tid.

## Reviderade finansiella mål

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

## Återgång till utdelning

Efter två år med pausad utdelning är det glädjande att styrelsen har fattat beslut om att föreslå årsstämman en utdelning om 2,48 kronor per aktie eller totalt cirka 1,2 mdkr. Det motsvarar 25,3 procent av vårt förvaltningsresultat för 2024.

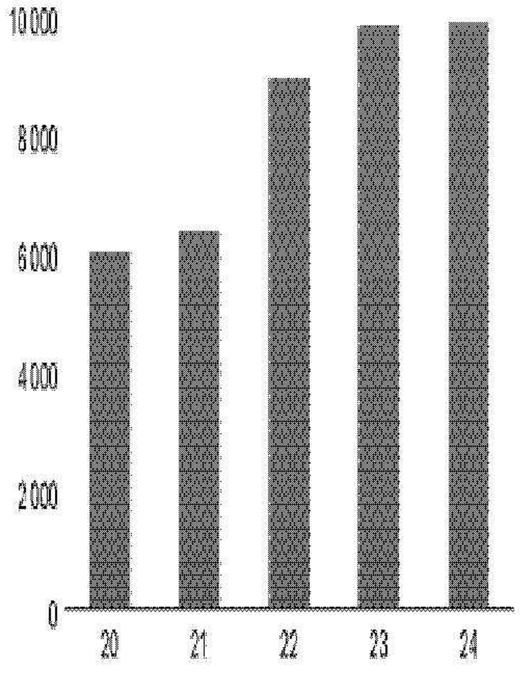
## Väl positionerade för fortsatt tillväxt

Castellum har en god utgångspunkt där bredden av hyresgäster och den geografiska mixen ger oss stabiliserande effekter. Vi har en stark finansiell ställning och har därmed utrymme att åter prioritera tillväxt. Vårt nordiska fokus ger oss möjlighet att finnas i de starkaste tillväxtregionerna i Norden.

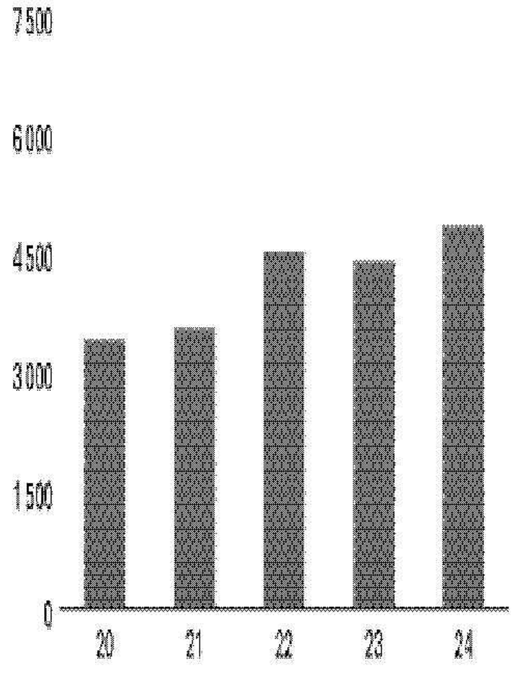
Jag vill rikta ett varmt tack till våra investerare, hyresgäster, samarbetspartners, styrelse och medarbetare för ert engagemang och samarbete under det gångna året.

**Joacim Sjöberg**
Verkställande direktör

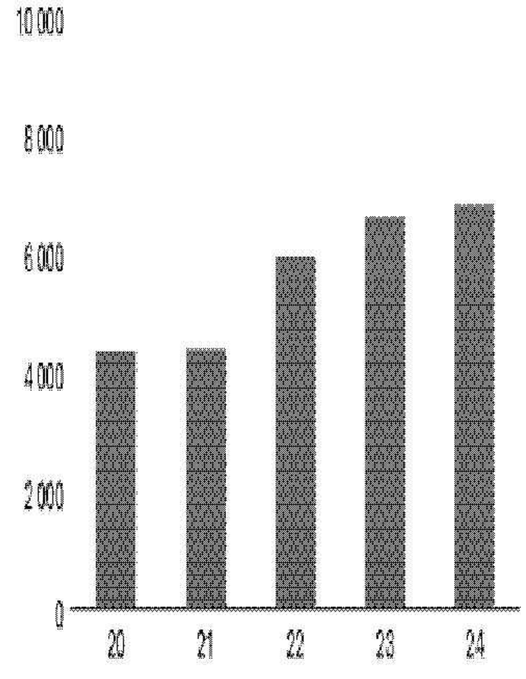
### Intäkter



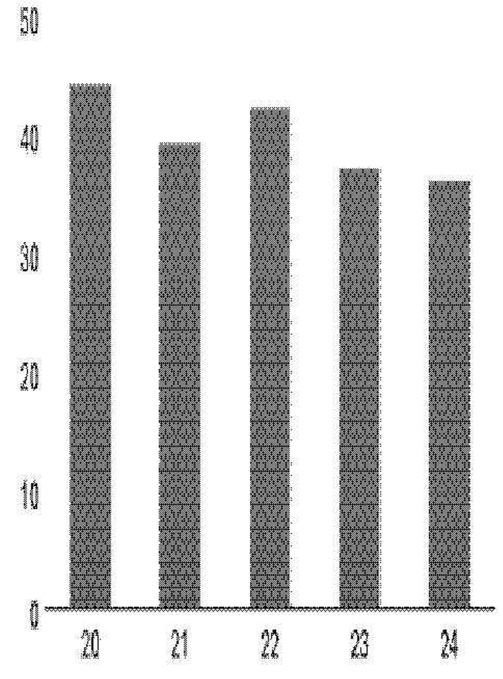

### Förvaltningsresultat




### Driftöverskott



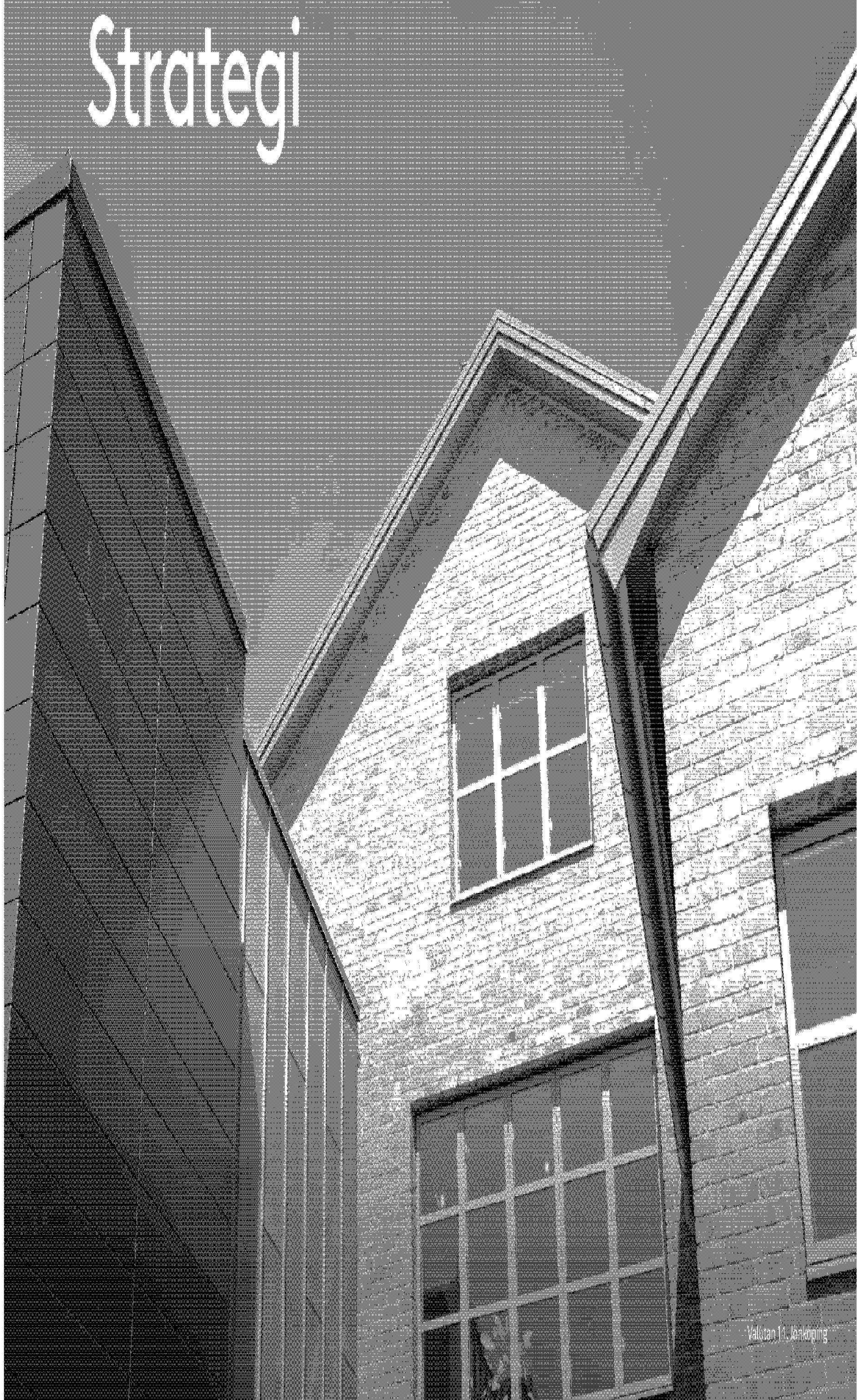

### Belåningsgrad



# 2

# Strategi

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



Valkitan 11, Jönköping

Strategi, mål och resultat

# En strategi för långsiktigt värdeskapande

Castellum är ett av Nordens ledande och mest hållbara fastighetsbolag och skapar långsiktigt värde genom hållbarhet, diversifiering och en stark företagskultur.

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

Bolagets hyresgäster 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 genom att sätta medarbetarna i fokus och ha en stark kultur med tydliga värderingar.

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 tillväxtorter.

**Castellumandan**

Castellumandan är de kärnvärden som vägleder Castellumi det dagliga arbetet.

1. Affärsmässiga
2. Engagerade
3. Modiga

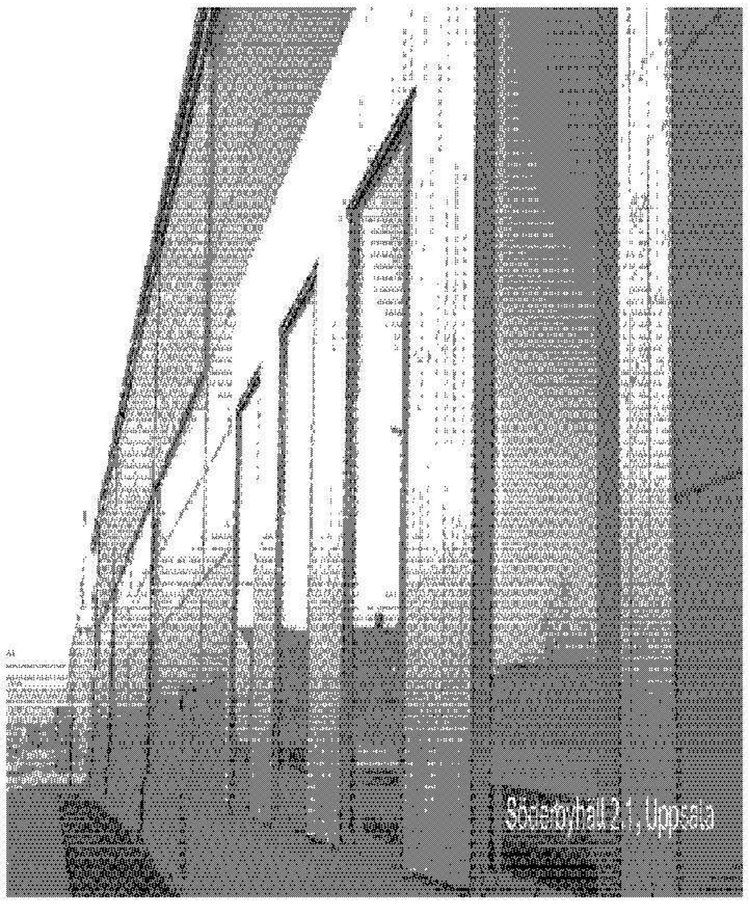
**Affärsmodell**

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.

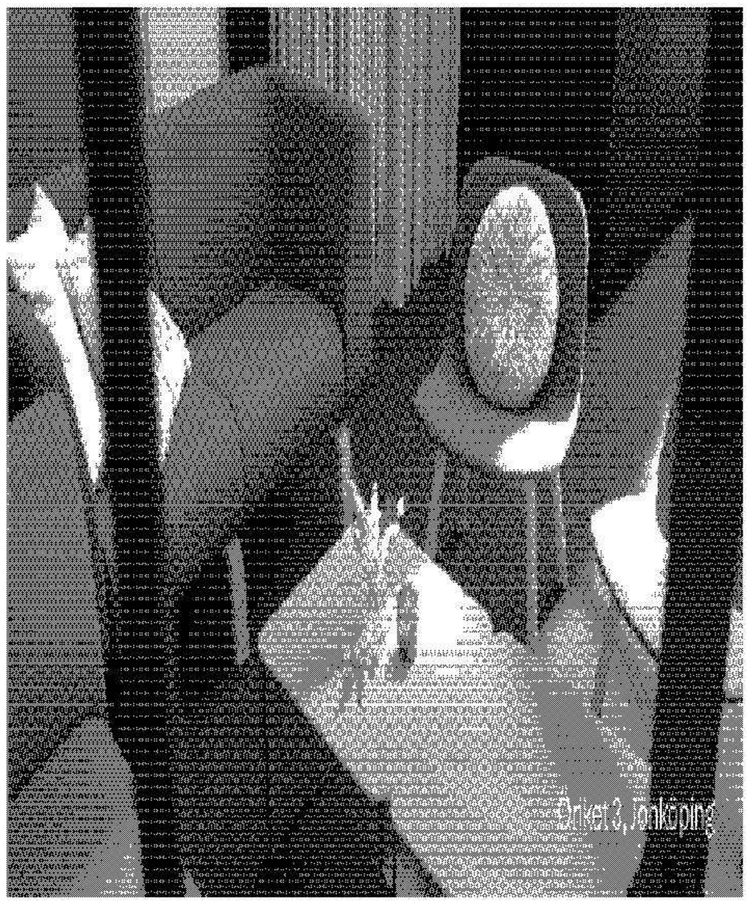
| Övergripande mål | Måluppfyllelse 2024 |
|---|---|
| ≥ 10 % avkastning på eget kapital per år över en konjunkturcykel | 11,4 % 3,0 procent avkastning på eget kapital. |

# 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.



Söderleyhall 21, Uppsala



Driftet 3, Jönköping

## 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/lätt 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 för att uppnå en effektiv förvaltning och lönsamhet.

**Mål:**

En betydande marknadsandel på varje delmarknad.

Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 10 procent per år över en konjunkturcykel.

## Förvaltning

Fastighetsförvaltning och service sker i en decentraliserad organisation med lokal närvaro och egna medarbetare på samtliga delmarknader. Därigenom 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 präglar hela verksamheten i syfte att skapa långsiktiga, 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 optimerad drift skapar värde för både hyresgäster och bolaget ur flera perspektiv; finansiellt, hållbarhetsmässigt och konkurrensmässigt.

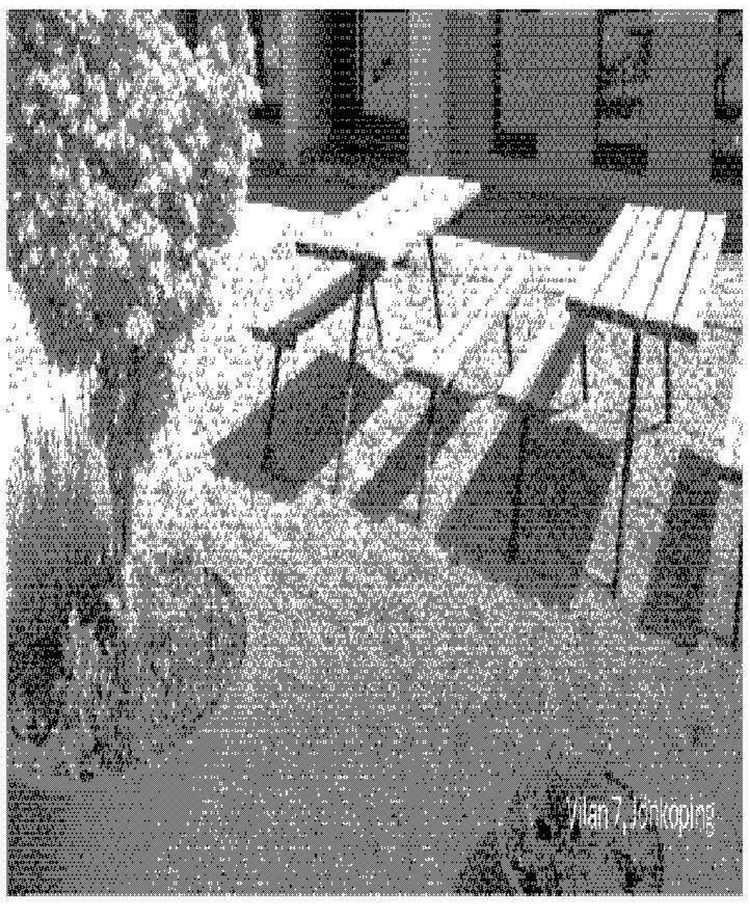
**Mål:**

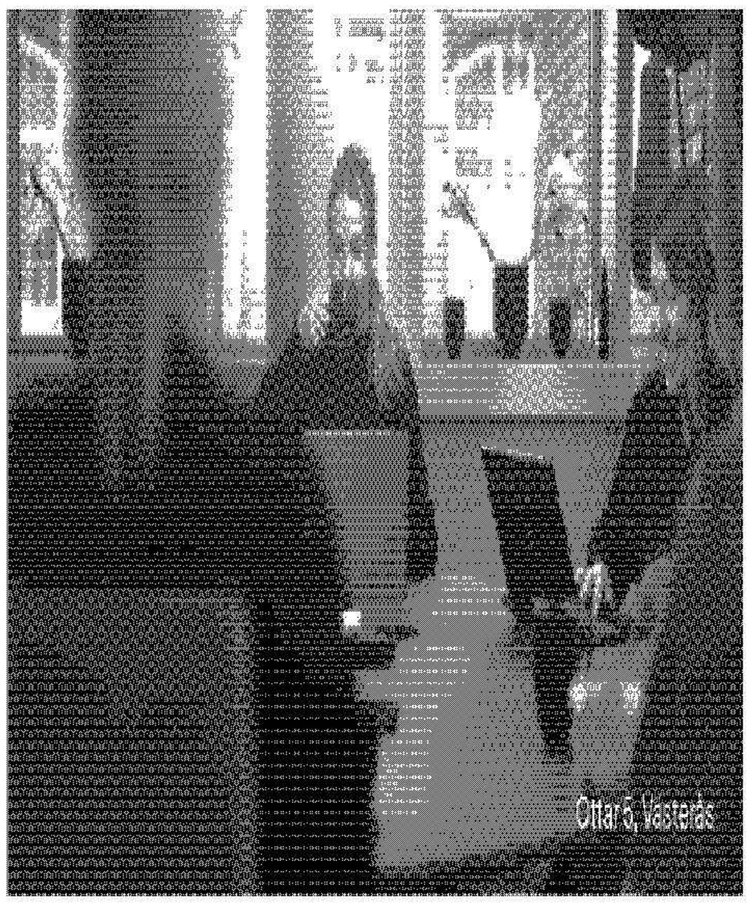
Högt Nöjd Kund-Index (NKI).

2,5 procent energieffektivisering per år (like-for-like).

70 procent av Castellums fastigheter ska ha en energiprestanda lägre än 100 kWh/kvm, år 2025.

Dragarbrunnen 10, Uppsala


Vilan 7, Jönköping


Ottar 5, Västerås

## Finansiering

Castellum ska ha låg finansiell risk och har som fastställd ambition att ha ett kreditbetyg motsvarande Investment Grade, lägst Baa3/BBB-. Av den anledningen prioriterar Castellum en stark balansräkning. 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 en ansvarsfull förvaltning av ekonomiska, miljömässiga och sociala resurser, vilket skapar värde för hyresgäster, aktieägare och samhället. Bolagets 23 hållbarhetsmål[1] samverkar och är integrerade i hela verksamheten. Castellums uppförandekod baseras på FN Global Compacts principer och tydliggör Castellums ställningstagande inom mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och information. Bolagets hållbarhetsambitioner bidrar både till samhällsnytta och affärsnytta för bolagets intressenter.

**Mål:**

År 2030 ska Castellum ha nettonoll koldioxidutsläpp i hela värdekedjan.

Inga fastigheter med allvarliga klimatrisker.

## 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.

Castellum ska kontinuerligt definiera strategiska och kritiska kompetenser samt arbeta med kompetensförsörjning och successionsplanering, särskilt för chefer och nyckelpersoner. Detta minskar personberoendet och operationella risker.

Castellumandan är bolagets kärnvärden, kultur och personlighet. Den styr hur Castellums medarbetare är mot hyresgäster, 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.

**Mål:**

Castellums engagemangsindex ska vara högre än extern benchmark.

40–60 procent jämställt i samtliga yrkeskategorier.

20 procent av Castellums medarbetare ska ha internationell bakgrund.

1. Castellum kommer under 2025 se över sina klimatmål och formulera nya i enlighet med den nya SBTi-standarden för byggnader.

Värdeskapandemodell

# Så skapar Castellum hållbara värden

Bygg- och fastighetsbranschen är en av de sektorer som släpper ut mycket koldioxid, såväl i Sverige som globalt. För att nå FN:s klimatmål är det nödvändigt att dessa utsläpp minskar. Castellum tar ansvar för att bedriva sin verksamhet med låg klimatpåverkan och bidrar aktivt till omställningen mot ett mer hållbart samhälle. Castellum arbetar också för att skapa positiva hållbarhetsvärden som både gynnar bolaget och samhället i stort.

## 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:

- 84 procent minskade koldioxidutsläpp sedan 2007 i Scope 1 och Scope 2
- 33 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 erbjuder Castellum hälsosammare kontor till närmare 16 000 av hyresgästernas medarbetare

### Värdefull finansiell påverkan

Castellum är ett lönsamt företag som bidrar finansiellt till olika intressenter:

- 841 mkr i löner och ersättningar till medarbetare
- 4 675 mkr till leverantörer och investerare
- 378 mkr i fastighetsskatt, 172 mkr i inkomstskatt och 15 mkr i bidrag till lokalsamhället

## Värdet Castellum skapar för sina intressenter

### Nöjda hyresgäster i hållbara miljöer

- NKI: 74
- 54 procent hållbarhetscertifierade fastigheter
- 116 solcellsanläggningar installerade, motsvarande 21 165 kW
- 1 453 laddplatser

### 106 200 aktieägare

- 14 procent genomsnittlig totalavkastning per år sedan 1997
- 42 procent av omsättningen förenlig med EU:s taxonomiförordning
- Grön aktie, Nasdaq Green Equity Designation

### Engagerade medarbetare som utvecklas

- Cirka 14 000 genomförda utbildningstimmar
- Låg sjukfrånvaro (2,6 procent)
- God jämställdhet (43 procent kvinnor / 57 procent män)

### Starka och hållbara leverantörsrelationer

- Uppförandekod som omfattar samtliga leverantörer
- 211 mkr i energieffektiviseringsprojekt
- Köpta produkter och tjänster: 4 675 mkr

## Castellum kombinerar traditionell förvaltning, projekt och transaktionverksamhet

- Förvaltning
- Projektutveckling
- Transaktioner

## Resurser som Castellum använder

- 672 fastigheter till ett värde av 136 mdkr och en yta om 5,3 miljoner kvm
- Fler än 500 medarbetare
- Ett starkt varumärke
- Omkring 6 400 leverantörer och entreprenörer
- 7 500 kommersiella kundkontrakt
- 989 gröna hyresavtal
- Energi, vatten och material

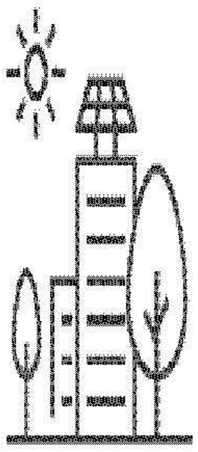
Omvärlden

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

Hållbarhetsstrategi

# Den hållbara staden 2030

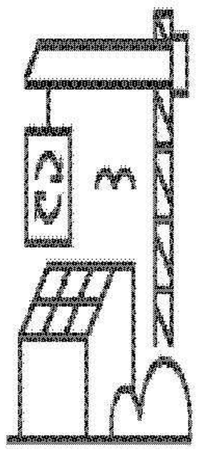
Castellum ska vara helt klimatneutralt 2030. Hållbarhetsstrategin, Den hållbara staden 2030, består av tre fokusområden: Framtidens fastigheter, Hållbara arbetsplatser och Sunda affärer. Strategin ska säkerställa att hållbarhetsmålen nås och att bolaget är relevant och framgångsrikt, inte bara idag, utan under en lång tid framåt.



## Framtidens fastigheter

Castellum minskar sin påverkan på klimat och biologisk mångfald, ökar resurseffektiviteten och utvecklar en hållbar fastighetsportfölj för framtiden.

Minskade Scope 3-utsläpp under 2024 innebär att Castellum har reducerat sina totala utsläpp med 31 procent jämfört med 2023. Fortsatt arbete krävs inom Scope 1 och 2 för att minska energiomvandlingen samt för att bygga och utveckla hus med lägre klimatpåverkan.

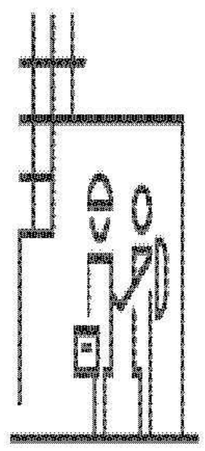


## Hållbara arbetsplatser

Castellums skapar hållbara, attraktiva och inkluderande arbetsplatser som främjar hälsa och välbefinnande.

Under 2024 har bolaget tecknat 249 gröna hyresavtal. Detta innebär att Castellum har 989 gröna avtal vilket utgör 27 procent av hyresvärdet.

Både engagemangsindex och jämställdheten mellan kvinnor och män har ökat under 2024. Även andelen medarbetare med internationell bakgrund har ökat jämfört med 2023.



## Sunda affärer

Castellum bedriver verksamheten ansvarsfullt med tydliga krav på leverantörskedjan och respekt för samhället och sina intressenter.

Bolaget arbetar aktivt för att hjälpa ungdomar och långtidsarbetslösa att hitta in på arbetsmarknaden. Under 2024 var 7 procent av Castellums medarbetare praktikanter[2].

Bolaget har bibehållit sitt engagemang i lokala samhällen, med närmare 15 mkr i stöd och sponsring under 2024.

---

**Energieffektivisering**
-4 % (–4)
KWh/Form sedan 2022

**Fossilfri energi**
99 % (97)

**Engagemangsindex**
8,3 (8,2)

**Sjukfrånvaro[1]**
2,6 % (2,4)

**Hållbarhetsutbildning**
84 % (82)
utbildade medarbetare

**Arbetsolyckor och arbetsrelaterade skador[3]**
34 st (19)

**Utsläpp av växthusgaser**
-31 % (–25)
totala CO2e sedan 2023

**Installerade solcellsanläggningar**
116 st (108)

**Medarbetare med internationell bakgrund**
14 % (12)

**Jämställdhet**
43/57 % (41/59)
Kvinnor/män

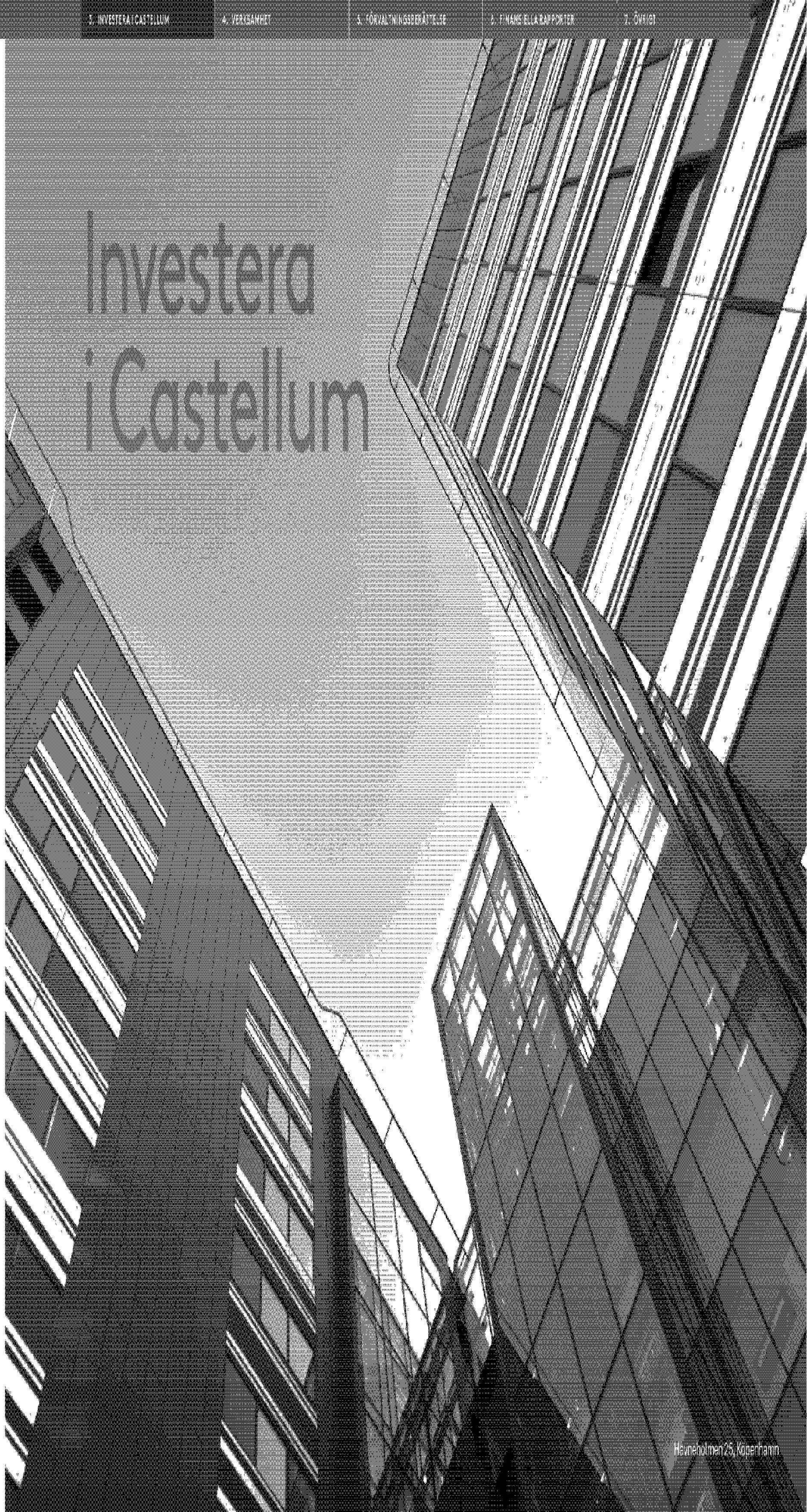
**Stöd till lokala samhällen och sponsring**
14,9 mkr (15,6)

1. Avser både kort- och långtidssjukfrånvaro. 2. Praktikanter avser feriearbetare, praktikanter, trainees och examensarbetare. Omarbetat mål för 2024. 3. Inkluderar fall av stressrelaterad frånvaro.

# 3

# Investera i Castellum

Castellum som investering ..... 15
Castellumaktien ..... 16



Havneholmen 25, Köpenhamn

Castellum som investering

# Fyra anledningar att investera i Castellum

Castellums mål är att långsiktigt skapa värde för sina aktieägare genom god avkastning i förhållande till risk och 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 fått en genomsnittlig totalavkastning på 14 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 börsnoterade fastighetsbolag med en portfölj i huvudsak koncentrerad till nordiska tillväxtorter. Bolagets hyresgäster representerar ett tvärsnitt av privat näringsliv och offentlig sektor, vilket ger en stark diversifiering och riskspridning i kontraktsportföljen.

## 3 Hållbar verksamhet

Hållbarhet är en integrerad del av hela Castellums verksamhet. Bolaget arbetar mot tydliga hållbarhetsmål på såväl kort som lång sikt. Målsättningen är att vara Nordens mest hållbara fastighetsbolag och aktivt bidra till en hållbar utveckling. Att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för Castellums framgång. Genom en hållbar verksamhet skapar Castellum värde för såväl hyresgäster som investerare och övriga intressenter.

## 4 Ständig utveckling av portföljen

Castellum strävar efter att äga, förvalta och utveckla en fastighetsportfölj som stödjer det övergripande målet om att årlig avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 10 procent över en konjunkturcykel. 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.

Castellumaktien

# Aktien noterad sedan 1997

**Med ett börsvärde på 59,4 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 ägerande 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 2024, uppgick till 59,4 mdkr (70,6).

## 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 långsiktige substansvärde (EPRA NRV) uppgår till 157 kronor per aktie (154).

## Utestående aktier och omsättning

Antal utestående aktier uppgår till 492 446 049 stycken (492 601 452). Under 2024 har totalt 289 164 000 aktier omsatts, motsvarande i genomsnitt 1 153 000 aktier per handelsdag (1 941 000) och en omsättningshastighet om 58 procent (94) på årsbasis.[1]

## Intjäning och avkastning

Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 9,78 kronor (9,69), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 8,1 procent (6,8). Resultatet efter skatt per aktie uppgick till 4,79 kronor (-25,68), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 4,0 procent (-17,9).

## Totalavkastning

Totalavkastningen speglar aktiekursens utveckling med tillägg för lämnade utdelningar under perioden. Kursen på aktien vid årets slut var 120,55 kronor (143,30) motsvarande ett börsvärde om 59,4 mdkr (70,6), beräknat på antalet utestående aktier. Under året har aktiens totalavkastning varit -15,9 procent (35,1). Ingen utdelning lämnades.

1. Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm.

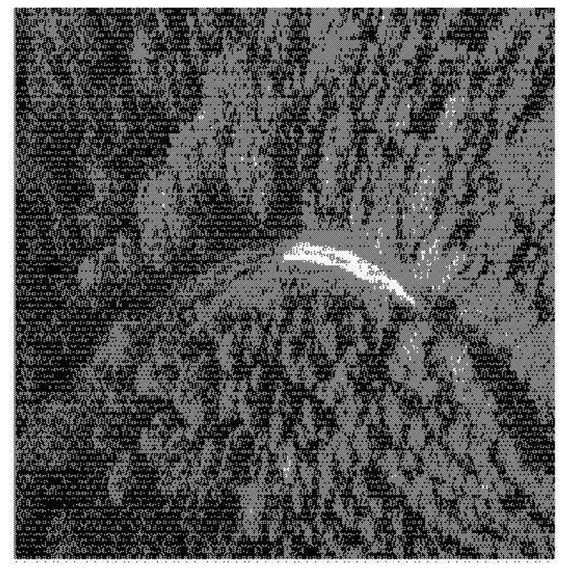
## Värdeförändring kompletterar förvaltningsresultatet

I fastighetsbolag avspeglar förvaltningsresultatet endast en del av det totala resultatet. Totalresultat och substansvärde inkluderar också värdeförändringar enligt IFRS® redovisningsstandarder, den internationella standarden för redovisning av företagens ekonomi. Förvaltningsresultatet måste därför 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

Börsvärde, mdkr



59,4

**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 2024 av S&P Global Shades of Green definieras 55 procent av Castellums omsättning och 82 procent av investeringarna som gröna.

kapital till cirka 4 mdkr. Sedan dess har Castellum skapat aktieägarvärde genom att öka ägarnas kapital med 30 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 136 mdkr medan förvaltningsresultatet ökat till 4 819 mkr.

### Fler än 100 000 aktieägare

Vid utgången av 2024 hade Castellum drygt 106 000 aktieägare (110 000), vilket är en minskning med cirka 3,7 procent jämfört med årsskiftet 2023. Andelen registrerade aktier i utlandet uppgick vid årets slut till 37,5 procent (37,2). De största ägarsfärerna bekräftade per den 31 december 2024 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. Därutöver lämnas kompletterande marknads- och finansiell information på Castellums webbplats.

### Återgång till utdelning

Castellum har som policy att dela ut minst 25 procent av bolagets förvaltningsresultat före skatt. Efter två år med pausad utdelning har styrelsen föreslagit årsstämman en utdelning om 2,48 kronor per aktie, motsvarande totalt 1,2 mdkr. Härigenom vill Castellum attrahera aktieägare som söker totalavkastning inklusive utdelning under lågt finansiellt risktagande.

### Återköp av aktier inom ramen för incitamentprogram

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

### Aktieägare per 2024-12-31

| Aktieägare | Antal tusental aktier | Andel röster/kapital, % |
|---|---|---|
| Akelius Residential Property | 51 801 | 10,5 |
| BlackRock | 24 909 | 5,1 |
| Gösta Welandson med bolag | 19 638 | 4,0 |
| Vanguard | 18 858 | 3,8 |
| Länsförsäkringar Fonder | 18 728 | 3,8 |
| Swedbank Robur Fonder | 16 598 | 3,5 |
| Nordea Funds | 15 496 | 3,1 |
| Akelius Apartments | 14 800 | 3,0 |
| Handelsbanken Fonder | 14 169 | 2,9 |
| Norges Bank | 9 966 | 2,0 |
| Folksam | 9 450 | 1,9 |
| Cliens Fonder | 7 933 | 1,6 |
| APG Asset Management | 7 572 | 1,5 |
| Alecta Tjänstepension | 7 000 | 1,4 |
| Carnegie Fonder | 5 269 | 1,1 |
| **15 största ägarna** | **242 187** | **49,2** |
| Svenska aktieägare, övriga | 156 987 | 31,9 |
| Utländska aktieägare, övriga | 93 272 | 18,9 |
| **Totalt utestående aktier** | **492 446** | **100,0** |
| Återköpta egna aktier | 155 | 0,0 |
| **Totalt registrerade aktier** | **492 601** | **100,0** |

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

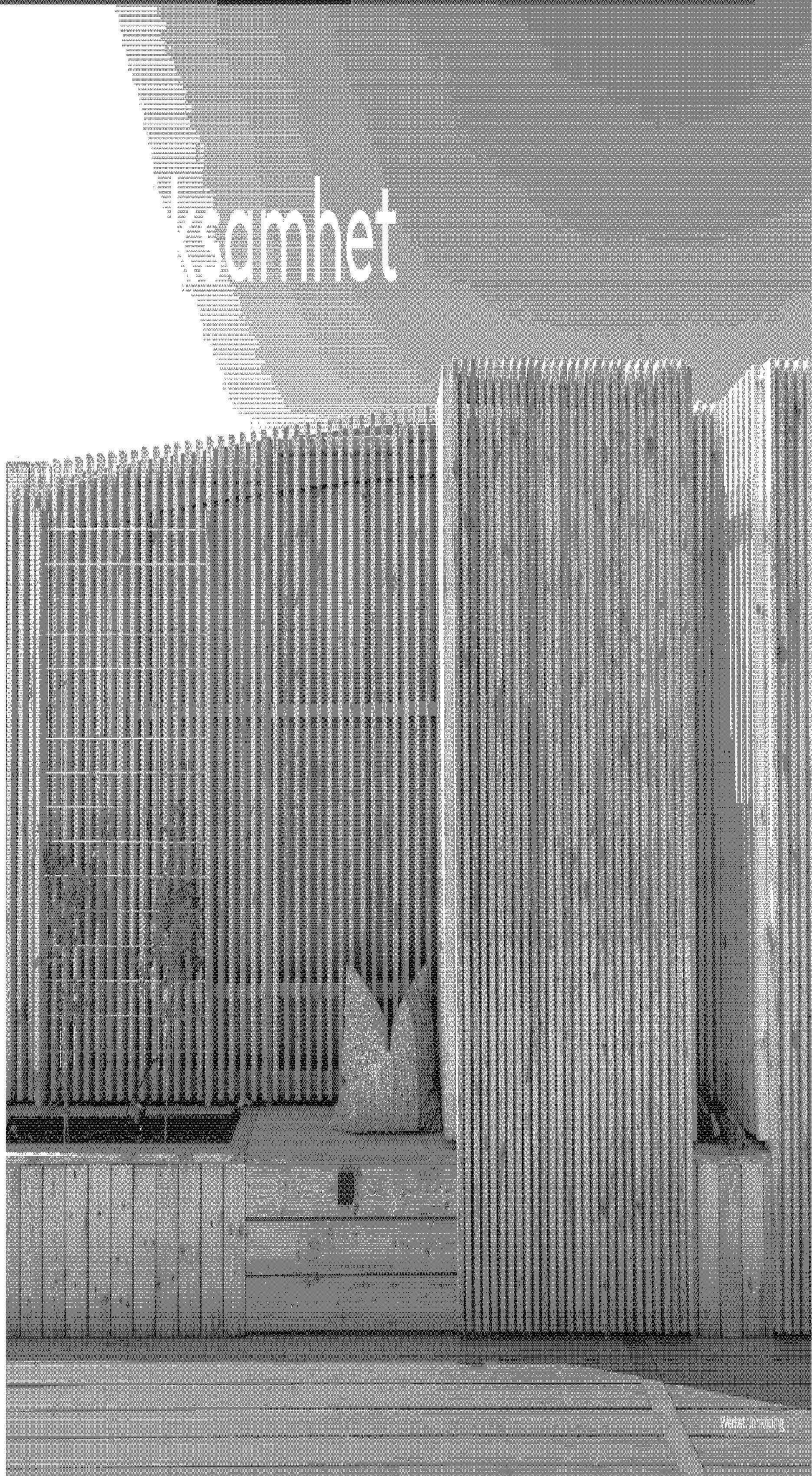
### Finansiella nyckeltal

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Utfall** | | |
| Intäkt, kr/aktie | 20,00 | 21,72 |
| Hyresintäkt, kr/aktie | 17,98 | 19,47 |
| Förvaltningsresultat, kr/aktie | 9,78 | 9,69 |
| Årets resultat efter skatt, kr/aktie | 4,79 | –25,68 |
| Utdelning, kr/aktie[1] | 2,48 | — |
| Långsiktigt substansvärde, kr/aktie | 157 | 154 |
| **Avkastning** | | |
| Avkastning långsiktigt substansvärde, % | 3,0 | –15,3 |
| Avkastning eget kapital, % | 3,0 | –14,8 |
| Avkastning totalt kapital, % | 2,8 | –6,6 |
| **Värdering** | | |
| Förvaltningsresultat per aktie/Kurs, % | 8,1 | 6,8 |
| Förvaltningsresultat efter skatt per aktie (EPRA EPS)/Kurs, % | 7,7 | 6,6 |
| Utdelning/Kurs (direktavkastning), %[1] | 2,1 | — |
| Kurs/Substansvärde per aktie EPRA NRV, % | 76,8 | 92,9 |
| **Aktien** | | |
| Börsvärde, mkr | 59 364 | 70 590 |
| **Aktiens totalavkastning (inkl. utdelning)** | | |
| Castellum, % | –15,9 | 35,1 |
| Nasdaq Sthlm (Six Return), % | 8,6 | 19,2 |
| Fastighetsindex Sverige (EPRA), % | –4,8 | 19,5 |
| Fastighetsindex Eurozone (EPRA), % | –0,6 | 19,4 |
| Fastighetsindex Storbritannien (EPRA), % | –11,7 | 10,7 |
| Utdelningsandel förvaltningsresultat, %[1] | 25,3 | — |
| **Finansiell risk** | | |
| Belåningsgrad, % | 35,6 | 37,4 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,3 | 3,0 |

1. Föreslagen utdelning.

# 4 Verksamhet

Marknad ..... 19
Lokal närvaro ..... 20
Hyresgäster ..... 22
Fastighetsbestånd ..... 24
Projektportfölj ..... 27
Transaktioner ..... 31



Marknad

# En mer avvaktande hyresmarknad

**Året präglades av en avvaktande nordisk hyresmarknad men samtidigt en marknad där Castellum haft en hög aktivitetsnivå med befintliga och potentiella nya hyresgäster.**

Den nordiska hyresmarknaden, där Castellum verkar, har varit avvaktande i huvudstäderna men visar högre efterfrågan och stabilitet i regionstäderna. Castellum kan se tillbaka på ett år med positiv nettouthyrning och stabil uthyrningsgrad.

Arbetsplatsens betydelse ökar för att locka medarbetare tillbaka till kontoret. Diskussionen om kontorsnärvaro efter pandemin är fortsatt aktuell i huvudstäderna.

Castellums nordiska undersökning, Framtidens arbetsliv, med drygt 4 000 respondenter, visar en stadig ökning både av kontorsnärvaro och medarbetarnas vilja att arbeta på kontoret.

## Stabila hyresnivåer

Trots indexeringarna föregående år har bolaget under året haft stabila hyresnivåer vid omförhandlade hyresavtal. En till stor del stabil hyresmarknad för kontor och lager/logistik, samt en väl geografiskt diversifierad portfölj, förklarar bolagets små hyresförluster.

## Fortsatt flight to quality

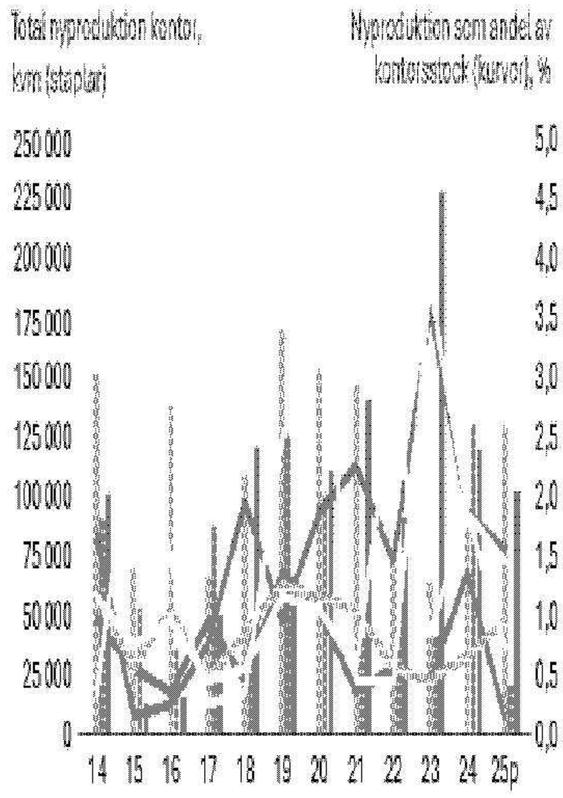
Omsättningen på lokaler har varit hög under året, vilket inneburit både hot och möjligheter. Under det fjärde kvartalet ökade antalet uppsägningar. Även konkurserna ökade, men från mycket låga nivåer. En tydlig trend är att hyresgästerna vill ha högre kvalitet i sina lokaler. Vidare söker sig företagen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

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

## Stark efterfrågan inom segmentet logistik

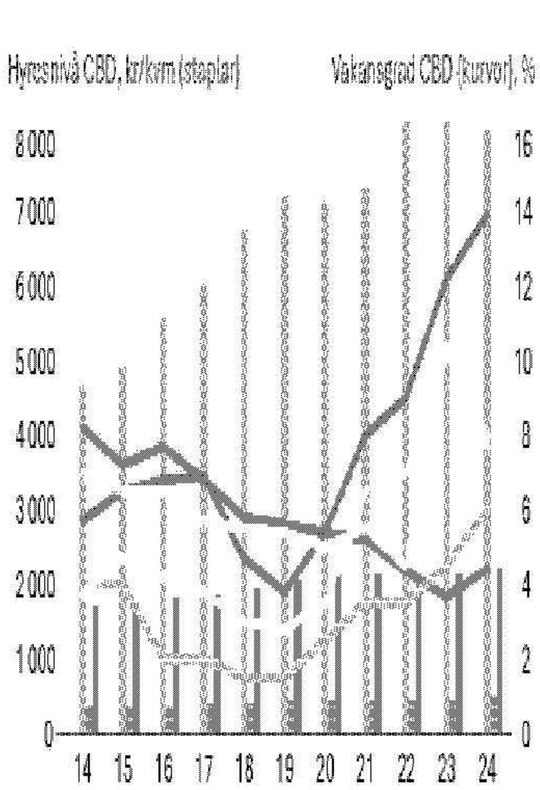
Castellums affärssegment lager/lätt industri, som svarar för cirka 14 procent av bolagets fastighetsportfölj, uppvisar även det en stark efterfrågan med låga vakanser. Fler logistiklokaler behövs då efterfrågan fortsatt är större än utbudet. Däremot har priserna stabiliserats. Segmentet innefattar även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

### Nyproduktion kontor



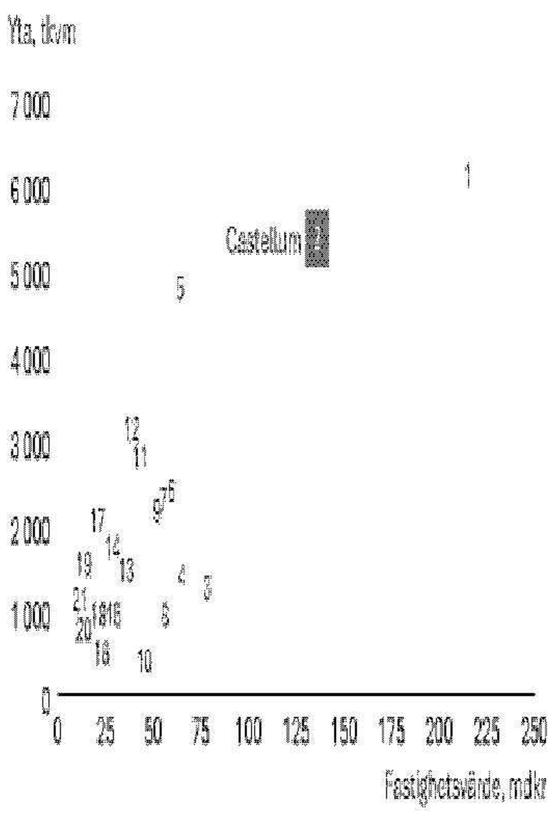

Källa: Nowsco

### Hyresnivåer och vakansgrad storstäderna




Källa: Nowsco, JLL

### Fastighetsinnehav börsnoterade fastighetsbolag




Källa: avser resp. bolags rapport för Q3 2024.
Fastighetsbolag med >10 mdkr i fastighetsvärde.

Börsnoterade fastighetsbolag med ett fastighetsvärde >10 mdkr

| | | |
|---|---|---|
| 1 Balder | 8 Atrium Ljungberg | 15 Platzer |
| 2 Castellum | 9 SBB | 16 Inteа |
| 3 Fabege | 10 Hufvudstaden | 17 NP3 |
| 4 Wallenstam | 11 Catena | 18 Cibus |
| 5 Sagax | 12 Nyfosa | 19 Logistea |
| 6 Wihlborgs | 13 FastPartner | 20 Stendörren |
| 7 Corem | 14 Diös | 21 SLP |

Lokal närvaro

# Stark lokal närvaro i Norden

**Castellums ambition är att vara marknadsledande på attraktiva tillväxtorter i Norden. Verksamheten bedrivs med egen förvaltning på de lokala marknaderna.**

Lokal kännedom och närhet till hyresgästerna är avgörande för att möta deras behov och säkerställa en effektiv förvaltning. Genom intressebolaget Entra ASA äger dessutom Castellum en tredjedel av Entras fastighetsbestånd som består av högkvalitativa kommersiella fastigheter, främst belägna i centrala Oslo. Ytterligare information om Entra finns i not 15 på sidorna 156–157 och 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 42,1 mdkr, varav 66 procent avser kontor och 15 procent samhällsfastigheter. Av fastighetsvärdet återfinns 96 procent i Stockholm.

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Andel av fastighetsvärdet, % | 31 | 32 |
| Antal fastigheter | 113 | 127 |
| Yta, tkvm | 1 092 | 1 185 |
| Fastigheternas värde, mkr | 42 097 | 43 819 |
| Hyresvärde, mkr | 2 783 | 2 858 |
| Driftöverskott, mkr | 1 863 | 1 868 |
| Nettoinvesteringar, mkr | –1 505 | –320 |
| Nettouthyrning, mkr | 14 | –35 |
| Medarbetare | 86 | 83 |

Region

## Väst

Omfattar Göteborg, Kungsbacka och Borås med ett samlat fastighetsvärde om cirka 26,7 mdkr, varav 49 procent avser kontor och 31 procent lager/lätt industri. Av fastighetsvärdet återfinns cirka 92 procent i Göteborg.

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Andel av fastighetsvärdet, % | 20 | 19 |
| Antal fastigheter | 204 | 209 |
| Yta, tkvm | 1 280 | 1 306 |
| Fastigheternas värde, mkr | 26 721 | 26 531 |
| Hyresvärde, mkr | 2 006 | 1 929 |
| Driftöverskott, mkr | 1 314 | 1 265 |
| Nettoinvesteringar, mkr | 400 | 379 |
| Nettouthyrning, mkr | –8 | –15 |
| Medarbetare | 82 | 80 |

Region

## Mitt

Omfattar Örebro, Linköping, Norrköping, Jönköping och Växjö med ett samlat fastighetsvärde om cirka 23,1 mdkr, varav 46 procent avser kontor och 36 procent avser samhällsfastigheter. Av fastighetsvärdet återfinns cirka 36 procent i Örebro.

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Andel av fastighetsvärdet, % | 17 | 17 |
| Antal fastigheter | 143 | 148 |
| Yta, tkvm | 1 037 | 1 091 |
| Fastigheternas värde, mkr | 23 083 | 22 836 |
| Hyresvärde, mkr | 1 947 | 1 885 |
| Driftöverskott, mkr | 1 251 | 1 198 |
| Nettoinvesteringar, mkr | 163 | –861 |
| Nettouthyrning, mkr | 13 | 42 |
| Medarbetare | 89 | 85 |

Region

## Mälardalen

Omfattar Västerås och Uppsala med ett samlat fastighetsvärde om cirka 15,4 mdkr, varav 59 procent avser kontor och 22 procent avser lager/lätt industri. Av fastighetsvärdet återfinns cirka 70 procent i Västerås.

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Andel av fastighetsvärdet, % | 11 | 11 |
| Antal fastigheter | 76 | 84 |
| Yta, tkvm | 803 | 822 |
| Fastigheternas värde, mkr | 15 430 | 15 664 |
| Hyresvärde, mkr | 1 370 | 1 333 |
| Driftöverskott, mkr | 876 | 813 |
| Nettoinvesteringar, mkr | –56 | 208 |
| Nettouthyrning, mkr | 20 | –2 |
| Medarbetare | 51 | 46 |

Region

# Öresund

Omfattar Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett samlat fastighetsvärde på cirka 21,8 mdkr, varav 63 procent avser kontor och 16 procent samhällsfastigheter. Av fastighetsvärdet återfinns cirka 74 procent i Malmö, Helsingborg och Lund medan resterande 26 procent finns i Köpenhamn.

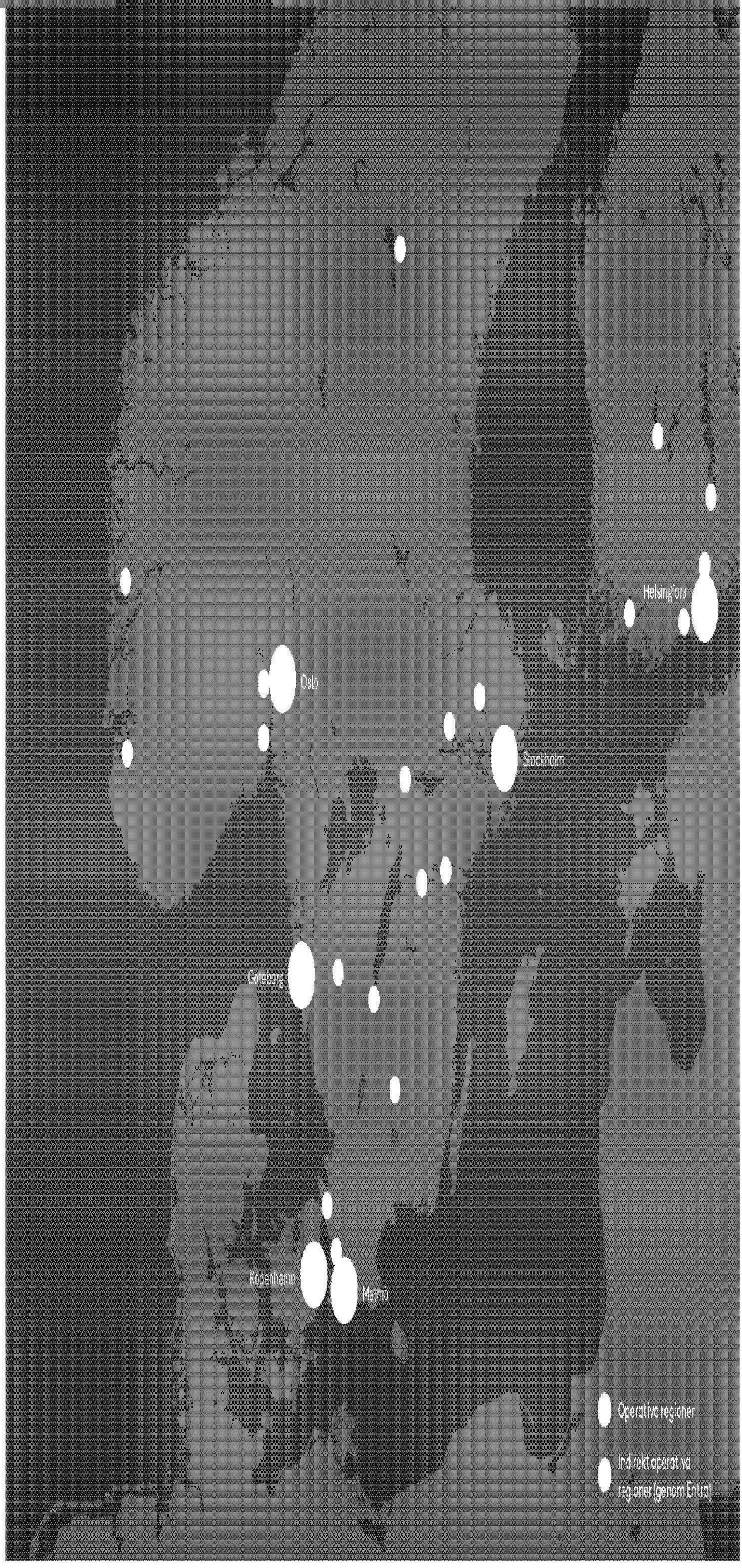
| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Andel av fastighetsvärdet, % | 16 | 16 |
| Antal fastigheter | 116 | 121 |
| Yta, tkvm | 848 | 860 |
| Fastigheternas värde, mkr | 21 843 | 21 760 |
| Hyresvärde, mkr | 1 664 | 1 625 |
| Driftöverskott, mkr | 1 049 | 1 100 |
| Nettoinvesteringar, mkr | 212 | -1 180 |
| Nettouthyrning, mkr | -13 | -27 |
| Medarbetare | 62 | 59 |

# Finland

Omfattar fastighetsbeståndet i Helsingfors, Esbo, Lahtis, Tammerfors, Åbo och Vanda med ett totalt fastighetsvärde på cirka 6,5 mdkr, varav 96 procent avser kontor och resterande projekt och mark. Av fastigheterna återfinns 42 procent i Helsingfors.

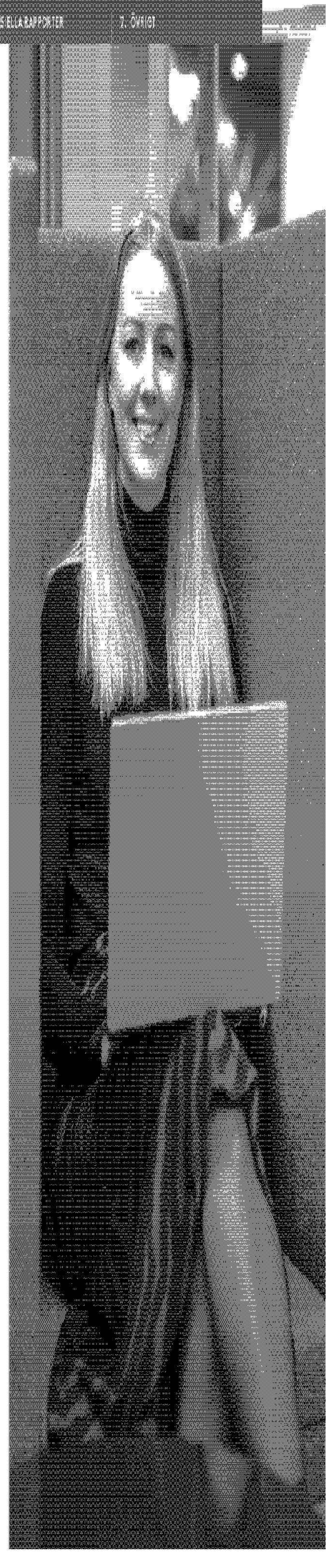
| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Andel av fastighetsvärdet, % | 5 | 5 |
| Antal fastigheter | 20 | 20 |
| Yta, tkvm | 222 | 221 |
| Fastigheternas värde, mkr | 6 537 | 6 942 |
| Hyresvärde, mkr | 823 | 801 |
| Driftöverskott, mkr[1] | 388 | 353 |
| Nettoinvesteringar, mkr | 152 | 314 |
| Nettouthyrning, mkr | -13 | -29 |
| Medarbetare | 11 | 11 |

1. Exkl. bedömd försäkringsersättning om 65 mkr (-).



Hyresgäster

# En stabil och diversifierad kundbas inom nordiskt näringsliv



**En av Castellums styrkor är bolagets diversifierade kundbas, som är ett tvärsnitt av privat näringsliv och offentlig sektor. Hyresgästerna representerar många olika branscher, geografier och kundstorlekar vilket sprider riskerna i kontraktsportföljen.**

Castellums fastigheter finns på starka tillväxtmarknader i Norden. Närvaron i flera nordiska länder underlättar för bolagets tillväxtstrategi samtidigt som finansieringsmöjligheterna breddas och riskspridningen ökar.

Bolagets geografiska närvaro styrs av 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.

Castellum har cirka 7 500 kommersiella kontrakt och cirka 500 bostadskontrakt. Det enskilt största kontraktet svarar för cirka 1,3 procent av bolagets totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största hyresgästen är 2,5 procent. 25 procent av intäkterna kommer från offentlig sektor och skapar ytterligare stabilitet i kassaflödet.

## Kontor största segmentet

Castellum är primärt verksamt inom segmenten kontor, samhällsfastigheter och lager/lätt industri. Segmentet kontor utgör den största värdemässiga exponeringen, 60 procent, följt av samhällsfastigheter om 17 procent och lager/lätt industri om 14 procent. Handel ligger runt 5 procent. Resterande 4 procent är projekt och mark.

## Effektiv och hållbar logistik

Inom lager/lätt industri får hyresgästen hjälp med att skapa den mest effektiva och hållbara lokalen för sin verksamhet. Det omfattar allt från större centrallager till mindre verksamhetslokaler för lätt industri samt citynära lägen för sista-milen-leveranser (Last Mile).

## Coworking

Coworking är det mest flexibla kontorserbjudandet och erbjuds i egen regi. Konceptet har fokus på flexibilitet, gemenskap, nätverkande, hög servicegrad och andra mervärden.

Genom coworking-konceptet breddar Castellum sitt kunderbjudande och kan möta företag och myndigheter i alla storlekar med en service och flexibilitet utöver det traditionella kontoret.

## Närhet till hyresgästerna

Castellum har en stark lokal närvaro med egna medarbetare på samtliga orter där bolaget verkar. Det skapar nära relationer till hyresgästerna och möjliggör snabba och effektiva beslutsvägar. Som en av de största fastighetsägarna på den lokala marknaden samarbetar Castellum med kommuner och engagerar sig i lokala nätverk, såsom företagarföreningar. Genom dessa initiativ tar Castellum en aktiv roll i samhällsbyggandet och bidrar till attraktiva arbetsmiljöer för sina hyresgäster.

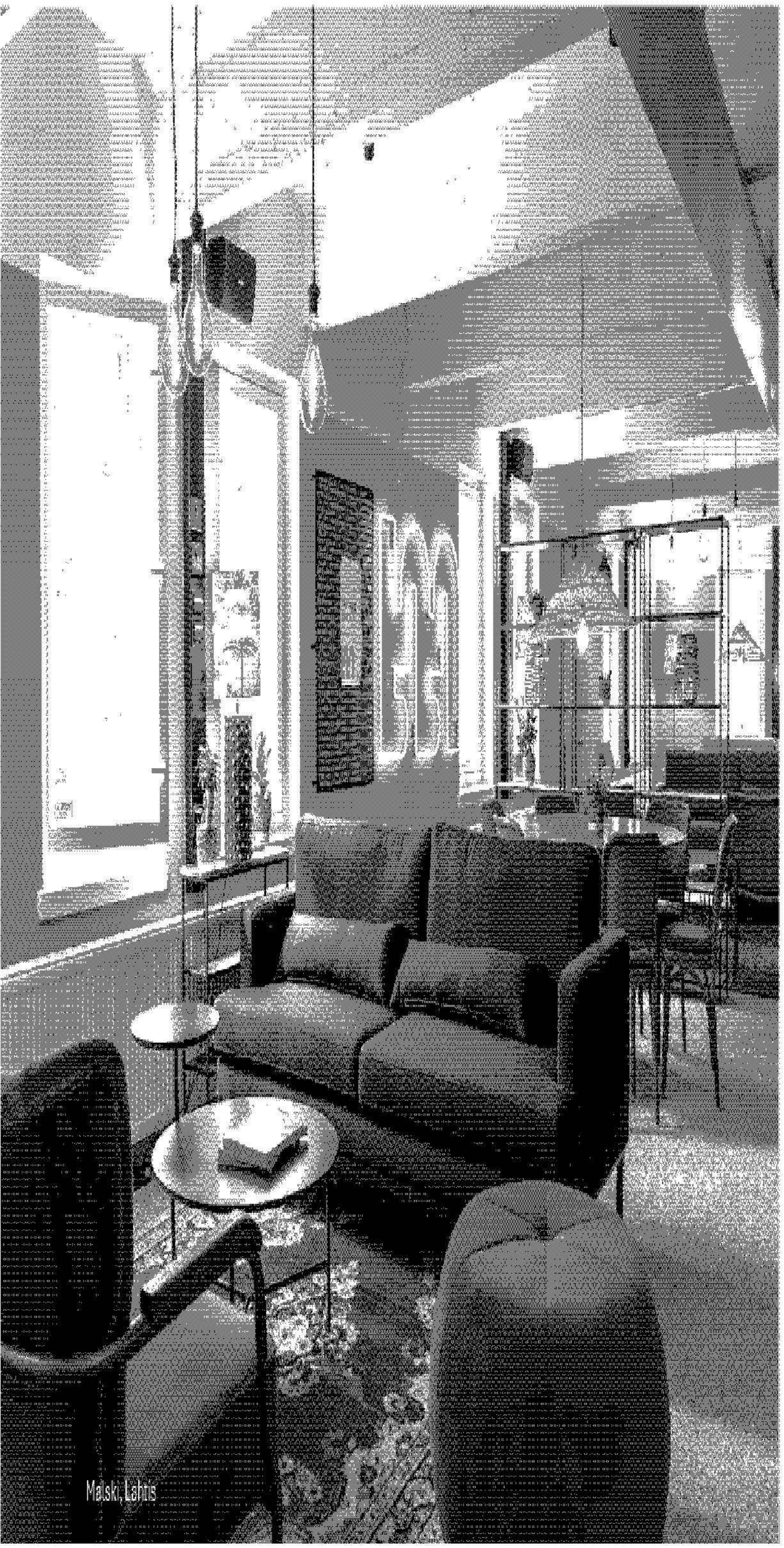
Castellum strävar efter en nära dialog med hyresgästerna och genomför regelbundna kundundersökningar. Varje år görs en mer omfattande kundmätning, Nöjd Kund Index (NKI), med hjälp av extern expertis. I 2024 års undersökning fick Castellum 74 (71) i NKI-resultat av cirka 1 700 svarande hyresgäster.

## Gröna hyresavtal

I linje med bolagets hållbarhetsprofil erbjuds både nya och befintliga hyresgäster möjligheten att teckna gröna hyresavtal. Detta samverkansavtal syftar till att minska lokalernas totala miljöpåverkan. En grön bilaga, framtagen av branschorganisationen Fastighetsägarna, läggs till det ordinarie hyresavtalet med fokus på att reducera miljöbelastningen. Bilagan innehåller riktlinjer för exempelvis energianvändning, materialval och avfallshantering. Castellum har 989 (740) gröna hyresavtal som omfattar 1 204 547 kvm (1 059 028) och motsvarar 27 procent av hyresvärdet.

## Rapport om framtidens arbetsliv

Castellum har för femte året i rad undersökt vad kontorsarbetare förväntar sig av sina arbetsplatser, vilket presenteras i rapporten Framtidens arbetsliv.



Malski, Lahnis

En majoritet 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.

### Kontoren alltmer sofistikerade

Castellums mission är att skapa arbetsplatser där människor och organisationer utvecklas. Bolaget tar en alltmer rådgivande roll, med fokus på att stödja hyresgästerna i att skapa arbetsmiljöer som tillgodoser deras specifika behov och önskemål. Efter pandemin har det fysiska kontoret blivit en ännu viktigare kulturbärare, en plats för social samverkan, innovation och gemenskap, som går långt utöver att vara en arbetsplats för individuella uppgifter. Detta skapar goda förutsättningar för att investera i kontorsmiljöer som tillför mervärde för både organisationer och individer. Genom att främja kunskapsdelning, relationsbyggande och nätverkande bidrar dessa miljöer till att attrahera och behålla både nuvarande och framtida medarbetare.

### Castellums hyresgäster

En diversifierad kundportfölj

| De 10 största hyresgästerna 2024 | Kontraktsvärde, mkr | Andel av totalt kontraktsvärde, % |
|---|---|---|
| Polismyndigheten | 240 | 2,5 |
| AFRY | 201 | 2,1 |
| ABB | 159 | 1,7 |
| Försäkringskassan | 158 | 1,7 |
| Domstolsverket | 139 | 1,5 |
| Handelsbanken | 133 | 1,4 |
| Northvolt | 128 | 1,4 |
| Region Stockholm | 89 | 0,9 |
| Migrationsverket | 86 | 0,9 |
| Hedin | 80 | 0,8 |
| **Summa 10 största hyresgästerna** | **1 413** | **14,9** |

### 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/**

Fastighetsbestånd

# Strategiska avyttringar för långsiktig tillväxt

**Under året fortsatte Castellum att renodla sin portfölj geografiskt genom att avyttra fastigheter som antingen var enskilda objekt i beståndet eller inte prioriterades strategiskt. Avyttringarna var i linje med bolagets strategi att fokusera på kontor och logistik och stärker samtidigt balansräkningen.**

Efter avyttring av 41 fastigheter, tre fastighetsregleringar samt ett fastighetsförvärv under året äger Castellum totalt 672 (709) fastigheter till ett bokfört värde om 136 mdkr. Försäljningarna uppgick till 3,2 mdkr. Hyresvärdet per den 31 december 2024 uppgick till 10,6 mdkr (10,4) medan den sammanlagda uthyrningsbara ytan omfattade 5 282 tkvm (5 485).

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till nordiska tillväxtorter och är beläget i citylägen samt 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 123,4 mdkr, i Danmark till 5,8 mdkr, i Finland till 6,5 mdkr och i Norge, via intresseföretaget Entra ASA, till ett värde av 19,5 mdkr (Castellums andel).

Castellums fastighetsbestånd består till största delen av kontor, 60 procent, följt av samhällsfastigheter 17 procent, lager/lätt industri 14 procent samt handel 5 procent. Resterande 4 procent utgörs av projekt och mark. Castellum fokuserar på tillväxt inom kontor och lager/lätt industri samt på att minska innehavet i handel. Castellum strävar efter att utveckla befintliga fastigheter och förflytta dem uppåt i värdekedjan.

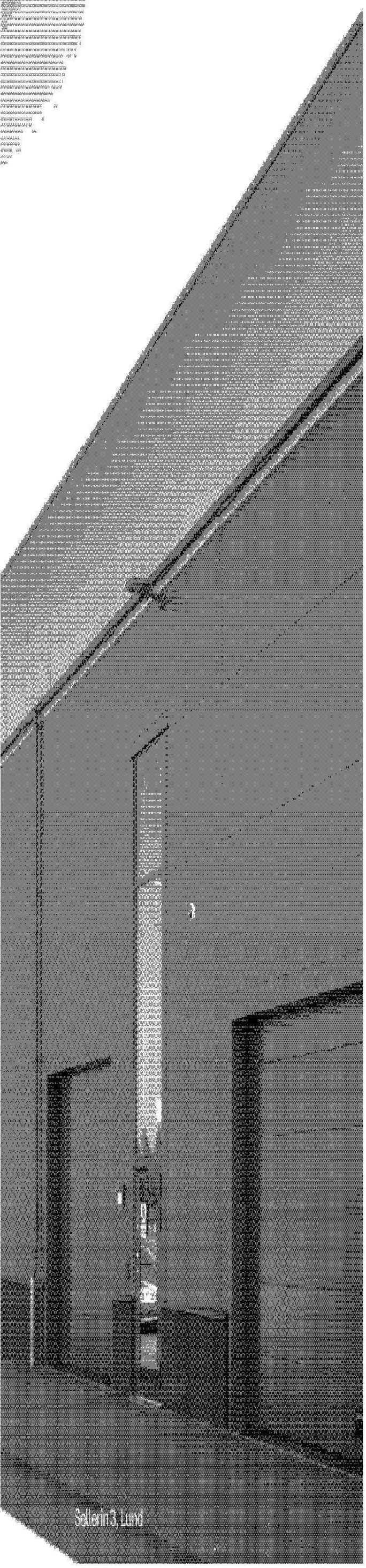
## Förutsättningar för ökad investeringstakt

Castellum investerar och utvecklar sin fastighetsportfölj genom förvärv av fastigheter och byggrätter samt genom ny-, till- och ombyggnation av fastigheter.

Efter att ha bromsat projektverksamheten kraftigt under föregående år ökade bolaget successivt utvecklingstakten i portföljen under 2024.

Under året har investeringar i fastigheter skett för totalt 2 569 mkr (3 746) varav 67 mkr (336) avser förvärv och 2 502 mkr (3 410) ny-, till- och ombyggnation. Försäljningar har skett med –3 203 mkr (–5 206), varigenom nettoinvesteringar uppgick till –634 mkr (–1 460).

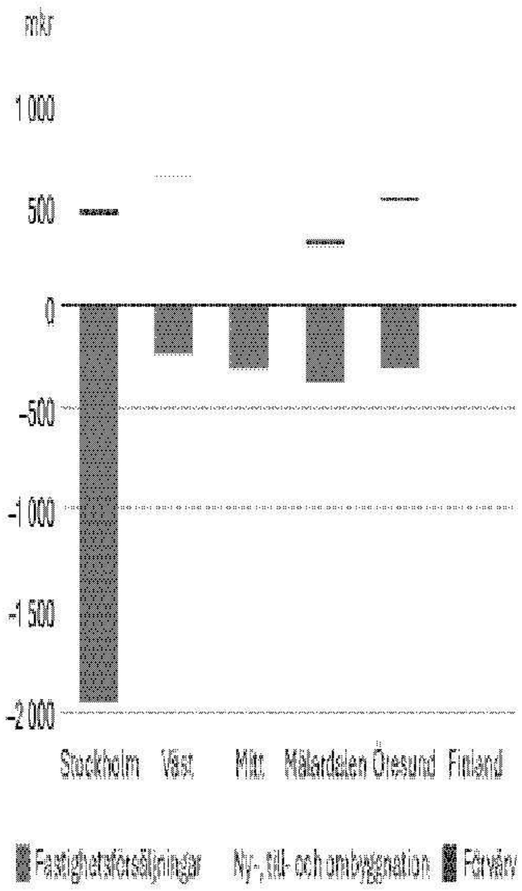
Amsterdam 1, Stockholm




## Förändring av fastighetsbeståndet

| mkr | Bokfört värde, mkr | Antal |
|---|---|---|
| Fastighetsbestånd 1 januari 2024 | 137 552 | 709 |
| + Förvärv | 67 | 1 |
| + Ny-, till- och ombyggnation | 2 502 | — |
| – Försäljningar | -3 302 | -41 |
| +/– Fastighetsregleringar | — | 3 |
| +/– Orealiserade värdeförändringar | -1 528 | — |
| +/– Valutakursomräkning | 420 | — |
| **Fastighetsbestånd 31 december 2024** | **135 711** | **672** |

## Investeringar och försäljningar per region




## Hållbarhetscertifiering av fastigheter

Samtliga fastigheter i Castellums bestånd ska miljöinventeras och per den 31 december 2024 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, vilket uppnåddes redan 2023. 2024 beslutades ett nytt mål om 75 procent hållbarhetscertifierad yta till 2030.

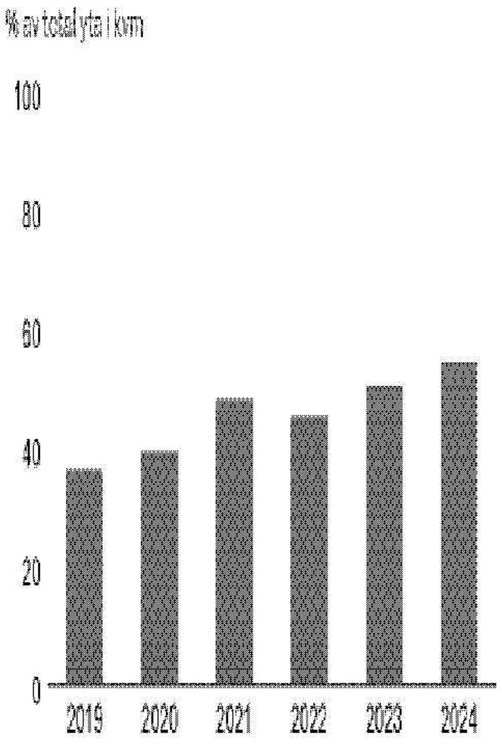
Under 2024 uppnåddes 54 procent certifierad andel av den totala ytan, motsvarande 281 (263) certifierade fastigheter. I samband med förvärv analyseras de förvärvade fastigheterna utifrån energianvändning och miljörisker. Överlag bedöms miljöriskerna i Castellums fastighetsbestånd som låga.

## Castellums hållbarhetscertifierade fastigheter[1]

| | Färdigställda fastigheter | | Pågående projekt | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | Antal | tkvm | Antal | tkvm |
| EU Green Building | 27 | 177 | 0 | 0 |
| Miljöbyggnad | 63 | 722 | 7 | 46 |
| BREEAM | 112 | 1 031 | 6 | 61 |
| LEED | 83 | 1 050 | 16 | 333 |
| WELL | 2 | 18 | 4 | 63 |
| Noll$CO_2$ | 2 | 22 | 0 | 0 |
| **Hållbarhetscertifierade fastigheter[2]** | **281** | **2 869** | **33** | **504** |

1. Certifieringar kan avse fastighet, mark eller del av fastighet.
2. Vissa byggnader har fler än en certifiering. För att undvika dubbelräkning räknas endast en per byggnad, och därför summerar tabellen inte till totalen.

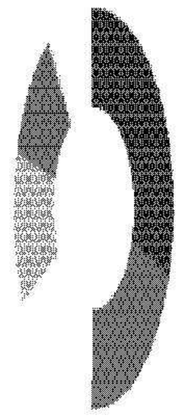
## Andel hållbarhetscertifierade fastigheter



## Fastighetsbestånd 31 december 2024

| | | 2024-12-31 | | | januari–december 2024 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 52 | 639 | 27 923 | 43 686 | 1 889 | 2 955 | 89,0 | 1 648 | 370 | 579 | 1 278 |
| Väst | 80 | 474 | 13 152 | 27 776 | 971 | 2 051 | 91,0 | 860 | 210 | 444 | 649 |
| Mitt | 69 | 502 | 10 638 | 21 208 | 978 | 1 950 | 91,0 | 879 | 222 | 442 | 658 |
| Mälardalen | 28 | 366 | 9 147 | 24 977 | 766 | 2 091 | 93,0 | 706 | 181 | 493 | 525 |
| Öresund | 35 | 283 | 8 834 | 31 240 | 692 | 2 445 | 91,0 | 607 | 152 | 536 | 455 |
| Danmark | 12 | 125 | 4 956 | 39 569 | 342 | 2 732 | 87,0 | 298 | 89 | 713 | 209 |
| Finland | 18 | 204 | 6 307 | 30 855 | 761 | 3 723 | 88,0 | 665 | 245 | 1 198 | 420 |
| **Summa Kontor** | **294** | **2 593** | **80 957** | **31 222** | **6 399** | **2 468** | **90,0** | **5 663** | **1 469** | **566** | **4 194** |
| **Samhällsfastigheter** | | | | | | | | | | | |
| Stockholm | 8 | 142 | 6 152 | 43 269 | 380 | 2 673 | 97,0 | 365 | 61 | 428 | 304 |
| Väst | 17 | 143 | 3 298 | 23 165 | 268 | 1 885 | 97,0 | 259 | 52 | 367 | 206 |
| Mitt | 27 | 275 | 8 362 | 30 510 | 604 | 2 196 | 92,0 | 556 | 105 | 381 | 451 |
| Mälardalen | 8 | 60 | 1 623 | 27 076 | 128 | 2 137 | 97,0 | 124 | 21 | 357 | 103 |
| Öresund | 6 | 68 | 2 813 | 41 123 | 182 | 2 664 | 92,0 | 168 | 30 | 432 | 139 |
| Danmark | 1 | 12 | 668 | 54 737 | 40 | 3 294 | 98,0 | 39 | 7 | 558 | 32 |
| **Summa Samhällsfastigheter** | **67** | **700** | **22 936** | **32 774** | **1 602** | **2 290** | **94,7** | **1 511** | **276** | **394** | **1 235** |
| **Lager/Lätt industri** | | | | | | | | | | | |
| Stockholm | 29 | 182 | 3 554 | 19 544 | 266 | 1 461 | 89,0 | 233 | 45 | 247 | 188 |
| Väst | 82 | 600 | 8 182 | 13 641 | 665 | 1 109 | 93,0 | 603 | 127 | 212 | 476 |
| Mitt | 17 | 121 | 1 493 | 12 352 | 141 | 1 166 | 91,0 | 127 | 25 | 206 | 102 |
| Mälardalen | 25 | 306 | 3 333 | 10 901 | 390 | 1 274 | 95,0 | 363 | 115 | 378 | 248 |
| Öresund | 39 | 265 | 2 957 | 11 128 | 268 | 1 009 | 91,0 | 243 | 55 | 206 | 188 |
| Danmark | 1 | 17 | 163 | 9 368 | 14 | 829 | 94,0 | 14 | 5 | 314 | 8 |
| Finland | 1 | – | 75 | – | 9 | – | 89,0 | 8 | 1 | – | 7 |
| **Summa Lager/Lätt industri** | **194** | **1 491** | **19 757** | **13 247** | **1 753** | **1 175** | **92,6** | **1 591** | **373** | **251** | **1 217** |
| **Handel** | | | | | | | | | | | |
| Stockholm | 11 | 74 | 1 903 | 25 720 | 144 | 1 952 | 96,0 | 135 | 18 | 240 | 117 |
| Väst | 10 | 44 | 1 099 | 24 753 | 84 | 1 880 | 98,0 | 80 | 12 | 285 | 68 |
| Mitt | 18 | 105 | 1 627 | 15 526 | 163 | 1 552 | 93,0 | 149 | 34 | 324 | 115 |
| Mälardalen | 8 | 39 | 707 | 18 392 | 60 | 1 563 | 97,0 | 56 | 12 | 317 | 44 |
| Öresund | 15 | 68 | 1 291 | 19 003 | 121 | 1 781 | 96,0 | 108 | 25 | 365 | 84 |
| **Summa Handel** | **62** | **330** | **6 627** | **20 108** | **572** | **1 735** | **95,6** | **528** | **101** | **308** | **428** |
| **Summa förvaltningsfastigheter** | **617** | **5 114** | **130 277** | **25 475** | **10 326** | **2 019** | **91,5** | **9 293** | **2 219** | **434** | **7 074** |
| Uthyrning och fastighetsadministration | | | | | | | | | 552 | 108 | -552 |
| **Summa efter uthyrning och fastighetsadministration** | **617** | **5 114** | **130 277** | **25 475** | **10 326** | **2 019** | **91,5** | **9 293** | **2 771** | **542** | **6 522** |
| Projekt | 21 | 168 | 4 578 | ... | 235 | ... | ... | 116 | 47 | ... | 69 |
| Obebyggd mark | 34 | – | 856 | – | 32 | – | – | 31 | 12 | – | 19 |
| **Totalt** | **672** | **5 282** | **135 711** | | **10 593** | | | **9 440** | **2 830** | | **6 610** |

### Fastighetsvärde per region




Skillnaden mellan redovisat driftöverskott om 6 610 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 6 786 mkr förklaras dels av att driftöverskottet om 102 mkr för sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet för under året förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 4 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året, övriga ej fastighetsrelaterade poster om 5 mkr samt övriga intäkter om 65 mkr.

Projektportfölj

# Projekt ger tillväxt och skapar värde

**Under året ökade Castellum takten i projektverksamheten. Pågående projekt fortskrider enligt plan, samtidigt som flera nya initiativ har startats. Särskilt fokus har lagts på att utveckla projektpipelinen, där ett antal större affärsmöjligheter med god avkastningspotential har identifierats.**

Castellum har en pågående projektportfölj som omfattar större projekt om cirka 2 mdkr, varav 1 mdkr kvarstår att investera. Den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgick till 94 procent och durationen uppgick till 14 år. Hyresvärdet för pågående projekt uppgick till 167 mkr eller 241 mkr som även inkluderar beslutade men ej startade projekt.

Bolaget investerar kontinuerligt i sitt befintliga fastighetsbestånd och utvecklar nya fastigheter för att höja kvaliteten i portföljen, vilket leder till en mer hållbar och värdesäkrad fastighetsportfölj. Investeringar 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 investeringar via förvärv.

### Nya marknadsförutsättningar

Efter att ha bromsat investeringar i den egna projektportföljen under 2023 ökade Castellum tempot under 2024. Bolaget har fokuserat på att färdigställa pågående projekt samt att starta upp ett färre antal noga utvalda nya projekt, bland annat till Polisen i fastigheten Bågaren 5 i Norrköping, en ny logistikanläggning åt AA-logistik på Finnslätten i Västerås samt en ombyggnad av Gladan 6 på Västra Kungsholmen i Stockholm.

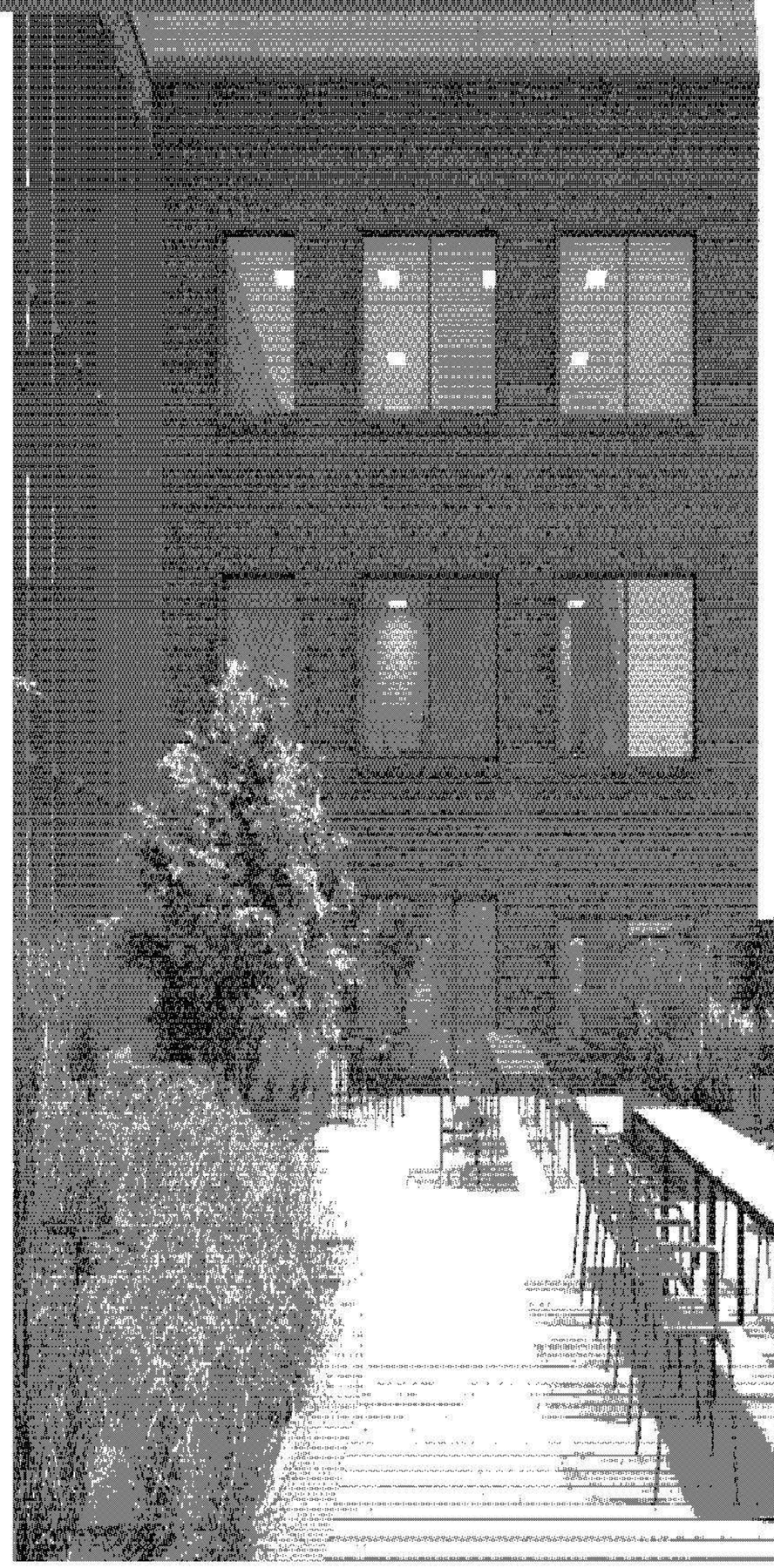
### Projektpipeline

Castellum har en stor potential i projektportföljen, som med framdrift i detaljplaner möjliggör att projekt motsvarande cirka 820 000 kvm kan startas under de närmaste fem åren. Bland dessa framtida projekt kan nämnas betydande projektmöjligheter på Nordic Hub Sävé i Göteborg och i Hagastaden i Stockholm.

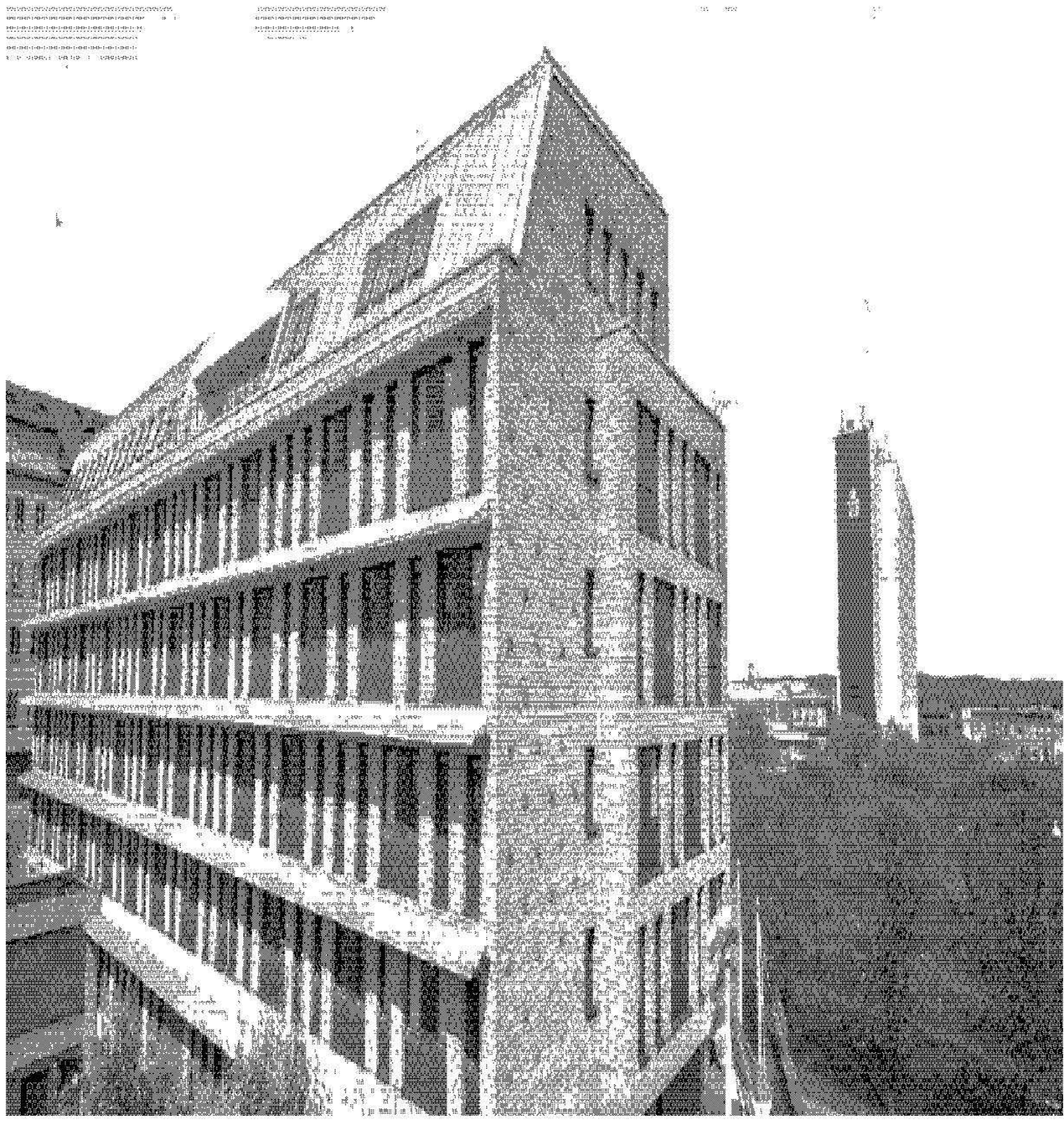
### Ökad intjäning med färdigställda projekt

Årets färdigställda projekt bidrar med 123 mkr i årligt hyresvärde. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden i färdigställda projekt under året uppgick till 73 procent.

Under det första kvartalet färdigställdes Götaland 5, Werket, i Jönköping som erbjuder coworking-ytor, traditionella kontor och olika serviceverksamheter, inklusive gym och restaurang. Samtidigt blev den moderna lager- och logistikanläggningen Tistlarna 9 i Malmö klar. Under det andra kvartalet slutfördes en del av den kombinerade kontors- och industrifastig-



Polishuset Hisingen, Backa 20:6, Göteborg



Bågaren 5, Norrköping

heten Finnslätten 1 i Västerås samt den moderna kontorsbyggnaden Bollbro 15 i Helsingborg. Mot slutet av året färdigställdes också en ombyggnation till Region Örebro Län, Tullen 8 i Örebro.

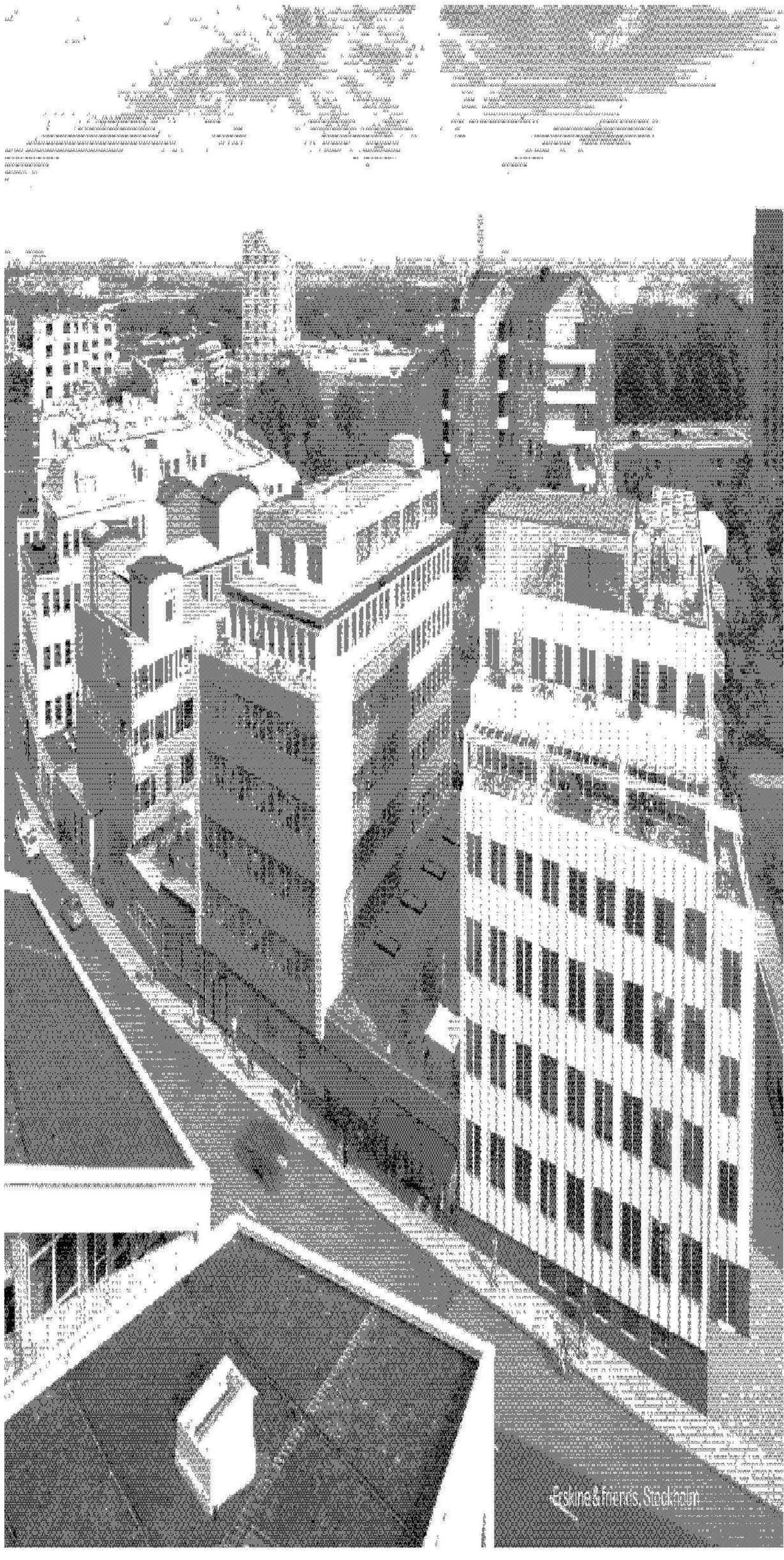
**Hållbara ny- och ombyggnationer**

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- och logistikfastigheter med ett jämförbart referensprojekt senast 2025. Genom Castellums ramprogram för projekt säkerställs att bolaget uppfyller EU:s taxonomi för att anses vara en grön investering.

Nyproducerade kontor- och butiksfastigheter ska hållbarhetscertifieras enligt minst Miljöbyggnad, betyg Guld. För nyproducerade logistikfastigheter gäller Miljöbyggnad, lägst betyg Silver. I projekt utanför Sverige väljs minst BREEAM Excellent eller LEED Gold. 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. Nya kontor som uppförs byggs med krav på minst 40 procent bättre energiprestanda jämfört med byggnationsregler. För nya logistikfastigheter är motsvarande siffra 30 procent.

Werket är ett innovativt återbruksprojekt där före detta statliga verkens byggnad i massivt tegel har moderniserats och öppnats upp mot omgivningen. Istället för att rivas har större delen av byggnaden bevarats, och den befintliga interiören har lyfts fram och fått ett nytt uttryck. Byggnaden har tilldelats Jönköpings kommuns stadsbyggnadspris samt ett diplom i klassen God byggnadsvård för sitt innovativa återbruk. Priset ges till byggnader och miljöer som på olika sätt bidrar till stadsmiljöns utveckling.

Området Aspholmen i Örebro är idag en företagsby, med planen att utvecklas av Örebro kommun och fastighetsägare till ett område med bostäder, arbetsplatser, butiker och parker år 2045. Castellum har under två års tid arbetat för att skapa en levande och hållbar stadsdel med välplanerade grönytor och betoning på biologisk mångfald i anslutning till bolagets fastigheter i området. Projektet har hittills innefattat plantering av träd och blomsterängar, installation av bikupor samt utformning av gröna korridorer för att främja rekreation.



Erskine & Friends, Stockholm

# Stora projekt

## Pågående projekt

Castellum har en pågående projektportfölj som omfattar större projekt om cirka 2 mdkr, varav 1 mdkr kvarstår att investera. Genomsnittlig uthyrningsgrad uppgår till 94 procent.

Fem stora projekt har färdigställts under året med ett totalt hyresvärde om 123 mkr och en genomsnittlig uthyrningsgrad om 73 procent.

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rotterdam 1 | K | O | Stockholm | Q1-25 | 17 100 | 74 | 100 | 300 | 3 | 297 |
| **Summa ej startade projekt över 50 mkr** | | | | | **17 100** | **74** | **100** | **300** | **3** | **297** |

| Pågående projekt | Kategori | Typ av Investering | Ort | Färdigställt | Yta, kvm | Hyresvärde, mkr | Uthyrningsgrad, % | Totalinvestering, mkr | Varav investerat, mkr | Återstår att investera, mkr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tusenskönan 2 | Ö | N | Mölndal | Q1-25 | 10 600 | 27 | 100 | 337 | 292 | 45 |
| Litografen 1 | Ha | N | Örebro | Q3-25 | 3 500 | 6 | 100 | 69 | 10 | 59 |
| Amperen 1 | Lo | N | Västerås | Q3-25 | 37 200 | 29 | 100 | 382 | 251 | 131 |
| Backa 20:6 | S | N | Göteborg | Q4-25 | 9 000 | 43 | 100 | 507 | 330 | 177 |
| Gladan 6 | K | O | Stockholm | Q4-25 | 3 900 | 16 | 11 | 165 | 39 | 126 |
| Bägaren 5 | S | O | Norrköping | Q4-25 | 6 400 | 17 | 100 | 105 | 32 | 73 |
| Repslagaren 24 | K | O | Örebro | Q4-25 | 4 700 | 11 | 100 | 66 | 22 | 44 |
| Gullbergsvass 1:15 | Ho | O | Göteborg | Q1-26 | 4 500 | 18 | 100 | 98 | 5 | 93 |
| **Summa pågående projekt över 50 mkr** | | | | | **79 800** | **167** | **91** | **1 729** | **981** | **748** |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tullen 8 | S | O | Örebro | Q4-24 | 8 200 | 17 | 100 | 106 | 92 | 14 |
| Finnslätten 1 (del av) | K/I | O | Västerås | Q2-24 | 21 000 | 28 | 72 | 189 | 189 | 0 |
| Bollbro 15 | S | O | Helsingborg | Q2-24 | 5 000 | 9 | 100 | 140 | 140 | 0 |
| Tistlarna 9 | Lo | N | Malmö | Q1-24 | 11 300 | 13 | 97 | 205 | 205 | 0 |
| Götaland 5 (Werket) | K | O | Jönköping | Q1-24 | 22 000 | 56 | 55 | 344 | 232 | 112 |
| **Summa färdigställda projekt över 50 mkr** | | | | | **67 500** | **123** | **73** | **984** | **858** | **126** |
| **Totalsumma projekt över 50 mkr** | | | | | **164 400** | **364** | **87** | **3 013** | **1 842** | **1 171** |

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

Typ av investering: N=Nybyggnation, O=Ombyggnation

# Projektpipeline

Castellum har en stor potential i projektportföljen, som med framdrift i detaljplaner möjliggör att projekt motsvarande cirka 820 000 kvm kan startas under de närmaste fem åren. Bland dessa framtida projekt kan nämnas betydande projektmöjligheter på Nordic Hub Säve i Göteborg och i Hagastaden i Stockholm.

## Framtida möjliga utvecklingsprojekt de närmaste fem åren, 20 ytmässigt största

| Framtida möjliga projekt | Ort | Typ | Kategori | Detaljplan | Uthyrningsbar yta, kvm |
|---|---|---|---|---|---|
| Nordic Hub Säve[1] | Göteborg | N | La | Pågående | 215 000 |
| Läkaren 10 | Stockholm | Ö | K | Gällande | 35 700 |
| Charkuteristen 1, 5, 6, 7, 8 | Stockholm | T | K | Pågående | 28 000 |
| Gullbergsvass 703:44[2] | Göteborg | N | K | Pågående | 24 500 |
| Mimer 5 | Västerås | Ö | K | Gällande | 23 000 |
| Sunnanå 8:51 | Malmö | N | Lo | Gällande | 22 300 |
| Smärgelskivan 3 | Helsingborg | N | Lo | Gällande | 21 100 |
| Infinity | Stockholm | N | K | Gällande | 20 200 |
| Helsinki Kirjurinkatu 3 | Helsingfors | Ö | K | Gällande | 17 200 |
| Palmbohult[2] | Örebro | N | Lo | Gällande | 15 100 |
| Flahult | Jönköping | N | Lo | Gällande | 15 000 |
| Kv. Druvan | Linköping | N | K | Gällande | 14 900 |
| Hedenstorp[2] | Jönköping | N | Lo | Gällande | 14 000 |
| Flintan 4 | Lund | N | Lo | Gällande | 14 000 |
| Karl 15 | Helsingborg | Ö | K | Ej startad | 13 400 |
| Gaslyktan 11 | Göteborg | Ö | K | Gällande | 13 000 |
| Trucken 6 | Borås | N | La | Gällande | 12 800 |
| Brunna Örnäs 1:28 | Upplands Bro | N | Lo | Gällande | 12 700 |
| Brunna Örnäs 1:29 | Upplands Bro | N | Lo | Gällande | 12 700 |
| Höjdpunkten etapp 1 | Lund | N | K | Pågående | 11 500 |
| **Totalt** | | | | | **556 100** |

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

Typ av investering: N=Nybyggnation, T=Tillbyggnad, Ö=Ombyggnation

1. Total yta kopplat till Säve uppgår till cirka 600 000 kvm LOA, varav 215 000 kvm bedöms kunna startas inom 5 år

2. Markanvisning eller reservation

## Framtida möjliga utvecklingsprojekt de närmaste fem åren per ort och kategori

| Ort | Kategori | Uthyrningsbar yta, kvm: Detaljplan finns | Detaljplaneändring krävs | Total |
|---|---|---|---|---|
| Borås | La | 12 800 | – | 12 800 |
| Göteborg | I | 5 900 | – | 5 900 |
| Göteborg | K | 25 100 | 24 500 | 49 600 |
| Göteborg | La | – | 215 000 | 215 000 |
| Göteborg | S | – | 8 800 | 8 800 |
| Helsingborg | K | 1 600 | 13 400 | 15 000 |
| Helsingborg | Lo | 21 100 | – | 21 100 |
| Helsingfors | K | 17 200 | – | 17 200 |
| Jönköping | K | 4 500 | 2 000 | 6 500 |
| Jönköping | Lo | 29 000 | – | 29 000 |
| Jönköping | Ö | 7 700 | – | 7 700 |
| Linköping | K | 39 500 | – | 39 500 |
| Lund | Ha | 3 000 | – | 3 000 |
| Lund | K | 5 500 | 23 000 | 28 500 |
| Lund | Lo | 14 000 | – | 14 000 |
| Malmö | K | 7 400 | 7 500 | 14 900 |
| Malmö | Lo | 31 900 | – | 31 900 |
| Norrköping | K | 11 600 | – | 11 600 |
| Stockholm | Ha | 3 900 | – | 3 900 |
| Stockholm | K | 82 100 | 42 600 | 124 700 |
| Stockholm | Ö | 5 300 | – | 5 300 |
| Turku | K | – | 7 000 | 7 000 |
| Upplands Bro | Lo | 33 100 | – | 33 100 |
| Uppsala | K | 18 700 | – | 18 700 |
| Västerås | I | 19 600 | – | 19 600 |
| Västerås | K | 33 600 | – | 33 600 |
| Västerås | Ö | 11 700 | – | 11 700 |
| Örebro | K | 7 100 | 4 200 | 11 300 |
| Örebro | Lo | 15 100 | – | 15 100 |
| Örebro | Ö | 3 100 | – | 3 100 |
| **Totalt** | | **471 100** | **348 000** | **819 100** |

Transaktioner

# Geografisk renodling ökar kvaliteten i portföljen

**Under året såldes fastigheter för cirka 3,2 mdkr som bidrog till att ytterligare renodla portföljen geografiskt och samtidigt stärka bolagets balansräkning.**

I maj 2024 avyttrades tio fastigheter till ett värde om cirka 934 mkr. Fastigheterna bestod i huvudsak av mindre fastigheter på oprioriterade delmarknader, som exempelvis Tyresö, Sollentuna, Partille och Mölndal, och/eller segment såsom handel.

I september sålde Castellum fyra fastigheter till ett försäljningspris om cirka 361 mkr. Därmed lämnade bolaget delområdet Edsberg i Sollentuna i syfte att ytterligare fokusera och öka förvaltningseffektiviteten.

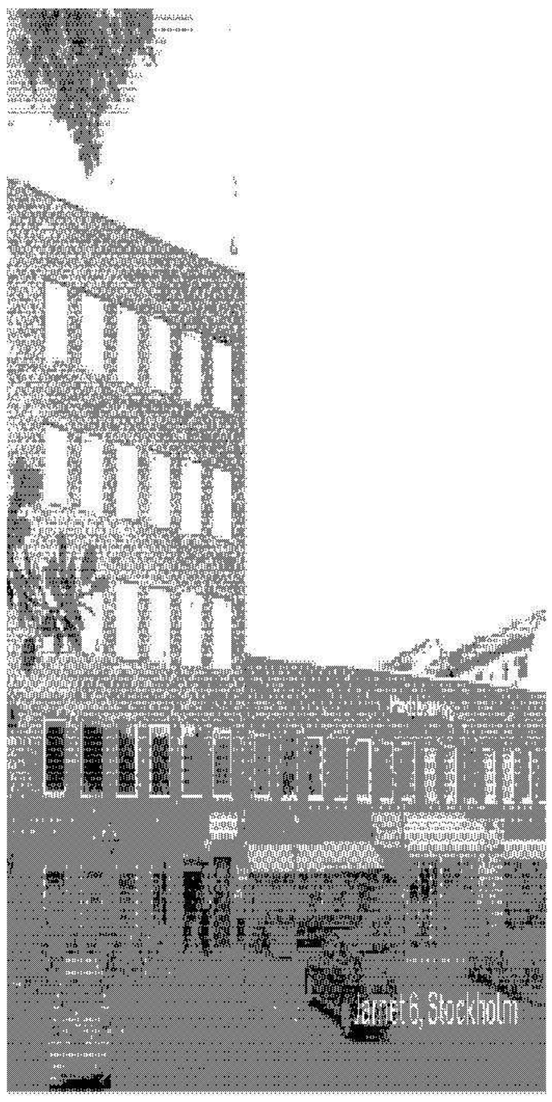
**Minskad exponering mot handel**

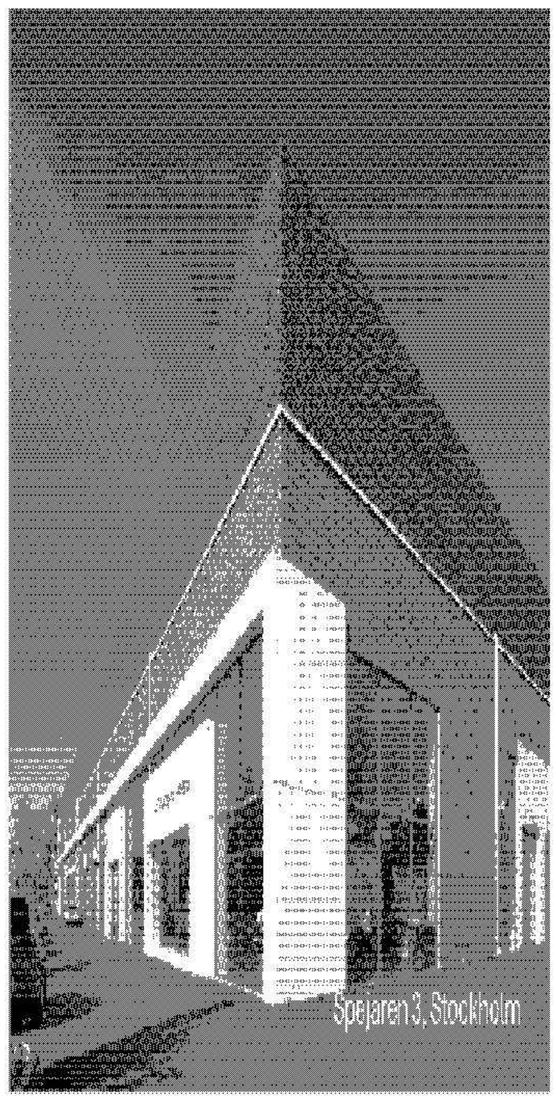
I april 2024 sålde Castellum fastigheten Visiret 2 i Smista, i södra Stockholm. Försäljningspriset uppgick till cirka 347 mkr.

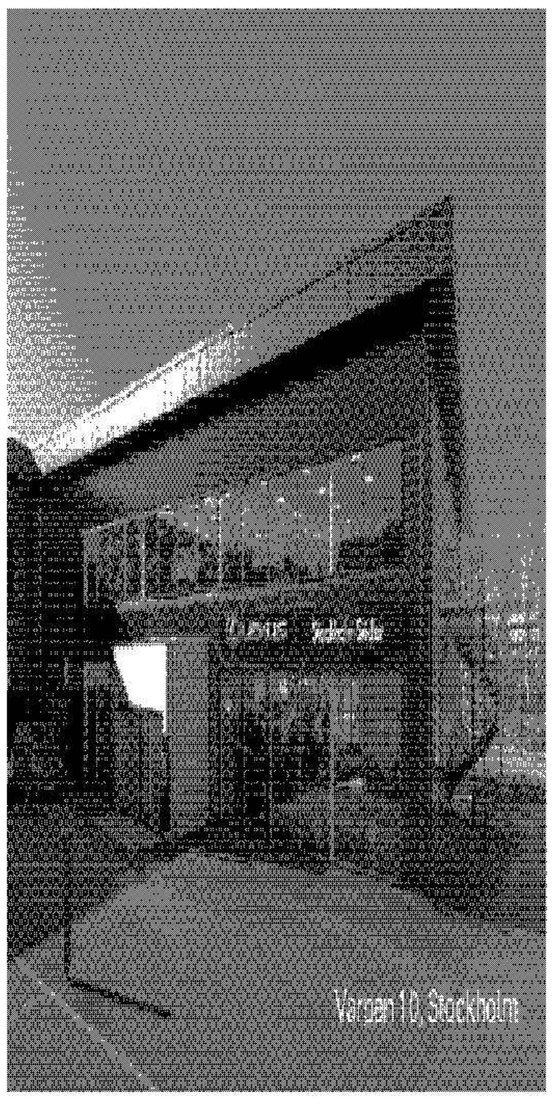
I december 2024 såldes fyra fastigheter i Smista, i Södra Stockholm för sammanlagt cirka 280 mkr. Försäljningarna medförde minskad exponering mot handelssegmentet.

**Sammanfattning årets transaktioner och förvärv**

När årets transaktioner summeras har Castellum sålt 41 fastigheter för 3,2 mdkr, vilket kan jämföras med 48 stycken under 2023 för totalt 5,2 mdkr. Försäljningarna ligger i linje med bokförda värden. Förvärv av fastigheter har under 2024 uppgått till 67 mkr, att jämföra med 336 mkr året innan.


Jaktaren 6, Stockholm


Spejaren 3, Stockholm


Vargen 10, Stockholm

Triskriften 2, Stockholm

# 5 Förvaltnings-berättelse

Verksamhet, finansiering och riskhantering ..... 33
Hållbarhetsrapport ..... 47
Revisors rapport ..... 108
Bolagsstyrningsrapport ..... 109

**Castellums årsredovisning**

Den legala årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sidorna 32–156 och 173. Castellums lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen finns på sidorna 4–13, 25, 28, 41–46, 47–107, 110–113 och 115–120. På sidorna 100–105 återfinns korsreferenser till de olika hållbarhetsredovisningsramverk som Castellum tillämpar.



Werket, Jönköping

Verksamhet, finansiering och riskhantering

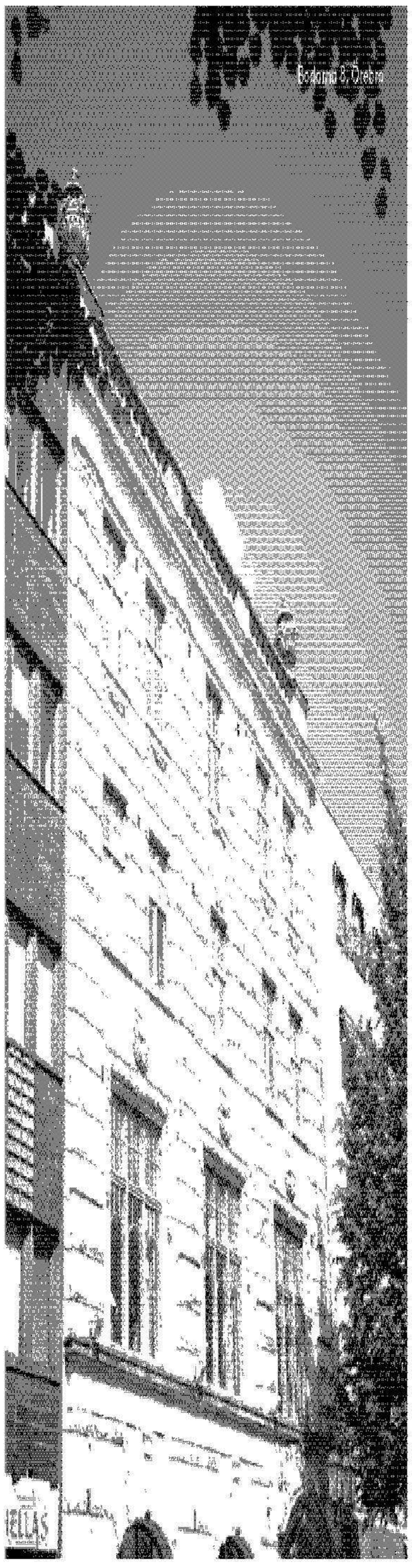
# Verksamhet och resultat

## Verksamheten i korthet

**Styrelsen och verkställande direktören för Castellum Aktiebolag (publ) ("Castellum") org.nr 556475-5550, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024. 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 2025.**

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar. Per den 31 december 2024 uppgick fastighetsvärdet till cirka 155 mdkr, inklusive ägarandelen i det norska intresseföretaget Entra.

Castellum finns i attraktiva nordiska tillväxtorter 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

- Castellums styrelse har fattat beslut om revidering av de finansiella målen och utdelningspolicyn. Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 10 procent per år över en konjunkturcykel. Utdelningen ska uppgå till minst 25 procent av förvaltningsresultatet, såvida bolagets finansiella ställning inte motiverar annat.
- Moody's har bekräftat Castellums kreditbetyg Baa3 och justerat utsikterna från stabila till positiva.
- Castellum tecknade i november ett 15-årigt hyreskontrakt med TV4 om cirka 16 000 kvm. Fastigheten planeras vara färdigställd och klar för inflytt hösten 2026. Total investeringsvolym uppgår till cirka 300 mkr och totalt hyresvärde uppgår till cirka 1 mdkr.
- Castellum har, inom ramen för EMTN-programmet, emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 500 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden. Löptiden är 6,25 år och årlig kupong uppgår till 4,125 procent. Castellum har också återköpt obligationer till ett nominellt belopp om 186 miljoner euro.

Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och klassificeras som grön enligt Green Equity Designation.

Förvaltningsresultat, mkr

4 819 (4 373)

Börsvärde, mdkr

59,4

# Koncernens resultat

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade till 4 819 mkr (4 373) motsvarande 9,78 kronor per aktie (9,69). Ökningen i förvaltningsresultat är framförallt relaterad till lägre kostnader avseende såväl direkta fastighetskostnader som kostnader för administration och finansiering. Castellums andel i intresseföretagen Entra och Halvorsäng bidrog med 429 mkr (445) till förvaltningsresultatet.

## Segmentinformation

| | Intäkter | | Driftöverskott | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Stockholm | 2 541 | 2 543 | 1 863 | 1 868 |
| Väst | 1 835 | 1 829 | 1 314 | 1 265 |
| Mitt | 1 752 | 1 759 | 1 251 | 1 198 |
| Mälardalen | 1 299 | 1 254 | 876 | 813 |
| Öresund | 1 505 | 1 563 | 1 049 | 1 100 |
| Finland | 683 | 671 | 388 | 353 |
| Coworking | 265 | 266 | -20 | -31 |
| Koncerneliminering | -96 | -79 | – | – |
| **Summa** | **9 784** | **9 806** | **6 721** | **6 566** |
| Övriga intäkter, Finland | 65 | – | 65 | – |
| **Totalt** | **9 849** | **9 806** | **6 786** | **6 566** |

## Intäkter

Intäkterna uppgick till 9 849 mkr (9 806), varav 65 mkr (–) avser bedömd försäkringsersättning.

Genomförda fastighetsförsäljningar innebar lägre intäkter om 345 mkr samtidigt som färdigställda projekt bidrog positivt till intäkterna med 146 mkr. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 199 mkr, motsvarande 2,3 procent, exklusive valutaeffekter. Förändringen inom jämförbart bestånd är framförallt driven av indexreglering, men motverkas av högre vakanser och rabatter. Övriga hyresintäkter och lösen av kontrakt uppgick till 45 mkr (88). Castellum har i vissa fall begränsningar i hyresavtalen som innebär att full indexering inte uppnås, samtidigt som indexeringen i Danmark och Finland var lägre än i Sverige. Intäktsökningen i jämförbart bestånd för det svenska beståndet uppgick till 3,0 procent. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 91,5 procent (92,1).

### Utveckling intäkter

| mkr | 2024 | 2023 | Förändring, % |
|---|---|---|---|
| Jämförbart bestånd | 8 851 | 8 652 | 2,3 |
| Projektfastigheter | 600 | 454 | |
| Transaktion | 168 | 513 | |
| Coworking | 265 | 266 | |
| Koncerneliminering | -96 | -79 | |
| Valutajustering[1] | -4 | – | |
| **Hyres- och serviceintäkter** | **9 784** | **9 806** | |
| Övriga intäkter, Finland | 65 | – | |
| **Intäkter** | **9 849** | **9 806** | **0,4** |

1. Innevarande år omräknat med jämförelseårets valutakurs.

## Nettouthyrning

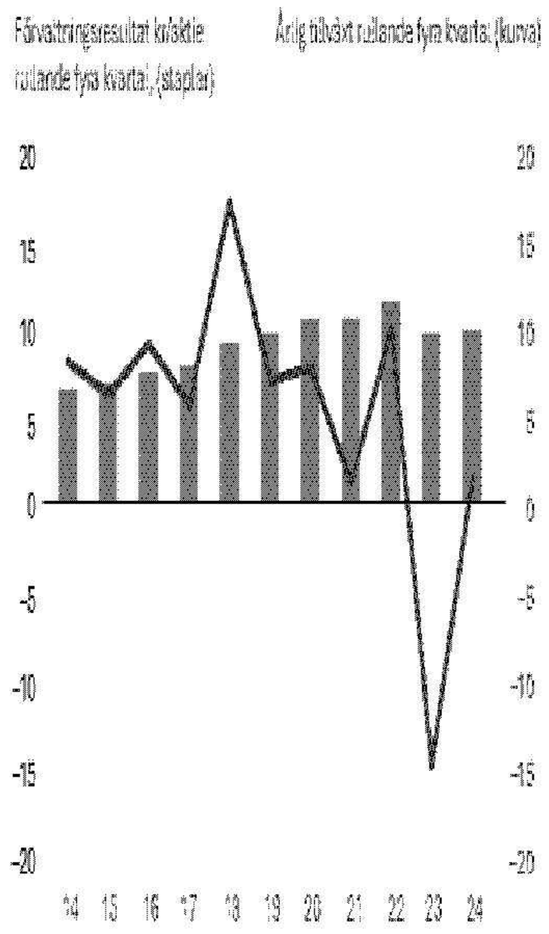
Bruttouthyrningen, det vill säga årshyra för total uthyrning under året, uppgick till 609 mkr (612). Uppsägningar uppgick till -596 mkr (-679), varav -39 mkr (59) avsåg konkurser och -33 mkr (-23) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen under perioden uppgick därmed till 13 mkr (-67). Omförhandlingar motsvarande en årshyra om 452 mkr har genomförts under året med en genomsnittlig hyresförändring om -1,0 procent. Hyreskontrakt om 1 706 mkr förlängdes till oförändrade villkor.

| | Region | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| mkr | Stockholm | Väst | Mitt | Mälardalen | Öresund | Finland | Totalt |
| **Nytecknat** | | | | | | | |
| Befintligt | 135 | 104 | 93 | 80 | 78 | 29 | 519 |
| Investeringar | 66 | 18 | 6 | – | – | – | 90 |
| **Totalt** | **201** | **122** | **99** | **80** | **78** | **29** | **609** |
| **Uppsagt** | | | | | | | |
| Befintligt | -183 | -121 | -77 | -51 | -88 | -37 | -557 |
| Konkurser | -4 | -9 | -9 | -9 | -4 | -4 | -39 |
| **Totalt** | **-187** | **-130** | **-86** | **-60** | **-92** | **-41** | **-596** |
| **Netto-uthyrning** | **14** | **-8** | **13** | **20** | **-14** | **-12** | **13** |
| *D:o 2023* | *-35* | *-15* | *42* | *-2* | *-28* | *-29* | *-67* |

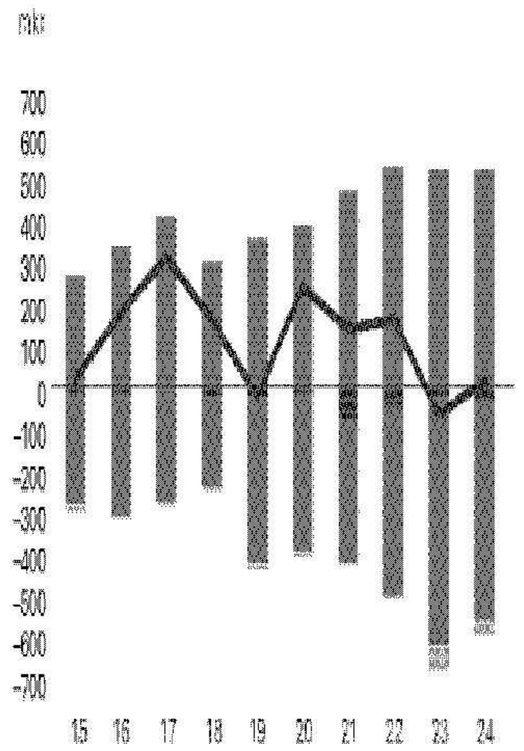
## Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 2 322 mkr (2 456). I jämförbart bestånd minskade kostnaderna

Förvaltningsresultat per aktie




Nettouthyrning



## Fastighetskostnader

| kr/kvm | Kontor | Samhälls-fastigheter | Lager/Lätt industri | Handel | 2024 Totalt | 2023 Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Driftkostnader | 331 | 229 | 193 | 176 | 268 | 275 |
| Underhåll | 78 | 52 | 31 | 45 | 58 | 58 |
| Fastighetsskatt | 157 | 113 | 27 | 87 | 108 | 107 |
| **Fastighetskostnader** | **566** | **394** | **251** | **308** | **434** | **440** |
| Fastighetsadministration | – | – | – | – | 108 | 107 |
| **Totalt** | **566** | **394** | **251** | **308** | **542** | **547** |

med 54 mkr, motsvararande 2,5 procent, exklusive valutaeffekter. Fastighetsadministration, exklusive coworking, uppgick till 552 mkr (566), motsvarande 108 kr/kvm (107). Direkta fastighetskostnader exklusive engångskostnader redovisade i fjärde kvartalet 2023 om 55 mkr är således oförändrade. Elkostnaderna minskade men motverkades av högre kostnader för värme, vatten, snöröjning och underhåll. Centrala administrationskostnader minskade till 241 mkr (403). Sammantaget minskade därmed administrativa kostnader med 176 mkr, varav 143 mkr hänförs till engångskostnader redovisade under 2023. Exklusive engångskostnader minskade administrativa kostnader med 33 mkr, motsvarande 4,0 procent som ett resultat av en allmän kostnadsöversyn.

### Utveckling av kostnader

| mkr | 2024 | 2023 | Förändring, % |
|---|---|---|---|
| Jämförbart bestånd | 2 131 | 2 185 | -2,5 |
| Projektfastigheter | 156 | 131 | |
| Transaktion | 36 | 140 | |
| Valutajustering[1] | -1 | — | |
| **Direkta fastighetskostnader** | **2 322** | **2 456** | **-5,5** |
| Fastighetsadministration | 552 | 566 | |
| Coworking | 285 | 297 | |
| Koncerneliminering | -96 | -79 | |
| **S:a uthyrning och fastighetsadministration** | **741** | **784** | |
| Centraladministration | 241 | 403 | |
| **Kostnader totalt** | **3 304** | **3 643** | **-9,3** |

1. Innevarande år omräknat med jämförelseårets valutakurs.

## Resultat från intresseföretag och joint ventures

Resultat från intresseföretag och joint ventures avser Castellums andel av Entra ASA:s och Halvorsäng Fastighets AB:s resultat. På raden ”varav förvaltningsresultat” ingår Castellums andel av intresseföretagens förvaltningsresultat, vilket för året uppgick till 429 mkr (445).

Per balansdagen har nedskrivningsbehov identifierats om totalt 299 mkr på grund av lägre substansvärde i Entra. Årets valutakurspåverkan på innehavet i Entra redovisas i övrigt totalresultat.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -2 155 mkr (-2 235). Förändringen mot föregående år förklaras framförallt av en lägre skuldvolym. Genomsnittlig utgående ränta för låneportföljen, inklusive ränte- och valutasäkring med lång löptid, uppgick per balansdagen till 3,2 procent (3,0). Den genomsnittliga räntan visar en ögonblicksbild över senaste räntebindningen för derivat- och låneportföljen per balansdagen och exkluderar vissa poster i finansnettot såsom periodiseringar av låneomkostnader, övriga finansiella kostnader, valutasäkring med kort löptid samt i vissa fall valutaeffekter. Under det fjärde kvartalet har 19 mkr hänförligt till valutasäkring med kort löptid relaterat till Entra kostnadsförts som ej ingår i snitträntan. Utöver detta har engångskostnader relaterat till refinansiering och förtidslösen av banklån samt novering av obligationer kostnadsförts med 14 mkr.

## Värdeförändringar

*Fastigheter*

Castellum redovisade under året orealiserade värdeförändringar om -1 528 mkr (-14 325), främst drivet av kassaflödesmässiga förändringar under året. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Castellums bestånd uppgick vid årets utgång till 5,63 procent, motsvarande en ökning om 1 baspunkt från motsvarande tidpunkt föregående år.

Castellums genomförda fastighetsförsäljningar har under året medfört en realiserad värdeförändring om -99 mkr. Försäljningspris netto uppgick till 3 203 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om -147 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 3 350 mkr att jämföra med senaste värderingen om 3 302 mkr, en skillnad om 48 mkr.

### Värdeförändring fastighet

| mkr | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Kassaflöde | -1 190 | -2 936 |
| Projektvinst/byggrätter | 592 | -920 |
| Avkastningskrav | -930 | -10 469 |
| **Orealiserad värdeförändring** | **-1 528** | **-14 325** |
| *D:o i %* | *-1,1* | *-9,3* |
| Försäljningar | -99 | -209 |
| **Totalt** | **-1 627** | **-14 534** |
| *D:o i %* | *-1,2* | *-9,5* |

*Derivat*

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat, vilka främst påverkas av förändrade marknadsräntor och valutakursrörelser. I årets resultat har derivaten genererat en värdeförändring om 451 mkr (–1 235), vilket inkluderar både realiserade och orealiserade värdeförändringar. Värdeförändringar som ett resultat av säkringsrelationer uppgick till 126 mkr (1 059) och redovisas i övrigt totalresultat. De positiva värdeförändringarna förklaras av att räntor på längre löptider har stigit under året samt förändrade valutakurser.

*Goodwill*

Förändring av goodwill uppgick till –188 mkr (–474) varav –82 mkr (–156) är hänförligt till avyttringar, –106 mkr (–293) är hänförligt till negativ värdeutveckling på fastigheter och — mkr (–25) hänförligt till United Spaces.

## Skatt

Castellums verksamhet omfattas av flera olika skatter – inkomstskatt, fastighetsskatt, personalskatter, 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 bolagets 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 avsedda tolkas och Castellum agera proaktivt och transparent genom öppna yrkanden, ansökan om förhandsbesked alternativt i dialog med skattemyndigheten.

## Utsikter 2025

Under 2025 förväntas fortsatt god stabilitet inom koncernens kärnverksamhet. Låg KPI-indexering i kombination med en något avvaktande hyresmarknad leder dock sannolikt till en relativt svag intäktsutveckling. Även volymen större projekt som färdigställs under året är begränsad men kommer öka över tid.

En återigen väl fungerande kapitalmarknad, i kombination med bankernas ökade utlåningsvilja, lär påverka lånemarginalen positivt. Samtidigt väntas underliggande räntor förbli något högre än tidigare prognoser.

Total inkomstskatt för året uppgick till –404 mkr (3 016) varav –172 mkr (–12) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skatt om 20,6 procent på resultat före skatt uppgår teoretisk skatt till –569 mkr. Skillnaden om 165 mkr beror främst på effekter från sålda fastigheter. Arbetsgivare i Sverige betalar 31,42 procent i sociala avgifter baserat på lön samt 24,26 procent i löneskatt på pensionspremier. Castellum har under 2024 betalat 135 mkr (140) i sociala avgifter och löneskatt.

## Förslag till vinstdisposition

**Till årsstämmans förfogande står, kronor:**

| | |
|---|---|
| Balanserade vinster | 47 553 327 780 |
| Årets resultat | 1 222 528 514 |
| **Summa** | **48 775 856 294** |

**Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:**

| | |
|---|---|
| Utdelning till aktieägarna, 2,48 kronor per aktie | 1 221 266 202 |
| Överförs i ny räkning | 47 554 590 092 |
| **Summa** | **48 775 856 294** |

I bolaget finns 492 601 452 registrerade aktier, varav för närvarande 155 403 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier.

## 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 1 318 mkr (–2 129). Moderföretagets tillgångar uppgick till 110 884 mkr (102 647). Soliditeten uppgick till 44 procent (47).

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 2024 uppgick Castellums tillgångar till 158 mdkr samtidigt som belåningsgraden var 36 procent, medan räntetäckningsgraden under året uppgick till 3,3 gånger.

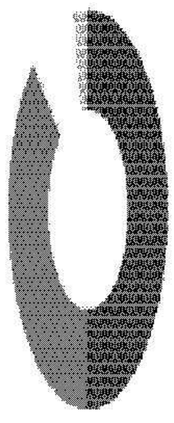
## Finanspolicy och uppföljning

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

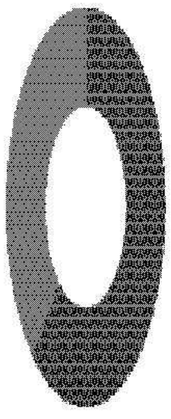
| | Policy | Åtaganden | Utfall |
|---|---|---|---|
| Belåningsgrad | Ej varaktigt över 40 procent | Ej över 65 % | 35,6 % |
| Räntetäckningsgrad | Minst 3 ggr | Minst 1,5 ggr | 3,3 ggr |
| Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar | | Ej över 45 % | 14 % |
| Finansieringsrisk | | | |
| – genomsnittlig kapitalbindning exkl. outnyttjade krediter, år | Minst 2 år | | 4,4 år |
| – förfall inom 1 år | Högst 30 procent av utestående lån och outnyttjade kreditavtal | | 10 % |
| – likviditetsbuffert | Likviditetsreserv motsvarande 12 månaders kommande låneförfall | | Uppfyllt |
| Ränterisk | | | |
| – genomsnittlig räntebindning | 1,5–4,5 år | | 3,6 år |
| – förfall inom 6 månader | Högst 50 procent | | 27 % |
| 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 2024-12-31



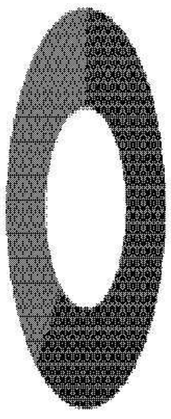
- Eget kapital 79 174 mkr (50 %)
- Räntebärande skulder 58 633 mkr (37 %)
- Uppskjuten skatteskuld 14 900 mkr (9 %)
- Övriga skulder 5 152 mkr (3 %)

Fördelning av räntebärande skulder 2024-12-31



- Obligationer 36 032 mkr (61 %)
- Lån i bank 22 601 mkr (39 %)

Säkerställda och icke säkerställda krediter 2024-12-31



- Icke säkerställda krediter 36 032 mkr (61 %)
- Säkerställda krediter 22 601 mkr (39 %)

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 räntelläge 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 2024 uppgick räntetäckningsgraden till 3,3 gånger (3,0). Per den 31 december 2024 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,6 år (3,3) medan andelen ränteförfall inom 6 månader var 27 procent. För utnyttjad lånevolym var genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång 4,4 år (4,2). Skuldkvoten vid utgången av året var 9 (10).

Räntenettot 2024 uppgick till –2 083 mkr (–2 162) med en genomsnittlig ränta om 3,2 procent (3,0).

### 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 82 621 mkr (86 859), varav långfristigt uppgick till 73 533 mkr (81 372) och kortfristigt till 9 088 mkr (5 487). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av året var 50 300 mkr (57 134) långfristigt och 6 333 mkr (4 537) kortfristigt.

Räntebärande skulder netto efter avdrag för likviditet om 2 400 mkr (2 088) uppgick till 56 233 mkr (59 583), varav 35 032 mkr (35 783) avsåg utestående obligationer och resterande bankkrediter.

Under året har flertalet kreditfaciliteter i bank omförhandlats till marknadsmässiga villkor. Det har även avtalats om nya bankfaciliteter där nya säkerheter har pantsatts. Castellum har under året genomfört emissioner om totalt 9,2 mdkr i svensk och europeisk obligationsmarknad.

Utfärdade åtaganden i kreditavtal, så kallade kovenanter, innebär primärt att koncernen inte får ha en belåningsgrad överstigande 65 procent samt 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 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.

### 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 12 325 mkr (12 681) och aktier i norska Entra samt har lån i utländsk valuta, 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. Valutarisker 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 58 633 mkr (61 671) var 22 601 mkr (25 101) säkerställda med pantbrev och 36 032 mkr (36 570) icke säkerställda, vilket innebär att cirka 39 procent (41) av utestående låneskuld var säkerställd. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 50 procent (47) vid årets utgång. Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar uppgick till 14 procent (16).

### Derivat

*Räntederivat*

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. För räntederivat innebär det att ett över- eller undervärde uppstår om den

### Kreditförfallostruktur 2024-12-31

| Kreditavtal, mkr | Bank | Obligationer | Certifikat | Totalt räntebärande skulder | Andel, % | Ej utnyttjade krediter | Summa tillgängliga krediter |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | – | 8 238 | – | 8 238 | 14 | 850 | 9 088 |
| 2026 | 899 | 6 541 | – | 7 440 | 13 | 11 483 | 18 923 |
| 2027 | 2 529 | 3 948 | – | 6 477 | 11 | 10 155 | 16 632 |
| 2028 | 6 390 | 1 579 | – | 7 969 | 13 | 1 500 | 9 469 |
| 2029 | 2 683 | 10 017 | – | 12 700 | 22 | – | 12 700 |
| >2029 | 10 100 | 5 709 | – | 15 809 | 27 | – | 15 809 |
| **Totalt** | **22 601** | **36 032** | **–** | **58 633** | **100** | **23 988** | **82 621** |

### Ränteförfallostruktur 2024-12-31

| Förfallotidpunkt | mkr | Andel, % | Snittränta, % | Genomsnittlig räntebind., år |
|---|---|---|---|---|
| 0–1 år | 17 728 | 30 | 6,1[1] | 0,3 |
| 1–2 år | 5 758 | 10 | 1,5 | 1,7 |
| 2–3 år | 3 399 | 6 | 4,1 | 2,7 |
| 3–4 år | 4 779 | 8 | 1,5 | 3,9 |
| 4–5 år | 11 231 | 19 | 1,2 | 4,7 |
| >5 år | 15 738 | 27 | 2,4 | 7,4 |
| **Totalt** | **58 633** | **100** | **3,2** | **3,6** |

1. Inkluderar marginalen för hela den rörliga delen av skuldportföljen. Genomsnittlig ränta för rörliga skulder uppgår till 4,4 procent.

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 positiva värdeförändringarna förklaras av att räntor med längre löptider har stigit under året.

*Valutaderivat*

Castellums behov av finansiering i danska kronor, euro eller i norska kronor kan uppnås dels genom upplåning i 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 positiva värdeförändringarna förklaras av förändrade valutakurser.

**Finansieringsfaciliteter**

| Finansieringsfaciliteter | Ram/ facilitets-volym | Nyttjat, mkr 2024-12-31 |
|---|---|---|
| MTN-obligationer | 25 000 | 12 405 |
| EMTN-obligationer | 3 000[1] | 23 627 |
| Certifikat | 10 000 | – |
| Banklån inkl. checkkredit | 46 589 | 22 601 |

1. EMTN-program om 3 000 MEUR.

**Säkerställd upplåning, %**

| | 2024-12-31 |
|---|---|
| Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde | 17 |
| Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar | 14 |
| Andel utnyttjade säkerställda krediter | 39 |

Verksamhet, finansiering och riskhantering

# Risker och riskhantering

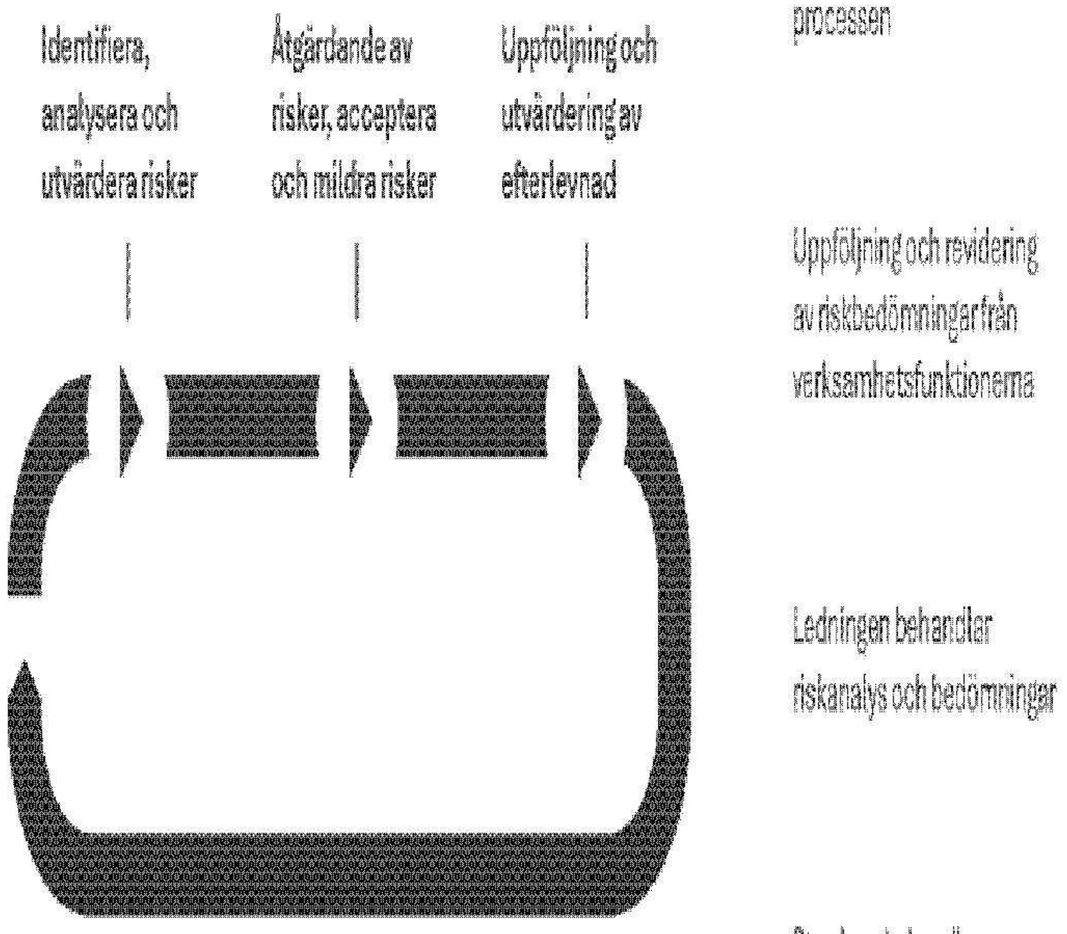
**Castellum arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och övervaka de finansiella och operativa risker som verksamheten möter. Koncernens riskhantering baseras på noggranna analyser och beslutsunderlag med syfte att mitigera och begränsa konsekvenser.**

## 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 femårsperspektiv.

För att underlätta riskhanteringen har Castellum valt att klassificera riskerna i följande kategorier:

- Omvärldsrisker – risker till följd av påverkan av externa faktorer och händelser.
- Operationella risker – risker förknippade med den löpande förvaltningen av Castellums verksamhet samt risker kopplat till lagar och regler.
- Finansiella risker – risker hänförliga till Castellums finansiering.
- Hållbarhetsrisker – risker förknippade med miljö, klimat och socialt ansvar.



Bedömning risknivå: Låg | Medel | Hög

Förändrad bedömning på riskgruppsnivå sedan föregående år: ∨ Lägre | 〈〉 Oförändrad | ∧ Högre

# Omvärldsrisker

| Risk | Riskbeskrivning | Hantering | Castellums bedömning |
|---|---|---|---|
| **Makroekonomiska faktorer** | Makroekonomiska risker, såsom en allmän konjunkturnedgång, som leder till ökad arbetslöshet, minskad tillväxt, sämre lönsamhet för företag och svårighet att få finansiering, kan resultera i minskad efterfrågan på lokaler, sjunkande marknadshyror, ökad vakansgrad, högre finansieringskostnader och förändrade avkastningskrav, vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på fastigheternas marknadsvärden. | Castellum bevakar utvecklingen i omvärlden där den makroekonomiska potentiella påverkan, på såväl kunderbjudande och finansiell ställning, bedöms. En stark balansräkning med en väl sammansatt finansieringsstruktur motverkar räntekostnads- och refinansieringsrisker och en väl sammansatt hyreskontraktsportfölj minskar risken för betydande hyresbortfall och vakanser. Omvärldsbevakning sker kontinuerligt där trender i marknaden följs och anpassningar genomförs 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, egendom- eller miljöskada eller skada för Castellums förtroende och rykte. I händelse av kris finns det även risk för att försäkringsskyddet inte räcker till eller att krisen är av sådan karaktär att försäkringen inte gäller. | 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 och dels på koncernnivå, som aktiveras vid behov och i samband med regelbundna krisövningar. Det är krisledningsgrupperna som leder arbetet när en kris uppstår. I krisplanerna finns det bland annat eskaleringskriterier för när den koncernövergripande krisplanen ska aktiveras. Krisplanerna inkluderar avsnitt om kriskommunikation med tydlig ansvarsfördelning och checklistor. | 〈〉 |

# Operationella risker

Bedömning risknivå: Låg | Medel | Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp se den föregående år: ∨ Lägre | 〈〉 Oförändrad | ∧ Högre

| Risk | Riskbeskrivning | Hantering | Castellums bedömning |
|---|---|---|---|
| **IT- och informations-säkerhet** | Dataintrång, ransomware-attacker eller liknande incidenter kan få stora konsekvenser, exempelvis i form av förstörd eller förlorad data, läckt konfidentiell information eller spridning av desinformation. Bristande informationssäkerhet kan leda till personuppgiftincidenter. | Castellum arbetar kontinuerligt med säkerhetsförebyggande arbete kring IT-säkerhet, brandväggar, virusskydd, intrångstester och system, som minimerar risker kopplat till IT-säkerheten inom verksamheten. Det finns en kontinuitetsplan för IT som anger åtgärder som bolaget ska vidta vid oförutsebara händelser. Det sker även löpande utbildningar i informationssäkerhet och behandling av personuppgifter. Castellum har även ett dataskyddsombud som arbetar med frågor kopplade till GDPR. | ∧ |
| **Hyresintäkter och vakansrisk** | Castellums intäkter påverkas av hyresnivåer, uthyrningsgrad och hyresgästernas betalningsförmåga. Både hyresnivån och uthyrningsgraden påverkas av konjunkturutvecklingen och efterfrågan på lokaler, vilket innebär att risken ökar för företag i utsatta branscher. | Castellum har en diversifierad kontraktsportfölj, med en spridning i uppsägningstid, bransch, hyresgäststorlek och geografiskt läge koncentrerat till tillväxtmarknader där en stor andel är offentliga och/eller statliga hyresgäster. Hyresavtal med minst tre års löptid är, helt eller delvis, föremål för indexuppräkning. Risken för kundförluster begränsas då Castellum alltid gör kreditbedömningar innan nya hyresavtal tecknas samt följer hyresgästernas kreditvärdighet löpande. Vidare eftersträvar Castellum långa kundrelationer och reducerar risken för avflytt genom att arbeta nära hyresgästerna för att förstå deras behov. Castellum arbetar långsiktigt med omförhandling av hyresavtal. | 〈〉 |
| **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. | Castellum 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 eller sjukskrivs. För att undvika risk för bland annat kränkande särbehandling, tillbud med mera, finns flera lokala skyddskommittéer som följer upp att Castellums arbetsmiljöhandbok efterlevs och lokala skyddsombud som anställda kan vända sig till avseende arbetsmiljöfrågor samt en visselblåsarfunktion, som hanteras av extern part för att trygga anonymitet. Anställda genomför en obligatorisk arbetsmiljöutbildning vid anställningens start. | 〈〉 |
| **Drift- och underhållskostnader** | Castellums drift- och underhållskostnader utgörs i huvudsak av taxebaserade kostnader såsom el- och uppvärmningskostnader och prisutveckling på inköp av varor och tjänster. Ökade driftkostnader, som inte kompenseras genom hyresintäkter, eller ökade kostnader på grund av eftersatt underhåll, reparationer eller skador, kan påverka fastigheternas marknadsvärden och leda till högre försäkringspremier. | I takt med att fastigheterna blir alltmer uppkopplade ökar möjligheten för att på distans optimera driften och i ett tidigare skede kunna upptäcka och åtgärda eventuella funktionsfelaktigheter. Castellum arbetar med förebyggande åtgärder i form av egenkontroller, riskbesiktningar, elrevisioner och incidentrapportering för att minska risken för egendoms-, person-, och miljöskador. Castellum arbetar med väl genomarbetade riktlinjer för elhandel. Riktlinjerna syftar till att erhålla jämnare kostnadsutveckling samt minimera okontrollerade prisförändringar på elpriset för Castellum och Castellums hyresgäster. Castellum har en central inköpsfunktion för att säkerställa att upphandling av inköp genomförs på ett strukturerat sätt och att ramavtal tecknas med leverantörer. | 〈〉 |

Bedömning risknivå: Låg | Medel | Hög

Förändrad bedömning på riskgruppsnivå sedan föregående år: ∨ Lägre | 〈〉 Oförändrad | ∧ Högre

# Operationella risker

| Risk | Riskbeskrivning | Hantering | Castellums bedömning |
|---|---|---|---|
| **Fastigheternas marknadsvärden** | Fastigheternas marknadsvärden påverkas av ett antal faktorer såsom marknadsutbud, hyresnivå, avkastningskrav, allmänna konjunkturutvecklingar, räntor och inflation samt fastighetsspecifika omständigheter såsom driftkostnader, vakanser, teknisk standard, skador på fastigheterna eller förändrade lagkrav. Det finns en risk att förändringar i någon av dessa faktorer kan påverka fastighetsvärdena negativt eller att det sker felbedömningar vid värderingen av enskilda fastigheter. | Castellum redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Löpande åtgärder vidtas för att begränsa risken för att fastighetspecifika händelser negativt påverkar marknadsvärdet genom exempelvis aktiv förvaltning, fullvärdesförsäkring och diversifiering av fastighetsportföljens sammansättning. Erfarna värderingsspecialister bevakar marknaden löpande och gör känslighetsanalyser för att förebygga inneboende osäkerhet i marknadsbedömningar vid fastighetsvärderingar. Intern fastighetsvärdering genomförs av fastighetsbeståndet i samband med kvartalsrapporter och extern fastighetsvärdering av del av fastighetsbeståndet genomförs i samband med kvartalsrapporterna för andra och fjärde kvartalet.<br>Se Not 10 – Förvaltningsfastigheter. | ∨ |
| **Regelefterlevnad** | Castellum är ett publikt fastighetsbolag med verksamhet i Sverige, Danmark, Finland och indirekt i Norge genom intressebolag. Oförmåga att efterleva vid var tid gällande lagar och regler, vilket exempelvis inkluderar regelverk för noterade bolag, miljölagstiftning och skattelagstiftning, kan leda till ekonomiska förluster, oförutsedda kostnader, sanktioner, avnotering eller förlorat anseende hos hyresgäster och aktieägare. Regelverk kan även vara öppna för tolkning innebärande att aktuell regelövervakare och Castellum kan ha olika uppfattning. | Castellum har anställda inom olika specialistområden som exempelvis hållbarhet, skatt och juridik för att kunna hantera frågor med olika komplexitet och för att tidigt fånga upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk. 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 specialister för att minska risken för överträdelser av regelverk. Castellum har även utsett ett externt dataskyddsombud. | ∨ |
| **Projekt** | Ny-, till- och ombyggnad av fastigheter är förknippade med risker i form av att investeringar visar sig vara olönsamma, förseningar eller brister i projektgenomförandet eller att personskador uppstår, vilket kan leda till ökade kostnader och skador på Castellums varumärke. | Interna processer och hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer att såväl projektgenomförande som produkt håller hög kvalitet. Castellum arbetar med noggranna utvärderingar av leverantörer och entreprenörer och ställer tydliga krav på standard, säkerhet, arbetsmiljö och hållbarhet. Uppföljning av projektets lönsamhet och risker görs löpande under projektets gång. | ∨ |
| **Fastighetsportföljens sammansättning** | Att Castellum äger eller förvärvar fastigheter på fel delmarknad, stad eller läge eller fastigheter som inte är framtidssäkrade utifrån hyresgästpreferenser, klimat- eller miljökrav, myndighetskrav eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor, kan resultera i att vakanser eller kostnader ökar eller att fastigheter 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 klimatrisker. | ∨ |

# Finansiella risker

Bedömning risknivå: Låg | Medel | Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp se den föregående år: ∨ Lägre | 〈〉 Oförändrad | ^ Högre

| Risk | Riskbeskrivning | Hantering | Castellums bedömning |
|---|---|---|---|
| **Finansieringsrisk** | Brist på finansiering skulle leda till att Castellum inte kan vara tillräckligt konkurrenskraftiga och att koncernens verksamhet inte kan bedrivas på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt. Det finns även en risk för att Castellum i samband med omförhandling av lån får sämre villkor, så kallad refinansieringsrisk. Denna risk skulle också inträffa ifall Castellum skulle få ett sänkt kreditbetyg. Oförmåga att förhålla sig till kovenanter 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 våra kovenanter gentemot kreditinstituten som kraven från obligationsgivare. | 〈〉 |
| **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. | 〈〉 |
| **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. | 〈〉 |
| **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. | 〈〉 |

# Hållbarhetsrisker

Bedömning risknivå: Låg | Medel | Hög

Förändrad bedömning på riskgruppsnivå sedan föregående år: ∨ Lägre | 〈〉 Oförändrad | ^ Högre

| Risk | Riskbeskrivning | Hantering | Castellums bedömning |
|---|---|---|---|
| **Klimatförändringar** | Klimatförändringar innebär risk för skador på egendom orsakade av ändrade väderförhållanden, högre medeltemperatur, höjd vattennivå och ändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Detta kan innebära risk för ökade driftkostnader, oförutsedda kostnader och ett ökat behov av investeringar i fastigheter. | 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 och risk för skador och påverkan på drift- och underhållskostnader. Genom klimatscenarioanalyser, som ses över årligen, kan Castellum identifiera finansiella och operativa risker och möjligheter hänförliga till klimatförändringar som påverkar bolaget, både på kort och lång sikt. Löpande analyser genomförs för att identifiera nödvändiga åtgärder för fastigheter som är utsatta för fysiska klimatrisker. Se avsnitt Klimatförändringar – påverkan, risker och möjligheter, sidorna 69–70 samt Klimatförändringar – förväntade finansiella effekter, sidan 77. | 〈〉 |
| **Operativa miljörisker** | Operativa miljörisker innebär risker kopplade till fastigheternas direkta påverkan på miljön, såsom resursanvändning, energiförbrukning, vattenanvändning, avfallshantering och risker för utsläpp vid renovering eller underhållsarbete. Dessa risker kan uppstå vid bristande underhåll av fastigheter, läckage av farliga ämnen, otillräcklig hantering av byggmaterial eller felaktig avfallshantering, vilket kan leda till negativ miljöpåverkan, ökade kostnader och sanktioner. | 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 inventerar befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker. Läs mer om vårt arbete på sidan 25 samt hållbarhetsrapporter på sidorna 48–107. | 〈〉 |
| **Affärsetik, anseende och varumärke** | Inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Dessa risker kan finnas internt inom Castellum men också hos anlitade leverantörer och samarbetspartners. Oegentligheter eller icke affärsetiskt agerande kan leda till skada av Castellums varumärke som i sin tur kan leda till ekonomiska konsekvenser och minskat förtroende. | Castellum har en god löpande intern kontroll och tydliga inköps- och upphandlingsrutiner, tydlig kravställning och kontinuerlig uppföljning är väsentliga aktiviteter för att hantera risker i leverantörskedjan. Uppförandekoden för leverantörer bifogas vid upphandling och nya avtal med leverantörer. Alla medarbetare får regelbunden utbildning i den interna uppförandekoden samt övriga policydokument och riktlinjer om bland annat inköp, affärsetik och anti-korruption. Castellum informerar och för löpande dialog med leverantörer och andra samarbetspartners om krav på efterlevnad av uppförandekod för leverantörer och genomför systematiska riskanalyser av leverantörer. Vid misstanke om oegentligheter finns visselblåsarfunktion på Castellums webbplats som hanteras av extern part för att trygga anonymitet. | 〈〉 |

# Hållbarhets-rapport


Allmänna upplysningar ..... 48

Miljöupplysningar ..... 59

Upplysningar enligt artikel 8 i förordning (EU) 2020/852 (Taxonomiförordningen) ..... 59

Klimatförändringar ..... 66

Biologisk mångfald och ekosystem ..... 78

Resursanvändning och cirkulär ekonomi ..... 79

Sociala upplysningar ..... 83

Den egna arbetskraften ..... 83

Arbetare i värdekedjan ..... 90

Konsumenter och slutanvändare ..... 92

Styrningsrelaterade upplysningar ..... 95

Ansvarsfullt företagande ..... 95

Rapportering enligt TCFD ..... 100

GRI- och EPRA-index ..... 101

Utmärkelser och certifieringar ..... 106

# Allmänna upplysningar

## Upprättande av hållbarhetsrapporten

### Allmänna förutsättningar för upprättande av hållbarhetsrapporten

Castellums hållbarhetsrapport för 2024 omfattar perioden 1 januari till 31 december 2024. Hållbarhetsrapporten inkluderar samtliga helägda koncernbolag och har samma omfattning som den finansiella årsredovisningen. Den publiceras årligen och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, GRI Standards 2021, de senaste rekommendationerna från European Public Real Estate Association (EPRA) och den fjärde versionen av Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting sBPR från 2024. Hållbarhetsupplysningar lämnas för samtliga EPRA sBPR Performance Measures. Hållbarhetsrapporten är översiktligt granskad av Deloitte i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*.

Som ett led i anpassning till lagkravet, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) i dess nuvarande form, är struktur och innehåll i årets hållbarhetsrapport omarbetat. Castellum kommer under 2025 att analysera effekten av EU-kommissionens Omnibusförslag på bolagets hållbarhetsrapportering. Inga väsentliga förändringar skedde i bolaget eller i leverantörskedjan under 2024. Castellums värdekedja uppströms och nedströms har tagits i beaktande under genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen, som ligger till grund för de hållbarhetsrelaterade upplysningar som rapporteras i hållbarhetsrapporten. För varje väsentlig hållbarhetsfråga beskriver Castellum påverkan, risker och möjligheter samt åtgärder och resultat.

### Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

Tidsperspektivet i hållbarhetsrapporten är, om inget annat anges, bakåtblickande. Generellt tillämpar Castellum tidshorisonterna kort, medellång eller lång sikt. Kort sikt avser rapporteringsperioden, medellång sikt avser rapporteringsperioden upp till fem år och lång sikt avser mer än fem år.

Castellums ambition är att samtliga väsentliga hållbarhetsfrågor ska inkluderas i hållbarhetsrapporten, och inga hållbarhetsfrågor har medvetet exkluderats i 2024 års rapport. I Castellums klimatrapportering är värdekedjan i form av övriga indirekta utsläpp (Scope 3) inkluderad. Castellum redovisar absolut förbrukningsdata för hela fastighetsbeståndet, 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-likebeståndet, enligt EPRA:s definition. Genom like-for-like tas hänsyn till förändringar i storlek och sammansättningen av fastighetsportföljen. Vissa upplysningar i hållbarhetsrapporten är anpassade för att uppfylla kraven från EPRA.

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 bolaget har möjlighet att påverka. Fastigheter där hyresgästen är ansvarig för avtal avseende leverans

### Externa lagar, riktlinjer och initiativ för hållbarhetsarbetet

I hållbarhetsrapporten 2024 utgår Castellum från ett antal externa lagar och riktlinjer samt externa initiativ som är styrande för hållbarhetsarbetet och -rapporteringen:

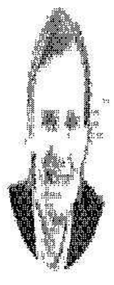
**Externa lagar och riktlinjer**

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

**Externa initiativ**

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

Castellum har skrivit under 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.



För frågor om hållbarhetsrapporten kontakta:

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

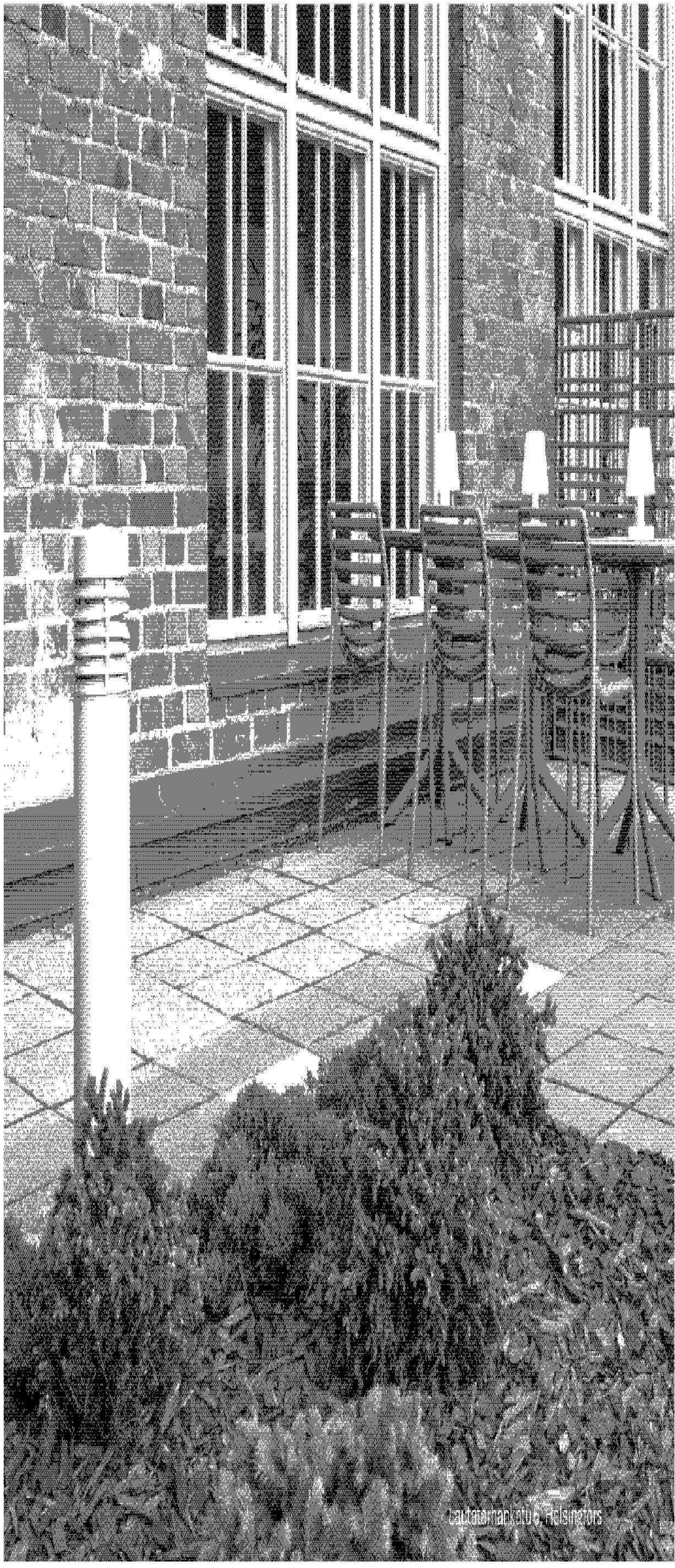
forts. Allmänna upplysningar

av energi, vatten och avfall har exkluderats. I de fall hyresgästen är ansvarig för avtalet har Castellum inte tillgång till den typen av data. Castellum arbetar aktivt med att förbättra tillgången till relevant data. Det skapar förutsättningar för en effektiv och god teknisk förvaltning av bolagets fastigheter. Castellum har idag god tillgång till mätdata för nästan hela portföljen. Hur stor andel av fastigheterna som är inkluderade i respektive upplysning anges i varje förekommande fall. Andelen möjliga objekt att rapportera under absoluta tal för respektive år inkluderar sålda objekt under gällande år exklusive mark. För energi och vattendata saknas en del mätdata. Detta på grund av förändringar i portföljen med köpta, sålda och projektfastigheter vilket försvårar tillgången till relevant data. Totalt ägde Castellum 672 (709) fastigheter vid utgången av 2024.

All data och alla upplysningar som redovisas är uppmätt och säkerställd, om inte annat anges.

Castellum redovisar hållbarhetsupplysningar uppdelat på byggnadstyperna kontor, logistik, handel, offentliga byggnader och lätt industri. Eftersom 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 74.

I förekommande fall kommenterar Castellum specifika avgränsningar och redovisningsprinciper. Dessa kommentarer återfinns i angränsning till respektive tabell där mål och resultat presenteras i hållbarhetsrapporten.



Lautatarhankatu 6, Helsingfors

# Styrning

**Förvaltnings-, ednings- och tillsynsorganens roll**

## 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.

### Styrelsen

Castellums styrelse är ytterst ansvarig för bolagets hållbarhetsarbete och ansvarar för att anta hållbarhetspolicyn och uppförandekoden. Styrelsen och koncernledningen antar årligen hållbarhetsstrategin med tillhörande mål och godkänner den dubbla väsentlighetsanalysen när den uppdateras. Styrelsen och koncernledningen ansvar även för att kontinuerligt följa upp hållbarhetsarbetet.

Styrelsen tillsammans med vd godkänner årligen Castellums hållbarhetsredovisning i samband med godkännande av årsredovisningen. Styrelsen hanterar eventuella frågor relaterade till hållbarhetsredovisningen genom revisionsutskottet. Styrelsen har initierat en arbetsgrupp för hållbarhetsfrågor där representanter från styrelsen och koncernledningen ingår tillsammans med Chief Sustainability Officer. Under året arbetade gruppen med den dubbla väsentlighetsanalysen, utvecklingen av de klimatrelaterade målen och utvärderingen av leverantörer.

I samband med det årliga strategiarbetet godkände styrelsen resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen. Väsentliga klagomål, avvikelser och åtgärder kopplade till Castellums hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras till styrelsen om och när sådana inträffar.

För information om Castellums styrelse, se Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 109–124.

### Koncernledningen

Castellums vd har det strategiska ansvaret för bolagets hållbarhetsarbete. I ansvaret ingår att identifiera och hantera klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter. Chief Sustainability Officer driver och utvecklar hållbarhets- och klimatarbetet för koncernen, och rapporterar löpande direkt till vd. Chief Sustainability Officer informerar koncernledningen om resultatet av hållbarhetsarbetet vid minst fyra tillfällen per år eller när behov uppstår. Koncernledningen godkänner årligen hållbarhetsredovisningen och den dubbla väsentlighetsanalysen när den uppdateras. Det operativa ansvaret för klimatarbetet är delegerat till Chief Sustainability Officer och hållbarhetsfunktionen som driver klimatarbetet integrerat i hela verksamheten. Chief Sustainability Officer och övriga medarbetare i hållbarhetsfunktionen ansvarar för att övervaka klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter, följa upp att bolagets hållbarhetspolicy efterlevs, att hållbarhetsstrategin realiseras samt att hållbarhetsmålen nås. För mer information om Castellums koncernledning, se sidorna 116–124.

**Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, ednings- och tillsynsorgan**

Styrelsen informeras löpande om de hållbarhetsfrågor som är relevanta för Castellum. Den tar årligen del av en analys där risker kopplade till hållbarhet, klimat, mänskliga rättigheter samt åtgärder och interna kontroller identifieras och kartläggs. Vidare får styrelsen information om riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från bolagets risk- och compliancefunktion samt från revisorerna genom revisionsutskottet.

Som en del i det årliga arbetet med att uppdatera strategin tar styrelsen hänsyn till de väsentliga hållbarhetsfrågornas påverkan, risker och möjligheter.

Castellums hållbarhetspolicy ger riktlinjer för hur hållbarhetsarbetet i koncernen ska bidra till en hållbar utveckling. Hållbarhetsarbetet ska vara nedbrutet i konkreta och mätbara mål samt vara en integrerad och naturlig del i verksamheten baserat på delaktighet och engagemang. I samband med förvärv är hållbarhetsfrågorna och deras påverkan på fastighetsportföljen en integrerad del i beslutsprocessen.

Hållbarhetspolicyn delar upp hållbarhet i tre dimensioner – ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Den behandlar också hur FN:s globala hållbarhetsmål är integrerade i hållbarhetsstrategin. Policyn omfattar alla Castellums medarbetare, styrelsen samt leverantörer och samarbetspartners. Koncernledningen och förvaltningsledningen är ansvariga för att följa upp att hållbarhetsarbetet bedrivs i enlighet med policyn.

Under 2024 hanterade styrelsen och koncernledningen följande hållbarhetsfrågor med fokus på påverkan, risker och möjligheter:

- Klimatförändringar
- Föroreningar
- Vatten
- Biologisk mångfald
- Cirkulär ekonomi
- Den egna arbetskraften
- Arbetare i värdekedjan
- Påverkade samhällen
- Konsumenter och slutanvändare
- Ansvarsfullt företagande
- Lokalt samhällsengagemang
- Certifierade byggnader
- Stadsutveckling

### Hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsarbetet ska prägla hela verksamheten, såväl ägande, förvaltning och utveckling av fastighetsportföljen, som relationerna med hyresgäster, medarbetare, leverantörer och finansiärer. 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. För det operativa arbetet leder Castellums Chief Sustainability Officer ett hållbarhetsteam. Gruppen består av specialistroller samt hållbarhetsansvariga som representerar regionerna.

forts. Styrning

Utöver sitt arbete med regionernas hållbarhetsarbete ansvarar dessa representanter också för olika expertområden inom hållbarhetsområdet. 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, vilket motsvarar 95 procent av verksamheten. 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. Samtliga medarbetare genomgår en obligatorisk webbaserad hållbarhetsutbildning. Utbildningen, som är en del av introduktionen för nya medarbetare, är uppdelad på fyra olika områden och fokuserar på hållbar utveckling, hållbarhetsarbetet, uppförandekoden samt 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 stärka medarbetarnas hållbarhetskompetens.

**Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystemet**

Castellum tillämpar rörlig ersättning till ledande befattningshavare och övriga medarbetare. Syftet med den rörliga ersättningen är att främja långsiktigt värdeskapande och ett effektivt hållbarhetsarbete, som exempelvis energibesparing i fastigheterna. Övriga medarbetares bonus utgörs till 50 procent av koncernövergripande mål och till 50 procent av individuella mål. Av den koncernövergripande andelen är 30 procent av bonusen kopplad till Castellums hållbarhetsmål om 2,5 procent årlig energieffektivisering av fastigheterna. Även ledande befattningshavare har rörlig ersättning kopplad till hållbarhetsmålet om 2,5 procent årlig energieffektivisering.

De rörliga ersättningarna ska vara kopplade till förutbestämda och mätbara kriterier. Principerna för ledande befattningshavare bereds av People Committee och fastställs av bolagsstämman. Vd fastställer rörlig ersättning för övriga medarbetare efter en utvärdering av Head of People and Culture och Chief Operating Officer. För mer information om rörlig ersättning se sidorna 117–118 och Not 9.

**Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapporteringen**

Castellum har tagit fram en systematisk och dokumenterad process för bolagets hållbarhetsrapportering. Risker och kontroller kopplade till hållbarhetsrapporteringen har identifierats och utvärderas regelbundet. Resultatet rapporteras till och diskuteras årligen med styrelse och koncernledning.

Kontrollmiljön för hållbarhetsrapportering består av liknande processer och rutiner som för den finansiella rapporteringen vilka sedan systematiskt följs upp av berörda avdelningar och roller inom Castellum. De interna kontrollerna utgår från fastställda policyer, riktlinjer och rutiner. Efterlevnaden av dessa följs löpande upp av hållbarhetsfunktionen genom manuella kontroller. För att minimera riskerna för felaktigheter i hållbarhetsrapporteringen genomför Castellum kontinuerliga uppdateringar av processer, rutiner och kontroller.

Bolagets controller och complianceansvarig, tillika chefsjurist, ansvarar gemensamt för att det finns en god kontrollmiljö.

## Strategi

**Strategi, affärsmodell och värdekedja**

Castellum är en av Nordens ledande fastighetsägare och investerar i och utvecklar kommersiella fastigheter som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Den största marknaden är Sverige, följd av Finland och Danmark. Castellum ska vara det självklara valet som en av de främsta och mest hållbara förvaltarna och utvecklarna av kontors- och logistikfastigheter. Bolaget kombinerar traditionell förvaltning, projekt och transaktionsverksamhet. Castellums kunder är bolagets hyresgäster som speglar en bred mångfald av 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 aktivt bidra till en hållbar utveckling.

Anställda 2024[1]

| Sverige | Danmark | Finland |
|---|---|---|
| 540 | 13 | 11 |

1. Avser antal anställda personer per 31 december 2024.

forts. Strategi

## Strategi och hållbarhetsrelaterade mål

År 2030 ska Castellum vara helt klimatneutralt och ha nettonoll utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan.

Hållbarhetsstrategin, Den hållbara staden 2030, består av tre fokusområden: Framtidens fastigheter, Hållbara arbetsplatser och Sunda affärer. Den hållbara staden som innehåller 23 mätbara mål och utgår från den dubbla väsentlighetsanalysen, är en del av affärsstrategin samt affärs- och värdeskapandemodellen.

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 SBTi. Eftersom bolagets klimatmål är satta före 2020 faller de under en omräkningsklausul, vilket innebär att Castellum under 2025 kommer att se över sina klimatmål och formulera nya i enlighet med den nya SBTi-standarden för byggnader. Enligt de befintliga målen ska Castellum till 2030 uppnå klimatneutralitet för sina utsläpp av växthusgaser inom scope 1, 2 och 3, vilka bidrar till global uppvärmning. Bolaget kommer även att bevara och utveckla befintliga byggnader och strukturer för att minimera användningen av nytillverkade material och produkter. För fastigheternas energiförsörjning ska bolaget prioritera de mest kostnadseffektiva lösningarna med lägst klimatpåverkan.

Under 2024 antog Castellum nya hållbarhetsrelaterade mål kopplade till uppföljningen av kritiska leverantörer, gröna hyresavtal, engagemangsindex samt uppdaterade mål inom programmet 100 på sol och certifiering av byggnader.

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 i dag utan under lång tid framåt. Strategin har tagits fram genom analys, dialog och diskussion, och utgår bland annat från:

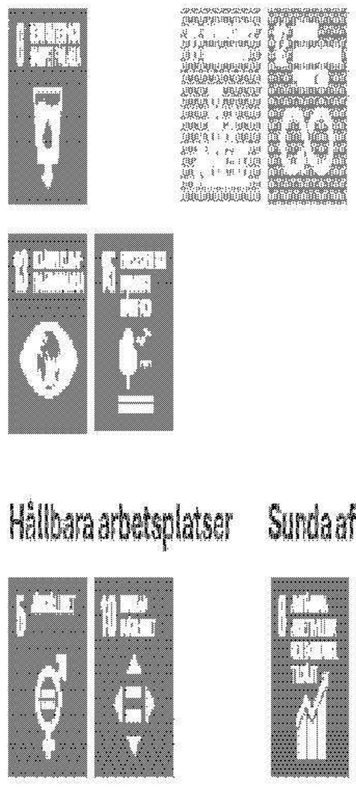
- FN:s globala hållbarhetsmål för 2030.
- Parisavtalet.
- Sveriges färdplan för ett Fossilfritt Sverige.
- Lokala och globala utmaningar och möjligheter.
- Identifierade klimatrisker och möjligheter.
- Prioriteringar från hyresgäster, medarbetare och andra intressenter.
- Castellums förmåga att skapa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

## FN:s globala hållbarhetsmål

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

FN:s globala hållbarhetsmål

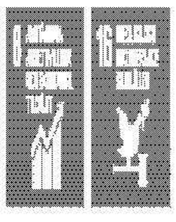
Framtidens fastigheter



Hållbara arbetsplatser



Sunda affärer

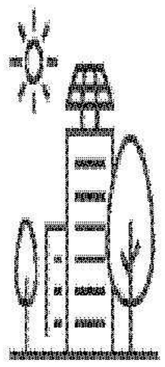


forts. Strategi

## Hållbarhetsmål

Hållbarhetsstrategin, Den hållbara staden 2030, utgår från resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen.

Hållbarhetsstrategin utvecklades under året och anpassades för att bättre möta resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen och de väsentliga hållbarhetsfrågor som den identifierade. Hållbarhetsstrategin har vidare en tydlig koppling till Castellums affärsstrategi. Syftet med hållbarhetsstrategin är att driva arbetet med att nå målet om klimatneutralitet 2030.



### Framtidens fastigheter

Löpande mål

1 % vattenbesparing per år[1]

2,5 % energieffektivisering per år

Nettopositiv påverkan av ekosystemtjänster i större projekt

Återbruk i alla projekt

Mål 2025

11 % minskad energianvändning jämfört med 2021

70 % av Castellums fastigheter ska ha en energiprestanda lägre än 100 kWh/kvm, år

Mål 2030

Nettonoll koldioxidutsläpp, godkänt enligt SBTi.
Uppnås genom följande färdplaner:

- Nettonoll inom färdplan fastighetsförvaltning
- Nettonoll inom färdplan projektutveckling
- Nettonoll inom färdplan kundresan

100 % icke-fossil energi

200 solcellsanläggningar inom 100 på sol

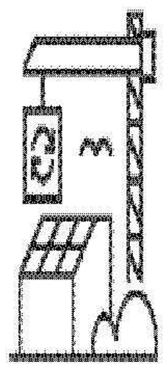
Återbruk och förnybart material ska vara betydande inslag i alla projekt

75 % av beståndet ska vara hållbarhetscertifierat

Långsiktiga mål

100 % av Castellums fastigheter ska ha en energiprestanda lägre än 50 kWh/kvm, år

Inga fastigheter ska ha allvarliga klimatrisker



### Hållbara arbetsplatser

Löpande mål

Grön bilaga i alla nya hyresavtal om inte särskilda skäl finns

<2 % korttidssjukfrånvaro

<3 % långtidssjukfrånvaro

Ökad andel anonymiserade rekryteringar

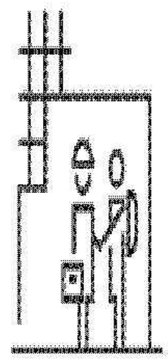
10 % av Castellum medarbetare på årsbasis ska tillsammans utgöras av praktikanter från utbildningar och praktikanter som står utanför arbetsmarknaden

Castellums engagemangsindex ska vara högre än extern benchmark

Mål 2025

40–60 jämställt i samtliga yrkeskategorier

20 % av Castellums medarbetare ska ha internationell bakgrund



### Sunda affärer

Långsiktiga mål

Stora och kritiska leverantörer genomgår screening av väsentliga affärs- och hållbarhetsrisker

Inga arbetsskador och arbetsrelaterade sjukdomar hos medarbetare och leverantörer

1. I jämförbart bestånd (like-for-like).

forts. Strategi

## Castellum skapar hållbara värden

Bygg- och fastighetsbranschen är en av de sektorer som släpper ut mycket koldioxid, såväl i Sverige som globalt. För att nå FN:s klimatmål är det nödvändigt att dessa utsläpp minskar. Castellum tar ansvar för att nyttja resurser effektivt och driva verksamheten med låg klimatpåverkan. Fokus är att aktivt bidra till omställningen mot ett mer hållbart samhälle och att skapa positiva hållbarhetsvärden som både gynnar bolaget, intressenterna och samhället i stort.

### Resurser som används i verksamheten

Castellum använder många olika insatsvaror och resurser för att kunna driva verksamheten, bland annat:

- 672 fastigheter till ett värde av 136 mdkr och en yta om 5,3 miljoner kvm
- Fler än 500 medarbetare
- Ett starkt varumärke
- Omkring 6 400 leverantörer och entreprenörer
- 7 500 kommersiella kundkontrakt
- 989 gröna hyresavtal
- Energi, vatten och material

### Affärsmodell

Castellum investerar i och utvecklas kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad organisation. Bolaget kombinerar traditionell förvaltning, projekt och transaktionsverksamhet genom:

- Förvaltning
- Projektutveckling
- Transaktioner

Castellum har fokus på kassaflöde och bedriver all verksamhet till låg finansiell risk.

### Värde som skapas för intressenter

**Nöjda hyresgäster i hållbara miljöer**

- NKI: 74
- 54 procent hållbarhetscertifierade fastigheter
- 116 solcellsanläggningar installerade, motsvarande 21 165 kW
- 1 453 laddplatser

**106 200 aktieägare**

- 14 procent genomsnittlig totalavkastning per år sedan 1997
- 42 procent av omsättningen förenlig med EU:s taxonomiförordning
- Grön aktie, Nasdaq Green Equity Designation

**Engagerade medarbetare som utvecklas**

- Fler än 14 000 genomförda utbildningstimmar
- Låg sjukfrånvaro (2,6 procent)
- God jämställdhet (43 procent kvinnor / 57 procent män)

**Starka och hållbara leverantörsrelationer**

- Uppförandekod för leverantörer som omfattar samtliga leverantörer
- 211 mkr i energieffektiviseringsprojekt
- Köpta produkter och tjänster: 4 675 mkr

### Påverkan på samhället

**Minskad miljö- och klimatpåverkan**

Castellum nyttjar naturresurser effektivt, minskar resursanvändningen och koldioxidutsläppen för att skapa en hållbar fastighetsportfölj:

- 84 procent minskade koldioxidutsläpp sedan 2007 i Scope 1 och Scope 2
- 33 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 16 000 av hyresgästernas medarbetare positivt när det gäller hälsa och välmående

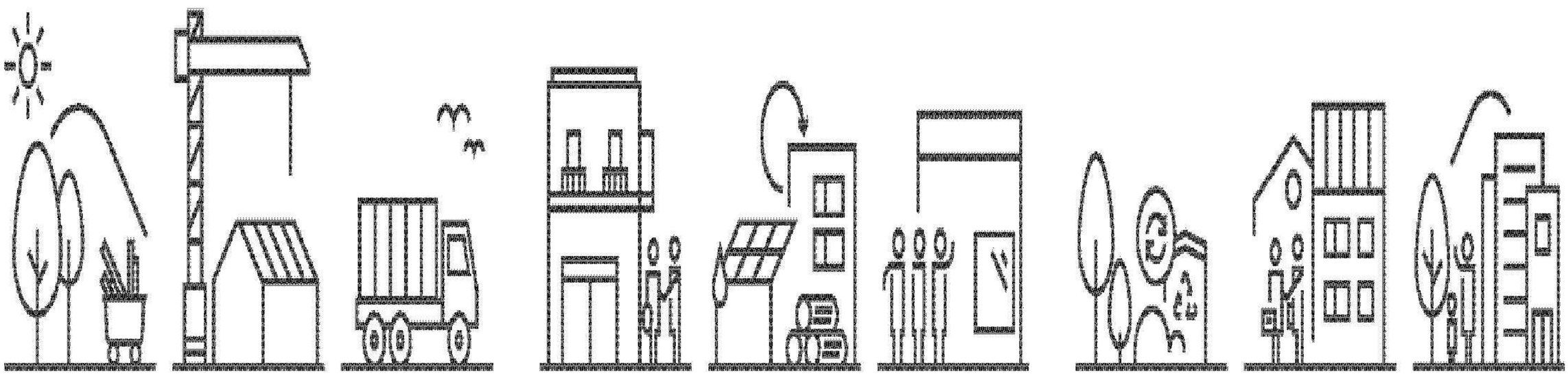
**Värdefull finansiell påverkan**

Castellum är ett lönsamt bolag som bidrar finansiellt till olika intressenter:

- 611 mkr i löner och ersättningar till medarbetare
- 4 675 mkr till leverantörer och entreprenörer
- 578 mkr i fastighetsskatt, 172 mkr i inkomstskatt och 15 mkr i bidrag till lokalsamhället

forts. Strategi

## Castellums värdekedja




### Uppströms

I Castellums uppströms värdekedja sker flera aktiviteter, från råvaruuttag till byggnation och köp av fastigheter. Uppströms finns omkring 6 400 leverantörer och entreprenörer samt deras underleverantörer.

- Mark
- Råvaruuttag och material
  - Råvaruutvinning
  - Materialtillverkning
- Transporter
- Byggnation
  - Byggavfall
- Energi
  - Elektricitet
  - Värme
  - Kyla
  - Vatten
- Leverantörer
  - Underentreprenörer
  - Entreprenörer
  - Övriga
- Köp av fastigheter
- Finansiering

### Egen verksamhet

Castellum äger, förvaltar och utvecklar fastigheter samt driver projekt inom nybyggnation, renovering och hyresgästanpassningar. Verksamheten inkluderar även byggnation av solcellsanläggningar. Bolaget har över 500 medarbetare.

- Projekt
  - Nybyggnation
  - Renovering
  - Hyresgästanpassning
- Förvaltning
  - Uthyrning
  - Nybyggnation
  - Drift och underhåll
  - Energiproduktion
- Fastighetsutveckling
- Branschsamverkan, forskning och utveckling
- Egna kontor
- Castellums medarbetare

### Nedströms

Nedströms i värdekedjan finns Castellums hyresgäster och deras medarbetare. Majoriteten av bolagets fastigheter utgörs av kontors- och logistikfastigheter. Castellum är aktivt i de omgivande samhällen där bolaget verkar. Nedströms i värdekedjan ingår även försäljning och avveckling av fastigheter.

- Hyresgäster
  - Medarbetare
  - Avfall och utsläpp
- Försäljning av fastigheter
- Avveckling
  - Avfall och utsläpp
- Omgivande samhällen

forts. Strategi

**Intressenters intressen och synpunkter**

Castellum för en löpande dialog med bolagets intressenter för att bättre förstå dels deras behov, krav och förväntningar på Castellum, dels den betydande påverkan som verksamheten har eller potentiellt kan ha på omvärlden och specifika intressentgrupper.

Resultatet av intressentdialogen beaktas och integreras i Castellums strategi och affärsmodell. Bolagets långsiktiga mål om att vara helt klimatneutralt och ha nettonoll utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan liksom övriga mätbara mål är alla resultatet av en löpande dialog med nära koppling till affärsstrategin och affärs- och värdeskapandemodellen.

Dialog sker i olika situationer och kanaler. Generellt används webben, enkäter, mejl, möten och dialoger. Castellum hanterar löpande resultaten av dialogerna, exempelvis i den kontinuerliga tvåvägskommunikationen med hyresgäster, medarbetare, samarbetspartners, leverantörer och olika samhällsaktörer men även vid styrelsemöten, koncernledningsmöten och träffar med aktieägare.

För att säkerställa att dialogerna är meningsfulla och att alla intressentgrupper inkluderas, arbetar bolaget med sociala program. Programmen med mer än 180 olika insatser bygger i stor utsträckning på dialog med och analys av olika intressentgruppers behov. Här spelar hyresgästerna och deras medarbetare en stor och viktig roll. Utöver den löpande dialogen genomför Castellum kontinuerligt intervjuer med utvalda intressenter som är experter inom hållbarhet i fastighetsbranschen eller som anses ha stor påverkan på, eller som påverkas av, Castellums verksamhet. Insikterna från dessa grupper stäms löpande av mot resultatet av bolagets dubbla väsentlighetsanalys, hållbarhetsstrategin samt affärs- och värdeskapandemodellen. Under 2024 genomfördes även en djupare, riktad intressentdialog med långivare, hyresgäster och medarbetare. Intressentdialogen bekräftade att resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen liksom hållbarhetsmålen är i linje med intressenternas förväntningarna. Insikterna från intressenterna används i det fortsatta arbetet med att utveckla den dubbla väsentlighetsanalysen och Castellums hållbarhetsmål. Resultatet av intressentdialogen presenterades för styrelse och koncernledning samt för deltagande intressenter inom respektive grupp.

Castellum säkerställer att styrelsen och koncernledningen kontinuerligt uppdateras om resultatet av de löpande intressentdialogerna. Löpande rapportering sker till styrelsens och koncernledningens arbetsgrupp för hållbarhetsfrågor.

**Castellums viktigaste intressenter**

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

- Kunder, hyresgäster och deras medarbetare
- Ägare
- Långivare
- Leverantörer
- Medarbetare
- Lokalsamhälle

**Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell**

Castellum identifierade genom den dubbla väsentlighetsanalysen ett antal hållbarhetsfrågor där bolaget i den egna verksamhet eller i andra delar i värdekedjan har en väsentlig påverkan på människa, miljö eller där risker och möjligheter kopplade till hållbarhetsfrågorna har en betydande påverkan på bolagets finansiella ställning.

Se allmänna upplysningar på sidan 52 för information om hur de väsentliga hållbarhetsfrågorna är relaterade till Castellums hållbarhetsstrategi och integrerade i affärsmodellen.

Se allmänna upplysningar på sidan 58 för information om den arbetsprocess som ligger till grund för den dubbla väsentlighetsanalysen och eventuella förändringar som har skett sedan föregående år.

forts. Strategi

## Väsentliga hållbarhetsfrågor

| Beskrivning | Påverkan i värdekedjan | Faktisk/ potentiell påverkan | Positiv/ negativ påverkan | Finansiell risk | Finansiell möjlighet |
|---|---|---|---|---|---|
| **Miljö** | | | | | |
| Klimatförändringar<br>- Anpassning<br>- Begränsning<br>- Energi | Byggnation och förvaltning av fastigheter står för stora utsläpp av växthusgaser och energianvändning. | Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster) | Faktisk | Negativ | Ja | Nej |
| | Certifierade byggnader: Genom att arbeta aktivt med certifieringar och gröna byggnader enligt taxonomiförordningen kravställs energieffektivitet i fastigheterna, krav på ventilation, inne/utemiljöer, vattenförbrukning och mycket mer. | Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster) | Faktisk | Positiv | Nej | Nej |
| Biologisk mångfald och ekosystem | Biologisk mångfald handlar om att skydda och främja biologisk mångfald och ekosystemtjänster.<br><br>Vid nybyggnation av fastigheter ersätts områden som tidigare varit tillgängliga för levande organismer med fastigheter.<br><br>Castellums påverkan är störst vid byggnation av logistikfastigheter, eftersom denna mark tidigare varit mer tillgänglig för ökad biologisk mångfald. | Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet | Faktisk | Negativ | Nej | Nej |
| Cirkulär ekonomi<br>- Resursinflöden<br>- Resursutflöden<br>- Avfall | Cirkulär ekonomi innebär att förlänga livscykeln för produkter och material genom återanvändning, återvinning och reparation.<br><br>Vid ny- och ombyggnation av fastigheter använder Castellum material, vilket innebär att naturresurser tas i anspråk. | Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster) | Faktisk | Negativ | Nej | Nej |

| Beskrivning | Påverkan i värdekedjan | Faktisk/ potentiell påverkan | Positiv/ negativ påverkan | Finansiell risk | Finansiell möjlighet |
|---|---|---|---|---|---|
| **Social** | | | | | |
| Den egna arbetskraften<br>- Hälsa och säkerhet<br>- Jämställdhet och mångfald<br>- Diskriminering och trakasserier | Den egna arbetskraften omfattar Castellums medarbetare. Inom bygg- och fastighetsbranschen finns en risk för arbetsrelaterade skador och ohälsa. Castellum har också en påverkan på sina medarbetare genom sitt arbete med jämställdhet och mångfald samt genom sitt arbete med kompetensutveckling. | Egen verksamhet | Faktisk | Negativ | Ja | Nej |
| Arbetare i värdekedjan<br>- Hälsa och säkerhet<br>- Mänskliga rättigheter | Arbetare i värdekedjan handlar om arbetsförhållandena för arbetare i värdekedjan. Castellum har en potentiell påverkan genom de cirka 6 400 leverantörer som bolaget arbetar med. Det finns en risk för att Castellum arbetar med leverantörer som erbjuder sina anställda undermåliga arbetsvillkor. | Uppströms (leverantörer) | Potentiell | Negativ | Ja | Nej |
| Konsumenter och slutanvändare<br>- Hyresgästernas informationssäkerhet<br>- Tillgång till information<br>- Lokalt samhällsengagemang<br>- Certifierade och hälsosamma byggnader<br>- Stadsutveckling | Konsumenter och slutanvändare handlar dels om hyresgästernas hälsa och säkerhet i fastigheterna. Castellum arbetar aktivt för att erbjuda trygga och hälsosamma fastigheter.<br><br>Castellum hanterar personlig integritet för bolagets hyresgäster. En bristande informationssäkerhet och dataintrång kan leda till att personlig eller känslig information sprids och bryter mot GDPR.<br><br>Stadsutveckling: Castellum arbetar med att förbättra de lokala samhällena samt miljöerna i och runt fastigheterna. | Nedströms (hyresgäster)<br><br>Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster) | Potentiell<br><br>Faktisk | Negativ<br><br>Positiv | Ja<br><br>Nej | Nej<br><br>Nej |
| **Styrning** | | | | | |
| Ansvarsfullt företagande | Bygg- och fastighetsbranschen involverar stora inköp, där det föreligger risk för korruption. Det finns även en risk för brott mot monopollagstiftning och konkurrenshämmande verksamhet. | Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster) | Faktisk | Negativ | Nej | Nej |

## Hantering av påverkan, risker och möjligheter

### Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Castellum genomför löpande väsentlighetsanalyser för att identifiera, prioritera och fastställa bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. För att anpassa väsentlighetsanalysen till kommande lagstiftning och rapporteringskrav påbörjade Castellum under 2023 arbetet med en dubbel väsentlighetsanalys enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Den dubbla väsentlighetsanalysen slutfördes under 2024 och ligger till grund för bolagets hållbarhetsstrategi, hållbarhetsmål och hållbarhetsrapportering. Castellums analys av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter utgår också från den dubbla väsentlighetsanalysen. Resultatet kan även kopplas till bolagets strategi och affärsmodell.

Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i fem steg:

1. Kartläggning och identifiering av potentiellt väsentliga hållbarhetsfrågor.
2. Bedömning av påverkan, risker och möjligheter.
3. Intressentdialog.
4. Översyn, prioritering och justering.
5. Validering och fastställande av hållbarhetsfrågor.

Analysen utgår från Castellums olika hållbarhetsfrågor, omvärlds- och branschanalyser. Den syftar till att bedöma vilken betydande påverkan de olika hållbarhetsfrågorna 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 hämtades också från de löpande dialogerna med olika intressentgrupper och utifrån diskussioner med externa och interna experter.

#### Kartläggning och identifiering av potentiellt väsentliga hållbarhetsfrågor

Potentiellt väsentliga hållbarhetsfrågor togs fram baserat på tidigare väsentlighetanalyser, omvärlds- och branschanalyser samt de hållbarhetsfrågor med underfrågor som finns listade i ESRS. Frågorna stämdes av med nyckelpersoner inom Castellum och extern expertis och alla de frågor som potentiellt kunde betraktas som väsentliga hållbarhetsfrågor inkluderades i den fortsatta analysen.

#### Bedömning av påverkan, risker och möjligheter

Metoden för bedömningen av påverkan, risker och möjligheter baserades på faktisk/potentiell och positiv/negativ påverkan. Faktisk positiv påverkan bedömdes utifrån omfattning och utbreddhet. Faktisk negativ påverkan bedömdes utifrån allvarlighetsgrad som i sin tur baserades på skala (scale), omfattning (scope) och återställbarhet.

Potentiell positiv påverkan bedömdes utifrån omfattning, utbreddhet och sannolikhet. Potentiell negativ påverkan bedömdes utifrån sannolikhet och allvarlighetsgrad som i sin tur baserades på skala (scale), omfattning (scope) och återställbarhet.

Finansiell väsentlighet bedömdes utifrån potentiell storlek på risken eller möjligheten, och sannolikheten.

Påverkan, riskerna och möjligheterna täcker in kort, medellång och lång tidshorisont och kopplas till olika delar av värdekedjan. Väsentlighetsanalysen avgränsades 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). Många av Castellums hållbarhetsfrågor står för en stor påverkan längs med bolagets värdekedja, exempelvis hos hyresgäster, leverantörer och i de samhällen där bolaget är verksamt.

#### Intressentdialog

Till grund för väsentlighetsanalysen genomfördes dialoger med Castellums intressenter för att kartlägga och anpassa de viktigaste hållbarhetsfrågorna. De intressenter som identifierades som mest centrala för verksamheten är kunder, hyresgäster och deras medarbetare, ägare, långivare, leverantörer, medarbetare och lokalsamhälle. Viktiga frågor att fånga med hjälp av dialoger var de hållbarhetsfrågor som intressenterna upplever som viktiga i relationen till Castellum, samt verksamhetens betydande påverkan på människa och miljö.

#### Översyn, prioritering och justering

Validering och förankring av resultatet av analysen gjordes genom en iterativ process. Bolagets riskoch compliancefunktion linjerade den dubbla väsentlighetsanalysen med riskkartläggningen. Den dubbla väsentlighetsanalysen resulterade i ett antal väsentliga hållbarhetsfrågor vilka beskrivs på sidan 57. Den slutliga dubbla väsentlighetsanalysen godkändes av styrelsen och koncernledningen i samband med det årliga strategiarbetet.

# Miljöupplysningar

## Upplysningar enligt artikel 8 i förordning (EU) 2020/852 (Taxonomiförordningen)

### 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.

Taxonomiförordningen omfattar följande miljömål:

1. Begränsning av klimatförändringar (CCM)
2. Anpassning till klimatförändringar (CCA)
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser (WTR)
4. Övergång till en cirkulär ekonomi (CE)
5. Förebyggande och kontroll av föroreningar (PPC)
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem (BIO)

Bedömning av överensstämmelse med förordning

Castellum är ett stort företag av allmänt intresse med fler än 500 anställda och har därmed omfattats av EU:s taxonomiförordning sedan upplysningskraven infördes 2021. Nytt för 2024 är att förenlighet även ska redovisas på miljömål 3–6. Som ett bygg- och fastighetsbolag omfattas hela Castellums verksamhet av miljömål 1, 2 och 4.

Följande ekonomiska aktiviteter berör Castellum:

- Uppförande av nya byggnader (CCM/CCA 7.1/CE 3.2)
- Renovering av befintliga byggnader (CCM/CCA 7.2/CE 3.2)
- Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning (CCM/CCA 7.3)
- Förvärv och ägande av byggnader (CCM/CCA 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 62–64, det

forts. Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

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 motsvarar 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 förvärv. Se Not 10 avseende Ny-, till- och ombyggnation och förvärv. Utöver det omfattas också inventarier som utgör en kapitalutgift, se Not 11.

*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 driftkostnader, byggnadsrenoveringar som inte aktiveras som kapitalutgifter, kortsiktiga leasingavtal och underhåll och reparationer. Kostnader för energianvändning är exkluderat ur driftkostnader. Se Not 4 och posterna Driftkostnader 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 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. Färdigställda projekt rapporteras inom CCM 7.7 om de uppfyller tröskelvärdena för CCM 7.1 eller CCM 7.7.

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 de första gränsvärdena för den berörda ekonomiska aktiviteten. Dessa uppdaterades i december 2022 och i november 2024 kom beslut att dessa gränsvärden kommer gälla fram till dess att nya energikrav och energiklasser införs av svenska myndigheter.

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 %-gränsvärden för mest energieffektiva byggnader uppförda före 31 december 2020**

| Byggnadskategori | kWh/kvm enligt BBR 29, primärenergital |
|---|---|
| *Lokalkategorier* | |
| Kontor och förvaltning | 80 |
| Butik och lagerlokaler för livsmedel | 75 |

## 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 procent bästa i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryckt i behov av primärenergi vid drift.<br>2. För byggnader som byggts efter den 31 december 2020 uppfyller byggnaden de kriterier som anges i avsnitt 7.1 eller 7.7.<br>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 procent bästa fastigheterna i primärenergital, enligt Fastighetsägarnas tolkning och tröskelvärden, anses uppfylla de tekniska granskningskriterierna.<br>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 eller 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.<br>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 3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser*<br>Ej tillämpligt. | Ej tillämpligt |
| *Miljömål 4. Omställning till en cirkulär ekonomi*<br>Ej tillämpligt. | Ej tillämpligt |
| *Miljömål 5. Förebyggande och bekämpning av föroreningar*<br>Ej tillämpligt. | Ej tillämpligt |
| *Miljömål 6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem*<br>Ej tillämpligt. | Ej tillämpligt |

| DNSH-kriterier | Bedömning av Castellums efterlevnad |
|---|---|
| *Miljömål 2. Anpassning till klimatförändringar*<br>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:<br>-Översvämning från hav<br>-Översvämning från sjöar och vattendrag<br>-Översvämning vid skyfall<br>-Värmestress<br>-Markstabilitet (skred och erosion)<br>-Snöfall<br><br>Genom att bedöma fastigheterna efter risknivå kan bolaget avgöra vilka som ska prioriteras. Under 2023 och 2024 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] |

| 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.<br><br>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.<br><br>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.

## Omsättning

Räkenskapsår 2024

| Ekonomiska verksamheter | Kod | Omsättning | Andel av omsättningen, år 2023 | Begränsning av klimatförändringar | Anpassning till klimatförändringar | Vatten | Föroreningar | Cirkulär ekonomi | Biologisk mångfald | 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 2023 | Kategori möjliggörande verksamhet | Kategori omställnings-verksamhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 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 | | | |
| | | MSEK | % | | | | | | | | | | | | | | % | E | T |
| **A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **A.1 Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 4 032 | 42 % | J | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | - | J | - | - | - | - | J | 34 % | - | - |
| **De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)** | | **4 032** | **42 %** | **42 %** | **0 %** | **0 %** | **0 %** | **0 %** | **0 %** | **-** | **J** | **-** | **-** | **-** | **-** | **J** | **34 %** | | |
| 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 | 55 | 1 % | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 2 % | | |
| Renovering av befintliga byggnader | CCM 7.2 | 317 | 3 % | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 2 % | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 5 100 | 54 % | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 61 % | | |
| **Omsättning hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)** | | **5 472** | **58 %** | **58 %** | **0 %** | **0 %** | **0 %** | **0 %** | **0 %** | | | | | | | | **66 %** | | |
| **A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)** | | **9 504** | **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** | | **9 504** | **100 %** | | | | | | | | | | | | | | | | |

Kriterier för väsentligt bidrag

Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)

### Andel av omsättningen/total omsättning

| | Taxonomiförenlighet per mål | Mål som omfattas av taxonomin |
|---|---|---|
| CCM | 42 % | 58 % |
| CCA | 0 % | 0 % |
| WTR | 0 % | 0 % |
| CE | 0 % | 0 % |
| PPC | 0 % | 0 % |
| BIO | 0 % | 0 % |

## Kapitalutgifter

Räkenskapsår 2024

| | | | | Kriterier för väsentligt bidrag | | | | | | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ekonomiska verksamheter | Kod | Kapitalutgifter | Andel av kapitalutgifter, år 2023 | Begränsning av klimatförändringar | Anpassning till klimatförändringar | Vatten | Föroreningar | Cirkulär ekonomi | Biologisk mångfald | 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 2023 | 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 | 657 | 25% | J | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | - | J | - | - | - | - | J | 22% | - | - |
| **Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)** | | **657** | **25%** | **25%** | **0%** | **0%** | **0%** | **0%** | **0%** | **-** | **J** | **-** | **-** | **-** | **-** | **J** | **22%** | | |
| 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 | 396 | 15% | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 20% | | |
| Renovering av befintliga byggnader | CCM 7.2 | 282 | 15% | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 8% | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 1 253 | 48% | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 50% | | |
| **Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)** | | **1 931** | **75%** | **75%** | **0%** | **0%** | **0%** | **0%** | **0%** | | | | | | | | **78%** | | |
| **A. Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)** | | **2 588** | **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** | | **2 588** | **100%** | | | | | | | | | | | | | | | | |

### Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter

| | Taxonomiförenlighet per mål | Mål som omfattas av taxonomin |
|---|---|---|
| CCM | 25% | 75% |
| CCA | 0% | 0% |
| WTR | 0% | 0% |
| CE | 0% | 0% |
| PPC | 0% | 0% |
| BIO | 0% | 0% |

## Driftutgifter

Räkenskapsår 2024

| Ekonomiska verksamheter | Kod | Driftutgifter | Andel av driftutgifter, år 2023 | Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar | Kriterier för väsentligt bidrag: Anpassning till klimatförändringar | Kriterier för väsentligt bidrag: Vatten | Kriterier för väsentligt bidrag: Föroreningar | Kriterier för väsentligt bidrag: Cirkulär ekonomi | Kriterier för väsentligt bidrag: Biologisk mångfald | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Anpassning till klimatförändringar | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Vatten | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Föroreningar | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Cirkulär ekonomi | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Biologisk mångfald | Minimiskyddsåtgärder | Andel förenlig med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) driftutgifter, år 2023 | 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 | 376 | 39 % | J | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | - | J | - | - | - | - | J | 31 % | - | - |
| **Driftutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)** | | **376** | **39 %** | **39 %** | **0 %** | **0 %** | **0 %** | **0 %** | **0 %** | **-** | **J** | **-** | **-** | **-** | **-** | **J** | **31 %** | | |
| 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 | 10 | 1 % | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 1 % | | |
| Renovering av befintliga byggnader | CCM 7.2 | 39 | 4 % | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 3 % | | |
| Förvärv och ägande av byggnader | CCM 7.7 | 548 | 56 % | EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | N/EL | | | | | | | | 65 % | | |
| **Driftutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)** | | **597** | **61 %** | **61 %** | **0 %** | **0 %** | **0 %** | **0 %** | **0 %** | | | | | | | | **69 %** | | |
| **A. Driftutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)** | | **973** | **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** | | **973** | **100 %** | | | | | | | | | | | | | | | | |

**Andel av driftutgifter/totala driftutgifter**

| | Taxonomiförenlighet per mål | Mål som omfattas av taxonomin |
|---|---|---|
| CCM | 39 % | 61 % |
| CCA | 0 % | 0 % |
| WTR | 0 % | 0 % |
| CE | 0 % | 0 % |
| PPC | 0 % | 0 % |
| BIO | 0 % | 0 % |

## 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 |

# Klimatförändringar

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

## Väsentliga hållbarhetsfrågor

| Hållbarhetsfråga | Påverkan i värdekedjan | Faktisk/ potentiell påverkan | Positiv/negativ påverkan | Finansiell risk | Finansiell möjlighet |
|---|---|---|---|---|---|
| Klimatförändringar:<br>- Anpassning<br>- Begränsning<br>- Energi | Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster) | Faktisk | Negativ / Positiv | Ja | Nej |

## Styrning

### Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem

För information om hur olika klimatrelaterade mål är kopplade till bolagets rörliga ersättningar se sidan 51.

## Strategi

### Omställningsplan för begränsning av klimatförändringar

Castellum har åtagit sig att uppnå nettonoll koldioxidutsläpp till 2030, ett mål som godkänts av Science Based Targets initiative (SBTi). Bolaget har utformat omställningsplaner relevanta för de tre områden där Castellum har störst möjligheter att begränsa verksamhetens klimatpåverkan och nå det långsiktiga målet. Omställningsplanerna är även en del av bolagets strategi och finansiella planering.

De tre omställningsplanerna är godkända av Castellums styrelse och koncernledning. Bolagets Chief Sustainability Officer rapporterar årligen resultatet av arbetet med att nå klimatmålen till styrelse och koncernledning. Castellums koncernledning med vd är ytterst ansvariga för en styrning och strategi som bidrar till att omställningsplanerna kan förverkligas och klimatmålet kan uppnås. Det operativa ansvaret för omställningsplanerna är delegerat till Castellums hållbarhetsteam som implementerar, utvecklar och följer upp omställningsplanerna.

Omställningsplan förvaltning fokuserar på att minska de direkta och indirekta utsläppen (Scope 1 och Scope 2). Omställningsplan projektutveckling innehåller mål för den årliga minskningen av övriga indirekta utsläpp (Scope 3, delar av kategori 1 – Köpta varor och tjänster och kategori 2 – Kapitalvaror). Omställningsplan kundresan innehåller aktiviteter och mål kopplat till hyresgästerna (Scope 3, kategori 5 – Avfall som genereats av verksamheter och 13 – Utsläpp från användning av tillgångar som hyrs ut av det rapporterande företaget, där företaget är leasegivaren).

De tre omställningsplanerna utgör viktiga verktyg för att nå det långsiktiga klimatmålet. 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. Det innebär att minst 90 procent av klimatpåverkan behöver reduceras för att Castellum ska nå sitt klimatmål. Under 2025 avser Castellum att utvärdera och uppdatera klimatmålen i linje med SBTis obligatoriska krav om utvärdering vart femte år. I det fall målen uppdateras kommer även en ny validering göras.

Castellum bedömer att det krävs investeringar om cirka 80 mkr för att hantera de finansiella effekterna kopplade till de väsentliga klimatriskerna. Det handlar om konsekvenser kopplade till höga vattenflöden i de fastigheter som ansågs ha relativt hög risk vid den klimatriskanalys som genomfördes 2023. Under 2024 investerade Castellum i ett verktyg för klimatriskanalys för att kunna utföra löpande analyser på befintligt bestånd, kvantifiera påverkan samt följa upp befintliga risker och åtgär-

forts. Strategi

der. Bolaget arbetar vidare med resultatet från de fördjupade klimatriskanalyserna och de åtgärdsförslag som erhölls för att anpassa dessa fastigheter inom ramen för det planerade underhållet samt 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.

## Castellums omställningsplaner för nettonoll koldioxidutsläpp

### Färdplan förvaltning

Nyckeltal avser kilogram koldioxidutsläpp (scope 1 och 2) 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 | Utfall 2024 |
|---|---|---|
| 2,3 | 1,9 | 1,0 |

### 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 (kundrelaterade scope 3) per kvadratmeter för den totala fastighetsportföljen[3].

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

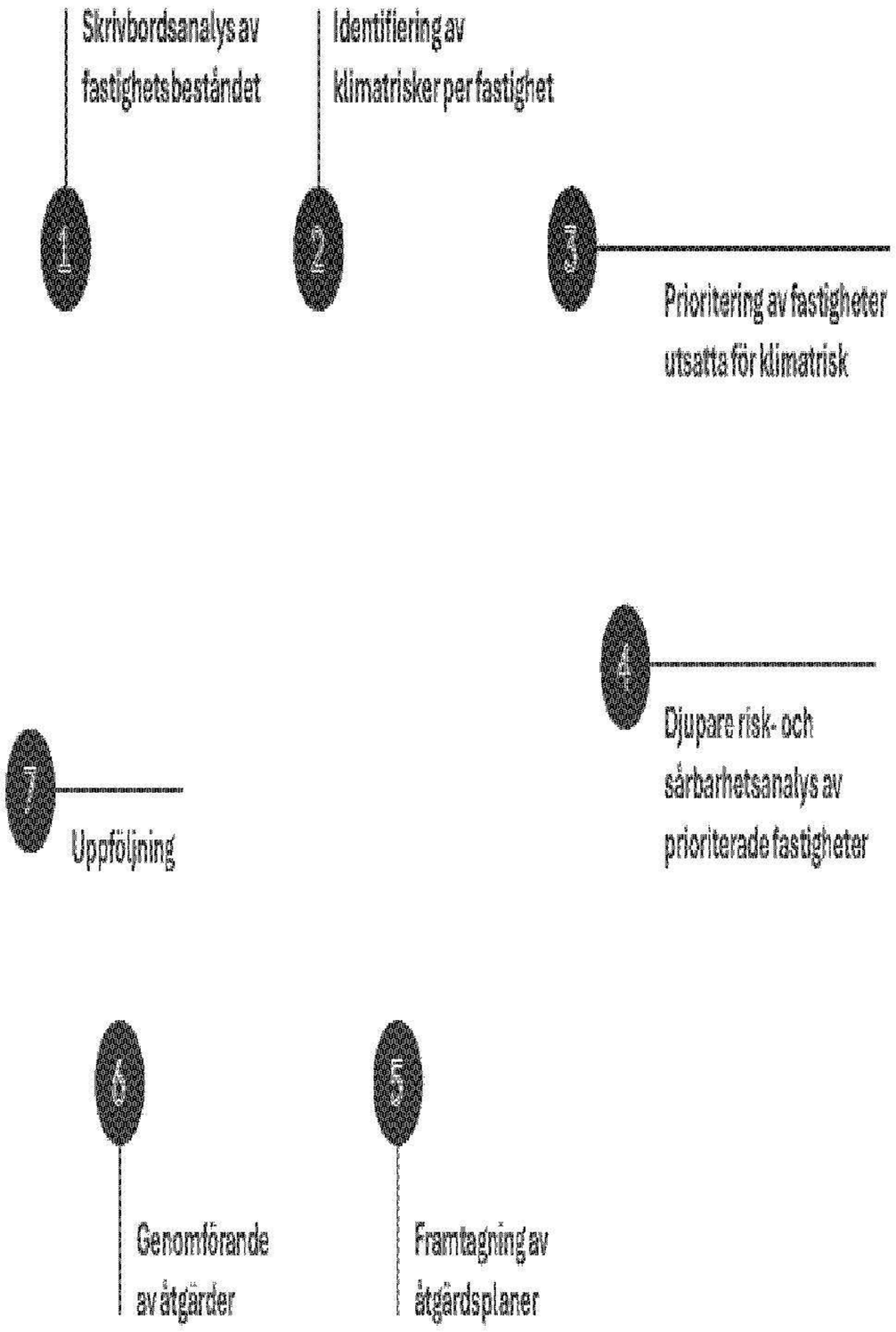
| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3,9 | 3,4 | 3,0 | 2,6 | 1,9 | 1,3 | 0,8 | 0,0 |

| Utfall 2023 | Utfall 2024[3] |
|---|---|
| 3,0 | 0,5 |

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.
3. Emissionsfaktorerna har för 2024 uppdaterats i enlighet med emissionsfaktorer rekommenderade av SBTi (CRREM, Carbon Risk Real Estate Monitor). Detta är ett steg i att linjera med den nya SBTi-standarden för byggnader.

forts. Strategi

### Arbetsprocess för klimatanpassning




### Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Under 2023 genomfördes fördjupande klimatriskanalyser av externa oberoende experter på de fastigheter som ansågs ha relativt högre risk enligt tidigare klimatriskanalyser från 2022. De fastigheter som ingick i analysen utgjorde 7 procent av fastighetsvärdet. Under 2024 har Castellum köpt in ett nytt verktyg för klimatriskanalys av fastighetsportföljen. För mer information, se sidan 77.

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, skärpta krav i byggprojekt och åtgärder för att begränsa de globala klimatförändringarna.

Castellums väsentliga påverkan, risker och möjligheter kopplade till klimat och bolagets strategi och affärsmodell är:

### Klimatförändringar

*Anpassning till klimatförändringar*

Castellum ser ett förändrat klimat på global nivå, vilket medför ökade risker såsom stigande havsnivåer, högre medeltemperatur, samt ökad risk för jordskred och erosion. Dessa klimatrisker bedöms öka i både frekvens och intensitet på lång sikt, vilket utgör ett potentiellt hot mot verksamheten och bolagets fastigheter.

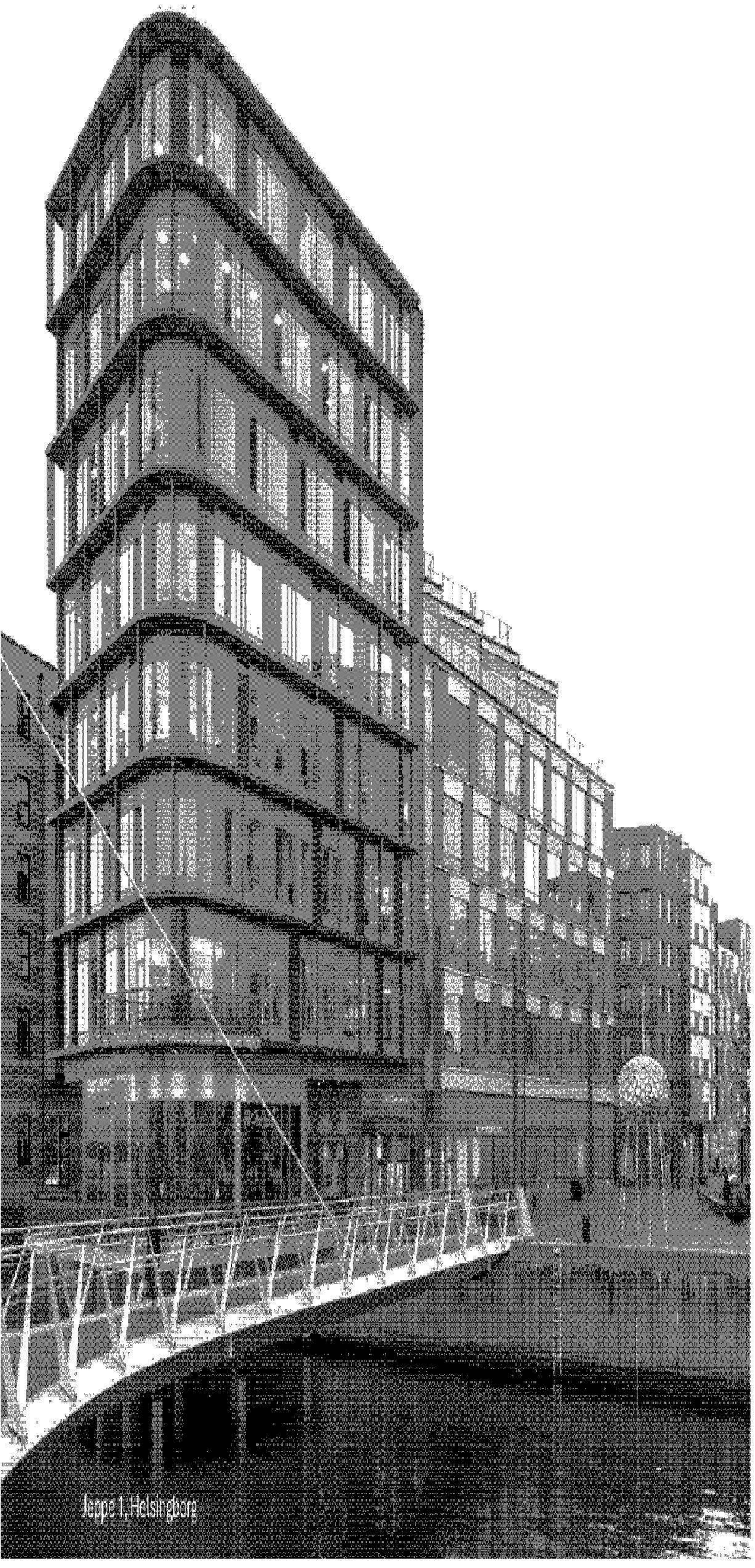
*Begränsning av klimatförändringar*

Castellums mest väsentliga påverkan är kopplad till den klimatpåverkan som byggnation, användning och förvaltning av fastigheterna ger upphov till. Castellum genomför en rad åtgärder för att begränsa klimatförändringarna i linje med Parisavtalet.

*Energi*

Castellums energianvändning leder till utsläpp av växthusgaser. Bolaget genomför en mängd aktiviteter och åtgärder för att begränsa energianvändningen i fastigheterna. Castellum har initierat ett flertal interna projekt med åtgärder som syftar till att effektivisera energianvändningen ytterligare.

För mer information om påverkan, risker och möjligheter, se sidorna 69–70.



Jeppe 1, Helsingborg

## Hantering av påverkan, risker och möjligheter

### Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter

Castellum använder klimatscenarier för att identifiera finansiella och operativa risker och möjligheter kopplade till de klimatförändringar som påverkar bolaget, både på kort och lång sikt. Syftet är att säkerställa att både verksamheten och fastighetsbeståndet har förutsättningar att hantera konsekvenserna av klimatförändringar. Under 2019 genomfördes en analys för att värdera risker och möjligheter utifrån två olika klimatscenarier kopplade till hur världen kan se ut 2050. De två klimatscenarier som använts har tagits fram av FN:s klimatpanel (IPCC):

- Vi uppnår Parisavtalet
- I gamla fotspår

Vi uppnår Parisavtalet är ett scenario där temperaturökningarna begränsas till 1,5–2 °C. I gamla fotspår, är ett "business as usual"-scenario, där världen inte lyckats ställa om och där utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i nuvarande takt. Båda scenarierna innebär risker, men också möjligheter för Castellum. Viktigt för bolaget är förmågan att vara motståndskraftig och anpassa verksamheten utifrån ändrade klimatförhållanden både lokalt och nationellt.

Castellum gör årligen en kartläggning av bolagets alla risker utifrån perspektiven sannolikhet, påverkan, prioritet och utveckling för en period upp till tio år. För klimatrisker har Castellum ett längre perspektiv och analyserar utifrån klimatscenarier fram till år 2100. När det gäller klimatrisker bedöms både fysiska risker och omställningsrisker som en följd av ett ändrat klimat. Inför investeringar i nyproduktion görs en värdering av klimatriskerna för en byggnad under dess tekniska livslängd, med tyngdpunkt på nederbörd, extremväder och översvämningsrisk. Då används även IPCC:s mellanscenario som innebär att utsläppen ökar fram till år 2040 för att sedan avta. Inför beslut om investeringar görs en bedömning ur ett hållbarhetsperspektiv, där klimatförändringar är en viktig fråga.

För information om den övergripande processen att fastställa och bedöma väsentlig klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter, se sidan 58.

### 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.

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

## 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 driftkostnader.
- 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 klimat-anpassningsåtgärder 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 driftkostnader.
- 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.

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

### Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Castellums åtagande om att minska verksamhetens klimatpåverkan och uppnå nettonoll koldioxidutsläpp 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. Hållbarhetspolicyn omfattar alla medarbetare i Castellumkoncernens bolag, styrelse och alla delar av Castellums verksamhet, såväl förvärv, förvaltning, försäljning, nyproduktion som rivning av byggnader, utveckling av befintliga fastigheter samt leverantörer och samarbetspartners.

Castellums hållbarhetspolicy fastställer följande med avseende på klimatarbetet:

- Naturresurser ska användas ansvarsfullt och effektivt för att inte äventyra planetens gränser och därmed klimatets och framtida generationers möjligheter i en ändlig värld.
- Vid förvärv och bolagstransaktioner ska en due diligence av miljö genomföras i syfte att identifiera ekologiska risker och möjligheter.
- Klimatrisker och -möjligheter ska beaktas vid alla investeringar och för hela fastighetsportföljen.
- Vid val av energiförsörjning till fastigheter ska den mest kostnadseffektiva lösningen med lägst klimatpåverkan väljas.
- Andelen hållbarhetscertifierade byggnader ska öka, material med låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv ska väljas och skadliga ämnen ska minimeras.
- Fossilberoende fordon ska väljas.

### Aktiviteter och resurser kopplade till klimatrelaterade policyer och mål

Castellums verksamhet bedrivs i de skandinaviska länderna. Värdekedjan omfattar leverantörer och entreprenörer, den egna verksamheten, relationer med myndigheter och samverkan i branschinitiativ, kunder, hyresgäster och andra användare av bolagets fastigheter. För att minska bolagets växthusgasutsläpp arbetar Castellum med energieffektiviseringar och att öka andelen förnybar energi. Dessutom ska bolaget 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. Växthusgasutsläppen fortsätter att minska och under 2024 har Castellums totala utsläpp minskat med 31 procent jämfört med 2023, drivet av minskad energianvändning, ökad andel fossilfri energi, klimatkrav i projekt samt minskade investeringsvolymer. 2024 uppdaterade Castellum målet för andel hållbarhetscertifierad yta till 75 procent till år 2030. Bolaget har med extern hjälp analyserat och kvantifierat risken för klimatrelaterade

### Hållbarhetskrav vid byggprojekt

I alla byggprojekt ställs krav på:

- Arbetsmiljölagen
- Uppförandekod
- Hållbarhetspolicy
- Miljöledningssystem
- Avfallsplan samt maximala avfallsmängder
- Miljöplan
- Klimatberäkningar och klimateffektiva utbyten
- Byggmaterial som uppfyller miljö- som hälsokrav enligt Byggvarubedömningen
- Trävaror certifierad enligt PEFC eller FSC
- Utred minimering av nybyggnation och ombyggnation genom att utnyttja befintliga byggnader, planlösning och strukturer
- Återbrukat material ska användas i projekt. Återbruk, material med återvunnet innehåll samt förnybara/biobaserade material ska väljas
- Nytt material ska väljas och planeras så det senare kan återbrukas
- Energieffektiva produktval
- Snålspolande vattenarmaturer
- Energieffektiv och miljöriktig byggarbetsplats med fossilfria fordon och arbetsmaskiner

### Hållbarhetsprogram vid ny- och ombyggnation

Vid alla nybyggnationer och större ombyggnationer ställs ytterligare krav:

- Miljöbyggnad Guld[1]
- Kravuppfyllnad enligt EU:s taxonomi
- Utred klimatcertifieringen NollCO$_2$
- Utred hälsocertifieringen WELL
- Klimatkrav enligt Färdplan projektutveckling (sidan 67)
- 40 procent lägre primärenergianvändning jämfört med BBR-kraven[2]
- Val av förnybar energi
- Installera solceller och utred energilagring
- Klimatriskbedömning samt klimatanpassningsåtgärder
- Bra inomhusklimat och genomtänkt fuktskyddsarbete
- Återskapande och ökad mängd ekosystemtjänster
- Social hållbarhet i projekt
- Cykelparkering och omklädningsrum
- Laddstationer till elfordon
- Entreprenör ska skapa arbetsplatser för personer långt från arbetsmarknaden i projektet
- Utreda möjlighet till utomhuskontor
- Inbjudande trapphus

1. Nyproducerade kontor- och butikslokaler ska hållbarhetscertifieras enligt minst Miljöbyggnad, betyg Guld. I projekt utanför Sverige väljs minst BREEAM Excellent/LEED Gold. För nyproducerade logistikbyggnader gäller Miljöbyggnad, betyg Silver.
2. Gäller för nybyggnation kontor. 30 procent lägre för logistikbyggnader samt energikrav enligt EU:s taxonomi för större ombyggnationer.

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

rade katastrofer i befintlig fastighetsportfölj. För mer information, se sidan 77.

Under 2024 genomförde Castellum flera aktiviteter för att bidra till bolagets långsiktiga mål om nettonoll utsläpp. 211 mkr (381) investerades under året i energibesparingsprojekt. Bolaget ställer också krav på klimatreduktion i såväl stora som mindre projekt.

Ett exempel är en hyresgästanpassning i Stockholm där Castellum använde ventilationskanaler tillverkade av fossilfritt stål. Detta stål, som producerats av SSAB med hjälp av HYBRIT®-teknologi, bidrar till en betydande reducering av projektets klimatpåverkan. Ventilationssystem utgör en stor del av klimatavtrycket vid ombyggnationer, varför detta är ett viktigt steg i Castellums långsiktiga arbete för att minska klimatpåverkan i byggprojekt. I samma hyresgästanpassning främjade Castellum cirkulär resursanvändning genom att skicka textilmattor till återbruk. Detta initiativ möjliggjorde att 60 procent av golvmaterialet kunde återanvändas av andra aktörer, vilket resulterade i en besparing på 3 ton koldioxidekvivalenter.

Under 2024 installerade Castellum också ett batterilager i en av bolagets fastigheter i Helsingborg. Batterilagret har en kapacitet på 430 kW i effekt och 430 kWh i energi. Det möjliggör att egenproducerad el kan bidra till det lokala elnätet vid flaskhalsar. Ett viktigt syfte med satsningen är att göra byggnader till aktiva komponenter i energisystemet.

## Mål och resultat

### Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Castellums klimatmål är vetenskapligt baserade och är godkända av SBTi. Målen kommer att omformuleras under 2025, läs mer på sidan 52. Klimatmålet innebär att Castellum har åtagit sig att uppnå nettonoll koldioxidutsläpp i Scope 1, 2 och 3 till 2030. Därmed ska bolaget minska utsläppen med minst 90 procent i relation till 2017. Resterande 10 procent av utsläppen kan neutraliseras genom koldioxidinfångning. Castellum har också åtagit sig att från 2025 inte installera någon ny utrustning för fossila bränslen som ägs eller är under finansiell kontroll av bolaget i fastighetsportföljen.

Det övergripande klimatmålet ska uppnås med hjälp av de tre omställningsplanerna: fastighetsförvaltning, projektutveckling och kundresan. Majoriteten av övriga mål inom Framtidens fastigheter följs upp kvartalsvis och rapporteras både internt och externt. Ett fåtal mål följs endast upp på årsbasis. 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 projektstart för att säkra fastigheten för eventuella framtida klimatförändringar.

Castellum har även löpande, medel- och långsiktiga mål kopplade till energianvändning. Löpande ska bolaget vara 2,5 procent mer energieffektivt per år. Till 2025 ska energianvändningen minska med 11 procent jämfört med 2021. 2030 ska Castellums energianvändning vara helt fossilfri, 200 solcellsanläggningar ska vara installerade och 75 procent av fastighetsytan ska vara hållbarhetscertifierad. Långsiktigt ska alla bolagets fastigheter ha en energiprestanda lägre än 50 kWh/kvm per år.

Castellum rapporterar och följer upp växthusgasutsläpp enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). 2017 är valt som basår för Castellums mål om nettonoll koldioxidutsläpp till 2030. Anledningen är att det var det första året då en fullständig Scope 3-inventering kunde genomföras. Från och med 2025 kommer basåret för målvärdet kring utsläpp av växthusgaser uppdateras varje femårsperiod i enlighet med ramverk från SBTi. För Scope 1 och 2 samt för tjänsteresor finns data som sträcker sig tillbaka till 2007 för jämförelser. Tabellen Omvandlingsfaktorer på sidan 76 visar de aktiviteter, antaganden och omvandlingsfaktorer som ligger till grund för beräkning av Castellums energianvändning och växthusgasutsläpp under 2024. År 2021 ersattes databasen med emissionsfaktorer för de utsläpp inom Scope 3, som baseras på innevarande periods kostnader, av den nyare Exiobase 3-databasen. Denna databas erbjuder uppdaterade emissionsfaktorer som bättre återspeglar de ekonomiska aktiviteterna och har en bättre sektoriell granularitet. Från och med 2022 tillämpas även en inflationsjustering vid beräkning av kostnadsbaserade utsläppsberäkningar. Ingen inflationsjustering har gjorts för år före 2022.

Målen för minskning av växthusgasutsläpp anges både som procentuell minskning av absolut värde och som intensitetsmått per kvm i Castellums tre omställningsplaner, se sidan 67.

**Växthusgasutsläpp och energiintensitet**

| | Basår 2017 | 2024 | Mål 2030 |
|---|---|---|---|
| Växthusgasutsläpp ($ktCO_2e$) – Scope 1 & 2 | 6,4 | 1,0 | 0,0 |
| | **Basår 2021** | **2024** | **Mål 2025** |
| Energiintensitet i portfölj | 101 | 91 | 90 |

### Energianvändning och energimix

Energianvändningen bidrar till Castellums klimatpåverkan. Castellum arbetar 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.

Bolaget följer löpande upp och analyserar fastigheternas energianvändning. Utifrån analyserna vidtas och prioriteras olika åtgärder. Inom energibesparingsprojekten effektiviseras driften av fastigheter på daglig basis. Insatserna har resulterat i en minskning av energi till värme, kyla och el med 33 procent sedan 2007.

Castellum använder 99 procent förnybar energi. Genom att använda ny teknik är Castellum med och driver utvecklingen framåt. Bolaget erbjuder sol-

forts. Mål och resultat

celler och laddplatser i fastigheterna för att främja en hållbar utveckling och användning av förnybar energi. Under året installerades 10 nya solcellsanläggningar. Det innebär att bolaget totalt har installerat 116 anläggningar sedan 2020.

På helårsbasis genererar dessa en produktion på 21,2 GWh, vilket motsvarar cirka 21 procent (17) av Castellums totala elbehov under 2024. Castellums solcellsanläggningar har under 2024 genererat 13,7 MWh (8,3).

Under 2024 uppnådde Castellum 100 procent gröna fjärrvärmeavtal i Finland, vilket väntas ha minskat de marknadsbaserade Scope 2-utsläppen.

Under året fortsatte Castellum arbetet med att bygga ut bolagets portal för webbaserad fastighetsövervakning, där mätvärden som gäller drift, larm, hissar och inpassering kan övervakas. Syftet är att uppnå besparingar av både energi och tid, vilket skapar kundnytta i form av bättre service genom förebyggande arbete. Vid utgången av 2024 var 415 (427) fastigheter motsvarande 62 procent (58) av ytan uppkopplade till portalen.

Castellum rapporterar för den energi som bolaget köper in till fastigheterna, samt för den del av hyresgästernas egna elförbrukning som Castellum köper. Redovisning av den energi som Castellum köpt 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.

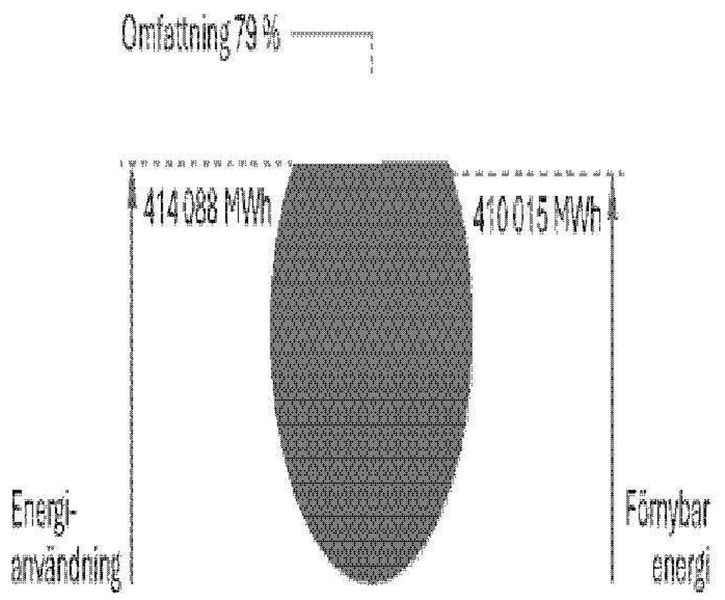
Castellum beräknar intensitetsnyckeltal genom att dividera med byggnadernas totala yta. Detta är den mest vedertagna metoden i fastighetsbranschen för att jämföra energianvändning. Castellum använder SMHI:s graddagar för normalisering av energi för uppvärmning. Energi för kyla normalårskorrigeras inte i dagsläget.

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

| | Absolut energianvändning (MWh) | | | Förnybar andel, % | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Energislag | 2024 | 2023 | 2022 | 2024 | 2023 | 2022 |
| Fastighetsel | 93 957 | 104 931 | 106 489 | 100 | 100 | 100 |
| El – Geovärme och kyla | 4 744 | 5 373 | 4 562 | 100 | 100 | 100 |
| El – Direktel | 1 395 | 1 307 | 1 090 | 100 | 100 | 100 |
| **1. Total elanvändning (Elec-Abs)** | **100 096** | **111 611** | **112 141** | **100** | **100** | **100** |
| Biogas | 1 031 | 834 | 1 569 | 100 | 100 | 100 |
| *Total användning av förnybara bränslen* | *1 031* | *834* | *1 569* | *100* | *100* | *100* |
| Naturgas | 197 | 76 | 186 | 0 | 0 | 0 |
| Olja | 262 | 246 | 481 | 0 | 0 | 0 |
| *Total användning av icke-förnybara bränslen* | *459* | *322* | *667* | *0* | *0* | *0* |
| **2. Totala bränslen, inköpta av hyresvärd (Fuels-Abs)** | **1 490** | **1 156** | **2 236** | 69 | **72** | **70** |
| Fjärrvärme | 282 162 | 315 291 | 307 984 | 99 | 94 | 93 |
| Fjärrkyla | 30 341 | 30 105 | 33 738 | 100 | 100 | 100 |
| **3. Total användning av fjärrvärme och fjärrkyla (DH&C-Abs)** | **312 503** | **345 396** | **341 722** | 99 | **95** | **94** |
| **Total energianvändning (1+2+3)** | **414 089** | **458 163** | **456 099** | 99 | **96** | **95** |
| **Total energianvändning (normalårskorrigerad)** | **425 830** | **455 606** | **472 129** | – | – | – |
| Energiintensitet, byggnader (Energy-Int) | 91 | 98 | 96 | – | – | – |
| Energiintensitet, byggnader (normalårskorrigerad) | 93 | 97 | 99 | – | – | – |

| Omfattning på rapporteringen | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Fastigheter som omfattas av upplysningar om elanvändning | 532/672 | 556/709 | 527/749 |
| Fastigheter som omfattas av upplysningar om fjärrvärme och fjärrkyla | 498/560 | 533/590 | 547/560 |
| Fastigheter som omfattas av upplysningar om bränsle | 12/12 | 13/13 | 13/13 |

### Energiöversikt



forts. Mål och resultat

## Hyresgästers elförbrukning (GRI 302-2)

| | 2024 | 2023 | förändring, % |
|---|---|---|---|
| El (MWh)[1] | 97 521 | 101 724 | –4 |
| Omfattning på upplysningar om hyresgästers el[2] | 240/672 | 244/709 | – |

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

## EPC-distribuering av portfölj[1]

| EPC-betyg | Fastighetsvärde (mkr) | Andel av fastighetsvärde (%) | Andel av yta (%) |
|---|---|---|---|
| A | 6 495 | 5 | 5 |
| B | 30 869 | 23 | 19 |
| C | 34 016 | 25 | 23 |
| D | 28 484 | 21 | 25 |
| E | 22 856 | 17 | 18 |
| F | 6 234 | 4 | 6 |
| G | 2 419 | 2 | 2 |
| Äldre energideklaration, utan betyg[2] | 57 | 0 | 0 |
| Icke-deklarerade fastigheter[3] | 4 280 | 3 | 2 |

1. En analys av de preliminära gränsvärdena för MEPS, presenterade av Boverket i oktober 2024, har genomförts för att tolka vilka byggnader som behöver uppgraderas enligt EPBD. Resultatet visar att endast 0,6 procent av Castellums fastigheter ligger under de föreslagna tröskelvärdena för 2030 och 2,7 procent för 2033.
2. Gammal deklaration utan EPC-betyg.
3. Huvudsakligen byggnader som är undantagna från krav på EPC samt nyproducerade byggnader som ej deklarerats ännu.

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

| | | | Utfall (Abs, Int) | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Mätenhet | Indikator | 2024 | 2023 | 2022 |
| **Total förbrukning, el** | MWh | | **2 949** | **3 153** | **3 359** |
| Andel el från förnybara källor | % | | 100 | 100 | 100 |
| **Total förbrukning, fjärrvärme och fjärrkyla** | MWh | | **3 241** | **3 755** | **3 882** |
| Andel fjärrvärme och fjärrkyla från förnybara källor | % | | 98 | 99 | 95 |
| **Total förbrukning, bränslen** | MWh | | **0** | **0** | **0** |
| Andel bränslen från förnybara källor | % | | – | – | – |
| Energiintensitet (normalårskorrigerad) | kWh/kvm, år | | 134 | 149 | 148 |
| Omfattning på upplysningar om utsläpp från egna kontor | Antal inkluderade byggnader | | 38/38 | 40/40 | 35/35 |
| Andel energianvändning och växthusgaser som uppskattats i portfölj | % | | 0 | 0 | 0 |
| Scope 1 | Ton $CO_2e$ | Direkt | 0 | 0 | 23 |
| Scope 2 (marknadsbaserad) | Ton $CO_2e$ | Indirekt | 120 | 192 | 53 |
| Scope 2 (anläggningsbaserad) | Ton $CO_2e$ | Indirekt | 179 | 283 | 60 |
| Scope 1 & 2 utsläpp (marknadsbaserad) | Kg $CO_2e$/kvm, år | GHG | 2,6 | 0,3 | 1,6 |
| Scope 1 & 2 utsläpp (anläggningsbaserad) | Kg $CO_2e$/kvm, år | GHG | 3,9 | 6,1 | 1,7 |

Den totala ytan för Castellums egna kontor uppmättes 2024 till 29 291 kvm. Detta inkluderar United Spaces kontor.

## 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 | | | Samhällsfastigheter | | | Castellum totalt | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Mätenhet | 2024 | 2023 | förändring, % | 2024 | 2023 | förändring, % | 2024 | 2023 | förändring, % | 2024 | 2023 | förändring, % | 2024 | 2023 | förändring, % |
| **Total elanvändning (Elec-LfL)** | MWh | **62 628** | **67 397** | **-7** | **12 050** | **12 915** | **-7** | **4 308** | **4 616** | **-7** | **16 514** | **18 211** | **-9** | **95 500** | **103 139** | **-7** |
| *Omfattning på upplysningar om elanvändning* | kvm | *259/284* | – | – | *122/184* | – | – | *37/60* | – | – | *53/66* | – | – | *471/594* | – | – |
| **Total fjärrvärme och fjärrkyla (DH&C-LfL)** | MWh | **174 498** | **184 690** | **-6** | **68 188** | **74 579** | **-9** | **13 859** | **15 080** | **-8** | **42 995** | **45 364** | **-5** | **299 540** | **319 714** | **-6** |
| *Omfattning på upplysningar om fjärrvärme och fjärrkyla* | kvm | *247/257* | – | – | *131/142* | – | – | *40/41* | – | – | *55/58* | – | – | *473/498* | – | – |
| **Totala bränslen (Fuels-LfL)** | MWh | **688** | **869** | **-21** | **692** | **907** | **-24** | **109** | **125** | **-13** | **0** | **0** | **0** | **1 489** | **1 901** | **-22** |
| *Omfattning på upplysningar om bränsle* | kvm | *4/4* | – | – | *7/7* | – | – | *1/1* | – | – | *0/0* | – | – | *12/12* | – | – |
| **Total energianvändning** | MWh | **237 815** | **252 957** | **-6** | **80 930** | **88 400** | **-8** | **18 276** | **19 821** | **-8** | **59 508** | **63 576** | **-6** | **396 529** | **424 754** | **-7** |
| **Energianvändning (graddagskorrigerad)** | MWh | **243 710** | **251 535** | **-3** | **84 225** | **88 214** | **-5** | **18 830** | **19 711** | **-4** | **60 977** | **62 867** | **-3** | **407 742** | **422 327** | **-3** |
| Energiintensitet, byggnader (Energy-Int) | kWh/kvm, år | 104 | 111 | -6 | 66 | 72 | -8 | 83 | 90 | -8 | 97 | 104 | -7 | 92 | 98 | -6 |
| Energiintensitet, byggnader (graddagskorrigerad) | kWh/kvm, år | 107 | 110 | -3 | 69 | 72 | -4 | 85 | 89 | -4 | 99 | 103 | -4 | 94 | 98 | -4 |

forts. Mål och resultat

## Bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp

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)

| | 2024 | | 2023 | | 2022 | | 2021 | | 2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Absoluta utsläpp | Intensitet | Absoluta utsläpp | Intensitet | Absoluta utsläpp | Intensitet | Absoluta utsläpp | Intensitet | Absoluta utsläpp | Intensitet | Beräkningsmetod[1] |
| **Scope 1**[2] | | | | | | | | | | | |
| Direkta utsläpp (GHG-Dir-Abs)[3] | 639 | 0,1 | 292 | 0,1 | 550 | 0,1 | 322 | 0,1 | 284 | 0,1 | Bränslebaserad |
| Biogena utsläpp (GHG-Dir-Abs) | 203 | 0,0 | 164 | 0,0 | 309 | 0,1 | 342 | 0,1 | 339 | 0,1 | Bränslebaserad |
| **Scope 2**[2, 3] | | | | | | | | | | | |
| Marknadsbaserad metod (GHG-Indir-Abs) | 4 946 | 0,9 | 10 260 | 1,8 | 12 756 | 2,2 | 5 403 | 1,4 | 3 991 | 0,9 | Bränslebaserad |
| Anläggningsbaserad metod (GHG-Indir-Abs) | 20 516 | 3,9 | 29 675 | 5,4 | 31 091 | 5,5 | 16 418 | 4,3 | 18 128 | 4,1 | Bränslebaserad |
| **Scope 1+2 (marknadsbaserad metod)** | **5 585** | **1,0** | **10 553** | **1,9** | **13 306** | **2,3** | **5 725** | **1,5** | **4 275** | **1,0** | |
| **Scope 1+2 (anläggningsbaserad metod)** | **21 155** | **4,0** | **29 967** | **5,5** | **31 641** | **5,6** | **16 740** | **4,4** | **18 412** | **4,2** | |
| **Scope 3**[4] | | | | | | | | | | | |
| 1. Köpta varor och tjänster | 32 408 | 6,1 | 54 265 | 9,9 | 77 773 | 13,7 | 71 130 | 18,5 | 274 307 | 61,8 | Kostnadsbaserad |
| 2. Kapitalvaror[5] | 10 281 | 2,0 | – | – | – | – | – | – | – | – | Genomsnittsmetod |
| 3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter[6] | 5 626 | 1,1 | 4 101 | 0,8 | 3 596 | 0,6 | 3 452 | 0,9 | – | – | Bränslebaserad |
| 4. Transport och distribution, uppströms | 5 | 0,0 | 6 | 0,0 | 525 | 0,1 | 465 | 0,1 | 227 | 0,1 | Kostnadsbaserad |
| 5. Avfall genererat i verksamheten | 211 | 0,0 | 236 | 0,0 | 2 090 | 0,4 | 2 043 | 0,5 | 2 717 | 0,6 | Kostnadsbaserad |
| 6. Affärsresor[7] | 590 | 0,1 | 540 | 0,1 | 64 | 0,0 | 35 | 0,0 | 49 | 0 | Kostnadsbaserad |
| 7. Anställdas pendling | 279 | 0,1 | 269 | 0,1 | 203 | 0,0 | 169 | 0,0 | 160 | 0 | Genomsnittsmetod |
| 8. Leasade tillgångar, uppströms | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 20 | 0,0 | 88 | 0 | Kostnadsbaserad |
| 13. Leasade tillgångar, nedströms[2] | 2 660 | 0,5 | 16 280 | 3,0 | 22 104 | 3,9 | 8 860 | 2,3 | 12 627 | 2,9 | Genomsnittsmetod |
| Biogena utsläpp | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | |
| **Scope 3** | **52 060** | **9,9** | **75 697** | **13,8** | **106 355** | **18,7** | **86 174** | **22,4** | **290 175** | **65,4** | |
| **Scope 1+2+3 (marknadsbaserad metod)** | **57 645** | **10,9** | **86 250** | **15,7** | **119 661** | **21,0** | **91 899** | **23,9** | **294 450** | **66,4** | |
| **Scope 1+2+3 (anläggningsbaserad metod)** | **73 215** | **13,9** | **105 665** | **19,3** | **137 996** | **24,3** | **102 914** | **26,8** | **308 587** | **69,6** | |

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 växthusgasutsläpp 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. Emissionsfaktorerna har för 2024 uppdaterats i enlighet med emissionsfaktorer rekommenderade av SBTi (CRREM, Carbon Risk Real Estate Monitor). Detta är ett steg i att linjera med den nya SBTi-standarden för byggnader. En eventuell omräkning av historiska siffror görs under 2025.
3. Inkluderar förutom bränsleanvändning i fastigheter och köldmedia också utsläppen från Castellums egna fordon om 57 ton $CO_2e$ 2024, jämfört med 90 ton $CO_2e$ 2023. Ingen handel med växthusgaser har utförts under 2024.
4. Följande Scope 3-utsläpp anses inte relevanta för Castellum (godkänt av SBTi): 9. Nedströms transport och distribution, 10. Bearbetning av sålda produkter, 11. Användning av sålda produkter, 12. Slutbehandling av sålda produkter, 14. Franchiser, 15. Investeringar.
5. För 2024 har Castellum detaljerat utsläppsrapporteringen genom att särredovisa Scope 3-utsläpp för stora nyproduktioner (>50 mkr) inom kategori 2. Kapitalvaror. Tidigare har dessa utsläpp ingått i rapporteringen av kategori 1. Köpta varor och tjänster.
6. Castellum började beräkna utsläpp för bränsle- och energirelaterade aktiviteter år 2021.
7. Castellum beräknar med kostnadsmetod för hotellövernattningar och resterande affärsresor är beräknade med avståndsmetod.

### Växthusgasutsläpp

Av de växthusgasutsläpp som Castellum ger upphov till är 1 procent (0) direkta (Scope 1) och 9 procent (12) indirekta utsläpp (Scope 2). Dessa kommer från användningen av olja, naturgas, bränslen till verksamhetens fordon, köldmedieläckage, samt den el och energi som bolagets egen verksamhet använder. Castellum arbetar för att fasa ut användningen av fossila bränslen, bland annat genom att minska antalet oljepannor. Vid slutet av 2024 fanns 2 (2) oljepannor kvar. Castellum har även en fastighet med naturgas. Resterande utsläpp, 90 procent (88), är övriga 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 längs bygg- och fastighetsbranschens värdekedja kopplade till möjligheten att ta fram konkreta åtgärder för att minska utsläppen, 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, 86 procent (97). Utsläppen är direkt kopplade till fjärrvärmetillverkarens bränslemix. Castellum förde under året en 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 motsvarade vid årets utgång 50 procent (45) av Castellums fjärrvärmeleverantörer.

forts. Mål och resultat

| 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: 0,285 ton $CO_2e$/MWh<br>Källa: Department for Energy Security and Net Zero, Department for Business, Energy & Industrial Strategy |
| 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<br>Källa: Department for Energy Security and Net Zero, Department for Business, Energy & Industrial Strategy |
| 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<br>Diesel: 0,0002798 ton $CO_2e$/km<br>Biobränsle: 0,000197 ton $CO_2e$/km<br>Fordonsgas: 0,0000505 ton $CO_2e$/km<br>Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report |
| Scope 1 | Köldmedia. | Utsläpp från köldmedia hämtas från respektive fastighet enligt lag om obligatorisk köldmedia rapport. | 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<br>Produktionsmix:<br>Sverige: 0,00567 ton $CO_2e$/MWh<br>Danmark: 0,14252 ton $CO_2e$/MWh<br>Finland: 0,09532 ton $CO_2e$/MWh<br>Källa: CRREM |
| 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 2 | Tjänsteresor med företagsbilar. | Resor med företagsbil utgår ifrån avläsning av mätarställningar. Växthusgasutsläpp baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil. | Laddhybrid: 0,00005 ton $CO_2e$/km<br>Elfordon: 0 ton $CO_2e$/km<br>Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report |
| Scope 3 | Kapitalvaror. | Beräknas från den andel av totala investeringen som skett under året. | Klimatberäkning för projekten i kg $CO_2$ekv för A1–A5 i enlighet med Noll$CO_2$s metodik<br>Källa: Sweden Green Building Council |

1. Eftersom fjärrvärmeleverantörernas omvandlingsfaktorer för föregående år, 2024, först beräknas under 2025 används 2023 års omvandlingsfaktorer för utsläpp kopplat till traditionell fjärrvärme.

| Scope | Aktivitet | Aktivitetsdata | Omvandlingsfaktor |
|---|---|---|---|
| Scope 3 | Tjänsteresor taxi. | Majoriteten av data från leverantörer samt manuell inhämtning. | 0,000147 ton $CO_2e$/km<br>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<br>Europa: 0,000092 ton $CO_2e$/km<br>Världen: 0,000083 ton $CO_2e$/km<br>Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report |
| Scope 3 | Tjänsteresor tåg. | Majoriteten av data från leverantörer. | 0,00000042 ton $CO_2e$/km<br>Källa: SJ |
| Scope 3 | Privata fordon i tjänst. | Intern uppföljning av körda kilometer i tjänst med privat fordon. | 0,000147 ton $CO_2e$/km<br>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 (Department for Environment, Food and Rural Affairs). | Emissionsfaktorer per avfallstyp<br>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. | Produktionsmix:<br>Sverige: 0,00567 ton $CO_2e$/MWh<br>Danmark: 0,14252 ton $CO_2e$/MWh<br>Finland: 0,09532 ton $CO_2e$/MWh<br>Källa: CRREM |
| Scope 3 | Bränsle- och energirelaterade aktiviteter. | Beräknas genom faktisk uppföljning av energianvändning som kombineras med emissionsfaktorer från 2022 av Defra (Department for Environment, Food and Rural Affairs). | Landsspecifika emissionsfaktorer<br>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 |

forts. Mål och resultat

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

| | Kontor | | | Lager/Lätt industri | | | Handel | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Växthusgasintensitet per nettointäkt | 2024 | 2023 | förändring, % | 2024 | 2023 | förändring, % | 2024 | 2023 | förändring, % |
| Scope 1, Direkta utsläpp (GHG-Dir-LfL) | 495 | 314 | +58 | 119 | 64 | +86 | 0 | 12 | -100 |
| Scope 2, Indirekta utsläpp (marknadsbaserad metod) | 2 736 | 4 414 | -38 | 1 386 | 1 400 | -1 | 196 | 215 | -9 |
| Scope 2, Indirekta utsläpp (anläggningsbaserad metod) | 11 661 | 17 962 | -35 | 4 354 | 4 795 | -9 | 862 | 1 101 | -22 |
| Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) per nettointäkt (GHG-Int) (ton $CO_2e$/monetär enhet) | 1,3 | 1,9 | -32 | 1,1 | 1,0 | +10 | 0,6 | 0,7 | -14 |
| Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) per nettointäkt (GHG-Int) (ton $CO_2e$/monetär enhet) | 4,9 | 7,4 | -33 | 3,2 | 3,4 | 0 | 2,7 | 3,5 | -23 |

| | Samhällsfastigheter | | | Castellum totalt | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Växthusgasintensitet per nettointäkt > forts. | 2024 | 2023 | förändring, % | 2024 | 2023 | förändring, % |
| Scope 1, Direkta utsläpp (GHG-Dir-LfL) | 15 | 41 | -63 | 628 | 431 | +46 |
| Scope 2, Indirekta utsläpp (marknadsbaserad metod) | 399 | 390 | +2 | 4 717 | 6 419 | -27 |
| Scope 2, Indirekta utsläpp (anläggningsbaserad metod) | 2 520 | 2 754 | 8 | 19 397 | 26 612 | -27 |
| Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) per nettointäkt (GHG-Int) (ton $CO_2e$/monetär enhet) | 0,6 | 0,6 | 0 | 1,1 | 1,4 | -22 |
| Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) per nettointäkt (GHG-Int) (ton $CO_2e$/monetär enhet) | 3,8 | 4,2 | -9 | 4,1 | 5,5 | -26 |

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 75.

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

| | Absolut energi (MWh) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2024 | Förändring 2023–2024, % | 2023 | 2022 |
| Producerad el från egna solcellsanläggningar | 13 679 | +65 | 8 293 | 7 339 |
| Egenproducerad solel som används på plats | 6 421 | +47 | 4 357 | 4 306 |
| Egenproducerad solel som säljs | 7 258 | +84 | 3 936 | 3 033 |
| Omfattning på upplysningar om egenproducerad solel | 98/98 | — | 89/89 | 64/64 |

### Fossilfritt

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Andel icke fossil energi, % | 99 | 99 | 95 |
| Fossilfria fordon, % | 99 | 98 | 96 |
| Antal laddpunkter för elbilar | 1453 | 1189 | 922 |
| Installerade solcellsanläggningar, antal | 116 | 106 | 76 |

### Förväntade finansiella effekter genom väsentliga fysiska risker och omställningsrisker och potentiella klimatrelaterade möjligheter

En klimatriskanalys har genomförts med hjälp av externa oberoende experter vilken visar att de klimatrelaterade riskerna har relativt låg finansiell påverkan på Castellums fastighetsportfölj. Analysen visar att det idag är 10 procent sannolikhet till kostnader som uppgår till knappt 14 mkr per år, vilket motsvarar cirka 3 kr per kvadratmeter. Det är 0,5 procent sannolikhet att kostnader uppgår till 1 300 mkr per år, vilket motsvarar cirka 240 kr per kvadratmeter. Ett genomsnitt per år är beräknat till 35 mkr, motsvarande en kostnad om cirka 7 kr per kvadratmeter. Kostnaderna är främst hänförliga till översvämning.

Klimatriskanalysen visar att i scenario med lägre tempeturökning, RCP 4,5, uppgår de klimatrelaterade riskerna år 2100 med 10 procents sannolikhet till 15 mkr per år. Med 0,5 procent sannolikhet uppgår kostnaderna för de klimatrelaterade riskerna år 2100 till 1 300 mkr. I ett scenario med högre temperaturökning, RCP 8,5, uppgår de klimatrelaterade riskerna år 2100 med 10 procent sannolikhet till 18 mkr per år. Med 0,5 procents sannolikhet uppgår kostnaderna för de klimatrelaterade riskerna år 2100 till 1 400 mkr. Resultatet visar att inga fastigheter bedöms riskera permanent översvämning år 2100. Den samlade bedömningen av klimatriskanalysen är att motståndskraften är relativt hög oavsett klimatscenario. Detta är i linje med den studie som årligen publiceras av ND-Gain, Notre Dame Global Adoptation Initiative, 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.

De risker Castellum ser i analyserna är främst kopplade till tillfälliga klimatrelaterade skador som leder till tillfälligt bortfall av hyresintäkter och skador på fastigheter som behöver åtgärdas. Detta kan uppstå i fastigheten eller i infrastruktur som på olika sätt påverkar fastigheten. Det är därför viktigt att klimatanpassningsarbetet inte endast omfattar fastigheterna utan också omgivningarna.

### Känslighetsanalys vid klimatrelaterad katastrof

| Castellum | Kostnad (mkr) |
|---|---|
| 10-årshändelse idag | 14 |
| 200-årshändelse idag | 1 300 |

### Känslighetsanalys: Höjt energipris

| Castellum | Ökade driftkostnader (mkr) |
|---|---|
| Om energipriset ökar med 10 procent | 74 |

# Biologisk mångfald och ekosystem

Castellum ska ta ansvar för och bidra till att öka och bevara 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 använda arbetsverktyg för att stärka den biologiska mångfalden.

## Väsentliga hållbarhetsfrågor

| Hållbarhetsfråga | Påverkan i värdekedjan | Faktisk/ potentiell påverkan | Positiv/negativ påverkan | Finansiell risk | Finansiell möjlighet |
|---|---|---|---|---|---|
| Biologisk mångfald och ekosystem | Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet | Faktisk | Negativ | Nej | Nej |

## Strategi

**Övergångsplan och beaktande av biologisk mångfald och ekosystem i strategi och affärsmodell**

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

**Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell**

Castellums väsentliga påverkan, risker och möjligheter kopplade till biologisk mångfald och bolagets strategi och affärsmodell är:

Biologisk mångfald och ekosystem

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.

## Hantering av påverkan, risker och möjligheter

**Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter för biologisk mångfald och ekosystem**

Se sidan 58 för beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter för biologisk mångfald och ekosystem.

**Policyer för biologisk mångfald och ekosystem**

Castellums hållbarhetspolicy fastställer att bolaget ska ta ansvar för och bidra till att bevara och öka den biologiska mångfalden bland svenska arter. Uppförandekoden föreskriver att bolaget ska arbeta för att stärka den biologiska mångfalden, främja fungerande ekosystemtjänster samt begränsa användningen och spridningen av miljöfarliga produkter. För mer information om hållbarhetspolicyn och uppförandekoden se sidan 120.

**Aktiviteter och resurser kopplade till biologisk mångfald**

Vid nybyggnation säkerställer Castellum en nettopositiv ökning av platsens ekosystemtjänster i syfte att tillvarata och bibehålla de resurser som naturen ger. Hållbarhetsteamet har skickat ut information till fastighetsförvaltningen om invasiva arter och hur dessa ska behandlas. Castellum säkerställer åtgärder genom kravställning i projekt. Castellum har tagit fram ett verktyg anpassat till bolagets projektverksamhet för att säkerställa att påverkan blir nettopositiv.

Under 2024 fortsatte Castellum sitt arbete med att implementera ekosystemtjänster för att stödja den biologiska mångfalden. Bolaget har valt att genomföra långsiktiga och hållbara förändringar på flera fastigheter. Genom att berika områden med träd, blomsterlökar, häckar, ängsmarker, sedum- och biotoptak samt placera ut bikupor, skapas en miljö där pollinatörer som bin och fjärilar trivs och bidrar till en ökad biologiska mångfald. De planterade träden består huvudsakligen av inhemska trädslag som är anpassade till det skandinaviska klimatet och som ska producera blommor, frukt och bär under så lång tid som möjligt in på säsongen. Genom dessa aktiviteter främjar Castellum både sin egen verksamhet och ekosystemstjänster.

## Mål och resultat

**Mål för biologisk mångfald och ekosystem**

Castellum värdesätter biologisk mångfald och agerar för att bevara och öka ekosystemtjänsterna i Sverige. Därför arbetar Castellum mot målet om att det ska vara en nettopositiv ökning av ekosystemtjänster i de större projekt som bolaget driver. Anledningen är att Castellum värdesätter biologisk mångfald och agerar för att bevara och öka ekosystemtjänsterna i Sverige. Målet är löpande och omfattar den egna verksamheten.

# 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 för att främja en hållbar resursanvändning. Genom att använda naturresurser effektivt och arbeta med 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- och ombyggnation. Castellum fokuserar på återbruk och arbetar för att bygga och förvalta fastigheter utifrån ett cirkulärt perspektiv.

## Väsentliga hållbarhetsfrågor

| Hållbarhetsfråga | Påverkan i värdekedjan | Faktisk/ potentiell påverkan | Positiv/negativ påverkan | Finansiell risk | Finansiell möjlighet |
|---|---|---|---|---|---|
| Resursanvändning och cirkulär ekonomi:<br>- Resursinflöden<br>- Resursutflöden<br>- Avfall | Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster) | Faktisk | Negativ | Nej | Nej |

## Hantering av påverkan, risker och möjligheter

### Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi

Se sidan 58 för beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi.

### Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Castellums åtaganden kopplade till resursanvändning och cirkulär ekonomi hanteras i bolagets hållbarhetspolicy och uppförandekod. Hållbarhetspolicyn och uppförandekoden fastställer att Castellum ska bygga och förvalta med livscykelperspektiv 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.

Castellums hållbarhetspolicy fastställer följande med avseende på bolagets arbete med resursanvändning och cirkulär ekonomi:

- Förutsättningar för ansvarsfull hantering av avfall ska skapas genom minimering av avfall, förebyggande av föroreningar och att avfallet ska ses som en resurs för återbruk och återvinning.
- Bygga och förvalta med ett livscykelperspektiv och främja cirkulära modeller. Återbruk ska över tid bli en betydande del av alla projekt.
- Bevara och utveckla befintliga byggnader och strukturer för att minimera tillförseln av nytillverkade material och produkter.

För mer information om hållbarhetspolicyn och uppförandekoden, se sidan 120.

### Aktiviteter och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

#### Hållbara material och fastigheter

Castellums ambition är att undvika material som har negativ påverkan på miljön. Castellum tillämpar verktyget Byggvarubedömningen och upprättar loggbok i alla projekt för att säkerställa att materialen uppfyller en viss standard. Fastighetsbeståndet miljöinventeras för att Castellum ska få kännedom om och kunna vidta åtgärder om miljöskadliga material identifieras.

För att bland annat främja cirkulär ekonomi certifierar Castellum alla nybyggnationer och större ombyggnationer. I Sverige ska kontor- och butikslokaler certifieras enligt Miljöbyggnad nivå Guld. I vissa fall kan nivå Silver tillämpas, men detta kräver en särskild utredning. Nyproducerade logistikbyggnader ska certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Silver. I Danmark och Finland ska kontors- 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 avfallshantering genom att minska och förebygga föroreningar och genom att betrakta avfallet som en resurs för återanvändning och återvinning. Castellum arbetar systematiskt med att minska mängden avfall till deponi och förbränning samt öka andelen återvunnet avfall. Därför tillhandahåller bolaget källsortering för merparten av de fastigheter som Castellum förvaltar. Vidare ställs krav på entreprenörer både när det gäller avfallsrelaterade mål och avfallshantering i samband med projekt. Vid nybyggnation finns krav på att avfallsplaner ska upprättas. Krav enligt EU:s taxonomiförordning har integrerats i ramprogram samt i hållbarhetskrav för mindre projekt. Avfall som uppkommer på Castellums egna kontor ska källsorteras.

I arbetet med att minska avfallet är tillgång till data avgörande. Castellum arbetar kontinuerligt med att öka mängden tillgänglig data och har tecknat ramavtal med två avfallsleverantörer som kan tillhanda-

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

hålla omfattande avfallsdata. Castellum beräknar intensitetsnyckeltal genom att dividera med byggnadernas totala yta, vilket är den mest vedertagna metoden i fastighetsbranschen för att jämföra resursförbrukning.

### Återbruk

Castellum ska främja cirkulära materialflöden och tillämpa återbruk i alla projekt, vilket är en viktig del för att nå målet om nettonoll utsläpp till 2030. Under året implementerades nya processer för arbetet med återbruk. Processen konkretiserades 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.

Under 2024 fortsatte Castellum arbetet med kompetensutveckling och utbildning inom återbruk. Utbildningarna har fokuserat på olika områden inom återbruk och utbildningsinsatserna syftar till att öka medarbetarnas kompetens för att mer effektivt kunna arbeta med återbruk i respektive projekt.

Under 2024 fortsatte Castellum att driva utvecklingen av hållbart byggande genom satsningar på återbrukshubbar. Under 2023 etablerades partnerskap med Kålltorps Bygg, Vasakronan och Platzer. Kålltorps Bygg öppnade en återbrukshubb, Kålltorps REbygg i Göteborg, som erbjuder en helhetslösning för en cirkulär byggverksamhet genom att erbjuda tjänster som återbruksinventering, demontering, lagerhållning, rekonditionering och kvalitetsgranskning av material. Castellums insatser inom området uppmärksammades 2024 då bolaget utsågs till Årets Återbrukare i Göteborg. Arbetet med att etablera ytterligare samarbeten och återbrukshubbar fortsätter kontinuerligt.

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

### Återbrukstrappan

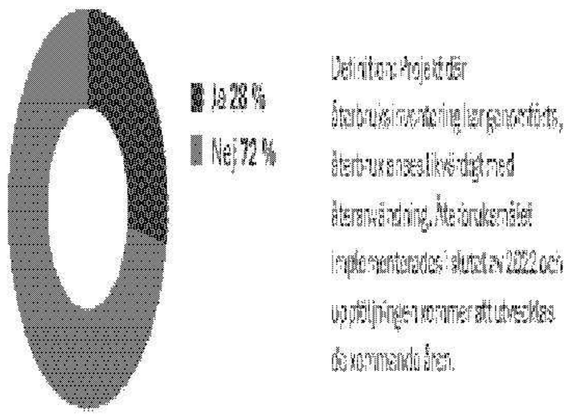
1. Bevarad på plats
2. Återbrukad i projektet
3. Återbrukad inom organisationen
4. Återbrukad av annan aktör
5. Avfallshanterad

## Mål och resultat

**Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi**

För att säkerställa att Castellum arbetar effektivt med resurser och cirkularitet har bolaget formulerat ett löpande och långsiktigt mål kopplat till återbruk i linje med hållbarhetspolicyn. Målet innebär att återbruk ska vara en del i samtliga projekt. 2030 ska återbruk och förnybart material vara ett betydande inslag i alla Castellums projekt. Detta mål är absolut och mäts i procentandel av projekt som implementerar dessa principer. Målsättningarna omfattar Castellum och inkluderar även tydliga krav på leverantörer och entreprenörer.

**Andel projekt med återbruk**




Definition: Projekt där återbruksinventering lagts genom tidigt, återbruk anses likvärdigt med återanvändning. Återbrukmålet implementerades i slutet av 2022 och uppföljningen kommer att utvecklas de kommande åren.

För att säkerställa ett effektivt resursutnyttjande i enlighet med hållbarhetspolicyn har Castellum även satt upp ett mål för hållbarhetscertifieringar. Det löpande målet är att all nyproduktion och alla större ombyggnationer ska hållbarhetscertifieras. Bolaget har även mål på medellång sikt vilket innebär att 75 procent av beståndet ska vara hållbarhetscertifierat till 2030. Detta mål är absolut och mäts i procentandel av hållbarhetscertifierade fastigheter. Data samlas in i samband med projektuppföljning varje kvartal för stora projekt. I slutet av 2024 var andelen hållbarhetscertifierade fastigheter 54 procent (50).

**Hållbarhetscertifierade fastigheter (exkl. mark)**

| | Kontor | Lager/Lätt industri | Handel | Samhälls-fastigheter | Projekt | Castellum totalt | Andel av portfölj, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Omsättning (Revenue), mkr** | 4 074 | 751 | 270 | 1 133 | 82 | 6 310 | 66 |
| **Driftutgifter (OpEx), mkr** | 408 | 70 | 20 | 68 | 5 | 571 | 59 |
| **Kapitalutgifter (CapEx), mkr** | 760 | 48 | 137 | 252 | 90 | 1 287 | 51 |
| Fastighetsvärde, mkr | 60 262 | 10 201 | 3 517 | 17 980 | 1 371 | 93 331 | 69 |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 1 577 472 | 649 625 | 144 300 | 466 609 | 30 820 | 2 868 826 | 54 |
| Antal fastigheter | 149 | 67 | 24 | 39 | 2 | 281 | 42 |

Omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter följer samma definition som Castellums redovisning enligt EU:s taxonomiförordning taxonomi som redovisas på sidorna 59–65.

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

## Antal hållbarhetscertifieringar (Cert-Tot)[1]

| | Castellum | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Miljöbyggnad | | EU GreenBuilding | | LEED | | BREEAM | | WELL | | Noll$CO_2$ | | Totalt antal certifieringar | | |
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | förändring, % |
| Antal certifierade byggnader (Cert-Tot)[2] | 61 | 60 | 27 | 35 | 83 | 52 | 110 | 114 | 2 | 2 | 2 | 2 | 287 | 263 | +7 |
| Certifierad yta (i tusental kvm) (Cert-Tot)[2] | 622 | 663 | 177 | 261 | 1 050 | 850 | 1 019 | 1 020 | 18 | 18 | 22 | 21 | 2 869 | 2 749 | +4 |
| Certifierad yta, andel av totalen (Cert-Tot)[2], % | 12 | 12 | 3 | 5 | 20 | 15 | 19 | 19 | 0 | 0 | 0 | 0 | 54 | 50 | +8 |

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. WELL och Noll$CO_2$ har enbart använts som påbyggnadscertifieringar.

### Resursinflöden

Castellum använder flera olika typer av resurser och material vid ny- och ombyggnation, vilket har en faktisk negativ påverkan på naturtillgångar.

#### Användning av återvunna material

Castellum arbetar för att öka användningen av återvunna material i ny- och ombyggnation.

### Resursutflöden

#### Avfall

Avfall genereras i den egna verksamheten, genom hyresgästers verksamhet och i samband med ny- och ombyggnation.

Castellum redovisar det avfall som bolagets hyresgäster genererar. Avfallsdata erhålls på 423 fastigheter (420), motsvarande 77 procent (67) av den totala ytan. Det är faktisk data som erhålls från leverantörer. Castellum äger och redovisar inte avfallsdata i de fall hyresgästen är abonnent och inte heller avfall från byggnation redovisas. Orsakerna är bland annat att Castellum saknar tillgång till komplett mätdata för samtliga fastigheter och att avfallsentreprenörerna inte har möjlighet att leverera mätdata på avfall av tillräckligt hög kvalitet.

### Fördelning av hållbarhetscertifieringar i portfölj

| Certifiering | Andel av fastighetsvärde (%) | Andel av yta (%) |
|---|---|---|
| Miljöbyggnad nyproduktion Guld | 3,3 | 1,5 |
| Miljöbyggnad nyproduktion Silver | 7,0 | 7,3 |
| Miljöbyggnad nyproduktion Brons | 1,3 | 1,6 |
| Miljöbyggnad befintlig Silver | 2,8 | 1,0 |
| Miljöbyggnad befintlig Brons | 0,2 | 0,1 |
| EU Greenbuilding | 2,5 | 3,3 |
| LEED New construction Platinum | 1,4 | 0,8 |
| LEED New construction Gold | 6,8 | 3,3 |
| LEED O+M Gold | 13,9 | 12,7 |
| LEED O+M Silver | 1,9 | 2,8 |
| BREEAM New construction Outstanding | 3,1 | 1,0 |
| BREEAM New construction Excellent | 1,4 | 0,5 |
| BREEAM New construction Very Good | 0,1 | 0,1 |
| BREEAM In-use Excellent | 3,2 | 1,8 |
| BREEAM In-use Very Good | 10,8 | 7,8 |
| BREAAM In-use Good | 7,8 | 7,7 |
| BREEAM In-use Pass | 0,2 | 0,3 |
| WELL Platinum | 0,2 | 0,1 |
| WELL Gold | 0,4 | 0,2 |
| Noll$CO_2$ | 0,5 | 0,4 |
| Saknar hållbarhetscertifiering | 31,2 | 45,7 |

forts. Mål och resultat

## Totalt avfall per fastighetstyp (Waste-LfL)

| | | Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Kontor | | | Lager/Lätt industri | | | Handel | | |
| | Mätenhet | 2024 | 2023 | Förändring, % | 2024 | 2023 | Förändring, % | 2024 | 2023 | Förändring, % |
| **Farligt avfall (Waste-LfL)** | Ton | **39** | **37** | **+5** | **5** | **5** | **0** | **2** | **1** | **+100** |
| Deponi (Waste-LfL) | Ton | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Återvinning (Waste-LfL) | Ton | 38 | 35 | +9 | 2 | 4 | -50 | 2 | 1 | +100 |
| Förbränning (Waste-LfL) | Ton | 1 | 0 | +100 | 3 | 2 | +33 | 0 | 0 | 0 |
| **Icke farligt avfall (Waste-LfL)** | Ton | **4957** | **4396** | **+13** | **569** | **470** | **+21** | **423** | **311** | |
| Deponi (Waste-LfL) | Ton | 1 | 14 | +93 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | +100 |
| Återvinning (Waste-LfL) | Ton | 2288 | 2021 | +13 | 233 | 152 | +53 | 202 | 145 | +39 |
| Förbränning (Waste-LfL) | Ton | 2668 | 2359 | +13 | 336 | 318 | +6 | 220 | 166 | +33 |
| **Total** | Ton | **4996** | **4433** | **+135** | **574** | **475** | **+21** | **425** | **312** | **+36** |
| Omfattning på upplysningar om avfall | | 242/284 | — | — | 81/184 | — | — | 24/60 | — | — |

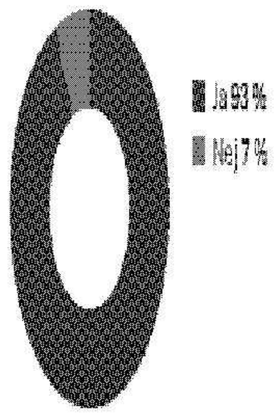
| > forts. | Mätenhet | Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL) Samhällsfastigheter 2024 | 2023 | Förändring, % | Castellum totalt 2024 | 2023 | Förändring, % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Farligt avfall (Waste-LfL)** | Ton | **8** | **8** | **0** | **54** | **51** | **+6** |
| Deponi (Waste-LfL) | Ton | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Återvinning (Waste-LfL) | Ton | 4 | 3 | +33 | 46 | 43 | +7 |
| Förbränning (Waste-LfL) | Ton | 4 | 6 | -100 | 8 | 8 | 0 |
| **Icke farligt avfall (Waste-LfL)** | Ton | **1031** | **1068** | **-3** | **6980** | **6243** | **+12** |
| Deponi (Waste-LfL) | Ton | 0 | 29 | -100 | 2 | 43 | -95 |
| Återvinning (Waste-LfL) | Ton | 490 | 465 | +5 | 3211 | 2783 | +15 |
| Förbränning (Waste-LfL) | Ton | 542 | 574 | -6 | 3766 | 3417 | +10 |
| **Total** | Ton | **1039** | **1076** | **-3** | **7034** | **6294** | **+12** |
| Omfattning på upplysningar om avfall | | 51/66 | — | — | 398/594 | — | — |

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.

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

| | Totalt (abs) i ton | | |
|---|---|---|---|
| | 2024 | 2023 | 2022 |
| **Farligt avfall (Waste-Abs)** | **56** | **68** | **61** |
| Deponi (Waste-Abs) | 0 | 0 | 0 |
| Återvinning (Waste-Abs) | 48 | 54 | 47 |
| Förbränning (Waste-Abs) | 8 | 14 | 14 |
| **Icke-farligt avfall (Waste-Abs)** | **7142** | **6322** | **4985** |
| Deponi (Waste-Abs) | 2 | 47 | 11 |
| Återvinning (Waste-Abs) | 3276 | 2910 | 2025 |
| Förbränning (Waste-Abs) | 3864 | 3365 | 2949 |
| **Total** | **7198** | **6391** | **5046** |
| Omfattning på upplysningar om avfall | 423/672 | 420/709 | 370/749 |

## Andel fastigheter som är miljöinventerade



# Sociala upplysningar

## Den egna arbetskraften

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.

Alla Castellums medarbetare ska vara välmående. Ambitionen är en hälsosam och säker arbetsplats utan olyckor och med en god arbetsmiljö. Bolaget har ansvar för att ingen medarbetare blir fysiskt eller psykiskt skadad eller sjuk på grund av sitt arbete. Bolaget arbetar även 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 ytterligare stärka jämställdheten inom de områden där det fortfarande råder obalans arbetar bolaget med konkreta riktlinjer och handlingsplaner.

### Väsentliga hållbarhetsfrågor

| Hållbarhetsfråga | Påverkan i värdekedjan | Faktisk/potentiell påverkan | Positiv/negativ påverkan | Finansiell risk | Finansiell möjlighet |
|---|---|---|---|---|---|
| Den egna arbetskraften: | Egen verksamhet | Faktisk | Negativ | Ja | Nej |
| – Jämställdhet och mångfald | | | | | |
| – Diskriminering och trakasserier | | | | | |
| – Hälsa och säkerhet | | | | | |

## Strategi

**Intressenters intressen och synpunkter**

Castellum för en löpande dialog med bolagets medarbetare för att möjliggöra för deras intressen, synpunkter och rättigheter att påverka Castellums strategi och affärsmodell. För ytterligare beskrivning av hur Castellum tar tillvara intressenters intressen och synpunkter se allmänna upplysningar på sidan 56.

**Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell**

För ytterligare beskrivning av Castellums negativa respektive positiva påverkan på egna medarbetare, se allmänna upplysningar på sidan 57.

Castellums väsentliga påverkan, risker och möjligheter kopplade till den egna arbetskraften och bolagets strategi och affärsmodell är:

**Den egna arbetskraften**

*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 och inkluderande bolag.

*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.

*Hälsa och säkerhet*

Det finns risk för arbetsrelaterade skador och ohälsa i hela bygg och fastighetsbranschen. Majoriteten av Castellums arbetsrelaterade skador för egna medarbetare är inte av allvarlig karaktär och leder inte till frånvaro utan relaterar mer till lättare skador. Däremot förekommer psykisk ohälsa vilket kan ge långtgående eller bestående konsekvenser för individen med en rehabilitering och återhämtning som kräver lång tid. Castellum genomför kontinuerligt arbete enligt Castellums arbetsmiljöhandbok samt uppföljning i skyddskommittéer för att begränsa riskerna.

## Hantering av påverkan, risker och möjligheter

### Policyer för den egna arbetskraften

Castellums åtaganden kopplade till medarbetare styrs av bolagets uppförandekod, hållbarhetspolicy, arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicy samt andra rutiner och kontroller som rör bolagets medarbetare.

#### Arbetsmiljöhandbok

Arbetsmiljöhandboken bygger på 17 olika områden och behandlar bland annat arbetsmiljöpolicy, fördelning av arbetsmiljöansvar, rapportering och administration av 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

Arbetsmiljöpolicyns syfte är 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.

#### Uppförandekoden

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.

För att säkerställa att alla medarbetare förstår innehållet i uppförandekoden inkluderas den i bolagets obligatoriska hållbarhetsutbildning. Respektive region-vd och 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.

Genom väl förankrade och styrande dokument och processer säkerställer bolaget att inga kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter sker i verksamheten. Samtliga medarbetare omfattas av Castellums rutiner för hälsa och säkerhet. 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.

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. För mer information om uppförandekod, hållbarhetspolicy och arbetsmiljöpolicy, se sidan 120.

### Rutiner för kontakter med medarbetare och deras företrädare angående påverkan

Inom Castellum finns lokala skyddskommittéer där representanter från både arbetsgivare och arbetstagare deltar. Möten genomförs två gånger per år. I arbetsmiljö- och hälsoarbetet har skyddsombuden en viktig roll och i samverkan utvecklar de 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 erfarenheter och förebygga skador. Castellum har inga lokala fackliga representanter utan skyddsombud och medarbetare som representerar arbetstagare i skyddskommittén. Vid behov sker förhandlingar centralt.

Vd är arbetsmiljöansvarig och kan välja att fördela ansvaret vidare till annan chef som behöver känna till arbetsmiljölagen och de arbetsmiljöregler som gäller för bolaget. Vd eller ansvarig chef ska ta initiativ för att arbetsmiljöfrågor finns med på företagsledningens mötesagenda vid behov vilket ska ske minst två gånger per år. Det finns en skyddskommitté som följer upp att Castellums arbetsmiljöhandbok efterlevs och att det finns skyddsombud som anställda kan vända sig till när det gäller arbetsmiljöfrågor. Om det inträffar en olycka, finns det även interna rutiner och stöd för medarbetarna. Castellum har en rutin och process för regelbundna samtal mellan chef och medarbetare, där både psykosociala och fysiska arbetsmiljöaspekter behandlas.

Castellum genomför kvartalsvis medarbetarundersökningen Castellum Experience, som består av ett antal frågor för att följa upp medarbetarnas engagemang och identifiera trender samt behov av korrigerade åtgärder. Mätningen för 2024 visade engagemang på 8,4 (8,2) vilket kan jämföras mot extern benchmark på 8,0. Resultatet delas in i tre kategorier, promotors, passiva och detractors. Den senaste mätningen 2024 visade att 65 procent (60) var promotors, det vill säga medarbetare som rekommenderar Castellum som arbetsgivare. Svarsfrekvens i mätningen var 89 procent (94). Undersökningen följer även upp psykosociala arbetsmiljöfrågor och mål kopplade till den psykosociala arbetsmiljön sätts årligen.

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

**Rutiner för att hantera negativ påverkan och kanaler genom vilka de egna medarbetarna kan uppmärksamma problem**

Avvikelser från uppförandekoden och andra relevanta policyer som rör medarbetarna ska rapporteras till närmaste chef eller till annan företrädare för bolaget. Betydande avvikelser ska rapporteras till Castellums compliancefunktion, tillika koncernens chefsjurist, som informerar bolagets revisionsutskott.

Medarbetare och externa parter har möjlighet att anmäla oegentligheter genom bolagets visselblåsarfunktion, som är tillgänglig via koncernens intranät och webbplats. Tjänsten möjliggör anonym rapportering av överträdelser av uppförandekoden och administreras av en extern part för att säkerställa anonymitet. Inkomna ärenden vidarebefordras till utsedda befattningshavare inom Castellum för hantering samt till ordföranden i revisionsutskottet. Alla rapporterade överträdelser hanteras enligt fastställda rutiner. Anmälaren får återkoppling inom sju dagar, och målet är att upprätthålla en löpande dialog. Vid behov vidtas korrigerande åtgärder baserat på den identifierade situationen.

Att medarbetarna mår bra, får möjlighet att utvecklas och erbjuds en trygg arbetsmiljö är en nyckel till att bolaget fortsätter att utvecklas i en positiv riktning. Castellums arbetsrelaterade incidenter, tillbud och olyckor hanteras enligt fastställda rutiner. Om någon medarbetare råkar ut för arbetsrelaterad sjukdom eller olycksfall eller om något tillbud inträffar i arbetet, ska region-vd, berörd chef, Head of People & Culture samt arbetstagaren gemensamt utreda orsakerna. Det gör att risker för ohälsa och olycksfall kan förebyggas. I arbetet med att bedöma risker anlitas vid behov extern företagshälsovård av Castellum. Utgångspunkten är att expertkunskap kan vara avgörande för att identifiera och bedöma de fysiska och psykiska risker som kan vara kopplade till arbetsmiljön. People & Culture genomlyser resultat ifrån Castellums medarbetarundersökning där frågor kring diskriminering kan uppmärksammas extra.

Vid behov justeras rutiner och arbetssätt för att minimera risker. Region-vd för den del av verksamhet som berörs, alternativt berörd chef, ska 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 Head of People & Culture. Underlaget används i det systematiska arbetsmiljöarbetet för att förebygga framtida olyckor.

**Engagemangsindex hos medarbetare (eNPS)**

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Kvinnor | 52 | 43 | 46 |
| Män | 60 | 54 | 47 |
| 20–29 år | 63 | 64 | 58 |
| 30–50 år | 53 | 59 | 51 |
| över 50 år | 59 | 59 | 40 |

**Aktiviteter kopplade till väsentlig påverkan på medarbetare och strategier för att minska de väsentliga riskerna och nyttja de väsentliga möjligheterna, samt aktiviteternas effektivitet**

Den egna arbetskraften

*Jämställdhet och mångfald*

Likabehandling är en central del av Castellums arbete med mångfald och jämställdhet och ska främja rättvisa anställnings- och arbetsvillkor samt möjligheter till utveckling i arbetet. Varje kvartal genomför Castellum en medarbetarundersökning som är inriktad på frågor om jämställdhet, mångfald och inkludering för att få information och inspel från medarbetarna. Under året fokuserade Castellum även på att öka kunskapen om jämställdhet, mångfald och inkludering i bolagets People & Culture-funktion genom utbildning riktad till bolagets chefer. Medarbetare utbildas även i Castellums uppförandekoder, som utgör en betydande del av den obligatoriska hållbarhetsutbildningen. Castellum ska spegla samhällets sammansättning. För att öka mångfalden bland nyanställda arbetar bolaget med en anonymiserad rekryteringsprocess.

Castellum följer 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 eller sjukskrivs. Bolaget försöker även minska personberoendet genom att arbeta med dualitet vid kritiska arbetsmoment.

Castellum genomför flertalet aktiviteter för att åstadkomma positiv påverkan på de egna medarbetarna. Aktiviteterna inbegriper bland annat konkurrensmässiga löner, kompetensutveckling, friskvårdsbidrag och hälsoundersökningar. Medarbetares uppfattning kring åtgärderna mäts genom medarbetarundersökningen, vilket gör det möjligt för Castellum att bedöma aktiviteternas effektivitet. Genom medarbetarsamtal och medarbetarundersökningar hanteras eventuella negativa konsekvenser för medarbetarna.

*Diskriminering och trakasserier*

Samtliga medarbetare genomför obligatorisk utbildning i hållbarhet. Den inkluderar också mångfald och syftet är att förebygga diskriminering och trakasserier. Medarbetare har möjlighet att anmäla diskriminering och trakasserier till sin närmaste 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 gäller rapportering av incidenter och korrigerande eller disciplinära åtgärder.

Processen inkluderar följande steg:

- 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.

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

*Hälsa och säkerhet*

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. För att leva upp till ambitionen att ingen medarbetare blir fysiskt eller psykiskt skadad eller sjuk på grund av sitt arbete genomför Castellum aktiviteter på ett strukturerat sätt. Syftet är att proaktivt stärka medarbetarnas hälsa, förebygga risker och undvika arbetsrelaterade skador och olyckor. I det förebyggande arbetet är det viktigt att hänsyn tas till medarbetarnas perspektiv. Castellums medarbetare har stora möjligheter att påverka bolagets arbetsmiljö- och hälsoarbete. Det sker bland annat genom deltagande i riskbedömningar, skyddskommittéer och friskvårdsgrupper.

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. Det definieras också i Castellums arbetsmiljöhandbok. Alla ledare ska ha genomgått en systematisk arbetsmiljöutbildning i syfte att ha den kunskap som krävs för det delegerade arbetsmiljöansvaret.

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 i Sverige har genom sin sjukvårdsförsäkring tillgång till ett flertal förebyggande hälsotjänster som exempelvis samtalsstöd och e-hälsotjänster vilka är fria att använda och tillgängliga dygnet runt. För att varje medarbetare ska få goda förutsättningar att ta hand om sin hälsa erbjuds samtliga medarbetare en arbetsmiljöundersökning med jämna mellanrum. För att inspirera 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.

Företagshälsovården utgår från bedömningen av fysiska och psykiska risker kopplade till arbetsmiljön. Vid behov föreslår de åtgärder och medverkar när olika riskanalyser genomförs.

## Mål och resultat

**Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras**

Castellum har både löpande mål och mål på medellång sikt kopplade till de egna medarbetarna. Målen har arbetats fram med utgångspunkt i FN:s globala hållbarhetsmål, som ligger till grund för Castellums samtliga hållbarhetsmål, och omfattar den egna verksamheten med koppling till de egna medarbetarna.

- **Jämställdhet och mångfald:** Till 2025 ska Castellum uppnå jämställdhet i samtliga yrkeskategorier, samt säkerställa att 20 procent av medarbetarna har en internationell bakgrund.
- **Sjukfrånvaro:** Den årliga målsättningen är att korttidssjukfrånvaron ska vara under 2 procent och långtidssjukfrånvaron under 3 procent.
- **Arbetsmiljö:** Castellum ska inte ha några arbetsskador eller arbetsrelaterade sjukdomar.
- **Rekrytering:** Andelen anonymiserade rekryteringar ska öka kontinuerligt för att främja rättvisa och objektivitet i urvalsprocessen.

Castellums målsättningar kopplade till samhällsengagemang är att 10 procent av medarbetarna ska vara praktikanter. Bolaget ska även skapa arbetstillfällen för ungdomar och långtidsarbetslösa i projekt.

**Uppgifter om företagets anställda**

All medarbetardata är baserad på faktiska data. Datan är sammanställd och säkerställd av Castellums People & Culture-avdelning. Castellum rapporterar data som gäller samtliga medarbetare inom områdena anställning, utbildning, jämställdhet, mångfald, personalomsättning med mera. Bolaget rapporterar antal anställda som antal personer 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.

| Könstillhörighet | Antal anställda (antal personer) |
|---|---|
| Män | 318 |
| Kvinnor | 244 |
| Annat | 0 |
| Ej angivet | 0 |
| **Totalt anställda** | **562** |

**Anställningsform samt anställningstyp, antal personer (GRI 2-7)**

| | Kvinna | Man | Totalt |
|---|---|---|---|
| Antal anställda (heltidsekvivalenter) | 230 | 315 | 545 |
| Antal tillsvidareanställda (heltidsekvivalenter) | 226 | 309 | 535 |
| Antal tillfälligt anställda (heltidsekvivalenter) | 4 | 6 | 10 |
| Antal heltidsanställda (heltidsekvivalenter) | 222 | 314 | 536 |
| Antal deltidsanställda (heltidsekvivalenter) | 8 | 1 | 9 |

## Personalomsättning (GRI 401-1, Emp-Turnover)

| | 2024 | | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Personalomsättning[1] | Antal, st | Andel kvinnor, % | Antal, st | Andel kvinnor, % | Antal, st | Andel kvinnor, % |
| **Nyanställda under året[2]** | | | | | | |
| Under 30 år | 4 | 24 | 8 | 62 | 17 | 53 |
| 30–50 år | 16 | 49 | 33 | 58 | 34 | 53 |
| Över 50 år | 9 | 52 | 9 | 30 | 12 | 41 |
| Totalt antal nyanställda | 29 | 47 | 50 | 53 | 63 | 51 |
| Andel nyanställda, % | 5 % | 3 % | 10 % | 5 % | 12 % | 6 % |
| **Personer som slutat under året** | | | | | | |
| Under 30 år | 2 | 52 | 5 | 37 | 5 | 31 |
| 30–50 år | 14 | 40 | 21 | 34 | 38 | 72 |
| Över 50 år | 13 | 40 | 12 | 42 | 20 | 51 |
| Totalt antal personer som slutat | 29 | 41 | 38 | 37 | 63 | 62 |
| Andel som slutat, % | 5 % | 2 % | 7 % | 3 % | 12 % | 7 % |
| Andel som slutat på egen begäran[3], % | 66 % | 44 % | 87 % | 36 % | 79 % | 66 % |

Genomsnittskostnaden för extern nyrekrytering under 2024 uppgick till 50 749 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 44 procent internationell bakgrund.
3. Andel som slutat på egen begäran i relation till totalt antal som slutat.

## Jämställdhet (GRI 405-1, Diversity-Emp)

| | 2024 | | 2023 | | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sammansättning av bolaget | Antal, st | Andel kvinnor, % | Antal, st | Andel kvinnor, % | Antal, st | Andel kvinnor, % | Antal, st | Andel kvinnor, % |
| **Styrelse** | **6** | **50** | **6** | **48** | **5** | **20** | **7** | **44** |
| Under 30 år | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | 0 | — |
| 30–50 år | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | 0 | — |
| Över 50 år | 6 | 50 | 6 | 48 | 5 | 20 | 7 | 44 |
| **Ledning** | **12** | **33** | **13** | **37** | **12** | **54** | **8** | **50** |
| Under 30 år | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | 0 | — |
| 30–50 år | 7 | 57 | 8 | 53 | 7 | 62 | 6 | 47 |
| Över 50 år | 5 | 0 | 5 | 12 | 5 | 42 | 2 | 58 |
| **Övriga anställda, inkl. ledning** | **533** | **42** | **546** | **42** | **534** | **42** | **427** | **43** |
| Under 30 år | 46 | 40 | 51 | 47 | 45 | 46 | 37 | 50 |
| 30–50 år | 304 | 47 | 310 | 46 | 302 | 46 | 237 | 49 |
| Över 50 år | 183 | 35 | 185 | 33 | 187 | 33 | 153 | 31 |

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.

## Uppgifter om medarbetare i den egna arbetskraften som inte är anställda

Castellum anlitar konsulter vid behov. Den vanligaste typen av icke anställda är konsulter som verkar i roller inom IT och ekonomi. Under 2024 anlitade Castellum 17 konsulter.

## Kollektivavtalstäckning och social dialog

Alla medarbetare i Sverige är anslutna till kollektivavtal. Andelen anställda i bolaget med kollektivavtal 2024 var 96 procent. Medarbetare i Finland och Danmark har i dagsläget inte kollektivavtal utan anställningsvillkor som följer respektive lands arbetsmiljölagstiftning och försäkringssystem. Castellum följer svensk lagstiftning och registrerar inte medarbetare som är fackligt anslutna.

## Mångfaldsindikatorer

**Mångfald %**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Andel medarbetare med internationell bakgrund | 14 | 12 |

Mångfaldsdata för Castellum räknas per alla anställda 2024 och är baserad på SCB:s definition av internationell bakgrund.

## Åldersfördelning antal anställda (GRI 405-1)

| Åldersfördelning | Kvinnor | Män | Total |
|---|---|---|---|
| **Antal anställda exkl. styrelse** | **226** | **307** | **533** |
| Under 30 år | 19 | 28 | 47 |
| 30–50 år | 144 | 160 | 304 |
| Över 50 år | 63 | 119 | 182 |

forts. Mål och resultat

### Socialt skydd

Castellums samtliga anställda omfattas av det sociala skydd som erbjuds genom samhället, inklusive sjukpenning, arbetslöshetsersättning, arbetsskadeersättning, allmän pension och föräldrapenning. Utöver detta kompletterar Castellum föräldraledigheten med en löneutfyllnad som ger cirka 90 procent av den ordinarie lönen. Sedan 2021 erbjuds Castellums medarbetare i Danmark och Finland samma förmåner i samband med föräldraledighet som medarbetarna i Sverige. För mer information om föräldraledighet, se sidan 89.

Castellum erbjuder ett omfattande försäkringspaket och andra förmåner som ytterligare stärker det sociala skyddet för anställda. Genom kollektivavtal omfattas de anställda även av TRR stöd vid arbetslöshet. Därtill erbjuds hälso- och sjukförsäkring samt pensionsrådgivning för att stödja medarbetarnas välmående och trygghet.

### Personer med funktionsnedsättning

Castellum följer svensk lag, dataskyddsförordningen (GDPR) och rapporterar inte medarbetare med funktionsnedsättning.

### Utbildning och kompetensutveckling

Alla medarbetare erbjuds kvartalsvisa medarbetarsamtal för att sätta och följa upp individuella mål, identifiera eventuella behov av kompetensutveckling samt vid behov föra dialog kring hur en motiverande arbetssituation, engagemang och trivsel bäst kan utvecklas.

Castellum bryter inte ner utbildningstimmar per yrkeskategori då bolaget saknar tillgång till den informationen. Ett område som kan komma att utvecklas under kommande år med stöd av ett koncerngemensamt HR-system. Genomsnittskostnad per år för utbildning per anställd uppgår för kvinnor till 18 000 kr och män till 17 000 kr, med ett genomsnitt på 17 500 kr för alla anställda under 2024.

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

| | 2024 | | | 2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kvinnor | Män | Total | Kvinnor | Män | Total |
| Genomförda medarbetarsamtal (Emp-Dev) | 95 | 96 | 96 | 90 | 90 | 90 |

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.

**Utbildning (GRI 404-1, Emp-Training)**

| Utbildning, timmar | Kvinnor | Män | Total |
|---|---|---|---|
| Medelantal anställda under året (FTE) | 230 | 315 | 545 |
| Antal utbildningstimmar under året | 6 080 | 7 827 | 13 907 |
| Under 30 år | 355 | 840 | 1 195 |
| 30–50 år | 4 346 | 4 337 | 8 683 |
| Över 50 år | 1 379 | 2 650 | 4 029 |
| Snittimmar per anställd/år | 26 | 25 | 26 |

| Ledarskapsutveckling, timmar | Kvinnor | Män | Total |
|---|---|---|---|
| Antal medarbetare som deltagit | 50 | 59 | 109 |
| Antal timmar | 737 | 694 | 1 431 |

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 18 000 kr och män till 17 000 kr, med ett genomsnitt på 17 500 kr för alla anställda under 2024.

### Arbetsmiljö

Alla medarbetare omfattas av Castellums systematiska arbetsmiljöarbete. Mer information om arbetsmiljöarbetet se sidan 86.

Antal arbetsrelaterade dödsfall för egna medarbetare uppgick 2024 till 0. Antal arbetsrelaterade incidenter inklusive arbetsrelaterad ohälsa uppgick 2024 till 34, där skadefrekvensen för incidenterna var 3,6 (TRIFR).

Antal förlorade arbetsdagar som följd av arbetsrelaterade incidenter, arbetsrelaterade dödsfall och arbetsrelaterad ohälsa samt dödsfall till följd av arbetsrelaterad ohälsa uppgick 2024 till 3 610.

**Sjukfrånvaro medarbetare**

| | 2024 | | | 2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| % | Kvinnor | Män | Total | Kvinnor | Män | Total |
| Sjukfrånvaro Castellum | 2,9 | 2,4 | 2,6 | 3,3 | 1,9 | 2,4 |
| Varav korttidsfrånvaro | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,1 | 1,0 | 1,0 |
| Varav långtidsfrånvaro (börjar räknas efter dag 15) | 1,7 | 1,2 | 1,4 | 2,2 | 0,9 | 1,4 |

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

| | 2024 | | 2023[2] | | 2022[2] | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Medarbetare | Entreprenör | Medarbetare | Entreprenör | Medarbetare | Entreprenör |
| Antal arbetsrelaterade dödsfall (H&S-Emp)[1] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Antal arbetsskador med frånvaro (LTI) | 1 | 2 | 1 | 0 | 1 | 8 |
| *Skadefrekvens per 1 000 000 timmar (LTIFR)* | *0,9* | *0,4* | *0,9* | *0* | *0,9* | *0,9* |
| Antal arbetsskador med allvarlig konsekvens[3] | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| *Skadefrekvens per 1 000 000 timmar* | *0* | *0* | *0* | *0* | *0* | *0,5* |
| Totalt antal registrerade arbetsskador | 4 | 12 | 4 | 6 | 5 | 26 |
| *Skadefrekvens per 1 000 000 timmar (TRIFR) (H&S Emp)* | *3,6* | *2,1* | *3,5* | *0,7* | *4,5* | *2,5* |
| Antal registrerade arbetssjukdomar[4] (H&S-Comp) | 18 | mäts ej | 9 | mäts ej | 10 | mäts ej |
| Korttidssjukfrånvaro i % av totalt arbetade timmar (H&S-Emp), % | 1,2 | mäts ej | 1,0 | mäts ej | 1,3 | mäts ej |
| Långtidssjukfrånvaro i % av totalt arbetade timmar (förlorade arbetsdagar, anställda) (H&S-Emp), % | 1,4 | mäts ej | 1,4 | mäts ej | 1,6 | mäts ej |
| Total frånvaro i % av totalt arbetade timmar (frånvaro, anställda) (H&S-Emp), % | 2,6 | mäts ej | 2,4 | mäts ej | 2,9 | mäts ej |
| **Totalt antal arbetade timmar** | **1 106 922** | **5 610 160** | **1 157 409** | **8 513 103** | **1 090 318** | **10 500 714[5]** |

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. Skadefrekvens för 2022 och 2023 har räknats om baserat på 1 000 000 timmar, tidigare 200 000 timmar.
3. Allvarlig skada med över 6 månaders återhämtning exklusive dödsfall.
4. Castellums tolkning av GRI:s begrepp "Work related ill health".
5. Antalet arbetade timmar för leverantörer beseras på ett antagande att 60 procent utgör arbetskostnad och till ett timpris på 500 kronor per timme.

forts. Mål och resultat

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

| | Jämförelse mellan byggnadstyp | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Kontor | | | Logistik | | | Handel | | | Samhällsfastigheter | | | Castellum totalt | | |
| | 2024 | 2023 | 2022 | 2024 | 2023 | 2022 | 2024 | 2023 | 2022 | 2024 | 2023 | 2022 | 2024 | 2023 | 2022 |
| Hälsa och säkerhetsutvärderingar (H&S-Asset) | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

### Balans mellan arbete och fritid

För en jämställd arbetsplats är möjligheten att förena yrkesliv med föräldraskap en central fråga och Castellum underlättar därför ytterligare utöver de lagstadgade svenska rättigheterna om föräldrapenning. Castellum erbjuder medarbetare en löneuttfyllnad under maximalt 180 dagar av föräldraledigheten som ger cirka 90 procent av den ordinarie lönen. Castellums medarbetare i Danmark och Finland erbjuds sedan 2021 samma förmåner för föräldraledighet som finns i Sverige. Under 2024 var andel kvinnor som tog ut föräldraledighet 65 procent av totalt antal frånvarande och andel män som tog ut föräldraledighet var 35 procent av totalt antal frånvarande.

### Ersättningsmått (löneskillnader och total ersättning)

Castellums arbete med mångfald och jämställdhet ska främja likabehandling i frågor om anställnings- och arbetsvillkor samt möjligheter till individuell utveckling på arbetsplatsen. Ersättningen som bolaget erbjuder ska vara både konkurrenskraftig och marknadsmässig, och 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 ska resultera i likvärdig ersättning. Om avvikelser som beror på kön förekommer vidtas åtgärder omgående.

För 2024 är löneskillnaden mellan den genomsnittliga lönenivån för kvinnliga respektive manliga medarbetare beskriven som procent av de manliga medarbetarnas genomsnittliga lönenivå. Bland medarbetarna för 2024 var löneskillnaden mellan manliga och kvinnliga -1 procent.

2024 var den årliga totala ersättningsgraden för den högst betalda medarbetaren 6. Siffran ska tolkas i förhållande till medianvärdet för den totala ersättningen för alla medarbetare (exklusive högsta årliga ersättning) som är 0,6.

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

| | 2024 | | | | 2023 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| % | 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) | 86 | 117 | 82 | 122 | 71 | 142 | 86 | 117 |
| Chefer (Diversity-Pay) | 92 | 109 | 90 | 111 | 99 | 101 | 97 | 103 |
| Anställda (Diversity-Pay) | 101 | 99 | 101 | 99 | 103 | 97 | 103 | 97 |

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

| | 2024 | | | | 2023 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| % | Kvinnors baslön | Mäns baslön | Kvinnors totala ersättning | Mäns totala ersättning | Kvinnors baslön | Mäns baslön | Kvinnors totala ersättning | Mäns totala ersättning |
| Koncernledning exkl. vd | 85 | 118 | 77 | 130 | 83 | 120 | 81 | 123 |
| Chefer | 98 | 102 | 96 | 104 | 103 | 97 | 91 | 110 |
| Anställda | 107 | 94 | 105 | 95 | 107 | 94 | 105 | 95 |

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

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Total ersättning till vd (högst betalda), mkr | 6,0 | 5,1 |
| 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) | 4,8 | 4,4 |
| Median löneökning alla anställda (exkl. högsta årliga ersättning), % | 3,1 | 3,9 |
| Löneökning vd 2023–2024, % | 9,8 | 2,5 |

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

Castellums verksamhet ska ha en positiv påverkan på arbetarna i värdekedjan. Därför är hälsa, säkerhet och mänskliga rättigheter för arbetare i värdekedjan viktiga områden. Castellum arbetar med omkring 6 400 leverantörer och det är avgörande att relationen med dessa hanteras på ett ansvarsfullt sätt. Om Castellum arbetar med leverantörer som erbjuder sina anställda undermåliga arbetsvillkor och detta inte upptäcks vid en utvärdering finns det en potentiell risk för att bolagets verksamhet bidrar till en negativ påverkan på arbetare i värdekedjan.

Transparensen i värdekedjan minskar när avståndet till leverantörerna ökar. För att stärka insynen arbetar Castellum aktivt med bolagets förstahandsleverantörer och strävar efter att alla större och affärskritiska leverantörer genomgår en screening av väsentliga affärs- och hållbarhetsrisker. Uppförandekoden för leverantörer är ett verktyg för att säkerställa att krav på efterlevnad av mänskliga rättigheter, jämställdhet, arbetsvillkor och etiskt agerande upprätthålls. Castellum har som ambition att inga incidenter som påverkar arbetare negativt ska inträffa hos leverantörer i värdekedjan.

## Väsentliga hållbarhetsfrågor

| Hållbarhetsfråga | Påverkan i värdekedjan | Faktisk/ potentiell påverkan | Positiv/negativ påverkan | Finansiell risk | Finansiell möjlighet |
|---|---|---|---|---|---|
| Arbetare i värdekedjan: | Uppströms (leverantörer) | Potentiell | Negativ | Ja | Nej |
| – Hälsa och säkerhet | | | | | |
| – Mänskliga rättigheter | | | | | |

## Strategi

**Intressenters intressen och synpunkter**

Castellum för en löpande dialog med leverantörer och affärspartners för att kunna ta till vara deras medarbetares intressen, synpunkter och rättigheter. För mer information om hur intressenters intressen och synpunkter tillvaratas, se Allmänna upplysningar sidan 56.

**Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell**

Castellums väsentliga påverkan, risker och möjligheter kopplade till arbetare i värdekedjan och bolagets strategi och affärsmodell är:

Arbetare i värdekedjan

*Hälsa och säkerhet*

Inom fastighetsbranschen finns det en risk för arbetsrelaterade skador och ohälsa. Genom uppförandekoden för leverantörer, krav i upphandlingsdokument och instruktioner säkerställer Castellum att leverantörerna följer bolagets arbetsmiljökrav. Den finansiella effekten på bolaget bedöms vara begränsad.

*Mänskliga rättigheter*

Det finns en risk för kränkningar av mänskliga rättigheter i värdekedjan. Castellum har nolltolerans mot sådana kränkningar och arbetar aktivt för att förebygga dem. Genom riskanalyser och uppförandekod för leverantörer ställer Castellum krav på att mänskliga rättigheter respekteras och efterlevs i leverantörsledet. Den finansiella effekten på bolaget bedöms vara begränsad.

## Hantering av påverkan, risker och möjligheter

**Policyer för arbetare i värdekedjan**

Uppförandekod för leverantörer

Castellum har tagit fram en uppförandekod och avtalsskrivningar för leverantörer som fastställer hur de ska uppträda i samband med det arbete de utför åt Castellum. Utgångspunkten är att alla Castellums leverantörer ska följa uppförandekoden för leverantörer och den omfattar samtliga arbetare i värdekedjan. Uppförandekoden för leverantörer och avtalsskrivningarna tydliggör att leverantörer ska bidra till en hållbar utveckling genom att ta ansvar för frågor som mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och antikorruption. Det gäller både i den egna verksamheten och i relationen till andra samarbetspartners.

Uppförandekoden för leverantörer 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 ligger på de frågor som Castellum identifierat som mest relevanta i relation till verksamhetens olika leverantörer, vilka är hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och lika rättigheter. Rubriksättningen i uppförandekoden utgår från de fyra huvudområdena i FN:s Global Compact: mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption.

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Respektive chef och projektansvarig ansvarar för efterlevnad av uppförandekoden för leverantörer och att informera om den. Uppförandekod för leverantörer finns på Castellums webbplats. För mer information om Castellums arbete med efterlevnad av uppförandekoden för leverantörer, se sidan 120.

### Mänskliga rättigheter

Castellum har nolltolerans mot kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter vilket framgår i uppförandekoden för leverantörer. Bolaget arbetar för att förhindra kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter genom utvärderingar som innehåller riskanalyser, genomlysningar och en väl utvecklad uppförandekod för leverantörer. Bolaget tillåter inte barnarbete eller tvångsarbete i den verksamhet som leverantörer bedriver på uppdrag av Castellum. Bolaget 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. Under 2024 rapporterades inga avvikelser med avseende på mänskliga rättigheter.

Risken för kränkningar av mänskliga rättigheter är en del av bolagets årliga riskanalys. Under de kommande åren kommer Castellum att utveckla processen för genomlysningen av verksamheten för att säkra att inga kränkningar av mänskliga rättigheter sker i värdekedjan.

### Rutiner för kontakt med arbetare i värdekedjan angående påverkan

Castellum inkluderar värdekedjans arbetares perspektiv i aktiviteter och beslutsfattande för att kunna hantera och minska faktisk negativ påverkan. Majoriteten av kontakten med arbetare i värdekedjan sker genom bolagets projektledare, projektgrupper och affärsutvecklare som regelbundet besöker entreprenörerna på plats.

### Rutiner för att hantera negativ påverkan och kanaler genom vilka arbetare i värdekedjan kan uppmärksamma problem

I det fall arbetare i värdekedjan identifierar möjliga oegentligheter kan dessa rapporteras via Castellums visselblåsarfunktion eller till närmaste chef som i sin tur rapporterar till Castellum och respektive region-vd. Rapporterade fall utreds av ansvarig chef och vd, samt vid behov av chefsjurist. Visselblåsarfunktionen är tillgänglig för alla arbetare i värdekedjan och finns på Castellums webbplats. För mer information om visselblåsarfunktionen, se sidan 120.

### Aktiviteter kopplade till väsentlig påverkan på arbetare i värdekedjan och strategier för att minska de väsentliga riskerna och nyttja de väsentliga möjligheterna, samt aktiviteternas effektivitet

#### Åtgärder kopplade till arbetare i värdekedjan

Innan nya affärsrelationer inleds genomför Castellum en due diligence, som inkluderar bedömning av faktiska och potentiella risker och påverkan när det gäller mänskliga rättigheter. 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. Syftet är att identifiera leverantörer med hög risk för avvikelser mot bolagets uppförandekod samt att kunna implementera åtgärder vid behov. Castellum har inte identifierat några högriskleverantörer, vilket kan tillskrivas det faktum att en majoritet av leverantörerna är lokala aktörer i Sverige, Finland och Danmark, där hållbarhetsarbetet generellt är välutvecklat. Under året identifierades inga avvikelser mot uppförandekoden.

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. Det kan vara genom revisioner, besiktningar, enkäter eller besök på plats. I 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 25 centrala ramavtal med leverantörer. Under 2024 gjorde Castellum inköp av varor och tjänster för 4 675 mkr (7 094) från totalt 6 440 (5 589) leverantörer, varav de största leverantörerna, med en inköpsvolym större än 10 mkr, stod för 60 (72) procent av inköpsvolymen.

Om leverantören brister i efterlevnad av uppförandekoden eller hållbarhets- och arbetsmiljökraven kan avtalet sägas upp. Under 2024 sades inga centrala avtal med leverantörer upp till följd av avvikelser kopplade till dessa krav.

### 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 har, i egenskap av arbetsgivare, det formella ansvaret för att utreda och genomföra åtgärder vid arbetsskador. Som byggherre ska Castellum dock dra lärdom av inträffade händelser och sätta in åtgärder vid planering och projektering av projekt. Castellum följer upp att leverantörer och entreprenörer arbetar i enlighet med bolagets arbetsmiljökrav genom uppförandekoden för leverantörer, tydliga krav i upphandlingsdokument samt instruktioner för leverantörer.

**Leverantörer i förvaltning 2024 (Andel av total inköpsvolym i förvaltning)[1]**

1. Under 2024 har Castellum förbättrat uppföljningen av inköp per inköpskategori i förvaltning. Under 2025 avser Castellum att genomföra motsvarande åtgärd för inköp i projekt.

# Konsumenter och slutanvändare

Castellum ska erbjuda hållbara och hälsosamma fastigheter med hög kvalitet samt bidra till både de lokala samhällen där bolaget verkar och stadsutvecklingen. För att säkerställa att fastigheterna håller en hög standard används erkända hållbarhetscertifieringssystem. Castellum främjar hälsa och välmående och ska erbjuda bolagets hyresgäster och deras medarbetare trygga arbetsplatser. Under 2024 fortsatte Castellum arbetet med att erbjuda hyresgästerna gröna hyresavtal. Syftet är att etablera miljömässigt hållbara hyresförhållanden.

## Väsentliga hållbarhetsfrågor

| Hållbarhetsfråga | Påverkan i värdekedjan | Faktisk/ potentiell påverkan | Positiv/negativ påverkan | Finansiell risk | Finansiell möjlighet |
|---|---|---|---|---|---|
| Konsumenter och slutanvändare:<br>– Hyresgästernas informationssäkerhet<br>– Tillgång till information | Nedströms | Potentiell | Negativ | Ja | Nej |
| Lokalt samhällsengagemang | Nedströms | Potentiell | Negativ | Ja | Nej |
| Certifierade och hälsosamma byggnader | Nedströms | Faktisk | Positiv | Nej | Nej |
| Stadsutveckling | Nedströms | Faktisk | Positiv | Nej | Nej |

## Strategi

**Intressenters intressen och synpunkter**

Castellum för en löpande dialog med hyresgäster, deras medarbetare och andra grupper som nyttjar bolagets fastigheter, främst genom förvaltningsorganisationen. Syftet är att bättre förstå intressenternas behov, krav och förväntningar samt att, baserat på dessa insikter, anpassa bolagets strategi och affärsmodell för att bättre möta marknadens och hyresgästernas behov. För mer information om hur hyresgästernas intressen och synpunkter tillvaratas, se allmänna upplysningar på sidan 56.

**Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell**

Castellums väsentliga påverkan, risker och möjligheter kopplade till hyresgästerna och bolagets strategi och affärsmodell är:

Konsumenter och slutanvändare

Castellum hanterar en begränsad mängd känslig data och en säkerhetsincident skulle kunna påverka både Castellum och dess hyresgäster samt deras medarbetare om information oavsiktligt sprids. Även om den mängd känslig och privat data, som hanteras av bolaget i enlighet med GDPR och med koppling till hyresgästerna, är begränsad, finns en potentiell risk för negativ påverkan. En sådan incident kan leda till operativa utmaningar och påverka förtroendet för bolaget, vilket kan få konsekvenser för verksamheten.

Lokalt samhällsengagemang

Castellum bidrar kontinuerligt till de lokala samhällen där bolaget har fastigheter. Castellum utvecklar sociala program som omfattar exempelvis citynätverk, hållbarhetsnätverk och företagarföreningar där bolaget samverkar med hyresgäster, kommuner och andra samarbetspartners. Insatserna utgörs främst av åtgärder som ska stärka lokalsamhället samt förbättringsåtgärder för miljöerna i och runt fastigheterna. I dagsläget omfattar de sociala programmen samtliga fastigheter. Skulle det förekomma brister i Castellums arbete finns det en potentiell risk för att hyresgäster, deras medarbetare och andra grupper som besöker fastigheterna påverkas negativt. Konsekvensen skulle kunna bli att Castellum har fastigheter i områden där det anses för riskfyllt att arbeta eller bo. Ett sådant scenario skulle kunna påverka både värderingen av berörda fastigheter och bolagets intäkter negativt.

Certifierade och hälsosamma byggnader

Castellum ska erbjuda trygga och hälsosamma fastigheter. Som fastighetsägare har Castellum ett ansvar att främja hälsa och säkerhet för hyresgäster och deras medarbetare. Bolaget arbetar med certifieringssystemet WELL, som är inriktat på hälsa och välmående, för att tillhandahålla hälsosamma byggnader som bidrar positivt till hyresgästernas arbetsmiljö. Hållbarhetscertifierade och hälsosamma byggnader bidrar positivt till värderingen av byggnaderna och potentiellt också till intäkterna, även om den finansiella effekten bedöms vara begränsad.

Stadsutveckling

Castellums ambition är att bidra till minskat utanförskap och minskade sociala klyftor och därmed påverka stadsutvecklingen i de områden där bolaget har fastigheter. Det arbete som Castellum gör för att stärka det lokala samhället förväntas även ha en positiv påverkan på bolagets hyresgäster och deras medarbetare. Den finansiella effekten på bolaget bedöms vara begränsad.

## Hantering av påverkan, risker och möjligheter

**Policyer för konsumenter och slutanvändare**

Castellums hållbarhetspolicy och uppförandekod fastställer att bolaget ska erbjuda trygga och hälsosamma miljöer för människor i och kring fastigheterna. I stor utsträckning handlar det om hyresgästerna, deras medarbetare och andra människor som besöker fastigheterna. Här framgår också att Castellum ska skapa goda förutsättningar för hyresgästerna att själva bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete.

Externa riktlinjer som ligger till grund för hållbarhetspolicyn och uppförandekoden och som är relevanta med avseende på kunder, hyresgäster och deras medarbetare är FN:s Global Compact, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, FN:s konvention om barnets rättigheter, FN:s globala hållbarhetsmål, OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt ILO:s kärnkonventioner.

**Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående påverkan**

Genom främst förvaltningsorganisationen för Castellum en löpande dialog med hyresgäster samt deras medarbetare för att fånga upp både positiv och negativ påverkan kopplad till de människor som rör sig i byggnaderna. Hyresgäster kan dygnet runt få svar på vanliga frågor, göra felanmälan och komma i kontakt med ansvariga. Felanmälan kan göras både via telefon och webbplats. Kontaktuppgifter till kommersiella förvaltare, tekniska förvaltare och biträdande förvaltare finns tillgängliga i fastigheterna och på webbplatsen. Primära kontaktpersoner hos hyresgästerna har också direktkontakt med Castellums förvaltare. Förvaltningen strävar efter att träffa alla hyresgäster minst en gång per år för att proaktivt möta aktuella och framtida behov. Kontaktens frekvens anpassas efter hyresgästernas önskemål och verksamhetsbehov. För större hyresgäster, exempelvis med verksamhet i flera regioner, finns Key Account Managers som ansvarar för att säkerställa tydliga och effektiva kommunikationsvägar. Dessutom genomför Castellum varje år en omfattande kundmätning, Nöjd Kund Index (NKI), med hjälp av extern part. Ambitionen är att Castellum ska vara en lyhörd hyresvärd som hjälper hyresgästerna att bli mer hållbara. I årets NKI-undersökning fick Castellum 74 (71) i NKI-resultat. Drygt 1 700 (1 600) hyresgäster svarade, vilket motsvarade en svarsfrekvens på 58 procent (55).

Kommersiell förvaltare för respektive fastighet, vd och Chief Operating Officer har det yttersta ansvaret för att följa upp och säkerställa att kontakterna med hyresgäster sker på ett ändamålsenligt sätt och att efterfrågade åtgärder genomförs inom fastställda tidsramar. De insikter som erhålls från dialogen med hyresgästerna spelar också en viktig roll i arbetet med att utveckla Castellums affärsverksamhet. Effektiviteten i dialogen med hyresgästerna följs upp genom den årliga NKI-undersökningen.

Som fastighetsägare bär Castellum ansvar för att tillgänglighetsanpassa byggnader enligt Plan och bygglagen (2010:900). Respektive region-vd ansvarar för huruvida Castellums fastigheter är tillgänglighetsanpassade.

**Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem**

Hyresgäster kan alltid kontakta Castellums förvaltningsorganisation för att anmäla händelser med negativ påverkan på hyresgäster och deras medarbetare. Information om tillgängliga kanaler finns både på Castellums webbplats och i respektive fastighet. För tekniska ärenden hanteras felanmälningar effektivt via hyresgästservice på webbplatsen, där ärendena vidarebefordras till driftstekniker för snabb åtgärd.

Identifierade kränkningar, oegentligheter och andra klagomål kan även rapporteras via Castellums visselblåsarfunktion. Visselblåsarfunktion är tillgänglig för alla externa intressenter och kan nås via bolagets webbplats.

Som fastighetsägare har Castellum åtagit sig att åtgärda alla rapporterade avvikelser inom fastställda tidsintervall. Rapporter i visselblåsarfunktionen utreds och följs upp i enlighet med fastställda principer. För mer information, se sidan 85.

**Aktiviteter kopplade till väsentlig påverkan för konsumenter och slutanvändare och strategier för att minska de väsentliga riskerna och nyttja de väsentliga möjligheterna, samt aktiviteternas effektivitet**

Under 2024 arbetade Castellum vidare med att teckna gröna hyresavtal. Sedan 2023 är samtliga nytecknade hyresavtal så kallade gröna hyresavtal. Genom det gröna hyresavtalet kan Castellum och hyresgästerna bland annat utbyta miljödata och samverka för att gemensamt bidra till ett miljömässigt hållbart hyresförhållande som bidrar positivt till hyresgästernas medarbetares hälsa och säkerhet.

Castellum ska inte använda material i fastigheterna med potentiell negativ påverkan på människors hälsa. För att undvika det tillämpar Castellum Byggvarubedömningen och upprättar en loggbok i alla nyproduktioner. Alla fastigheter ska dessutom vara miljöinventerade. Om hälsofarliga material identifieras vidtar Castellum korrigerande åtgärder. Ett verktyg i arbetet med att tillhandahålla hälsosamma lokaler är WELL-certifieringssystemet. WELL fokuserar på människorna som vistas i fastigheterna och utgår från sju områden kopplade till människors hälsa och välmående. Vid nybyggnation ska Castellum alltid utreda om det finns möjlighet att WELL-certifiera fastigheten. Två av Castellums fastigheter i Malmö innehar WELL-certifiering på nivåerna WELL Core Gold respektive WELL Core Platinum.

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. 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. Under året

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

genomförde Castellum 184 (141) olika insatser kopplade till sociala program.

Castellum vidtar åtgärder för att hantera en potentiell negativ påverkan på konsumenter och slutanvändare kopplat till informationssäkerhet och dataintrång. Detta handlar bland annat om att ha ett dataskyddsombud samt att regelbundet genomföra interna utbildningar inom IT-säkerhet och GDPR för alla medarbetare. Bolaget arbetar proaktivt för att stärka medvetenheten hos medarbetare. IT-avdelningen arbetar kontinuerligt med säkerheten i den digitala miljön och säkerställer att system som hanterar personuppgifter och annan känslig information identifieras och, vid behov, hanteras i separata register.

En av de prioriterade arbetsuppgifterna för förvaltningsorganisationen är att säkerställa att eventuell negativ påverkan på hyresgäster, deras medarbetare och andra människor som befinner sig i Castellums fastigheter omedelbart hanteras och att åtgärder vidtas. Finansiella risker och möjligheter ska hanteras och realiseras. Förvaltningsorganisationen säkerställer att det finns minst ett årligt möte med hyresgäster, där uppföljning av gröna avtal och andra viktiga åtgärder sker. Biträdande förvaltare skickar vanligtvis ut information veckovis om vad som händer i fastigheterna och närliggande områden. Förvaltningen genomför även regelbundna ronderingar för att identifiera och åtgärda potentiella problem. Castellum, styrelsen och ledningen har under 2024 inte erhållit någon information om att väsentliga händelser inträffat som påverkat hyresgästernas hälsa och säkerhet negativt.

Borgarfjord 5, Stockholm

# Styrningsrelaterade upplysningar

## Ansvarsfullt företagande

Castellum ska arbeta i enlighet med externa regelverk inom bolagsstyrning samt övriga tillämpliga regelverk som exempelvis skattelagstiftning, penningtvättsregler, GDPR, marknadsföringslag och arbetsmiljölag.

Om Castellum skulle brista i efterlevnad av lagar, regler och myndighetskrav, finns risk för att oförutsedda kostnader, sanktioner, skatter och avgifter uppstår. Det finns också en risk för att detta kan leda till förlorat anseende hos hyresgäster, aktieägare, övriga investerare och andra samarbetspartners. Eftersom bolaget är en stor aktör inom bygg- och fastighetsbranschen finns även risker inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Sådana risker kan uppstå inom bolaget och längs värdekedjan hos anlitade leverantörer och partners som arbetar på uppdrag av Castellum.

Sammantaget kan riskerna med ett icke-affärsetiskt agerande, andra oegentligheter och bristande regelefterlevnad av lagar och regler orsaka betydande skador på Castellums affär, varumärke och anseende som samhällsaktör. Det kan i sin tur leda till ekonomiska konsekvenser, svårigheter att erhålla finansiering och minskat förtroende på den finansiella marknaden.

### Väsentliga hållbarhetsfrågor

| Hållbarhetsfråga | Påverkan i värdekedjan | Faktisk/potentiell påverkan | Positiv/negativ påverkan | Finansiell risk | Finansiell möjlighet |
|---|---|---|---|---|---|
| Ansvarsfullt företagande:<br>- Korruption och mutor<br>- Företagskultur | Uppströms (leverantörer),<br>Egen verksamhet,<br>Nedströms (hyresgäster) | Faktisk | Negativ | Nej | Nej |

## Styrning

**Förvaltnings-, tillsyns- och ledningsorganens ansvar**

Castellums uppförandekod för leverantörer hanterar frågor om mutor och korruption och antas av Castellums vd. Region-vd ansvarar för uppförandekoden för leverantörer och dess implementering i respektive region. För mer information om styrelsens och koncernledningens ansvar, se allmänna upplysningar sida 50.

### Hantering av påverkan, risker och möjligheter

**Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter**

Se sidan 58 för beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter avseende ansvarsfullt företagande.

**Affärsetiska policyer och företagskultur**

Castellums företagskultur är styrande för hur bolagets medarbetare ska agera mot hyresgäster, varandra och omvärlden. Bolagets uppförandekod ger viktig vägledning eftersom förväntningarna på Castellum och bolagets medarbetare är mer långtgående än de lagar och regler som medarbetare ska förhålla sig till.

Uppförandekoden är baserad på OECD:s riktlinjer för multinationella företag, ILO:s kärnkonventioner, och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Uppförandekoden är också i linje med kraven i FN:s konventioner mot korruption. Uppförandekoden utgår från de fyra områden som omfattas av FN:s Global Compact – mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och affärsetik. Uppförandekoden reglerar hur medarbetarna ska agera för att inte exponeras mot affärsetiska risker. Avvikelser från uppförandekoden ska rapporteras till närmaste chef eller, om det inte är möjligt, till annan företrädare för Castellum. Om kritiska frågeställningar uppstår eller väsentliga avvikelser inträffar

**Skapat och fördelat ekonomiskt värde (GRI 201-1)**

| mkr | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| **Direkt skapat ekonomiskt värde** | **9 849** | **9 806** | **8 928** | **6 353** |
| Intäkter | 9 849 | 9 806 | 8 928 | 6 353 |
| **Fördelat ekonomiskt värde** | **5 944** | **6 681** | **7 079** | **5 410** |
| Driftkostnader | 3 063 | 3 240 | 3 089 | 2 007 |
| Ägare | – | 624 | 1 872 | 1 888 |
| Medarbetare | 611 | 621 | 560 | 490 |
| Finansiärer | 2 083 | 2 168 | 1 531 | 845 |
| Skatter | 172 | 12 | 15 | 173 |
| Samhället | 15 | 16 | 12 | 7 |
| **Behållet ekonomiskt värde** | **3 905** | **3 125** | **1 849** | **943** |

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

när det gäller åtgärder som är kopplade till Castellums hållbarhetsarbete och uppförandekod, rapporteras detta till Castellums chefsjurist som i sin tur informerar bolagets revisionsutskott.

De funktioner inom Castellum som i störst utsträckning är exponerade mot risker kopplade till mutor och korruption arbetar med uthyrning, entreprenader, upphandling och inköp. Risken bedöms som relativt låg.

Medarbetare och externa parter kan också anmäla oegentligheter till bolagets visselblåsarfunktion som nås via bolagets webbplats och intranät. Visselblåsarfunktionen gör det möjligt att anonymt rapportera överträdelser av uppförandekoden och hanteras av extern part. I enlighet med svensk lag skyddas den som rapporterar i visselblåsarfunktionen. Under 2024 rapporterades inga väsentliga incidenter till visselblåsarfunktionen. Inga böter eller ersättningar betalades ut.

Alla medarbetare utbildas i bolagets uppförandekod och uppförandekod för leverantörer. Utbildning i Castellums uppförandekoder ingår i den utbildning i ansvarsfullt företagande, Castellums hållbarhetsarbete samt inkluderande kultur som är obligatorisk i samband med anställning. Utöver denna utbildning genomförs årligen en nanoutbildning som är en kortare utbildning inriktad på anti-korruptionsfrågor. Den går igenom risker som jäv, mutor och intressekonflikter samt hur Castellum arbetar med sådana risker. Koncern-vd samt respektive region-vd ansvarar för efterlevnad, information om och utbildning i uppförandekoden.

**Hantering av förbindelser med leverantörer**

Castellum har tagit fram en uppförandekod och avtalsskrivningar för leverantörer som fastställer hur leverantörer ska uppträda i de uppdrag som utförs åt Castellum. Där framgår tydligt vilka förväntningar Castellum har på sina leverantörer när det gäller affärsetik, mutor och korruption, men även hållbarhets- och arbetsmiljökrav. Uppförandekoden och avtalsskrivningar gör det tydligt att Castellums leverantörer ska bidra till en hållbar utveckling. De ska också ta ansvar för frågor kring arbetsvillkor, affärsetik, antikorruption, mänskliga rättigheter och miljö i egen verksamhet och i relationen till andra samarbetspartners. Uppförandekoden för leverantörer baseras på OECD:s riktlinjer för multinationella företag, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och de tio principerna i FN:s Global Compact. Utgångspunkten för uppförandekoden för leverantörer samt uppförandekoden är bolagets kärnvärden – Affärsmässiga, Engagerade och Modiga. Fokus ligger på de frågor som Castellum har identifierat som mest relevanta utifrån verksamhetens olika leverantörer. 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.

**Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, mutor och korruption**

Castellum har nolltolerans och arbetar förebyggande mot mutor och korruption. Uppförandekoden reglerar hur medarbetarna ska agera för att inte exponeras mot affärsetiska risker. Koncern-vd samt respektive region-vd ansvarar för att uppförandekoden efterlevs och för att informera och utbilda medarbetare.

Bolaget genomför årligen en riskkartläggning där korruption och mutor beaktas. Vid behov utför Castellums risk- och complianceteam en förnyad bedömning och föreslår eventuella justeringar av riskbedömningen och risknivån till koncernledningen. Slutligt beslut om eventuella förändringar fattas av styrelsen. De största riskerna kopplade till mutor och korruption finns vid byggnation och projekt. Uppförandekod för leverantörer tillämpas 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.

Castellum följer upp hur uppförandekoden för leverantörer efterlevs genom samarbete, dialog och kontroll i utvalda större och strategiskt viktiga entreprenader. Ambitionen framöver är att följa upp samtliga affärsrelationer med leverantörer och entreprenader. Om Castellum får information om att en leverantör brister i efterlevnad inleder bolaget dialog och stöd. Om leverantören fortsätter att uppvisa brister efter dialog och stöd kan samarbeten avslutas. Uppförandekoden för leverantörer informerar även om bolagets visselblåsarfunktion och att anmälare är skyddade mot repressalier. Uppförandekoden för leverantörer finns på Castellums webbplats. Eventuella fall av mutor och korruption anmäls via visselblåsarkanalen. Chefsjurist rapporterar till revisionsutskottet som i sin tur rapporterar till styrelsen.

**Skatt – land för landrapport (GRI 207-4-a)**

| | 2024 | | | 2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sverige | Finland | Danmark | Sverige | Finland | Danmark |
| Antal anställda | 521 | 11 | 13 | 524 | 11 | 12 |
| Tillgångar exkl. likvida medel | 129 593 | 20 043 | 5 823 | 131 343 | 19 987 | 5 918 |
| **Intäkter** | **8 726** | **759** | **364** | **8 682** | **700** | **424** |
| Varav intäkter från försäljning till tredje part | 8 726 | 759 | 364 | 8 682 | 700 | 424 |
| Varav intäkter från koncerninterna transaktioner med andra skattejurisdiktioner | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat före skatt | 3 347 | -669 | 83 | -13 713 | -468 | -427 |
| Aktuell skatt | -157 | -5 | -10 | -4 | -8 | 0 |
| Uppskjuten skatt | -346 | 2 | 112 | 3 009 | 19 | 0 |
| **Årets resultat** | **2 844** | **-672** | **185** | **-10 708** | **-457** | **-427** |

## Mål och resultat

### Bekräftade fall av mutor och korruption

Under 2024 rapporterades ett affärsetiskt ärende till visselblåsarfunktionen. Ärendet utreddes och det föranledde ingen åtgärd. 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 2024 har Castellum inte heller dömts att betala skadestånd eller någon form av böter, varken kopplat till brott mot miljö-, arbetsmiljö- eller monopollagstiftning.

Under 2024 sades inga avtal med leverantörer upp till följd av avvikelser (miljörelaterade, sociala eller mänskliga rättigheter) som kan kopplas till uppförandekoden för leverantörer respektive hållbarhets- och arbetsmiljökraven. Inga fällande domar, böter eller åtal förekom avseende korruption och mutor.

### Politiskt inflytande och lobbyverksamhet

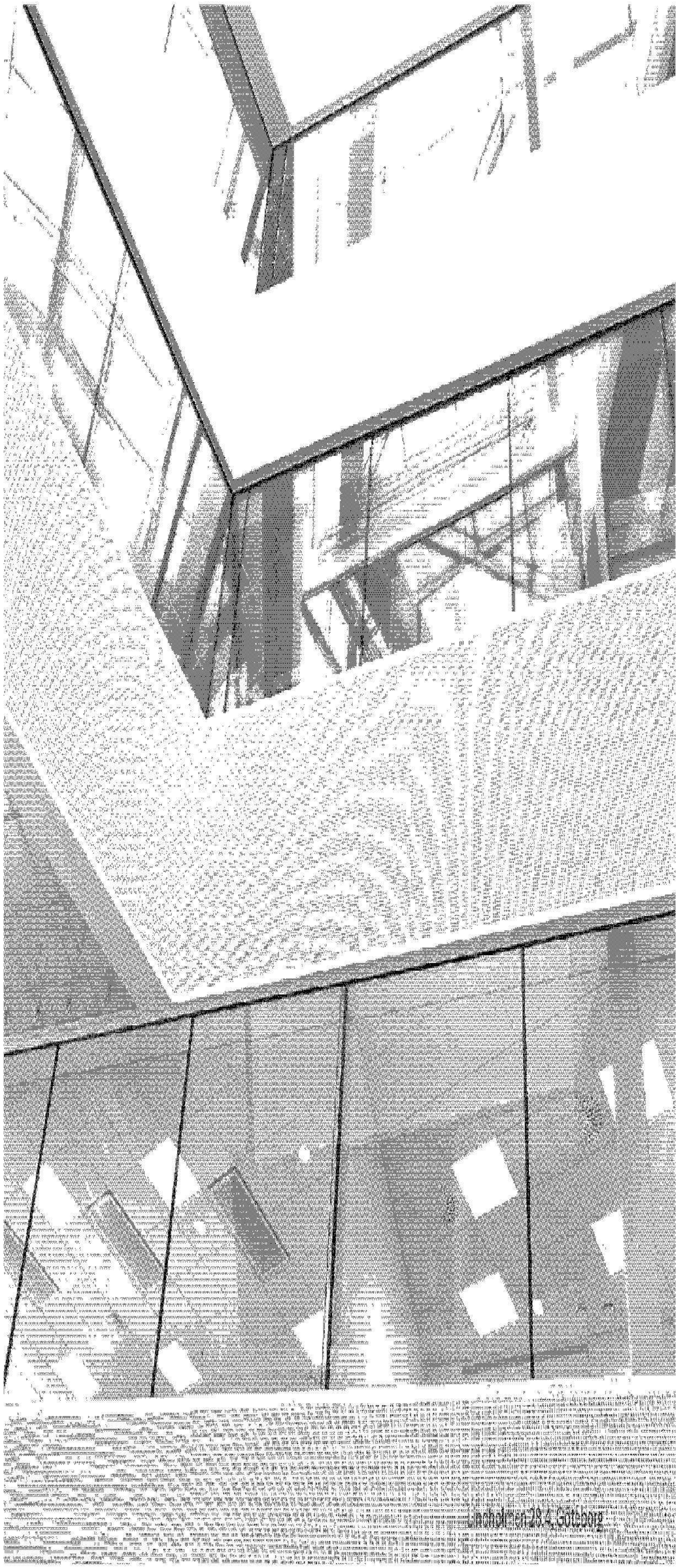
Castellum lämnar inga finansiella bidrag eller kompenserar på annat sätt politiska partier eller partipolitiska organisationer med syfte att påverka lagstiftningen.

### Betalningspraxis

Castellum tillämpar standardiserade betalningsvillkor för samtliga leverantörskategorier, med en betalningstid om 30 dagar efter mottagandet av korrekt utställd faktura.

Den genomsnittliga tiden det tar för Castellum att betala en faktura är 30 dagar. Detta är baserat på samtliga betalda leverantörsfakturor under 2024 och bedöms vara representativt för företagets totala leverantörsbetalningar under den aktuella perioden.

Under 2024 genomfördes 77 procent av Castellums betalningar till leverantörer inom standardvillkoren som anges ovan. Vid försenade betalningar kan det uppstå rättsliga processer. Under 2024 förekom inga rättsliga processer relaterade till sena betalningar.



# Övriga upplysningar

## Vatten

Castellum arbetar för att minska vattenanvändningen i fastighetsbeståndet 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. För Castellum är det dock viktigt att sträva efter en effektiv användning av naturresurser och därmed att arbeta för att minska vattenanvändningen och hantera spillvatten korrekt.

### Mål

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

### Policy

Castellums fastigheter är anslutna 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. 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. 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, läckagedetekterings-sensorer 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.

## Åtgärder för att utveckla lokalsamhället

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. Bolaget samarbetar även exempelvis med Jobbsprånget, ett initiativ som ger nyanlända akademiker möjlighet att praktisera på företag.

Castellum engagerar sig 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 2024 bidragit med 14,9 mkr (15,6) i direkt stöd genom bland annat sponsring och andra initiativ. 10,1 mkr (9,3) avsåg medlemsavgifter till branschorganisationer och 2,9 mkr avsåg välgörenhet. Utöver det har Castellum också bidragit med cirka 0,8 mkr (0,8) i omkostnader (overhead) och cirka 0,8 mkr (0,8) i volontärarbete.

## Total vattenanvändning (Water-Abs, Water-Int)

| | | Utfall Castellum totalt | | |
|---|---|---|---|---|
| | Mätenhet | 2024 | 2023 | 2022 |
| Kommunalt vatten (Water-Abs) | kbm | 1 162 660 | 1 157 134 | 1 205 264 |
| Vattenintensitet, byggnader (Water-Int) | kbm/kvm, år | 0,25 | 0,24 | 0,26 |
| Omfattning på upplysningar om vatten | | 542/672 | 564/709 | 592/749 |

## Flerårsöversikt energi, koldioxidutsläpp och vatten

| | 2024 | | 2023 | | 2022 | | 2021 | | 2020 | | 2019 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Absolut | Intensitet | Absolut | Intensitet | Absolut | Intensitet | Absolut | Intensitet | Absolut | Intensitet | Absolut | Intensitet |
| **Total energianvändning** | **414 088** | **91** | **458 163** | **98** | **456 099** | **96** | **291 331** | **91** | **279 419** | **75** | **316 239** | **88** |
| **Total energianvändning normalårskorrigerad** | **425 830** | **93** | **455 606** | **97** | **472 129** | **99** | **294 111** | **92** | **326 287** | **87** | **340 645** | **95** |
| 1. varav faktiskt uppvärmning | 285 062 | 62 | 317 790 | 67 | 312 767 | 63 | 213 722 | 65 | 193 718 | 50 | 223 576 | 60 |
| 2. varav normalårskorrigerad uppvärmning | 296 804 | 64 | 315 232 | 66 | 328 797 | 66 | 216 502 | 66 | 240 586 | 62 | 247 983 | 67 |
| 3. varav el och kyla | 129 026 | 29 | 140 374 | 31 | 143 332 | 33 | 77 609 | 26 | 85 701 | 25 | 92 662 | 28 |
| **Totala $CO_2$e-utsläpp för fastighetsförvaltning**[1] | **5 451** | **1,0** | **10 552** | **1,9** | **13 306** | **2,3** | **5 725** | **1,5** | **4 275** | **1,0** | **6 222** | **1,5** |
| varav Scope 1 | 628 | 0,1 | 292 | 0,1 | 550 | 0,1 | 322 | 0,1 | 285 | 0,1 | 458 | 0,1 |
| varav Scope 2 (marknadsbaserad) | 4 823 | 0,9 | 10 260 | 1,8 | 12 756 | 2,2 | 5 403 | 1,4 | 3 990 | 0,9 | 5 764 | 1,4 |
| **Total vattenanvändning** | **1 162 660** | **0,25** | **1 157 134** | **0,24** | **1 205 264** | **0,26** | **683 540** | **0,23** | **874 785** | **0,25** | **995 345** | **0,29** |

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.

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

| | | Jämförelse mellan byggnadstyp (LfL) | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Kontor | | | Lager/Lätt industri | | | Handel | | | Samhällsfastigheter | | | Castellum totalt | | |
| | Mätenhet | 2024 | 2023 | förändring, % | 2024 | 2023 | förändring, % | 2024 | 2023 | förändring, % | 2024 | 2023 | förändring, % | 2024 | 2023 | förändring, % |
| Kommunalt vatten (Water-LfL) | kbm | 650 610 | 646 162 | +1 | 227 527 | 224 800 | +1 | 46 268 | 54 199 | -15 | 177 880 | 178 879 | -1 | 1 102 285 | 1 104 040 | 0 |
| Vattenintensitet, Byggnader (Water-Int) | kbm/kvm, år | 0,30 | 0,29 | +3 | 0,17 | 0,17 | 0 | 0,19 | 0,22 | -14 | 0,27 | 0,27 | 0 | 0,25 | 0,25 | 0 |
| Omfattning på upplysningar om vatten | | 260/284 | — | — | 150/184 | — | — | 44/60 | — | — | 62/66 | — | — | 516/594 | — | — |

# 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. 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 69–70 och 77.

| Styrning | Strategi | Riskhantering | Indikatorer & Mål |
|---|---|---|---|
| **Rekommenderade upplysningar** | **Rekommenderade upplysningar** | **Rekommenderade upplysningar** | **Rekommenderade upplysningar** |
| A. Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter<br>Sidorna 41, 46, 48, 69, 111–114 | A. Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat.<br>Sidorna 69–70 | A. Organisationens processer för att identifiera klimat-relaterade risker.<br>Sidorna 41–46, 55–57, 66–77 | A. Organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter.<br>Sidorna 9–13, 52–54, 66–77 |
| B. Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter<br>Sidorna 41, 46, 48–52, 66–77 | B. Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.<br>Sidorna 5–6, 9–13, 66–77, 78–82 | B. Organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker.<br>Sidorna 41–46, 59–61, 66–77, 78–82 | B. Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol.<br>Sidorna 75–77 |
| C. Beredskapen av organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier.<br>Sidorna 13, 46, 52, 66–77 | C. Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering.<br>Sidorna 41–46, 69–70 | | C. Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.<br>Sidorna 9–13, 52–54 |

# GRI- och EPRA-index

Uttalande om användning: Castellum Aktiebolag har rapporterat i enlighet med GRI Standards 2021 för rapporteringsperioden 1 januari till och med 31 december 2024.
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 från krav | Orsak | Förklaring |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2021** | | | | | | | |
| **Organisationen och redovisningsprinciper** | | | | | | | |
| | 2-1 | Information om organisationen | | 20–21, 110 | | | |
| | 2-2 | Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen | | 46–49 | | | |
| | 2-3 | Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson | | 46 | | | |
| | 2-4 | Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar | | 75 | | | |
| | 2-5 | Externt bestyrkande | | 48, 108 | | | |
| **Aktiviteter och anställda** | | | | 4, 12, 19–26, 51–52, 90–91 | | | |
| | 2-6 | Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser | | | | | |
| | 2-7 | Medarbetare | | 86, 146–147 | | | |
| | 2-8 | Medarbetare som inte är anställda | | 87 | Avsteg från 2-8 | Inte tillämpligt. | Castellums egna verksamhet drivs i princip enbart med anställda medarbetare. Castellum har ett arbetsmiljöansvar för leverantörer som arbetar med bolagets fastigheter och rapporterar på frånvaro och skador för denna grupp. Se sidorna 90-91. |
| **Styrning** | | | | 50, 110–112, 116, 121–124, 147–148 | | | |
| | 2-9 | Sammansättning och struktur för styrning | Gov-Board (Sammansättning av högsta styrande organ) | | | | |
| | 2-10 | Nominering och val av högsta styrande organ | Gov-Select (Nominering och urval av högsta styrande organ) | 111–112, 121–122 | | | |
| | 2-11 | Ordförande för högsta styrande organ | | 121, 123 | | | |
| | 2-12 | Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan | | 50, 112 | | | |
| | 2-13 | Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan | | 50 | | | |
| | 2-14 | Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen | | 50 | | | |
| | 2-15 | Intressekonflikter | Gov-Col (Process för intressekonflikter) | 110–112, 121–122 | | | |
| | 2-16 | Kommunikation av kritiska frågeställningar | | 50, 95–96 | | | |
| | 2-17 | Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet | | 112 | | | |
| | 2-18 | Utvärdering av det högsta styrande organets arbete | | 113 | | | |
| | 2-19 | Ersättningspolicy | | 116–116, 146–148, Ersättningsrapport | | | |
| | 2-20 | Process för att fastställa ersättningar | | 116–117, Protokoll från bolagsstämma 2024 | | | |
| | 2-21 | Årlig total ersättning | Diversity-Pay (Löneskillnader mellan könen) | 89 | | | |

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 | | 48, 50–51, 83–84, 90–91 | | | |
| | 2-24 | Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande | | 50–51, 90–91, 95–96 | | | |
| | 2-25 | Processer för att avhjälpa negativ påverkan | | 50–51, 68, 71–72, 85, 91, 93–94 | | | |
| | 2-26 | Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen | | 50–51, 85, 97 | | | |
| | 2-27 | Efterlevnad av lagar och förordningar | | 96–97 | | | |
| | 2-28 | Medlemskap i organisationer | | 98 | | | |
| **Intressentengagemang** | | | | 56 | | | |
| | 2-29 | Metod för intressentengagemang | | | | | |
| | 2-30 | Kollektivavtal | | 87 | | | |
| **GRI 3: VÄSENTLIGA FRÅGOR 2021** | | | | 56, 58 | | | |
| | 3-1 | Process för att fastställa väsentliga frågor | | | | | |
| | 3-2 | Lista på väsentliga frågor | | 56–57 | | | |
| **SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 200: Ekonomi** | | | | 12, 42–45, 48, 50–51, 57, 84, 90–91, 95–96 | | | |
| **GRI 201: Ekonomiskt resultat 2016** | | | | | | | |
| | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | | | | | |
| | 201-1 | Genererat och distribuerat direkt ekonomiskt värde | | 95 | | | |
| | 201-2 | Ekonomiska konsekvenser och andra risker och möjligheter som en följd av klimatförändringar | | 69, 77 | 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** | | | | 44, 46, 49–51, 53, 57, 84–85, 90–91, 95–96 | | | |
| | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | | | | | |
| | 205-1 | Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption | | 46, 84–85, 91, 95–97 | | | |
| | 205-3 | Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder | | 97 | | | |
| **GRI 206: Konkurrensbegränsande beteende 2016** | | | | 49–51, 57, 84, 90–91, 95–96 | | | |
| | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | | | | | |
| | 206-1 | Legala fall gällande konkurrensbegränsande praxis, konkurrenslagstiftning och dominerande marknadsställning | | 97 | | | |
| **GRI 207: Skatt 2019** | | | | 36, 44, 57, 95–96, 120, 145–146 | | | |
| | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | | | | | |
| | 207-1 | Skattesansats | | 36, 120, 145–146 | | | |
| | 207-2 | Styrning av skattefrågor, kontroller och riskhantering | | 36, 120, 145–146 | | | |
| | 207-3 | Metod för samarbeten med intressenter och hantering av skattefrågor | | 36, 96, 146–146 | | | |
| | 207-4 | Land-för-landrapportering | | 96 | | | |

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, 49, 50–51, 53, 57, 68–73 | | | |
| | 302-1 | Energianvändning inom den egna organisationen | Elec-Abs (Total erhållen el)<br>DH&C-Abs (Total erhållen fjärrvärme)<br>Fuels-Abs (Totalt erhållna bränslen) | 73, 77 | | | |
| | 302-2 | Energianvändning utanför den egna organisationen | Elec-Abs (Total erhållen el)<br>DH&C-Abs (Total erhållen fjärrvärme)<br>Fuels-Abs (Totalt erhållna bränslen)<br>Elec-Lfl (Total erhållen el, jämförelse)<br>DH&C-Lfl (Total erhållen fjärrvärme, jämförelse)<br>Fuels-Lfl (Totalt erhållna bränslen, jämförelse)<br>Energy-Int (Energiintensitet) | 60, 73–74, 77 | | | |
| | 302-3 | Energiintensitet | Energy-Int (Energiintensitet) | 72–74 | | | |
| | 302-4 | Minskning av energianvändning | | 72–73 | | | |
| **GRI 303: Vatten och utsläpp 2018** | | | | 12, 48, 50–51, 53, 57, 98 | | | |
| | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | | | | | |
| | 303-1 | Interaktioner med vatten som en delad resurs | Water-Abs (Total vattenkonsumtion)<br>Water-Lfl (Total vattenkonsumtion, jämförelse) | 98–99 | | | |
| | 303-2 | Hantering av vattenrelaterad påverkan | | 98 | | | |
| | 303-5 | Vattenanvändning | Water-Abs (Total vattenkonsumtion)<br>Water-Lfl (Total vattenkonsumtion, jämförelse)<br>Water-Int (Vattenintensitet) | 98–99 | | | |
| **GRI 304: Biologisk mångfald 2016** | | | | 12, 48, 50–51, 53, 57, 78 | | | |
| | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | | | | | |
| | 304-2 | Signifikant påverkan på biologisk mångfald från verksamhet, produkter eller tjänster | | 78 | | | |
| **GRI 305: Utsläpp 2016** | | | | 12, 48, 50–51, 53, 57, 66–72, 75 | | | |
| | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | | | | | |
| | 305-1 | Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1) | GHG-Dir-Abs (Totala växthusgasutsläpp, Scope 1)<br>GHG-Dir-Lfl (Totala växthusgasutsläpp, Scope 1, jämförelse)<br>GHG-Int (Växthusgasutsläppintensitet) | 48, 72–77 | | | |
| | 305-2 | Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2) | GHG-Indir-Abs (Totala växthusgasutsläpp, Scope 2)<br>GHG-Int (Växthusgasutsläppintensitet) | 73–77 | | | |
| | 305-3 | Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3) | | 73, 75 | | | |
| | 305-4 | Utsläppsintensitet av växthusgaser | GHG-Int (Växthusgasutsläppintensitet) | 74–75, 77 | | | |
| | 305-5 | Minskning av växthusgasutsläpp | | 75 | | | |

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, 48, 50–51, 53, 57, 79–81 | | | |
| | 306-1 | Avfallsgenerering och signifikant avfallsrelaterad påverkan | | 79–81 | | | |
| | 306-2 | Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan | | 79–81 | | | |
| | 306-3 | Genererat avfall | Waste-Abs (Total avfallsvikt)<br>Waste-LfL (Total avfallsvikt, jämförelse) | 82 | | | |
| | 306-4 | Återanvänt avfall | Waste-Abs (Total avfallsvikt)<br>Waste-LfL (Total avfallsvikt, jämförelse) | 82 | | | |
| | 306-5 | Bortskaffat avfall | Waste-Abs (Total avfallsvikt)<br>Waste-LfL (Total avfallsvikt, jämförelse) | 75, 82 | | | |
| **GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016** | | | | 12, 48, 50–51, 53, 57, 90–91 | | | |
| | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | | | | | |
| | 308-1 | Nya leverantörer som granskats enligt miljökriterier | | 91 | | | |
| **SPECIFIKA UPPLYSNINGAR – GRI 400: Socialt** | | | | | | | |
| **GRI 401: Anställning 2016** | | | | 12, 48, 50–51, 53, 57, 83–86 | | | |
| | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | | | | | |
| | 401-1 | Nyanställningar och personalomsättning | Emp-Turnover (Nyanställda och personalomsättning) | 87 | | | |
| | 401-2 | Förmåner till heltidsanställda som inte ges till tillfälligt anställda eller deltidsanställda | | 83, 148 | | | |
| **GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018** | | | | 12, 48, 50–51, 53, 57, 83–86 | | | |
| | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | | | | | |
| | 403-1 | Arbetsmiljöledningssystem | | 51, 84, 86 | | | |
| | 403-2 | Riskidentifiering, riskbedömning och incidentundersökning | H&S-Emp (Hälsa och säkerhet) | 84–86, 88 | | | |
| | 403-3 | Arbetshälsovårdstjänster | | 84–86 | | | |
| | 403-4 | Medarbetardeltagande, konsultation och kommunikation gällande hälsa och säkerhet | | 84–85 | | | |
| | 403-5 | Träning och utbildning gällande hälsa och säkerhet | | 84–85 | | | |
| | 403-6 | Främjande av medarbetares hälsa | | 84–86 | | | |
| | 403-7 | Förebyggande och hantering av hälso- och säkerhetspåverkan på arbetsplatsen direkt kopplade till affärsrelationer | | 84–86 | | | |
| | 403-8 | Medarbetare som omfattas av arbetsmiljöledningssystem | | 86 | | | |
| | 403-9 | Arbetsrelaterade skador | H&S-Emp (Hälsa och säkerhet) | 84–86, 88 | | | |
| | 403-10 | Arbetsrelaterad ohälsa | H&S-Emp (Hälsa och säkerhet) | 84–86, 88 | | | |

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, 48, 50–51, 53, 57, 83–86 | | | |
| | 404-1 | Genomsnittligt antal utbildningstimmar per år och anställd | Emp-Training (Utbildning och utveckling) | 88 | | | |
| | 404-2 | Program för uppgradering av anställdas färdigheter och övergångsstöd | | 84, 98 | | | |
| | 404-3 | Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling | Emp-Dev (Utvecklingssamtal) | 84, 88 | | | |
| **GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016** | | | | 12, 48, 50–51, 53, 57, 83–86 | | | |
| | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | | | | | |
| | 405-1 | Mångfald i ledningar och bland medarbetare | Diversity-Emp (Könsfördelning) | 87 | | | |
| | 405-2 | Förhållandet mellan kvinnors och mäns grundlön och ersättningar | Diversity-Pay (Löneförhållanden mellan könen) | 89 | | | |
| **GRI 413: Lokala samhällen 2016** | | | | 12, 50–51, 53, 57, 92–93, 98 | | | |
| | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | | | | | |
| | 413-1 | Verksamhet med lokalt samhällsengagemang, konsekvensanalys och utvecklingsprogram | Comty-Eng (Samhällsengagemang, konsekvensanalyser och utvecklingsprogram) | 92–93 | | | |
| | 413-2 | Verksamhet med väsentlig, faktisk eller potentiell negativ påverkan på lokala samhällen | | 93 | | | |
| **GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016** | | | | 12, 50–51, 53, 57, 90–91 | | | |
| | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | | | | | |
| | 414-1 | Nya leverantörer som granskats enligt sociala kriterier | | 91 | | | |
| | 414-2 | Negativ social påverkan i leverantörsledet och vidtagna åtgärder | | 90–91, 96 | | | |
| **GRI 416: Kunders hälsa och säkerhet 2016** | | | | | | | |
| | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | | 12, 50–51, 53, 57, 92–94 | | | |
| | 416-2 | Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet | H&S Asset (Hälsa och säkerhetsutvärderingar)<br>H&S-Comp (Regelefterlevnad, hälsa och säkerhet) | 88-89, 92-94 | | | |
| **Företagsspecifika upplysningar** | | | | | | | |
| | 3-3 | Styrning av väsentliga frågor | | 50–51, 57, 92 | | | |
| | Egen upplysning | Certifierade byggnader | Cert-Tot (Hållbarhetscertifierade fastigheter) | 81 | | | |

Hållbarhetsutmärkelser

# Castellum uppmärksammas för sitt hållbarhetsarbete

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

### Dow Jones Sustainability Indices

För nionde 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 fyra svenska bolag finns med i S&P CSA där 13 000 börsnoterade bolag globalt bjöds in 2024 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 åtta globalt i The Sustainability Yearbook 2025, 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 7 700 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 nionde 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 2 223 fastighetsbolag och fonder i 80 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 det högsta 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 rankas 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 klimatmål 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.

Dow Jones Sustainability Indices — Castellums rating: **76/100** (enda nordiska fastighetsbolag som blivit inkluderat)

MSCI ESG RATINGS AAA — Castellums rating: **AAA**

GRESB — Castellums rating: **88/100** (global sektorledare)

sBPR — Castellums rating: **Gold**

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.

# 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.

# Revisors rapport från översiktlig granskning av Castellum Aktiebolags (publ) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

**Till Castellum Aktiebolag (publ),**
**org.nr 556475-5550**

*Inledning*

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Castellum Aktiebolag (publ) att översiktligt granska Castellum Aktiebolags (publ) hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 2 i detta dokument vilket även omfattar den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

*Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen*

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidan 48 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 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 (publ) 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 oss grund för vårt uttalande nedan.

*Uttalande*

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

Bolagsstyrningsrapport

# En framgångsrik resa från svensk aktör till nordisk ledare

**När jag nu sammanfattar mina 18 år i Castellums styrelse, varav de senaste tre åren som ordförande, kan jag med stolthet konstatera att vi har byggt ett bolag som inte bara vuxit i storlek, utan som också skapat betydande värde för våra aktieägare, trots de senaste årens tuffa förutsättningar. Under denna tid har vi gått från att vara en stark svensk fastighetsaktör till att bli en nordisk ledare inom kommersiella fastigheter.**

Det är en resa som präglats av strategiska förvärv, hållbar utveckling och en konsekvent leverans av stabil avkastning till våra ägare, trots en marknad som genomgått stora förändringar. Låt mig göra en tillbakablick.

## 2007–2012: Stabil tillväxt och långsiktig värdeskapande

Under mina första år i styrelsen var Castellum ett bolag med starka lokala marknadspositioner i Sverige. Vi hade en tydlig strategi att växa organiskt och genom selektiva förvärv, samtidigt som vi alltid höll fast vid vår finansiella disciplin.

Fastighetsmarknaden var vid den här tiden präglad av en hög efterfrågan på kontor och logistikfastigheter, och Castellum gynnades av en god svensk konjunktur. Med vår decentraliserade förvaltningsmodell säkerställde vi att vi låg nära våra hyresgäster, en modell som lade grunden för vår framgång under kommande år.

För aktieägarna innebar denna period en stadig avkastning, med årliga utdelningar och en stabil aktiekursutveckling. Här lades också grunden för framtida värdetillväxt genom att successivt minska vårt klimatavtryck och investera i energieffektiviseringar.

## 2013–2018: Expansion och strategiska tillväxtkliv

Det var under dessa år som Castellum verkligen tog steget från att vara ett svenskt fastighetsbolag till att bli en nordisk aktör. Två affärer kom att förändra bolaget i grunden och skapa betydande värde för våra aktieägare:

Förvärvet av Norrporten 2016 var en av de största fastighetsaffärerna i Sverige vid den tiden, som ökade Castellums fastighetsvärde med över 25 mdkr och bidrog med högkvalitativa fastigheter i bland annat i centrala Stockholm och Köpenhamn.

Att samla alla dotterbolagen under varumärket Castellum nästkommande år var en omstrukturering som både gav bolaget synergieffekter och hävkraft in i framtiden.

Efterfrågan på logistiklösningar växte också kraftigt och Castellum positionerade sig tidigt för att möta den växande e-handelsboomen genom att utveckla moderna lager- och logistikfastigheter samtidigt som flera traditionella handelsplatser avyttrades från portföljen. Säve flygplats förvärvades 2018 med en byggbar yta om cirka 3 miljoner kvm, en tillgång som ger bolaget stora utvecklingsmöjligheter under lång tid framöver.

Under denna period skedde också en förändring i hur fastighetsbranschen såg på hållbarhet. Där det tidigare mest varit en fråga om energieffektivitet, blev nu "grön finansiering", "Parisavtalet" och "nettonoll-utsläpp" centrala begrepp. Vi insåg tidigt vikten av att integrera hållbarhet i vår affärsmodell, en strategi som skapat både ekonomiskt och samhälleligt värde.

För aktieägarna var dessa år mycket gynnsamma. Castellum levererade en stark totalavkastning, och aktiekursen steg i takt med att bolaget växte genom förvärv och ökade hyresintäkter.

## 2019–2024: Från nationell jätte till nordisk marknadsledare

De senaste fem åren har varit en av de mest händelserika perioderna i Castellums historia. Marknaden har genomgått stora förändringar, från en lång period med låga räntor och kapitalöverflöd, till en tuffare ränte- och inflationsmiljö. Trots detta är jag övertygad om att vi gjorde några av de viktigaste förvärven för Castellums framtida tillväxt just dessa år.

Förvärvet av Kungsleden 2021 gjorde Castellum till Sveriges största noterade kommersiella fastighetsbolag. Genom affären skapades synergier både genom operativ effektivitet och densitet i fastighetsportföljen.

Inträdet i Finland gjordes redan 2019 och ytterligare volym skapades genom Kielo-portföljen som förvärvades 2021. Genom att expandera i Finland har vi skapat en bättre plattform för vidare tillväxt i Nordens huvudstäder.

Med investeringen i Entra 2021 etablerades en position i Norge. Genom det ökade ägandet i början av 2025 stärker vi vår position på den nordiska fastighetsmarknaden ytterligare.

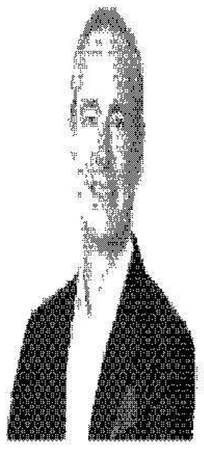
Castellums styrelse har hela tiden haft sitt fokus på aktieägarvärdet och riskhantering. Vår fina utdelningstradition har fått stå på paus under anpassningen till nya ekonomiska förutsättningar. Därför är det extra roligt att få föreslå stämman att återuppta denna fina tradition igen.

## Goda framtidsutsikter

När jag nu lämnar över ordförandeklubban gör jag det med stor tillförsikt. Castellum har aldrig varit bättre positionerat för att möta framtiden. Med en robust balansräkning, en tydlig strategi på nordiska tillväxtregioner i segmenten kontor och logistik, samt ett ihärdigt arbete för hållbarhet och digitalisering, ser jag bolaget som en självklar ledare i den nordiska fastighetssektorn.

Till er aktieägare – ett stort tack för ert förtroende under dessa år. Castellum är ett bolag som har skapat värde genom både hög- och lågkonjunkturer, och jag är övertygad om att den resan kommer att fortsätta.

Jag vill också tacka styrelse och ledning för det goda samarbete vi haft under åren som gått. Jag ser fram emot att följa Castellums utveckling från sidan och är säker på att nästa ordförande kommer att fortsätta bygga vidare på den starka plattform vi har skapat tillsammans.



**Per Berggren**
Styrelseordförande

Bolagsstyrningsrapport

# En hållbar och ansvarsfull bolagsstyrning

**God bolagsstyrning är en grundförutsättning för att skapa förtroende hos aktieägare och andra viktiga intressenter. Den är också en viktig komponent för att säkerställa att bolaget drivs på ett hållbart och ansvarsfullt sätt, i linje med gällande lagar, regler och god sed samtidigt som den är skräddarsydd utifrån Castellums specifika 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

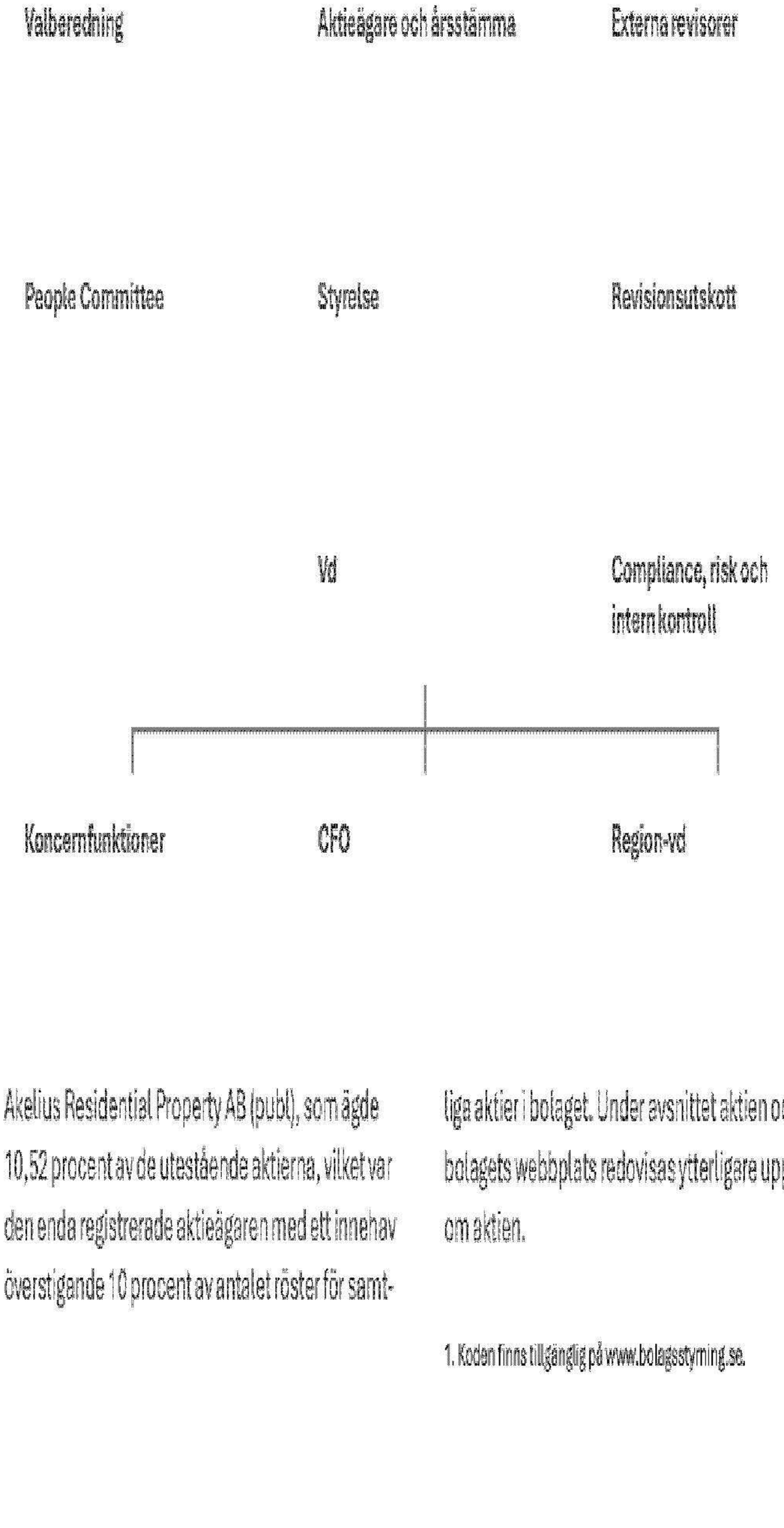
Castellums bolagsstyrning regleras genom både externa och interna regelverk. De externa regelverken inkluderar lagar och författningar som bland annat aktiebolagslagen och årsredovisningslagen, Koden, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, IFRS standards, EU:s revisionsförordning och FN:s Global 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

Per den 31 december 2024 uppgick aktiekapitalet till 246 300 726 kronor, fördelat på 492 601 452 aktier med ett kvotvärde om vardera 0,50 kronor per aktie. Varje aktie har en röst och ger lika rätt till andel i Castellums kapital.

Per den 31 december 2024 ägdes 62,5 procent av det totala aktiekapitalet av svenska institutioner, fonder och privatpersoner och 37,5 procent av utländska investerare. Den största ägaren var Akelius Residential Property AB (publ), som ägde 10,52 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.

# 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 2024

Castellums årsstämma ägde rum den 7 maj 2024 i Göteborg. Aktieägarna hade även möjlighet att utöva sin rösträtt genom poströstning. Vid stämman representerades 280 520 034 av aktierna och rösterna, vilka företrädde 56,9 procent av antalet aktier och röster.

På årsstämman 2024 behandlades sedvanliga ärenden för årsstämman.

Årsstämman beslutade även att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av aktier och/eller konvertibler motsvarande högst tio procent av bolagets aktiekapital vid tidpunkten för det första utnyttjandet av bemyndigandet, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Vidare beslutades att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, 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. Överlåtelser av egna aktier får ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Slutligen beslutade Årsstämman även om att implementera Prestationsaktieprogram 2024/2027 och bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av högst 172 000 aktier i Castellum. 132 270 aktier får överlåtas till deltagarna i Prestationsaktieprogram 2024/2027 och 39 730 aktier får överlåtas till tredje part i syfte att inbringa kapital för täckning av exponeringen mot sociala avgifter kopplade till tilldelningen av prestationsaktier under Prestationsaktieprogram 2024/2027.

Protokoll och andra handlingar från årsstämman finns tillgängliga på bolagets webbplats.

# 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 2024 har bolagets ägarkrets förändrats och i tabellen framgår valberedningens sammansättning före och efter konstitutionen av valberedningen inför årsstämman 2025. Inför årsstämman 2025 representerar valberedningens ledamöter tillsammans cirka 24,2 procent av det totala antalet aktier och röster i bolaget.

**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) | - |

**Inför årsstämman 2025**

| Ledamot | Utsedd av ägare |
|---|---|
| Helen Fasth Gillstedt (valberedningens ordförande) | Handelsbanken Fonder |
| Kerstin Engström | Akelius Residential Property AB (publ) och Akelius Apartments Ltd |
| Johannes Wingborg | Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ) |
| Celia Grip | Swedbank Robur Fonder |
| Per Berggren (Castellums styrelseordförande) | - |

# 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 och identifierar hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter. 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 2024 bestått av sex ledamöter. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget.

Nya styrelseledamöter får en introduktion till 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 för att säkerställa att styrelsen har de erfarenheter och förmågor som krävs för att kunna hantera och följa upp verksamhetens hållbarhetsrelaterade påverkan, risker och möjligheter. Information om styrelseledamöterna, deras uppdrag utanför koncernen och aktieinnehav i Castellum finns på sidorna 123–124.

### 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. Under 2024 bestod Castellums styrelse av sex ledamöter, varav sex, 100 procent, var oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt fem, 83 procent, 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 121–122.

### Styrelsens arbete under 2024

Castellums styrelse har under 2024 haft 18 sammanträden, varav ett konstituerande sammanträde och fem 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 presenteras kvartalsvis. Styrelsen får också löpande rapportering beträffande bolagets finansiella ställning. En viktig prioritering för styrelsen under året var att besluta om att revidera bolagets finansiella mål.

Styrelsen arbetade också med andra strategiskt viktiga frågor, såsom riskhantering och 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.

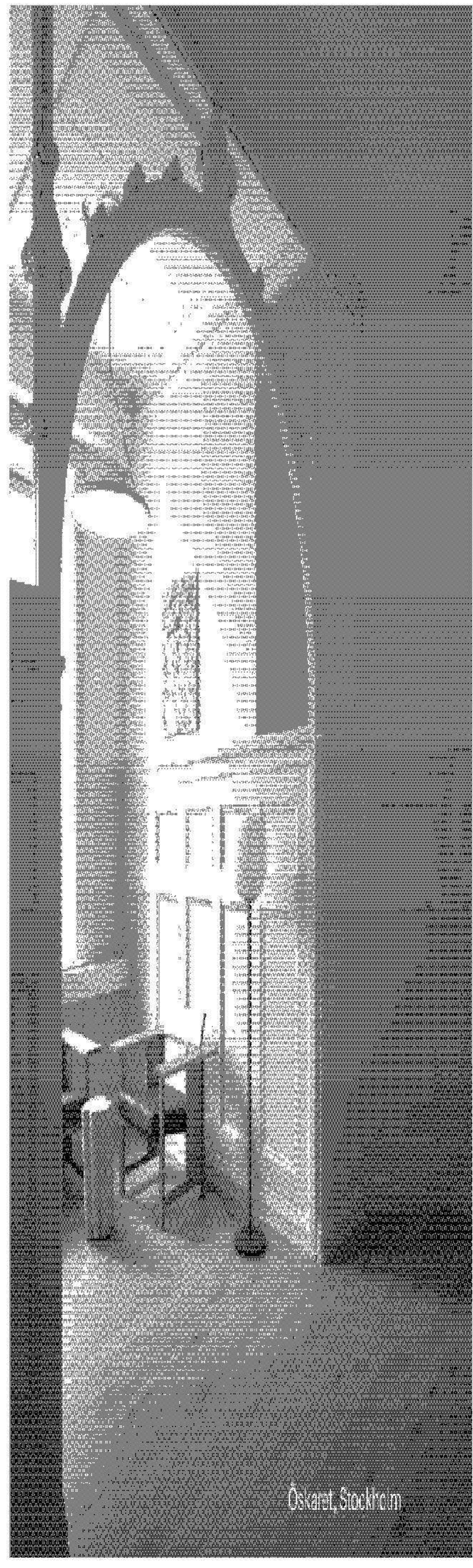
Tabell över deltagande på styrelsemöten

| | | Deltagande av totala möten | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Styrelseledamöter | Arvode, tkr | Styrelse | People Committe | Revisionsutskott | Oberoende |
| Per Berggren | 1 319 | 18/18 | 7/7 | 5/5 | Ja |
| Anna-Karin Celsing | 692 | 18/18 | | 5/5 | Ja |
| Henrik Käll | 568 | 18/18 | | 5/5 | Ja |
| Ann-Louise Lökholm-Klasson | 534 | 18/18 | 6/7 | | Ja |
| Louise Richnau | 689 | 18/18 | 7/7 | | Ja |
| Pål Ahlsén[1] | 568 | 18/18 | | 4/5 | Nej[1] |

1. Inte oberoende i förhållande till större aktieägare.

**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 2024 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, uppföljnings- 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.



Oskaret, Stockholm

## Styrelsens arbete

**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 regeletterlevnad
- 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

| Jan | Feb | Mars | April | Maj | Juni | Juli | Aug | Sept | Okt | Nov | Dec |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**Styrelsen**
- Inför årsstämman
- Årsredovisningsfrågor
- Genomgång revisorernas slutsatser från revisionen

**People Committee**
- Talangförsörjning och successionsfrågor
- Bisysslor för ledande befattningshavare
- Kultur- och organisationsfrågor
- Genomgång av personalrörlighet och sjukfrånvaro
- Genomgång mångfaldsarbetet

**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

**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

**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 regeletterlevnad
- Rapport förändringar i regelverk
- Utvärdering av effektiviteten interna kontroller
- Utvärdering behov av internrevisor
- Utvärdering av utskottets arbete
- Fastställande av årsplan regeletterlevnad och kontroller av verksamhetsrisker

# 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 2024 har utskottet sammanträtt sju gånger. Frågor som hanterades på mötena var bland annat successionsplanering för ledningsgruppen, vd- och ledningsgruppsutvärdering, organisationens medarbetarundersökning, personaldata, mångfaldsmål, lönerevision till ledande befattningshavare, utvärdering av befintliga, samt beredning av förslag till nya, STI- och LTI-mål för ledande befattningshavare. Vidare har People Committee utarbetat ett förslag till ersättningsrapporten.

Information om ledamöterna i People Committee finns på sidorna 121–122.

# Revisionsutskott

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott som övervakar bland annat revisionsfrågor och bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen.

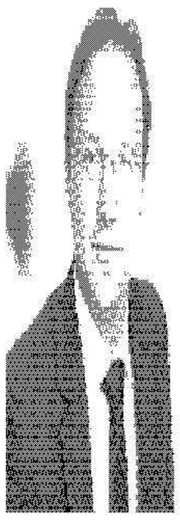
Revisionsutskottet ska bestå av minst tre styrelseledamöter som inte är anställda av bolaget. Revisionsutskottet har bland annat i uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering, hållbarhetsrapportering och riskarbete samt att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 2024 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 avseende bolagets förberedelser inför införandet av CSRD. Därtill har revisionsutskottet under året haft enskild tid med compliance och revisorerna utan koncernledningens närvaro samt utvärderat behovet av internrevisor.

Information om ledamöterna i revisionsutskottet finns på sidorna 121–122.

# 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 2025. Huvudansvarig revisor hos Deloitte är den auktoriserade revisorn Harald Jagner.



Harald Jagner
Castellums revisor

# 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 inte ledamot av styrelsen, utan 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 2024 av den verkställande direktören, COO, CFO, Chief Investment Officer, chefsjuristen, kommunikationsdirektören, Head of People & Culture, samt de verkställande direktörerna i de fem regionerna. Under 2024 har koncernledningen haft 16 möten.

Information om medlemmarna i koncernledningen finns på sidorna 123–124.

## 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 2024 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjerna som antogs av årsstämman 2022, med undantag för att styrelsen har valt att nyttja rätten i riktlinjerna att tillfälligt göra avsteg om det finns särskilda skäl och beslutat att som en del i rekryteringsprocessen ge en ledande befattningshavare ett engångsbelopp i samband med anställningens början, inom ramen för riktlinjernas maximala ersättning. Därutöver har en ledande befattningshavare, i likhet med förra året, erhållet årlig ersättning motsvarande fullt STI-utfall i enlighet med avtal om ersättning under de tre första anställningsåren, inom ramen för riktlinjernas maximala ersättning. För ytterligare information angående ersättning till koncernledningen, se not 9.

# Styrelsens förslag till beslut om antagande av uppdaterade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

**Styrelsen för Castellum Aktiebolag föreslår att årsstämman den 7 maj 2025 fattar beslut om följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i Castellum, att gälla tills vidare. I förhållande till nuvarande riktlinjer innebär förslaget huvudsakligen, mot bakgrund av de av Castellums styrelse i maj 2024 antagna nya övergripande finansiella målen och det av årsstämman 2024 antagna långsiktiga incitamentsprogrammet, en förändring av det resultat- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram som beslutas av styrelsen inom ramen för dessa riktlinjer.**

## 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 https://www.castellum.se/om-castellum/strategi/). 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 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 2025.

**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 (STI) som grundas på faktorer kopplade till Castellums övergripande finansiella mål, hållbarhetsmål och utvecklingen av individuellt målsatta faktorer, dels, vad avser av styrelsen sedan tidigare fattade beslut, en treårig ersättning (LTI) 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, bland annat genom att öka andelen av den totala ersättningen som är kopplad till koncernens lönsamhet. Prestationsmålen enligt det resultat- och aktiekursrelaterade incitamentsprogrammet har därmed en tydlig koppling till affärsstrategin och Castellums långsiktiga värdeskapande, inklusive dess hållbarhetsarbete.

Den aktiekursrelaterade treåriga delen av programmet har utgått från och med år 2024. Riktlinjerna omfattar således enbart en sedan tidigare antagen aktiekursrelaterad treårig del av programmet (LTI 2023–2025).

Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

*Resultatbaserad ersättning (STI)*

Den resultatbaserade ersättningen har en ettårig prestations- och intjänandeperiod som är respektive räkenskapsår. Utfall av den årsvisa resultatbaserade ersättningen ska baseras på av styrelsen förutbestämda och mätbara kriterier kopplade till Castellums övergripande finansiella mål, hållbarhetsmål samt på en helhetsbedömning av utvecklingen av vissa individuellt målsatta faktorer som styrelsen beslutar prioritera under det aktuella räkenskapsåret.

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 (LTI)*

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 programmet 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.

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 bl.a. 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.

# Styrelsens rapport över intern kontroll avseende finansiell rapportering och hållbarhetsrapportering

**Styrelsen ansvarar för att säkerställa effektiva interna kontroller avseende finansiell rapportering och hållbarhetsrapportering. Detta arbete syftar till att säkerställa att rapporteringen är tillförlitlig, följer relevanta lagar, förordningar och standarder, samt ger en rättvisande bild av företagets finansiella ställning och hållbarhetspåverkan.**

På Castellum finns en Internal Controller som tillsammans med complianceansvarig ansvarar för att säkerställa en god intern kontrollmiljö.

Castellums interna kontroll består av fem delar: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

### Kontrollmiljö

Castellum har en centraliserad ekonomifunktion och ett hållbarhetsteam. Tillsammans med bolagets styrdokument utgör detta grunden för en god intern kontrollmiljö. Beslutsvägar, befogenheter och ansvar anges i styrdokumenten vilka de interna kontrollerna bygger på. Styrdokumenten uppdateras regelbundet i enlighet med tillämplig lagstiftning, redovisningsstandarder, rapporteringskrav samt noteringskrav.

### Riskbedömning

Riskhanteringen finns inbyggd i berörda processer och olika metoder används för att värdera och mitigera 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. 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 41–46.

### Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende finansiell rapportering och hållbarhetsrapportering hanteras genom bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna omfattar bland annat uppföljning på flera nivåer i organisationen samt avtalskontroll, systemgranskningar och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer.

Castellums ekonomi- och finansfunktion samt hållbarhetsteam verkar centralt och har 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 konsekvent arbetet och effektiva processer.

### Information och kommunikation

Castellums styrdokument revideras minst årligen och kommuniceras till samtlig 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 och styrelsens hållbarhetsarbetsgrupp, 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 2025

Castellum Aktiebolag (publ)
Styrelsen

# 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 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
Säkerställer ett tydligt ramverk för skattehanteringen inom Castellumkoncernen som ett led i bolagets hållbarhetsarbete. Skattepolicyn fastställer principerna för efterlevnad av skatteri 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.

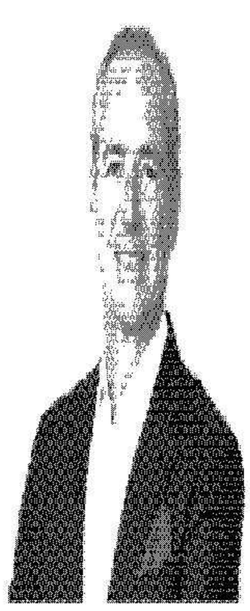
### Närståendepolicy
Säkerställer att såväl lagar som regler avseende närståendetransaktioner följs och att Castellums förtroende och rykte på kapitalmarknaden upprätthålls. Policyn tydliggör även jävsregler enligt aktiebolagslagen, som riktar sig till styrelse och vd.

### 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.

# Styrelse



## Per Berggren

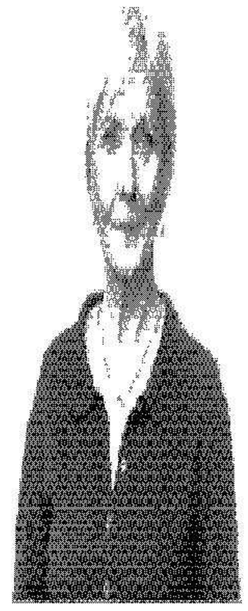
Styrelseordförande sedan 2022 och styrelseledamot sedan 2007. Ledamot i revisionsutskottet och People Committee.

| | |
|---|---|
| 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 Fodium Fastigheter AB, Fondamentor AB och Fastighetsloggen Propify AB. Styrelseledamot i Förvaltnings AB Somsek, Brisas Invest AB, Collegio AB, RetailFast Holding AB, Lidsby Förvaltning AB, Förvaltnings AB Skarpäng samt Tingsvalvet Fastighets AB och i flera av dess dotterbolag. Per är även Senior Advisor för Slåtö 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.

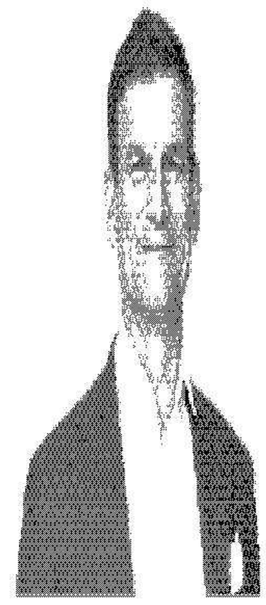
| | |
|---|---|
| Född | 1972 |
| Utbildning | Magisterexamen i nationalekonomi, Stockholms universitet. |
| Tidigare befattningar | Lång erfarenhet från fastighetssektorn rörande fastighetsförvaltning, finansiering och transaktioner samt ledarskap. Har tidigare varit vd och koncernchef, Tysklandschef 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 | – |
| 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, CX2 AB, Peas Industries AB, KLOB i Stockholm AB, Svensk Husproduktion AB, Tim Bergling Foundation, Stiftelsen Orionteatern och Stiftelsen Beckmans Designhögskola. |
| Aktieinnehav | 5 500 |
| Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen | Ja |
| Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare | Ja |



## Henrik Käll

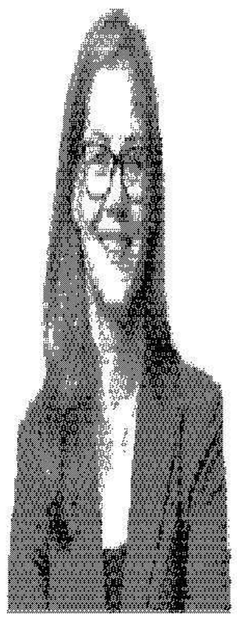
Styrelseledamot sedan 2022. Ledamot i revisionsutskottet.

| | |
|---|---|
| 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 och Garantum Fondkommission AB samt styrelseledamot i 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 |

### Tidigare erfarenhet

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Fastighetsbranschen | ● | ● | | |
| Projektutveckling | ● | ● | | |
| Teknologi | ● | ● | | |
| ESG | ● | ● | ● | |
| Finansiering och aktiemarknad | ● | ● | ● | ● |
| Transaktioner och M&A | ● | ● | ● | ● |
| Redovisning | | ● | ● | |
| Riskhantering | ● | ● | ● | ● |

## 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 Bensiq 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

Vice ordförande sedan 2024 och 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 | Styrelseordförande i Barrabe AB. Styrelseledamot i Eastnine AB (publ), Lotsbergsgat AB, Propel Capital V AB, Propel Capital VI AB, Summa Group AB och Råsundaspolarien AB. |
| Aktieinnehav | 26 775 |
| Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen | Ja |
| Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare | Ja |

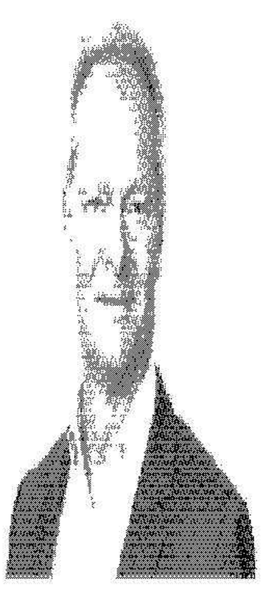
### Malin Löveborg

Chefsjurist, är styrelsens sekreterare.

| Tidigare erfarenhet | | |
|---|---|---|
| Fastighetsbranschen | ● | ● |
| Projektutveckling | | ● |
| Teknologi | ● | ● |
| ESG | ● | ● |
| Finansiering och aktiemarknad | | ● |
| Transaktioner och M&A | | ● |
| Redovisning | | |
| Riskhantering | ● | ● |

Uppgifterna avser förhållandet den 28 februari 2025. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

# 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, Rackesbutiken 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 | 27 492 |

## 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 Scius Partners, regionchef Stockholm på Corem Property Group och dessförinnan analytiker på Catella Corporate Finance. |
| Aktuella uppdrag | – |
| Aktieinnehav | 2 958 |

## 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 Trummelsberg Förvaltning AB. |
| Aktieinnehav | 16 985 |

## 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 Slab AB. |
| Aktuella uppdrag | – |
| Aktieinnehav | 9 450 |

## Per Gawelin

Anställd sedan 2006 och som verkställande direktör Region Mitt sedan 2018.

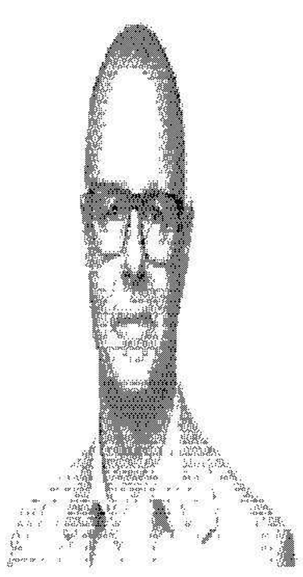
| | |
|---|---|
| Född | 1978 |
| Utbildning | Gymnasieekonom. |
| Tidigare befattningar | Erfarenhet från fastighetsbranschen och ledarerfarenhet som lagkapten och spelare i fotbollsklubben Örebro SK. |
| Aktuella uppdrag | Styrelseledamot i Clearnica AB. |
| Aktieinnehav | 5 287 |

## Kristina Grahn Persson

Anställd som Head of People & Culture sedan 2025.

| | |
|---|---|
| Född | 1973 |
| Utbildning | Executive Master of Business Administration (MBA) Lunds Universitet och Ekonomihögskolan Kandidatexamen, huvudinriktning psykologi, PA-programmet Mittuniversitetet. |
| Tidigare befattningar | Lång erfarenhet av ledande befattningar inom hållbarhet och HR från fastighetsbranschen och fastighetsrådgivningsbolag. Bland annat som chef hållbara affärer Diös Fastigheter, Head of People & Culture på Areim och tidigare rekryteringskonsult inom Manpower Experis. |
| Aktuella uppdrag | Styrelseledamot i SH bygg, sten & anläggning AB med tillhörande dotterbolag. |
| Aktieinnehav | 2 000 |

forts. Koncernledning



## Malin Löveborg

Anställd som chefsjurist sedan 2022.

## Anna-Karin Nyman

Anställd som kommunikationsdirektör sedan 2018.

## Ola Orsmark

Anställd som verkställande direktör Region Öresund sedan 2014.

## Örjan Rystedt

Anställd som chef för projekt sedan 2019 och verkställande direktör Region Väst sedan 2023.

## Kristina Sawjani

Anställd som Chief Investment Officer sedan 2020.

## Sven Stork

Anställd som verkställande direktör Region Stockholm sedan 2022.

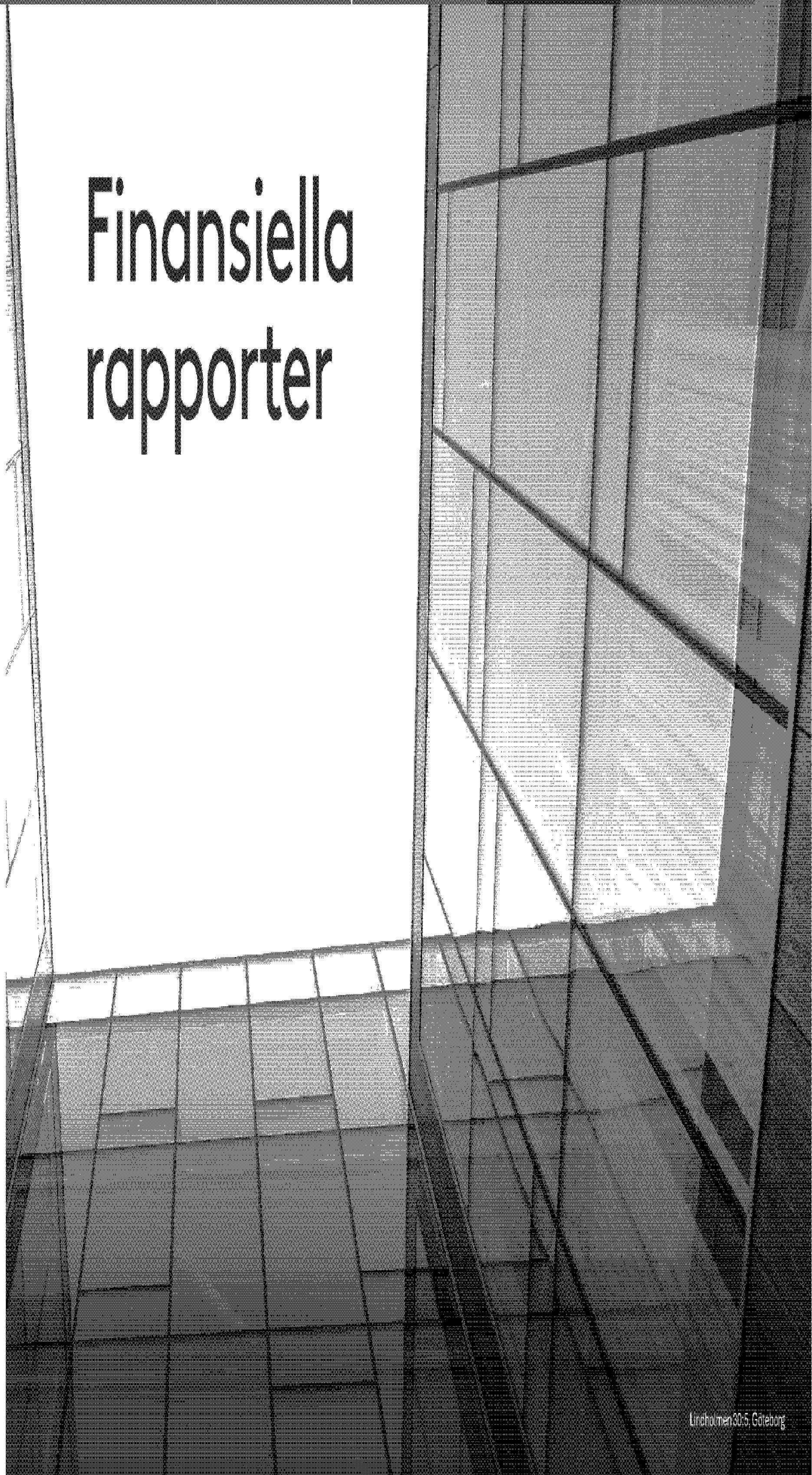
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Född** | 1978 | 1983 | 1971 | 1975 | 1975 | 1967 |
| **Utbildning** | Jur. kand. | Multimedia-journalism och genusvetenskap, Karlstads universitet. | Civilingenjör. Certifierad styrelseledamot. | Civilingenjör, KTH. | Civilingenjör. | Civilingenjör, KTH. |
| **Tidigare befattningar** | Lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som chefsjurist på Corem Property Group AB/Klövern AB samt dessförinnan advokat på Settenvalls advokatbyrå AB. | Erfarenhet från flera chefsbefattningar som kommunikationsdirektör på Jernkontoret, presschef på näringsdepartementet, stabschef på landsbygdsdepartementet, politiskt sakkunnig i riksdagen, journalist, redaktör och ledarskribent. | Lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som affärsområdeschef på Jernhusen. | Omfattande erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat i ledande befattningar på Skanska. | Lång erfarenhet från ledande positioner inom fastighetsbranschen som transaktionschef på AFA Fastigheter, Senior Investment Manager Folksam samt rådgivning på Catella. | 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 Byggherrarna. | Styrelseledamot i IDEON AB. Kommanditdelägare i Easy Kommanditbolag och i Ofcourse Kommanditbolag. | Styrelseledamot i Halvorsäng Fastighets AB och Halvorsäng Holding AB. | Styrelseledamot i M&P Management AB, Sawjani 2019 AB och Sawjani 2022 AB. | Styrelseledamot i samverkansbolag för stadsutveckling i Kista som heter Kista Limitless AB. |
| **Aktieinnehav** | 2 500 | 2 478 | 14 175 | 2 896 | 8 858 | 3 979 |

Uppgifterna avser förhållandet den 28 februari 2025. 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.

# 6

# Finansiella rapporter

Översikt och nyckeltal ..... 126
Finansiella rapporter ..... 130
Förslag till vinstdisposition ..... 167
Årsredovisningens undertecknande ..... 168
Revisionsberättelse ..... 169



Lindholmen 30:5, Göteborg

# Översikt och nyckeltal

## Flerårsöversikt

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Resultaträkning, mkr** | | | | | | | | | | |
| Intäkter | 9 849 | 9 806 | 8 928 | 6 353 | 6 004 | 5 821 | 5 577 | 5 182 | 4 533 | 3 299 |
| Fastighetskostnader | -3 063 | -3 240 | -3 089 | -2 007 | -1 669 | -1 708 | -1 632 | -1 605 | -1 497 | -1 074 |
| **Driftöverskott** | **6 786** | **6 566** | **5 838** | **4 346** | **4 335** | **4 113** | **3 945** | **3 577** | **3 036** | **2 225** |
| Centrala administrationskostnader | -241 | -403 | -270 | -174 | -149 | -163 | -158 | -162 | -143 | -113 |
| Förvärvs- och omstruktureringskostnader m.m. | — | — | -7 | -103 | -95 | -9 | — | -5 | -163 | — |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures | -260 | -2 284 | -373 | 1 142 | — | — | — | — | 3 | 23 |
| Räntenetto m.m. | -2 083 | -2 162 | -1 531 | -784 | -786 | -782 | -835 | -885 | -832 | -602 |
| Leasingkostnad/tomträttsavgäld | -72 | -73 | -76 | -27 | -20 | -22 | — | — | — | — |
| **Resultat inkl. intresseföretag och joint ventures** | **4 130** | **1 644** | **3 581** | **4 400** | **3 285** | **3 137** | **2 952** | **2 525** | **1 901** | **1 533** |
| Värdeförändringar fastigheter | -1 627 | -14 534 | -3 537 | 7 185 | 3 863 | 3 918 | 5 216 | 4 540 | 4 085 | 1 837 |
| Värdeförändringar finansiellt innehav | -5 | -9 | -57 | 42 | — | — | — | — | — | — |
| Nedskrivning goodwill | -188 | -474 | -440 | -194 | — | -179 | — | — | -373 | — |
| Värdeförändringar derivat | 451 | -1 235 | 2 690 | 325 | -120 | -111 | 152 | 247 | 82 | 216 |
| Omvärdering resultat vid stegvisa förvärv | — | — | — | 111 | — | — | — | — | 27 | -2 |
| Aktuell skatt | -172 | -12 | -15 | -173 | -186 | -165 | -74 | -96 | -23 | -16 |
| Uppskjuten skatt | -232 | 3 028 | -472 | 132 | -1 227 | -950 | -793 | -1 340 | -727 | -687 |
| **Årets resultat** | **2 357** | **-11 592** | **1 750** | **11 828** | **5 615** | **5 650** | **7 453** | **5 876** | **4 972** | **2 881** |
| Övrigt totalresultat | -52 | 138 | -164 | 121 | -172 | 45 | 8 | -8 | 6 | -8 |
| **Årets totalresultat** | **2 305** | **-11 454** | **1 586** | **11 949** | **5 443** | **5 695** | **7 461** | **5 868** | **4 978** | **2 873** |
| **Balansräkning, mkr** | | | | | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 135 711 | 137 552 | 153 563 | 153 146 | 103 042 | 95 168 | 89 168 | 81 078 | 70 757 | 41 818 |
| Goodwill | 4 307 | 4 495 | 4 969 | 5 544 | 1 673 | 1 691 | 1 659 | 1 659 | 1 659 | — |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures | 9 924 | 10 008 | 13 286 | 13 571 | 2 729 | — | — | — | — | 526 |
| Derivat | 2 539 | 1 948 | 3 214 | — | — | — | — | — | — | — |
| Övriga tillgångar | 2 978 | 3 245 | 3 841 | 4 174 | 2 311 | 1 953 | 1 070 | 772 | 5 640 | 269 |
| Likvida medel | 2 400 | 2 088 | 858 | 1 197 | 161 | 173 | 243 | 203 | 257 | 39 |
| **Summa tillgångar** | **157 859** | **159 336** | **179 731** | **177 632** | **109 916** | **98 985** | **92 140** | **83 712** | **78 313** | **42 652** |
| Eget kapital | 79 174 | 77 177 | 78 983 | 83 637 | 48 243 | 43 777 | 39 749 | 33 736 | 29 234 | 15 768 |
| Uppskjuten skatteskuld | 14 900 | 14 810 | 17 754 | 17 351 | 11 376 | 10 153 | 9 203 | 8 405 | 7 065 | 4 299 |
| Derivat | 245 | 596 | 468 | 563 | 1 132 | 715 | 716 | 1 352 | 1 582 | 1 117 |
| Räntebärande skulder | 58 633 | 61 671 | 76 849 | 70 829 | 45 720 | 40 826 | 40 358 | 38 226 | 38 467 | 20 396 |
| Ej räntebärande skulder | 4 907 | 5 082 | 5 677 | 5 252 | 3 445 | 3 514 | 2 114 | 1 993 | 1 965 | 1 072 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **157 859** | **159 336** | **179 731** | **177 632** | **109 916** | **98 985** | **92 140** | **83 712** | **78 313** | **42 652** |

Flerårsöversikt, forts.

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Fastighetsrelaterade nyckeltal** | | | | | | | | | | |
| Hyresvärde, kr/kvm[1] | 2 019 | 1 927 | 1 758 | 1 648 | 1 538 | 1 495 | 1 407 | 1 341 | 1 304 | 1 095 |
| Fastighetskostnader, kr/kvm | 542 | 547 | 511 | 425 | 369 | 384 | 378 | 364 | 376 | 316 |
| Driftöverskott, kr/kvm[1] | 1 275 | 1 209 | 1 048 | 1 008 | 1 039 | 1 001 | 933 | 853 | 816 | 673 |
| Överskottsgrad, % | 70 | 69 | 68 | 71 | 74 | 72 | 71 | 69 | 67 | 67 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 91,5 | 92,1 | 93,4 | 93,2 | 93,1 | 92,6 | 93,2 | 90,9 | 91,3 | 90,3 |
| Investeringar i fastigheter, mkr | 2 569 | 3 746 | 5 911 | 59 846 | 5 158 | 6 112 | 5 292 | 6 488 | 31 491 | 3 553 |
| Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm | 5 282 | 5 485 | 5 696 | 5 853 | 4 447 | 4 255 | 4 283 | 4 381 | 4 292 | 3 392 |
| Antal fastigheter vid periodens utgång | 672 | 709 | 749 | 762 | 642 | 632 | 647 | 676 | 665 | 597 |
| Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm | 25 475 | 25 258 | 26 737 | 26 667 | 23 549 | 22 363 | 20 417 | 18 268 | 16 558 | 12 282 |
| **Finansiella nyckeltal** | | | | | | | | | | |
| Avkastning totalt kapital, % | 2,8 | -6,6 | 0,6 | 8,6 | 7,5 | 8,4 | 10,6 | 10,1 | 11,9 | 10,0 |
| Avkastning eget kapital, % | 3,0 | -14,8 | 2,2 | 22,7 | 13,0 | 14,5 | 22,6 | 20,6 | 20,1 | 21,7 |
| Genomsnittlig utgående ränta, % | 3,2 | 3,0 | 2,6 | 1,8 | 1,9 | 2,0 | 2,0 | 2,4 | 2,7 | 3,0 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,3 | 3,0 | 3,9 | 5,2 | 5,3 | 5,0 | 4,5 | 3,9 | 3,5 | 3,5 |
| Belåningsgrad fastighet, % | 41 | 43 | 50 | 45 | 44 | 43 | 45 | 47 | 50 | 49 |
| **Data per aktie** | | | | | | | | | | |
| Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr | 120,55 | 143,30 | 106,06 | 204,81 | 175,32 | 186,49 | 137,22 | 116,26 | 104,92 | 101,39 |
| Eget kapital, kr | 161 | 157 | 202 | 206 | 146 | 135 | 122 | 104 | 90 | 70 |
| Förvaltningsresultat, kr | 9,78 | 9,69 | 11,45 | 10,46 | 10,38 | 9,67 | 9,08 | 7,78 | 7,40 | 6,81 |
| Resultat efter skatt, kr, före och efter utspädning | 4,79 | -25,68 | 4,44 | 35,12 | 17,24 | 17,37 | 22,92 | 18,07 | 17,81 | 12,80 |
| Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr | 8,90 | 9,06 | 10,24 | 9,73 | 9,77 | 9,65 | 8,95 | 7,81 | 7,55 | 6,68 |
| Utdelning per aktie, kr (2024 föreslagen) | 2,48 | — | — | 6,38 | 5,80 | 5,46 | 5,12 | 4,45 | 4,20 | 3,57 |
| Utestående antal aktier, tusental | 492 446 | 492 601 | 390 929 | 405 384 | 329 852 | 325 218 | 325 218 | 325 218 | 325 218 | 225 002 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 492 515 | 451 377 | 393 849 | 336 784 | 325 727 | 325 218 | 325 218 | 325 218 | 279 196 | 225 002 |
| **Nyckeltal enligt EPRA** | | | | | | | | | | |
| EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr | 9,32 | 9,49 | 11,09 | 9,73 | 9,46 | 8,77 | 8,11 | 7,04 | 6,94 | 6,58 |
| EPRA LTV (belåningsgrad fastigheter), % | 49,4 | 52,1 | 55,6 | 51,4 | 46,0 | 44,6 | 46,1 | 48,5 | 56,9 | 50,6 |
| EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr | 157 | 154 | 203 | 211 | 180 | 163 | 148 | 129 | 111 | 94 |
| EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr | 152 | 149 | 193 | 202 | 172 | 157 | 142 | 122 | 110 | 92 |
| EPRA NDV (avyttringsvärde), kr | 131 | 127 | 165 | 166 | 142 | 129 | 117 | 99 | 85 | 70 |
| EPRA vakansgrad, % | 8,8 | 7,9 | 6,7 | 7,8 | 6,8 | 6,7 | 6,4 | 9,2 | 10,0 | 10,3 |

1. Övriga intäkter om 65 mkr exkluderas i nyckeltal avseende intäkter och driftöverskott.

# 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 173.

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal) | 492 515 | 451 377 |
| Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal) | 492 446 | 492 601 |

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| **Förvaltningsresultat** | **mkr** | **kr/aktie** | **mkr** | **kr/aktie** |
| Resultat före skatt | 2 761 | 5,61 | -14 608 | -32,36 |
| Återläggning: | | | | |
| Resultat intresseföretag exkl. förvaltningsresultat | 689 | 1,40 | 2 729 | 6,05 |
| Värdeförändring fastighet | 1 627 | 3,30 | 14 534 | 32,20 |
| Värdeförändring finansiellt innehav | 5 | 0,01 | 9 | 0,02 |
| Nedskrivning goodwill | 188 | 0,38 | 474 | 1,05 |
| Värdeförändring derivat | -451 | -0,92 | 1 235 | 2,74 |
| **Förvaltningsresultat** | **4 819** | **9,78** | **4 373** | **9,69** |
| **EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)** | | | | |
| Förvaltningsresultat | 4 819 | 9,78 | 4 373 | 9,69 |
| Avgår: | | | | |
| Aktuell skatt förvaltningsresultat | -229 | -0,47 | -90 | -0,20 |
| **EPRA Earnings/EPRA EPS** | **4 590** | **9,32** | **4 283** | **9,49** |

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| **Substansvärde** | **mkr** | **kr/aktie** | **mkr** | **kr/aktie** |
| Eget kapital enligt balansräkning | 79 174 | 161 | 77 177 | 157 |
| Återläggning: | | | | |
| Hybridobligationer | -10 161 | -21 | -10 169 | -21 |
| Beslutad, ej verkställd utdelning | — | — | — | — |
| Derivat enligt balansräkning | -2 294 | -4 | -1 352 | -3 |
| Goodwill härförlig till uppskjuten skatt | -4 307 | -9 | -4 495 | -9 |
| Uppskjuten skatt enligt balansräkning | 14 900 | 30 | 14 810 | 30 |
| **Substansvärde EPRA NRV** | **77 312** | **157** | **75 971** | **154** |
| Avdrag: | | | | |
| Bedömd verklig uppskjuten skatt | -2 287 | -5 | -2 337 | -5 |
| **Substansvärde EPRA NTA** | **75 025** | **152** | **73 634** | **149** |
| Återläggning: | | | | |
| Derivat enligt ovan | 2 294 | 4 | 1 352 | 3 |
| Uppskjuten skatt i sin helhet | -12 613 | -26 | -12 473 | -25 |
| **Substansvärde EPRA NDV** | **64 706** | **131** | **62 513** | **127** |

| **EPRA LTV** | 2024-12-31 Koncernen enligt rapportering | 2024-12-31 Castellums andel av intresseföretag och JV | 2024-12-31 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV | 2023-12-31 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV |
|---|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder, mkr | 58 633 | 10 147 | 68 780 | 74 540 |
| Hybridobligationer, mkr | 10 161 | — | 10 161 | 10 169 |
| Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta, mkr | -1 603 | — | -1 603 | -1 065 |
| Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar), mkr | 2 095 | — | 2 095 | 2 035 |
| Likvida medel, mkr | -2 400 | -252 | -2 652 | -2 144 |
| **Netto skulder, mkr** | **66 886** | **9 895** | **76 781** | **83 535** |
| Förvaltningsfastigheter, mkr | 135 711 | 19 546 | 155 257 | 160 237 |
| Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder), mkr | — | 35 | 35 | 55 |
| **Totala tillgångar, mkr** | **135 711** | **19 581** | **155 292** | **160 292** |
| **EPRA LTV, %** | **49,3** | **50,5** | **49,4** | **52,1** |

## 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 | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Förvaltningsresultat, mkr | 4 819 | 4 373 |
| Återläggning: | | |
| Räntenetto, mkr | 2 083 | 2 162 |
| **Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr** | **6 902** | **6 535** |
| **Räntetäckningsgrad, gånger** | **3,3** | **3,0** |

| Belåningsgrad | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Räntebärande skulder, mkr | 58 633 | 61 671 |
| Likvida medel, mkr | -2 400 | -2 088 |
| **Räntebärande skulder netto, mkr** | **56 233** | **59 583** |
| **Totala tillgångar, mkr** | **157 859** | **159 336** |
| **Belåningsgrad, %** | **35,6** | **37,4** |

| Belåningsgrad fastighet | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Räntebärande skulder netto enligt ovan, mkr | 56 233 | 59 583 |
| Förvaltningsfastigheter, mkr | 135 711 | 137 552 |
| **Belåningsgrad fastighet, %** | **41,4** | **43,3** |

| Skuldkvot | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Räntebärande skulder, mkr | 58 633 | 61 671 |
| Likvida medel, mkr | -2 400 | -2 088 |
| **Räntebärande skulder netto, mkr** | **56 233** | **59 583** |
| Driftöverskott, mkr | 6 786 | 6 566 |
| Centraladministration, mkr | -241 | -403 |
| **Rörelseresultat, mkr** | **6 545** | **6 163** |
| **Skuldkvot, gånger** | **8,6** | **9,7** |

## Investering

| Nettoinvestering | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Förvärv, mkr | 67 | 336 |
| Ny-, till- och ombyggnation, mkr | 2 502 | 3 410 |
| **Summa investering, mkr** | **2 569** | **3 746** |
| Försäljningspris, mkr | -3 203 | -5 206 |
| **Nettoinvestering, mkr** | **-634** | **-1 460** |
| **Andel av fastighetsvärdet, %** | **-0,5** | **-1,0** |

| Överskottsgrad | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Driftöverskott, mkr | 6 786 | 6 566 |
| Avgår: Övriga intäkter, mkr | -65 | — |
| Återläggning: | | |
| Intäkter Coworking, mkr[1] | -245 | -257 |
| Kostnader Coworking, mkr[1] | 209 | 227 |
| **Driftöverskott exkl. Coworking, mkr** | **6 685** | **6 536** |
| Hyresintäkter, mkr | 8 611 | 8 524 |
| Serviceintäkter, mkr | 928 | 1 016 |
| **Summa hyres- och serviceintäkter, mkr** | **9 539** | **9 540** |
| **Överskottsgrad, %** | **70,1** | **68,5** |

1. Intäkter respektive kostnader med avdrag för koncerneliminering.

| Avkastning totalt kapital | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Resultat före skatt, mkr | 2 761 | -14 608 |
| Återläggning: | | |
| Räntenetto, mkr | 2 083 | 2 162 |
| Värdeförändring derivat, mkr | -451 | 1 235 |
| **Summa** | **4 393** | **-11 211** |
| Genomsnittligt totalt kapital, mkr | 158 598 | 169 534 |
| **Avkastning totalt kapital, %** | **2,8** | **-6,6** |

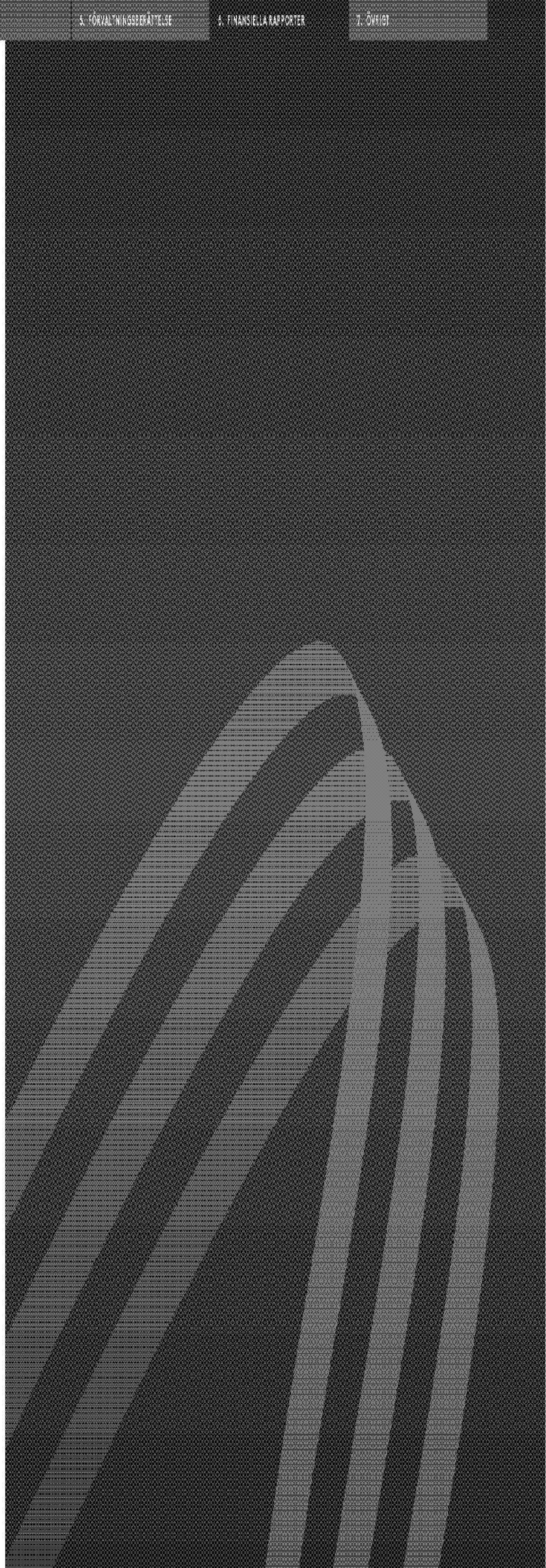
| Avkastning eget kapital | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Resultat efter skatt, mkr | 2 357 | -11 592 |
| Genomsnittligt eget kapital, mkr | 78 176 | 78 080 |
| **Avkastning eget kapital, %** | **3,0** | **-14,8** |

# Finansiella rapporter


Totalresultat för koncernen ..... 131
Balansräkning för koncernen ..... 132
Förändring av eget kapital i koncernen ..... 133
Resultaträkning och totalresultat för moderföretaget ..... 134
Balansräkning för moderföretaget ..... 135
Förändring av eget kapital i moderföretaget ..... 136
Kassaflödesanalys ..... 137


## Redovisningsprinciper och noter


1. Redovisningsprinciper ..... 138
2. Rörelsesegment ..... 140
3. Intäkter ..... 141
4. Kostnader ..... 142
5. Resultat från intresseföretag och joint ventures ..... 143
6. Finansiella intäkter och kostnader ..... 144
7. Leasingkostnad/tomträttsavgäld ..... 144
8. Inkomstskatter ..... 145
9. Personal och styrelse ..... 146
10. Förvaltningsfastigheter ..... 149
11. Immateriella anläggningstillgångar ..... 154
12. Materiella anläggningstillgångar ..... 155
13. Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder ..... 155
14. Goodwill ..... 156
15. Intresseföretag och joint ventures ..... 156
16. Andra långfristiga tillgångar ..... 158
17. Eget kapital och substansvärde ..... 158
18. Skulder ..... 159
19. Finansiella instrument ..... 160
20. Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten ..... 162
21. Uppskjuten skatteskuld ..... 162
22. Övriga avsättningar ..... 163
23. Derivat ..... 163
24. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ..... 165
25. Ställda säkerheter ..... 165
26. Eventualförpliktelser ..... 165
27. Resultat från andelar i koncernföretag ..... 165
28. Andelar i koncernföretag ..... 166
29. Långfristiga fordringar, koncernföretag ..... 166
30. Tilläggsupplysningar för kassaflöden ..... 166
31. Närståendetransaktioner ..... 167
32. Händelser efter balansdagen ..... 167
33. Förslag till vinstdisposition ..... 167

# Totalresultat för koncernen

| mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Hyres- och serviceintäkter | | 9 784 | 9 806 |
| Övriga intäkter | | 65 | — |
| **Intäkter** | 2,3 | **9 849** | **9 806** |
| Driftkostnader | 4 | -1 426 | -1 517 |
| Underhåll | 4 | -318 | -349 |
| Fastighetsskatt | 4 | -578 | -590 |
| Uthyrning och fastighetsadministration | 4 | -741 | -784 |
| **Driftöverskott** | | **6 786** | **6 566** |
| Centrala administrationskostnader | 4 | -241 | -403 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures | 5 | -260 | -2 284 |
| *Finansnetto* | | | |
| Ränteintäkter | 6 | 50 | 39 |
| Räntekostnader | 6 | -2 133 | -2 201 |
| Leasingkostnad/tomträttsavgäld | 7 | -72 | -73 |
| **Resultat inkl. intresseföretag och joint ventures** | | **4 130** | **1 644** |
| ***varav förvaltningsresultat[1]*** | | **4 819** | **4 373** |
| *Värdeförändringar* | | | |
| Fastigheter | 10 | -1 627 | -14 534 |
| Finansiellt innehav | | -5 | -9 |
| Goodwill | 14 | -188 | -474 |
| Derivat | 23 | 451 | -1 235 |
| **Resultat före skatt** | | **2 761** | **-14 608** |
| Aktuell skatt | 8 | -172 | -12 |
| Uppskjuten skatt | 8 | -232 | 3 028 |
| **Årets resultat[2]** | | **2 357** | **-11 592** |

| mkr | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Övrigt totalresultat** | | |
| Årets resultat | 2 357 | -11 592 |
| *Poster som kan komma att omföras till årets resultat* | | |
| Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m. | -178 | -921 |
| Värdeförändring derivat, valutasäkring | 126 | 1 059 |
| **Årets totalresultat[2]** | **2 305** | **-11 454** |
| **Data per aktie** | | |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 492 515 | 451 377 |
| Resultat per aktie, kr före och efter utspädning | 4,79 | -25,68 |

1. För uträkning se finansiella nyckeltal på sidan 128.
2. Av Årets resultat är 2 357 mkr (-11 592) hänförligt till moderföretagets aktieägare. Av Årets totalresultat är 2 305 mkr (-11 454) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

# Balansräkning för koncernen

| mkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 10 | 135 711 | 137 552 |
| Immateriella anläggningstillgångar | 11 | 11 | 18 |
| Materiella anläggningstillgångar | 12 | 72 | 108 |
| Nyttjanderättstillgångar | 13 | 1 464 | 1 441 |
| Goodwill | 14 | 4 307 | 4 495 |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures | 15 | 9 924 | 10 008 |
| Derivat | 23 | 2 205 | 1 780 |
| Övriga långfristiga tillgångar | 16 | 109 | 98 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **153 803** | **155 500** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Hyresfordringar | 3 | 123 | 95 |
| Derivat | 23 | 334 | 168 |
| Övriga fordringar | | 414 | 688 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 785 | 797 |
| Likvida medel | | 2 400 | 2 088 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **4 056** | **3 836** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **157 859** | **159 336** |

| mkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 17 | | |
| Aktiekapital | | 246 | 246 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 38 942 | 38 942 |
| Reserver | | -80 | -27 |
| Hybridobligationer | | 10 161 | 10 169 |
| Balanserad vinst | | 29 905 | 27 847 |
| **Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare** | | **79 174** | **77 177** |
| **Summa eget kapital** | | **79 174** | **77 177** |
| **Skulder** | 18, 20 | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 21 | 14 900 | 14 810 |
| Övriga avsättningar | 22 | 15 | 26 |
| Derivat | 23 | 234 | 498 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 18, 20 | 50 300 | 57 134 |
| Leasingskulder | 13 | 1 364 | 1 416 |
| *Summa långfristiga skulder* | | *66 813* | *73 884* |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 18, 20 | 8 333 | 4 537 |
| Leverantörsskulder | | 315 | 285 |
| Leasingskulder | 13 | 100 | 25 |
| Skatteskulder | | 51 | 54 |
| Derivat | 23 | 11 | 98 |
| Övriga skulder | | 587 | 625 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 | 2 475 | 2 651 |
| *Summa kortfristiga skulder* | | *11 872* | *8 275* |
| **Summa skulder** | | **78 685** | **82 159** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **157 859** | **159 336** |

# Förändring av eget kapital i koncernen

| | Hänförligt till moderföretagets aktieägare | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Koncernen, mkr | Antal utestående aktier, tusental | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Valutaomräknings-reserv | Valutasäkrings-reserv | Hybridobligation | Balanserad vinst | Totalt eget kapital |
| **Eget kapital 2022-12-31** | **328 401** | **173** | **29 027** | **1 309** | **-1 475** | **10 169** | **39 779** | **78 983** |
| Nyemission | 164 200 | 82 | 10 098 | — | — | — | — | 10 180 |
| Utgifter för nyemission | — | — | -231 | — | — | — | — | -231 |
| Dito skatteeffekt | — | — | 48 | — | — | — | — | 48 |
| 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** |
| Återköp egna aktier | -155 | — | — | — | — | — | -20 | -20 |
| Utdelning hybridobligation | — | — | — | — | — | — | -351 | -351 |
| Dito skatteeffekt | — | — | — | — | — | — | 72 | 72 |
| Utgifter för hybridobligation | — | — | — | — | — | -10 | — | -10 |
| Dito skatteeffekt | — | — | — | — | — | 2 | — | 2 |
| Årets resultat 2024 | — | — | — | — | — | — | 2 357 | 2 357 |
| Övrigt totalresultat 2024 | — | — | — | -178 | 126 | — | — | -52 |
| **Eget kapital 2024-12-31** | **492 446** | **246** | **38 942** | **210** | **-290** | **10 161** | **29 905** | **79 174** |

# Resultaträkning för moderföretaget

| mkr | Not | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Intäkter | 3 | 260 | 325 |
| Centrala administrationskostnader | 4 | -385 | -459 |
| *Finansiella poster* | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 27 | 1 603 | 948 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures | 5 | -471 | -2 532 |
| Finansiella intäkter | 6 | 1 804 | 1 771 |
| Finansiella kostnader | 6 | -2 313 | -2 070 |
| **Resultat före värdeförändringar och skatt** | | **498** | **-2 017** |
| *Värdeförändringar* | | | |
| Finansiellt innehav | | -5 | -9 |
| Derivat | 23 | 824 | -99 |
| **Resultat efter värdeförändringar** | | **1 318** | **-2 125** |
| Bokslutsdispositioner | | – | -4 |
| **Resultat före skatt** | | **1 318** | **-2 129** |
| Aktuell skatt | 8 | 0 | -50 |
| Uppskjuten skatt | 8 | -95 | 96 |
| **Årets resultat** | | **1 223** | **-2 083** |

# Totalresultat för moderföretaget

| mkr | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Övrigt totalresultat** | | |
| Årets resultat | 1 223 | -2 083 |
| *Poster som kan komma att omföras till årets resultat* | | |
| Omräkningsdifferens utlandsverksamhet | 3 | -420 |
| Värdeförändring valutaderivat | 77 | 450 |
| **Årets totalresultat** | **1 303** | **-2 053** |

# Balansräkning för moderföretaget

| mkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 11 | 11 | 14 |
| Materiella anläggningstillgångar | 12 | 1 | 25 |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Andelar i koncernföretag | 28 | 49 193 | 46 347 |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures | 15 | 9 890 | 10 008 |
| Derivat | 23 | 2 205 | 1 287 |
| Långfristiga fordringar, koncernföretag | 29 | 46 873 | 42 503 |
| Andra långfristiga fordringar | | 3 | 2 |
| *Summa finansiella anläggningstillgångar* | | *108 164* | *100 147* |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **108 176** | **100 186** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Kortfristiga fordringar, koncernföretag | | 452 | 1 219 |
| Derivat | 23 | 334 | 103 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 54 | 65 |
| Övriga fordringar | | 110 | 132 |
| Likvida medel | | 1 758 | 942 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 708** | **2 461** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **110 884** | **102 647** |

| mkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 17 | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | | 246 | 246 |
| Reservfond | | 20 | 20 |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Fond för verkligt värde | | 11 | -69 |
| Överkursfond | | 31 131 | 31 131 |
| Hybridobligationer | | 10 161 | 10 169 |
| Balanserad vinst | | 6 250 | 8 632 |
| Årets resultat | | 1 223 | -2 083 |
| **Summa eget kapital** | | **49 042** | **48 046** |
| **Obeskattade reserver** | | **4** | **4** |
| **Skulder** | 18, 20 | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 21 | 133 | 171 |
| Derivat | 23 | 234 | 498 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 18, 20 | 32 156 | 28 659 |
| Långfristiga räntebärande skulder, koncernföretag | 18, 20 | 15 343 | 12 709 |
| *Summa långfristiga skulder* | | *47 866* | *42 037* |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 18, 20 | 2 526 | 3 251 |
| Kortfristiga räntebärande skulder, koncernföretag | 18, 20 | 11 181 | 8 941 |
| Derivat | 23 | 11 | 98 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 30 | 59 |
| Leverantörsskulder | | 6 | 4 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 | 218 | 207 |
| *Summa kortfristiga skulder* | | *13 972* | *12 560* |
| **Summa skulder** | | **61 838** | **54 597** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **110 884** | **102 647** |

# Förändring av eget kapital i moderföretaget

| | | | | Fond för verkligt värde | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Moderföretaget, mkr | Antal utestående aktier, tusental | Aktiekapital | Reservfond | Valutaomräknings-reserv | Valutasäkrings-reserv | Överkursfond | Hybridobligation | Balanserad vinst | Totalt eget kapital |
| **Eget kapital 2022-12-31** | **328 401** | **173** | **20** | **417** | **-514** | **25 026** | **10 169** | **5 160** | **40 451** |
| Nyemission | 164 200 | 82 | – | – | – | 10 098 | – | – | 10 180 |
| Utgifter för nyemission | – | – | – | – | – | -231 | – | – | -231 |
| D:o skatteeffekt | – | – | – | – | – | 48 | – | – | 48 |
| Indragning egna aktier | – | -9 | – | – | – | -3 809 | – | 3 818 | – |
| 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** | **31 132** | **10 169** | **6 546** | **48 046** |
| Återköp egna aktier | -155 | – | – | – | – | – | – | -20 | -20 |
| Utdelning hybridobligation | – | – | – | – | – | – | – | -351 | -351 |
| D:o skatteeffekt | – | – | – | – | – | – | – | 72 | 72 |
| Utgifter för hybridobligation | – | – | – | – | – | – | -10 | – | -10 |
| D:o skatteeffekt | – | – | – | – | – | – | 2 | – | 2 |
| Årets resultat 2024 | – | – | – | – | – | – | – | 1 223 | 1 223 |
| Övrigt totalresultat 2024 | – | – | – | 3 | 77 | – | – | – | 80 |
| **Eget kapital 2024-12-31** | **492 446** | **246** | **20** | **–** | **11** | **31 131** | **10 161** | **7 473** | **49 042** |

# Kassaflödesanalys

| | | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|---|
| mkr | Not | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| **Löpande verksamhet** | | | | | |
| Driftöverskott/intäkter (moderföretaget) | | 6 786 | 6 566 | 260 | 325 |
| Centrala administrationskostnader | | -241 | -403 | -385 | -459 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | 30 | 61 | 274 | 7 | 69 |
| Erhållen ränta | | 50 | 39 | 1 804 | 1 550 |
| Betald ränta | 30 | -2 252 | -2 293 | -2 103 | -2 042 |
| Betald skatt | | -20 | -92 | 0 | -3 |
| **Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital** | | **4 384** | **4 091** | **-417** | **-560** |
| *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* | | | | | |
| Förändring kortfristiga fordringar | | 129 | 326 | 773 | 8 109 |
| Förändring kortfristiga skulder | | -217 | 396 | 11 | 19 |
| **Kassaflöde från löpande verksamhet** | | **4 296** | **4 813** | **367** | **7 568** |
| **Investeringsverksamheten** | | | | | |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer | 10 | -2 467 | -3 368 | – | – |
| Förvärv av fastigheter | | -67 | -336 | – | – |
| Försäljning av fastigheter | | 24 | 120 | – | – |
| Försäljning av fastigheter via bolag | 30 | 3 007 | 4 354 | – | – |
| Förvärv av övriga anläggningstillgångar, netto | | -96 | -93 | -3 | -16 |
| Investeringar i dotterföretag | | – | – | – | -22 |
| Erhållen utdelning | | – | 146 | 1 365 | 4 146 |
| Investeringar i intresseföretag och joint ventures | 15 | -353 | – | -353 | – |
| Investeringar i övrigt | | -2 | -23 | -2 | -10 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **46** | **800** | **1 007** | **4 098** |

| | | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|---|
| mkr | Not | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| **Finansieringsverksamheten** | 20 | | | | |
| Företrädesemission | | – | 9 997 | – | 9 997 |
| Återköpta egna aktier | | -20 | – | -20 | – |
| Utbetald utdelning | | – | -624 | – | -624 |
| Utbetald utdelning hybridobligation | | -351 | -349 | -351 | -349 |
| Utgifter för hybridobligation | | -10 | – | -10 | – |
| Upptagna lån | | 17 312 | 16 186 | 19 953 | 11 256 |
| Amortering av lån | | -20 799 | -29 994 | -17 196 | -27 740 |
| Derivat | | -203 | 407 | -203 | 535 |
| Förändring långfristiga fordringar | | – | -3 | -2 731 | -3 809 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-4 071** | **-4 380** | **-558** | **-10 734** |
| **Årets kassaflöde** | | **271** | **1 233** | **816** | **932** |
| Likvida medel ingående balans | | 2 088 | 858 | 942 | 10 |
| Kursdifferens i likvida medel | | 41 | -3 | – | – |
| **Likvida medel utgående balans** | 30 | **2 400** | **2 088** | **1 758** | **942** |

# Redovisningsprinciper och noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### 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 2024 har godkänts av styrelse och verkställande direktör den 8 april 2025 och kommer att föreläggas på årsstämman den 7 maj 2025 för fastställande. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen. Alla belopp anges i Mkr om inget annat anges. Belopp inom parentes avser föregående år.

### Tillämpad normgivning och lagstiftning

Castellums koncernredovisning har upprättats enligt de av EU antagna IFRS® redovisningsstandarderna 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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Castellumkoncernens redovisningsprinciper som bedöms som väsentliga återfinns i respektive not.

*Ändrade redovisningsprinciper 2024*

Ändringar i IAS 1 har skett avseende klassificering av skulder som långfristiga eller kortfristiga. Detta har inte medfört någon väsentlig förändring av Castellums finansiella rapporter. För lån som har kovenanter har kraven på upplysningar om kovenanterna utökats.

*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.

IFRS 18 är en ny standard för presentation och upplysningar i finansiella rapporter som ersätter IAS 1. IFRS 18 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2027 och bedöms ha väsentlig påverkan på bolagets utformning av årsredovisningen och delårsrapporter. Redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna kommer inte att påverkas. Syftet med IFRS 18 är att jämförbarheten i resultatrapporteringen för liknande företag ska förbättras.

### 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 28 angivna koncernföretagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernföretag per den 31 december.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

### Utländsk valuta

Koncernens finansiella rapporter redovisas i svenska kronor (SEK), som också är moderföretagets funktionella valuta.

Valutakursdifferenser avseende 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® redovisningsstandarder 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.

För mer information om uppskattningar och bedömningar, se respektive not.

### Skillnad mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper

Moderföretagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för hållbarhets- och 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.

forts. Not 1

*Andelar i koncernföretag och intresseföretag*

Andelar 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 koncernföretag respektive intresseföretag. 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 andelens bokförda värde.

*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*

För eventualförpliktelser till förmån för koncernföretag lämnas upplysning i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

*Förändringar i svenska regelverk*

Förändringar under 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på Castellums redovisning.

## Not 2 Rörelsesegment

### Redovisningsprincip

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.

### Castellums 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), 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.

| | Stockholm | | Väst | | Mitt | | Mälardalen | | Öresund | | Finland | | Coworking | | Koncerngemensamt | | Summa segment | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rörelsesegment | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Hyresintäkter | 2 286 | 2 279 | 1 695 | 1 658 | 1 624 | 1 625 | 1 190 | 1 136 | 1 347 | 1 376 | 572 | 563 | 221 | 232 | -79 | -79 | 8 856 | 8 790 |
| Serviceintäkter | 255 | 264 | 140 | 171 | 128 | 134 | 109 | 118 | 158 | 187 | 111 | 108 | 44 | 34 | -17 | – | 928 | 1 016 |
| Övriga intäkter | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 65 | – | – | – | – | – | 65 | – |
| **Intäkter** | **2 541** | **2 543** | **1 835** | **1 829** | **1 752** | **1 759** | **1 299** | **1 254** | **1 505** | **1 563** | **748** | **671** | **265** | **266** | **-96** | **-79** | **9 849** | **9 806** |
| Fastighetskostnader | -678 | -675 | -521 | -564 | -501 | -561 | -423 | -441 | -456 | -463 | -295 | -318 | -285 | -297 | 96 | 79 | -3 063 | -3 240 |
| **Driftöverskott** | **1 863** | **1 868** | **1 314** | **1 265** | **1 251** | **1 198** | **876** | **813** | **1 049** | **1 100** | **453** | **353** | **-20** | **-31** | **0** | **0** | **6 786** | **6 566** |
| Centraladministration | -13 | -14 | -8 | -9 | -9 | -10 | -7 | -6 | -9 | -9 | -25 | -17 | – | – | -170 | -338 | -241 | -403 |
| Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 429 | 445 | 429 | 445 |
| Räntenetto | -516 | -682 | -447 | -385 | -547 | -454 | -115 | -252 | -161 | -146 | -312 | -258 | 19 | 43 | -4 | -28 | -2 083 | -2 162 |
| Leasingavtal/tomträttsavgäld | -45 | -40 | -7 | -6 | -1 | -1 | -1 | -1 | -5 | -4 | -4 | -4 | -7 | -6 | -2 | -11 | -72 | -73 |
| **Förvaltningsresultat** | **1 289** | **1 132** | **852** | **865** | **694** | **733** | **753** | **554** | **874** | **941** | **112** | **74** | **-8** | **6** | **253** | **68** | **4 819** | **4 373** |
| Nedskrivning goodwill | -93 | -185 | -19 | -43 | -30 | -46 | -29 | -105 | -17 | -70 | — | — | — | -25 | — | — | -188 | -474 |
| Övrigt resultat intresseföretag och joint ventures | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | -689 | -2 729 | -689 | -2 729 |
| Värdeförändring fastigheter | -213 | -5 488 | -210 | -2 256 | 84 | -1 638 | -350 | -1 742 | -139 | -2 610 | -799 | -800 | – | – | – | – | -1 627 | -14 534 |
| Värdeförändring derivat | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 451 | -1 235 | 451 | -1 235 |
| Värdeförändring aktier | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | -5 | -9 | -5 | -9 |
| **Resultat före skatt** | **983** | **-4 541** | **623** | **-1 434** | **748** | **-951** | **374** | **-1 293** | **718** | **-1 739** | **-687** | **-726** | **-8** | **-19** | **10** | **-3 905** | **2 761** | **-14 608** |
| Förvaltningsfastigheter | 42 097 | 43 819 | 26 721 | 26 531 | 23 083 | 22 836 | 15 430 | 15 664 | 21 843 | 21 760 | 6 537 | 6 942 | ... | ... | ... | ... | 135 711 | 137 552 |
| varav årets investeringar | 439 | 912 | 636 | 730 | 474 | 513 | 461 | 558 | 340 | 719 | 152 | 314 | ... | ... | ... | ... | 2 502 | 3 746 |

Av koncernens externa hyresintäkter respektive förvaltningsfastigheter avser 308 mkr (333) och 572 mkr (563) hyresintäkter från hyresgäster i Danmark respektive Finland samt 5 788 mkr (5 739) och 6 537 mkr (6 942) förvaltningsfastigheter belägna i Danmark respektive Finland.

Övriga intäkter avser bedömd försäkringsersättning efter en större vattenskada i en av Castellums fastigheter, där skadan påverkat fastighetsvärdet via negativ värdeförändring.

## Not 3 Intäkter

**Redovisningsprincip**

*Koncernen som leasegivare*

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen.

*Hyres- och serviceintäkter*

I hyresintäkter ingår hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för fastighetsskatt och investeringar, som periodiseras över kontraktets löptid. Större hyresrabatter, exempelvis reducerad hyra under inflyttningstid, periodiseras över hyreskontraktets löptid och reducerar hyresintäkterna. Serviceintäkter avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten med mera. Indextillägget regleras vanligtvis en gång per år, vilket innebär att reglering mot oktoberindex 2024 sker för merparten av avtalen från och med 1 januari 2025. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen tillhandahålls och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Intäkter från den helägda coworkingkoncernen United Spaces utgörs av medlemsintäkter och försäljning av övrig service.

**Hyresvärde**

Koncernens intäkter uppgick till 9 849 mkr (9 806) varav 65 mkr (–) är hänförligt till försäkringsersättning. Vidare inkluderar intäkterna engångsersättningar om 52 mkr (64) till följd av förtida lösen av hyresavtal och avdrag för lämnade hyresrabatter om 222 mkr (193).

Med hyresvärde avses redovisade intäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor, samt tillägg som vidaredebiteras hyresgäst, exempelvis värme och fastighetsskatt. Intäkterna i jämförbart bestånd ökat med 2,3 procent (8,9) mot föregående år. I årets intäkter ingår 265 mkr (266) från det helägda coworkingbolaget United Spaces (exklusive koncernelimineringar). Tabellerna nedan visar såväl hyresvärde kr/kvm fördelat per fastighetskategori och geografiskt område som uthyrningsgraden.

**Omförhandling**

Kommersiella hyreskontrakt 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.

| | Kontor | | Samhällsfastigheter | | Lager/Lätt industri | | Handel | | Totalt | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Hyresvärde, kr/kvm** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Stockholm | 2 955 | 2 881 | 2 673 | 2 310 | 1 461 | 1 394 | 1 952 | 1 880 | 2 583 | 2 452 |
| Väst | 2 051 | 2 012 | 1 885 | 1 594 | 1 109 | 1 035 | 1 880 | 1 645 | 1 578 | 1 485 |
| Mitt | 1 950 | 1 800 | 2 196 | 2 092 | 1 166 | 988 | 1 552 | 1 492 | 1 881 | 1 774 |
| Mälardalen | 2 091 | 1 999 | 2 137 | 1 920 | 1 274 | 1 167 | 1 563 | 1 364 | 1 744 | 1 639 |
| Öresund | 2 445 | 2 396 | 2 664 | 2 513 | 829 | 945 | 1 781 | 1 736 | 1 844 | 1 770 |
| Danmark | 2 732 | 2 656 | 3 294 | 3 153 | ... | 827 | ... | ... | 2 562 | 2 506 |
| Finland | 3 723 | 3 639 | – | – | – | – | – | – | 3 767 | 3 683 |
| **Totalt** | **2 468** | **2 386** | **2 290** | **2 080** | **1 175** | **1 097** | **1 735** | **1 655** | **2 019** | **1 927** |

| | Kontor | | Samhällsfastigheter | | Lager/Lätt industri | | Handel | | Totalt | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ekonomisk uthyrningsgrad, %** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Stockholm | 89,2 | 89,9 | 96,7 | 97,4 | 89,2 | 91,2 | 95,5 | 96,7 | 90,6 | 91,3 |
| Väst | 90,6 | 90,9 | 96,9 | 96,4 | 93,4 | 95,1 | 97,7 | 96,7 | 92,7 | 93,2 |
| Mitt | 90,7 | 90,7 | 92,5 | 93,9 | 91,2 | 91,3 | 93,5 | 94,2 | 91,6 | 92,1 |
| Mälardalen | 92,5 | 92,6 | 97,4 | 98,7 | 95,0 | 94,9 | 97,4 | 95,8 | 93,9 | 93,7 |
| Öresund | 91,3 | 91,6 | 91,7 | 95,6 | 91,3 | 91,2 | 96,3 | 95,6 | 91,8 | 92,6 |
| Danmark | 86,7 | 90,5 | 98,1 | 93,3 | 94,3 | 94,2 | – | – | 88,1 | 90,8 |
| Finland | 87,8 | 89,3 | – | – | 89,3 | 87,5 | – | – | 87,9 | 89,2 |
| **Totalt** | **90,0** | **90,6** | **94,7** | **95,4** | **92,6** | **93,5** | **95,6** | **95,8** | **91,5** | **92,1** |

forts. Not 3

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 är beräknad till 3,6 år (3,8).

| Kontraktsförfallostruktur | Antal kontrakt | tkvm | Kontrakts-värde, mkr | Andel av värdet, % |
|---|---|---|---|---|
| **Kommersiellt, löptid** | | | | |
| 2025 | 2 916 | 897 | 1 782 | 19 |
| 2026 | 1 764 | 938 | 1 785 | 19 |
| 2027 | 1 402 | 910 | 1 796 | 19 |
| 2028 | 810 | 706 | 1 397 | 15 |
| 2029 | 257 | 271 | 613 | 6 |
| >2029 | 373 | 799 | 1 852 | 19 |
| **Summa** | **7 522** | **4 521** | **9 225** | **97** |
| Bostäder | 474 | 34 | 47 | 1 |
| P-platser och övrigt | 6 452 | 2 | 206 | 2 |
| **Totalt** | **14 448** | **4 557** | **9 478** | **100** |

### Riskspridning och kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktsportföljen. Koncernen har cirka 7 500 kommersiella kontrakt och cirka 500 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen ovan till höger. Det enskilt största kontraktet svarar för 1,3 procent av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden är cirka 2,5 procent, vilket innebär att Castellums exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

### Hyresfordringar

Hyror aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar om 123 mkr (95) har förfallit till betalning. Utöver redovisade hyresfordringar finns ytterligare 46 mkr (51), vilka reserverats som osäkra.

| Kontraktsstorlek, mkr | Antal kontrakt | Andel, % | Kontrakts-värde, mkr | Andel, % |
|---|---|---|---|---|
| Kommersiellt | | | | |
| <0,25 | 3 280 | 23 | 220 | 2 |
| 0,25–0,5 | 1 039 | 7 | 381 | 4 |
| 0,5–1,0 | 1 239 | 8 | 873 | 9 |
| 1,0–3,0 | 1 278 | 9 | 2 200 | 23 |
| >3,0 | 686 | 5 | 5 552 | 59 |
| **Summa** | **7 522** | **52** | **9 226** | **97** |
| Bostäder | 474 | 3 | 47 | 1 |
| P-platser och övrigt | 6 452 | 45 | 205 | 2 |
| **Totalt** | **14 448** | **100** | **9 478** | **100** |

| | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|
| Avtalade framtida hyresintäkter, mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Avtalade hyresintäkter år 1 | | | | |
| Kommersiella kontrakt | 8 606 | 8 479 | – | – |
| Bostäder | 12 | 16 | – | – |
| Avtalade hyresintäkter år 2 | 6 754 | 6 626 | – | – |
| Avtalade hyresintäkter år 3 | 5 072 | 5 008 | – | – |
| Avtalade hyresintäkter år 4 | 3 202 | 3 415 | – | – |
| Avtalade hyresintäkter år 5 | 2 253 | 2 344 | – | – |
| Avtalade hyresintäkter senare än 5 år | 8 651 | 8 802 | – | – |
| **Summa** | **34 550** | **34 690** | – | – |

### Övriga intäkter

Övriga intäkter 65 mkr (0) avser bedömd försäkringsersättning efter en större vattenskada i en av Castellums fastigheter, där skadan påverkat fastighetsvärdet via negativ värdeförändring.

### Moderföretaget

Moderföretaget bedriver endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

## Not 4 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 2 322 mkr (2 456), motsvarande 434 kr/kvm (440). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 2,5 procent exklusive valutaeffekter. Vidare uppgår kostnader för coworking till 285 mkr (297).

### Driftkostnader

I driftkostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkring, hyresförlust samt fastighetsspecifik marknadsföring. Vissa av dessa kostnader vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Avseende lager/lätt industri-fastigheter står, i flertalet fall, hyresgästerna själva direkt för merparten av driftkostnaderna. Driftkostnaderna uppgick till 1 426 mkr (1 517), motsvarande 268 kr/kvm (275). Driftkostnaderna är väderleksberoende vilket innebär att de varierar mellan såväl olika år som årstider. I driftkostnaderna ingår hyresförluster med 27 mkr (20), motsvarande 0 procent av hyresintäkterna.

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållskostnaderna uppgick till 318 mkr (349), vilket innebär 58 kr/kvm (58).

### Fastighetsskatt

Koncernens fastighetsskatt uppgick till 578 mkr (590) motsvarande 108 kr/kvm (107). 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 hyresgästerna.

forts. Not 4

### Uthyrning och fastighetsadministration

Koncernens kostnader för fastighetsadministration uppgick till 552 mkr (566), vilket innebär 108 kr/kvm (107). Med uthyrning och fastighetsadministration avses indirekta kostnader för löpande fastighetsförvaltning såsom kostnader för såväl uthyrningsverksamhet, hyresförhandling, hyreskontrakt, hyresdebitering och hyreskrav samt kostnader för projektadministration och avskrivningar på inventarier och installationer i dotterföretagen. Häri ingår även kostnader för coworking samt koncernelimineringar, se tabell nedan. Av kostnaderna utgör 257 mkr (276) ersättningar inklusive skatter till anställda och 26 mkr (49) avskrivningar på inventarier.

| Uthyrning och fastighetsadministration, mkr | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Fastighetsadministration | 552 | 566 |
| Coworking | 285 | 297 |
| Koncernelimineringar | -96 | -79 |
| **S:a Uthyrning och fastighetsadministration** | **741** | **784** |

### Sammanfattning fastighetskostnader

Nedan visas fastighetsrelaterade kostnader kr/kvm fördelade per kategori och kostnadsslag.

| Fastighetskostnader, kr/kvm | Kontor 2024 | Kontor 2023 | Samhällsfastigheter 2024 | Samhällsfastigheter 2023 | Lager/Lätt industri 2024 | Lager/Lätt industri 2023 | Handel 2024 | Handel 2023 | Totalt 2024 | Totalt 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Driftkostnader | 331 | 344 | 229 | 243 | 193 | 191 | 176 | 164 | 268 | 275 |
| Underhåll | 78 | 76 | 52 | 46 | 31 | 35 | 45 | 42 | 58 | 58 |
| Fastighetsskatt | 157 | 154 | 113 | 109 | 27 | 28 | 87 | 85 | 108 | 107 |
| **Direkta fastighetskostnader** | **566** | **574** | **394** | **398** | **251** | **254** | **308** | **291** | **434** | **440** |
| Fastighetsadministration | | | | | | | – | – | 108 | 107 |
| **Totalt** | | | | | | | **308** | **291** | **542** | **547** |

### Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader består av kostnader för portföljförvaltning, administration samt kostnader för upprätthållande av börsnotering. Detta inkluderar 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 201 mkr (210) ersättningar inklusive skatter till anställda och 2 mkr (8) avskrivning på inventarier.

I centrala administrationskostnader ingår även kostnader avseende resultat- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram för koncernledningen om 13 mkr (6).

### Ersättning till revisorer

| | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|
| Ersättning till revisionsbyråer, mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Revisionsuppdrag | 11 | 12 | 2 | 2 |
| Revision utöver revisionsuppdraget | 2 | 1 | 1 | – |
| Övriga tjänster | – | 1 | – | – |
| **Summa** | **13** | **14** | **3** | **2** |

Av koncernens totala ersättningar om 12 722 tkr (14 339) avser ersättning till Deloitte AB 12 722 tkr (11 645) och ersättning till Ernst & Young Aktiebolag – tkr (2 694).

## Not 5 Resultat från intresseföretag och joint ventures

Resultat från intresseföretag och joint ventures avser Castellums andel av Entras och Halvorsängs resultat. På raden "varav förvaltningsresultat" i resultaträkningen ingår endast Castellums andel av intresseföretagens förvaltningsresultat, vilket för året uppgår till 429 mkr (445). Av detta är 0 mkr (–) hänförligt till Halvorsäng.

Vid varje kvartalsbokslut utförs ett nedskrivningstest på andelarna och för 2024 har nedskrivning gjorts med 299 mkr (451), vilken föranletts av ett lägre substansvärde i intresseföretagen. Årets omräkningsdifferenser avseende valuta och effektiv andel av valutasäkring på Castellums aktieinnehav i Entra redovisas i övrigt totalresultat. För ytterligare information om Entra och Halvorsäng, se Not 15.

| | Koncern | |
|---|---|---|
| mkr | 2024 | 2023 |
| Förvaltningsresultat | 429 | 445 |
| Värdeförändring fastighet | -447 | -2 676 |
| Skatt | 34 | 427 |
| Övrigt | 23 | -29 |
| **Castellums andel av resultat från intresseföretag och joint ventures** | **39** | **-1 833** |
| Nedskrivning | -299 | -451 |
| **Total påverkan på årets resultat** | **-260** | **-2 284** |
| Omräkningsdifferens | -177 | -847 |
| Valutasäkring | 113 | 847 |
| **Total påverkan på årets totalresultat** | **-324** | **-2 284** |

Resultat från intresseföretag och joint ventures i moderföretaget avser erhållen utdelning från Entra om – mkr (146) samt omvärdering andel i intresseföretag om -471 mkr (-2 678).

## Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

**Redovisningsprincip**

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader (ränta och andra kostnader som uppkommer för krediter). Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Räntekostnader inkluderar även kostnader för derivatavtal som resultatförs för den period de avser. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

Valutakursdifferenser nettoredovisas antingen som en finansiell intäkt eller finansiell kostnad.

| | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|
| Ränteintäkter och finansiella intäkter, mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Ränteintäkter | 50 | 39 | 26 | 21 |
| Ränteintäkter, dotterföretag | – | – | 1 778 | 1 529 |
| Övriga finansiella intäkter | – | – | 0 | 221 |
| **Summa** | **50** | **39** | **1 804** | **1 771** |

Ränteintäkter, såväl i koncernen som i moderföretaget, är hänförligt till fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

| | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|
| Räntekostnader och finansiella kostnader, mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Räntekostnader | 2 115 | 2 191 | 1 567 | 1 521 |
| Avgår: aktiverad ränta | -36 | -42 | – | – |
| Räntekostnader, dotterföretag | – | – | 574 | 534 |
| Övriga finansiella kostnader | 54 | 52 | 172 | 15 |
| **Summa** | **2 133** | **2 201** | **2 313** | **2 070** |

Årets räntenetto uppgick till -2 083 mkr (-2 162). Under året har 36 mkr (42) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där koncernens genomsnittliga räntenivå om 3,2 procent (3,0) använts. Av koncernens räntekostnader avser 2 589 mkr (2 609) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderföretaget uppgår till 2 406 mkr (2 071). Resterande räntekostnader avser främst löpande ränta hänförligt till Castellums ränte- och valutaräntederivat. Övriga finansiella kostnader i moderföretaget är till största delen hänförlig till valutakursförluster på långfristiga skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

## Not 7 Leasingkostnad/tomträttsavgäld

**Tomträttsavgäld**

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2024 uppgick till 63 mkr (65). Tomträttsavgäld är den avgift ägaren till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas 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 2024 års utgång hade Castellum 81 (86) fastigheter upplåtna med tomträtt. Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 60 år. Vid uppsägning av tomträttsavtalen ska vanligen 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 | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Avtalade tomträttsavgälder år 1 | 55 | 55 | – | – |
| Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och 5 | 209 | 198 | – | – |
| Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år | 1 118 | 1 101 | – | – |
| **Summa** | **1 382** | **1 354** | **–** | **–** |

Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till 7 mkr (8) hänförligt till hyresavtal i det helägda coworkingbolaget United Spaces.

# Not 8 Inkomstskatter

## Redovisningsprincip

Inkomstskatt fördelas på aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i 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 och uppskjuten 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 redovisas på samtliga temporära skillnader avseende tillgångar och skulder samt för underskottsavdrag som beräknas kunna nyttjas. Undantag görs för uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. I dessa fall redovisas ingen uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna som fanns vid förvärvstidpunkten.

Uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efter beslutad skattesats. Den verkliga skatten är betydligt lägre, dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

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 när 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. Förändringar i uppskjuten skatteskuld/fordran avseende ovan nämnda poster redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Undantagsregeln i IAS 12 tillämpas innebärande att uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till lagen om tilläggsskatt inte redovisas.

*Aktuell skatt*

Aktuell skatt motsvarar den skatt bolaget är skyldigt att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

## Inkomstskatt

Redovisad skatt uppgick till –404 mkr (3 016), varav –172 mkr (–12) var aktuell skatt och –232 mkr (3 028) 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 inlåsta och därmed inte kan nyttjas fritt inom koncernen.

Castellum redovisar uppskjuten skatt hänförlig till derivat. Uppskjuten skatt redovisas även avseende obeskattade reserver och underskottsavdrag, i den mån de bedöms kvittningsbara mot framtida skattemässiga resultat.

| | Underlag 2024 | | Underlag 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| Skatteberäkning i koncernen, mkr | Aktuell skatt | Uppskjuten skatt | Aktuell skatt | Uppskjuten skatt |
| Förvaltningsresultat | 4 819 | — | 4 573 | — |
| Dito intresseföretag och joint ventures | –429 | — | –445 | — |
| Skattemässigt avdragsgilla | | | | |
| avskrivningar | –2 459 | 2 459 | –2 556 | 2 556 |
| ombyggnationer | –1 187 | 1 187 | –1 206 | 1 206 |
| Aktiverad ränta | –39 | 39 | –42 | 42 |
| Hybridobligation | –484 | 484 | –349 | — |
| Ej avdragsgill ränta | 1 090 | — | 916 | — |
| Övriga skattemässiga poster | –198 | 145 | –255 | –307 |
| **Skattepliktigt förvaltningsresultat** | **1 113** | **4 314** | **436** | **3 497** |
| *Skatt på förvaltningsresultat* | –229 | — | –90 | — |
| Försäljning fastigheter | 0 | –2 060 | 0 | –3 564 |
| Värdeförändring fastigheter | — | –993 | — | –13 775 |
| Värdeförändring derivat | 39 | –453 | 348 | –1 583 |
| **Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag** | **1 152** | **808** | **784** | **–15 425** |
| Underskottsavdrag, ingående balans | –907 | 907 | –1 635 | 1 635 |
| Underskottsavdrag, utgående balans | 588 | –588 | 907 | –907 |
| **Skattepliktigt resultat** | **833** | **1 127** | **56** | **–14 697** |
| **Skatt enligt resultaträkning** | **–172** | **–232** | **–12** | **3 028** |

## Effektiv skatt

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 5 procent (2).

forts. Not 8

| | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|
| **Skattekostnad, mkr** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Redovisat resultat före skatt | 2 761 | -14 608 | 1 317 | -2 129 |
| Skatt enligt gällande skattesats | -569 | 3 009 | -271 | 439 |
| Skatteeffekt på grund av: | | | | |
| ej avdragsgillt resultat från intresseföretag och joint ventures | -54 | -472 | -98 | -523 |
| ej skattepliktig förändring av goodwill | -39 | -98 | — | — |
| ej skattepliktig försäljning fastigheter/ koncernföretag | 400 | 702 | — | — |
| hybridobligation | 118 | 72 | 118 | 72 |
| ej avdragsgill ränta | -225 | -189 | -160 | 2 |
| ej uppskjuten skatt på alla värdeförändringar fastigheter | -110 | -113 | — | — |
| omförd ränta till andra koncernföretag | — | — | -62 | -48 |
| ej skattepliktig utdelning | — | — | 281 | 839 |
| ej avdragsgill nedskrivning aktier | — | — | -44 | -791 |
| övriga skattemässiga justeringar | -66 | 105 | 0 | 56 |
| skatt från tidigare år | 141 | — | 141 | — |
| **Redovisad skattekostnad** | **-404** | **3016** | **-95** | **46** |

Castellum har inga pågående skattetvister.

*Nyheter i regelverk*

Under 2024 trädde 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 omfattas av lagen om tilläggsskatt eftersom intäkterna varit högre än 750 miljoner euro.

För Castellums bolag i Sverige, Danmark och Finland beräknas ingen väsentlig tilläggsskatt att utgå.

## Not 9 Personal och styrelse

**Redovisningsprincip**

Ersättningar till anställda redovisas i takt med utförandet av tjänster i utbyte mot ersättning. Ersättning enligt incitamentsprogram, vilken dels är kontantreglerad och utbetalas som ej pensionsgrundande lön, dels består av vederlagsfria prestationsaktierätter, 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 pensionsinstitut, som administrerar 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.

forts. Not 9

## Löner, arvoden och förmåner

| | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|
| Löner, arvoden och förmåner, mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Styrelseordförande | 1,3 | 1,3 | 1,3 | 1,3 |
| Övriga styrelseledamöter | 3,0 | 2,5 | 3,0 | 2,5 |
| Verkställande direktören och vice verkställande direktören | | | | |
| Grundlön (inkl. avgångsvederlag)[1] | 5,3 | 10,8 | 5,3 | 10,8 |
| Rörlig ersättning[2] (endast bonus) | 0,6 | – | 0,6 | – |
| Förmåner | 0,1 | – | 0,1 | – |
| Övriga ledande befattningshavare koncern: 11 (13), moderföretaget: 6 (6) | | | | |
| Grundlön | 21,6 | 21,9 | 11,7 | 12,0 |
| Rörlig ersättning[2] | 4,3 | 7,7 | 3,1 | 3,5 |
| Förmåner | 1,1 | 1,0 | 0,5 | 0,4 |
| Övriga anställda | 380,1 | 377,0 | 93,9 | 95,6 |
| **Summa** | **417,4** | **422,2** | **119,5** | **126,1** |
| **Avtalsenliga pensionskostnader** | | | | |
| Verkställande direktören och vice verkställande direktören[1] | 1,6 | 2,0 | 1,6 | 2,0 |
| Övriga ledande befattningshavare, för koncern 11 (13), för moderföretag 6 (8) | 6,6 | 6,5 | 3,7 | 3,5 |
| Övriga anställda | 50,1 | 50,3 | 13,0 | 14,6 |
| **Summa** | **58,3** | **58,8** | **18,3** | **20,1** |
| **Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt** | | | | |
| Styrelsens ordförande | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 |
| Övriga styrelseledamöter | 0,9 | 0,8 | 0,9 | 0,8 |
| Verkställande direktören och vice verkställande direktören[1] | 2,3 | 3,9 | 2,3 | 3,9 |
| Övriga ledande befattningshavare, för koncern 11 (13), för moderföretag 6 (8) | 10,1 | 11,2 | 5,7 | 5,8 |
| Övriga anställda | 121,7 | 123,7 | 30,8 | 33,8 |
| **Summa** | **135,4** | **140,0** | **40,1** | **44,7** |
| **Totalt** | **611,1** | **621,0** | **177,9** | **190,9** |

1. Avser för 2024 Joacim Sjöberg och för 2023 Joacim Sjöberg, Rutger Arnhult samt Biljana Pehrsson.
2. Avser utbetald bonus under 2024.

| Antal anställda | Koncern 2024 | Koncern 2023 | Moderföretag 2024 | Moderföretag 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Medelantal anställda | 545 | 547 | 130 | 123 |
| varav kvinnor | 230 | 227 | 78 | 72 |
| varav Finland (varav kvinnor) | 11 (6) | 11 (7) | – | – |
| varav Danmark (varav kvinnor) | 13 (4) | 12 (2) | – | – |

Vid årsskiftet hade moderföretaget 6 (6) styrelseledamöter, varav 3 (3) kvinnor, medan antalet styrelseledamöter i koncernens samtliga bolag uppgick till 20 (20), varav 6 (6) kvinnor. Koncernen hade vid årsskiftet 12 (12) ledande befattningshavare, varav 4 (4) kvinnor. Totala antalet personer i dotterbolagens samtliga ledningsgrupper och koncernens ledande befattningshavare uppgick till 69 (59) personer, varav 27 (23) kvinnor.

### Ersättning till styrelse

Styrelsens totala ersättning inklusive utskottsarbete beslutades av årsstämman 2024 att utgå med 4 495 tkr (4 145). Styrelsearvode utgår med 1 150 tkr (1 110) till styrelsens ordförande, vice ordförande 665 tkr (0) och 465 tkr (450) till envar av övriga styrelseledamöter. Ersättning för utskottsarbete utgår med totalt 820 tkr (785). Beloppen sträcker sig från årsstämman 2024-05-07 till och med årsstämman 2025-05-07.

| Styrelsearvode, tkr | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Per Berggren | 1 335 | 1 290 |
| Pål Ahlsén | 575 | 405 |
| Anna-Karin Celsing | 705 | 670 |
| Henrik Käll | 575 | 555 |
| Ann-Louise Lökholm Klasson | 540 | 525 |
| Louise Richnau | 765 | 550 |
| Leiv Synnes | – | 116 |
| **Totalt** | **4 495** | **4 111** |

### Koncernledning

Vid årsskiftet bestod koncernledningen av verkställande direktör och koncernchef, CFO, COO, CIO, 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 ett pågående resultat- och aktiekursbaserade incitamentsprogram för perioden 2023–2025 samt ett program för perioden 2022–2024 som avslutades under året.

Incitamentsprogrammet för 2022–2024 bestod av två delar, en del som baserades på årets resultat och utfallet av individuellt målsatta faktorer för det aktuella året ("STI") samt en aktiekursrelaterad del som baserades på Castellumaktiens totalavkastning över en treårsperiod ("LTI").

- Den resultatrelaterade delen baserades på en jämförelse mellan förvaltningsresultatet per aktie samt på en helhetsbedömning av utvecklingen av individuellt målsatta faktorer som styrelsen beslutat prioritera under det aktuella räkenskapsåret. Den resultatbaserade delen, som utbetalades som lön årsvis efter att bokslutet fastställts, kunde maximalt uppgå till en halv fast årslön per år.
- Den treåriga aktiekursrelaterade ersättningen grundades 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 krävdes dels att totalavkastningen uppgick till minst 50 procent under perioden, dels att totalavkastningen översteg indexutvecklingen med minst 5 procentenheter under perioden. Vid utfall i spannet 0 till 50 procent respektive 0 till 5 procentenheter utgick rörlig ersättning med den procentsats av årslönen som erhölls vid en linjär beräkning mellan 0 procent och 25 procent av den fasta årslönen.

forts. Not 9

Den aktiekursrelaterade ersättningen hade en treårig prestations- och intjänandeperiod och maximalt utfall uppgick till en halv årslön för treårsperioden. Utbetalning sker i form av lön, varvid befattningshavare förbinder sig att köpa Castellumaktier för minst halva nettobeloppet av utfallande ersättning. Slutlig avräkning gällande LTI 2022–2024 skedde januari 2025 med ett utfall om totalt 6,3 procent motsvarande en kostnad om 0,6 mkr inklusive sociala avgifter.

Incitamentsprogrammet för 2023–2025 består av två delar, en ettårsbaserad resultatrelaterad del (STI), samt en treårig aktiekursrelaterad del (LTI). Förutsättningarna är desamma som i incitamentprogrammet 2022–2024.

Utfallet för STI 2024 blev 77 procent (30) motsvarande en kostnad om 13 mkr (5) inklusive sociala avgifter.

Årsstämman 2024 beslutade att implementera ett långsiktigt prestationsaktieprogram till ledande befattningshavare (LTIP 2024/2027).

- Varje deltagare behöver investera i eller allokera sedan tidigare innehavda aktier i Castellum motsvarande en bruttomånadslön (två bruttomånadslöner för vd). Varje deltagare tilldelas prestationsaktierätter varav 50 procent är Prestationsaktierätter av serie A och 50 procent är Prestationsaktierätter av serie B motsvarande ett värde om sex bruttomånadslöner (sju och en halv bruttomånadslöner för vd).
- Tilldelning av Prestationsaktierätter av Serie A – totalavkastning på Castellumaktien i absoluta tal förutsätter att totalavkastningen på Castellumaktien i absoluta tal uppgår till, eller överstiger, tio (10) procent under perioden 1 januari 2024 – 30 april 2027. Om totalavkastningen uppgår till 10 procent tilldelas 25 procent av det maximala antalet Prestationsaktier. Maximal tilldelning förutsätter att totalavkastningen under Mätperioden uppgår till, eller överstiger, 50 procent.
- Tilldelning av Prestationsaktierätter av serie B – totalavkastning på Castellumaktien i jämförelse med CRERX (Carnegie Real Estate Return Index) – förutsätter att totalavkastningen på Castellumaktien överstiger utvecklingen av CRERX under Mätperioden. Maximal tilldelning förutsätter att totalavkastningen i jämförelse med CRERX överstiger 5 procentenheter. Tilldelning beräknas linjärt mellan 0 procentenheter och 5 procentenheter.

Deltagare i programmet kommer endast att vara berättigad att erhålla prestationsaktier om investeringsaktierna behålls under perioden 14 juni 2024 till dagen för offentliggörande av delårsrapporten för det första kvartalet 2027, anställningen hos bolaget behålls under hela perioden samt prestationsmålens lägstanivåer har uppnåtts.

*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 fullt 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 (4,1). 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 konsolideringsnivå uppgick för 2024 till 162 procent (157). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

### Redovisningsprincip

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Samtliga av Castellum ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter.

*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 om inte villkor föreligger som medför att överföring av kontroll övergår vid annat tillfälle.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av erhållen skatterabatt vid efterföljande värdering.

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

*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.

*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.

Resultat från försäljning av fastighet redovisas som realiserad värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, lämnad skatterabatt och redovisat värde vid föregående period med justering för nedlagda investeringar under perioden.

### Uppskattningar och bedömningar

*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 (kalkylränta). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall.

*Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv*

Vid varje förvärv av fastighet via bolag sker en bedömning om förvärvet ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Förvärv vars 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.

*Verkligt värde*

Fastställandet av verkligt värde kräver ofta att företagsledningen gör antaganden och uppskattningar av framtida händelser vilket i allmänhet innebär väsentliga bedömningar och uppskattningar. Förändringar i de antaganden eller uppskattningar som krävs för att fastställa det verkliga värdet för förvärvade tillgångar och skulder kan påverka allokeringen av köpeskillingen mellan tillgångar, skulder och goodwill.

### Fastighetsbeståndets värde

Den interna värderingen uppgår till 135 711 mkr (137 552), vilket motsvarar en värdeförändring om –1,1 procent (–9,3). Nedan framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och region. Moderföretaget äger inga fastigheter.

| | Koncern | |
|---|---|---|
| **Specifikation årets förändring, mkr** | **2024** | **2023** |
| Ingående balans | 137 552 | 153 563 |
| Ny-, till- och ombyggnation | 2 502 | 3 410 |
| *varav aktiverade räntekostnader* | 36 | 42 |
| Förvärv | 67 | 336 |
| Försäljningar | -3 302 | -5 415 |
| Värdeförändring | -1 528 | -14 325 |
| Valutakursomräkning | 420 | -17 |
| **Utgående balans** | **135 711** | **137 552** |

**Specifikation taxeringsvärde**

| | | |
|---|---|---|
| Byggnader | 41 136 | 42 771 |
| Mark | 28 629 | 29 463 |
| **Summa taxeringsvärde** | **69 765** | **72 234** |
| Intäkter från förvaltningsfastigheter | 9 508 | 9 470 |
| Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter | 2 322 | 2 456 |

*Årets investeringar*

Castellum har under 2024 investerat i fastigheter för totalt 2 569 mkr (3 746), varav 67 mkr (336) avser förvärv av fastigheter och 2 502 mkr (3 410) ny-, till- och ombyggnation. Häri ingår aktiverad ränta om 36 mkr (42).

forts. Not 10

*Värdeförändringar*

Castellum redovisar för året orealiserade värdeförändringar om –1 528 mkr (–14 325), hänförligt till dels en marginell uppgång i det genomsnittliga direktavkastningskravet med 1 baspunkt till 5,63 jämfört med 5,62 i början av året och dels negativa kassaflödesförändringar. Castellums genomförda fastighetsförsäljningar har under året medfört en realiserad värdeförändring om –99 mkr (–209). Försäljningspris netto uppgick till 3 203 efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om –147 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 3 350 mkr att jämföra med senaste värderingen om 3 302 mkr, en skillnad om 48 mkr.

En fastighets verkliga värde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. En sammanfattning av använda värderingsantaganden redovisas under avsnittet Värderingsmodell.

Fastighetsvärden per region och kategori presenteras i tabellen nedan.

| Fastighetsvärde, mkr 2024-12-31 | Kontor | Samhälls-fastigheter | Lager/Lätt industri | Handel | Projekt/ Mark | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Stockholm | 27 923 | 6 152 | 3 554 | 1 903 | 2 565 | 42 097 |
| Väst | 13 152 | 3 298 | 8 182 | 1 099 | 990 | 26 721 |
| Mitt | 10 638 | 8 382 | 1 493 | 1 627 | 943 | 23 083 |
| Mälardalen | 9 147 | 1 623 | 3 333 | 707 | 620 | 15 430 |
| Öresund | 8 834 | 2 813 | 2 957 | 1 291 | 159 | 16 054 |
| Danmark | 4 956 | 668 | 163 | – | 1 | 5 788 |
| Finland | 6 307 | – | 75 | – | 155 | 6 537 |
| **Summa** | **80 957** | **22 936** | **19 757** | **6 627** | **5 434** | **135 711** |

Årets förändring per kategori framgår av tabellen nedan.

| | Kontor | | Samhällsfastigheter | | Lager/Lätt industri | | Handel | | Projekt och mark | | Koncernen | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Årets förändring per kategori, mkr** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Ingående 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 |
| Kategoriförskjutningar | –3 524 | 5 042 | 2 307 | 1 256 | 769 | 639 | –230 | 97 | 678 | –7 034 | – | – |
| Ny-, till- och ombyggnation | 1 116 | 1 607 | 325 | 362 | 308 | 689 | 172 | 233 | 581 | 519 | 2 502 | 3 410 |
| Förvärv | 16 | – | 0 | – | 0 | – | 0 | – | 51 | 336 | 67 | 336 |
| Försäljningar | –403 | –2 966 | –406 | –510 | –855 | –619 | –1 136 | –1 068 | –502 | –252 | –3 302 | –5 415 |
| Värdeförändring | –1 887 | –8 386 | 127 | –1 432 | –154 | –2 344 | –18 | –836 | 404 | –1 327 | –1 528 | –14 325 |
| Valutakursomräkning | 384 | –16 | 23 | –1 | 8 | – | 0 | – | 5 | – | 420 | –17 |
| **Utgående balans** | **80 957** | **85 255** | **22 936** | **20 560** | **19 757** | **19 681** | **6 627** | **7 839** | **5 434** | **4 217** | **135 711** | **137 552** |

Tabellen nedan visar fastighetsbeståndet per region. Driftöverskottet avser fastigheter som ingår i beståndet per balansdagen. Driftöverskott för sålda fastigheter har frånräknats och ägda förvärvade/färdigställda fastigheter har inkluderats såsom att de ägts eller varit färdigställda under hela året.

| | 2024-12-31 | | | | januari–december 2024 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Fastighetsbestånd per region 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 | 100 | 1 037 | 39 532 | 38 122 | 2 679 | 2 583 | 91,3 | 494 | 476 | 1 887 |
| Väst | 189 | 1 261 | 25 731 | 20 405 | 1 988 | 1 577 | 93,2 | 401 | 318 | 1 399 |
| Mitt | 131 | 1 003 | 22 140 | 22 074 | 1 886 | 1 880 | 92,1 | 386 | 385 | 1 326 |
| Mälardalen | 69 | 771 | 14 810 | 19 209 | 1 344 | 1 743 | 93,7 | 329 | 427 | 920 |
| Öresund | 109 | 838 | 21 682 | 25 874 | 1 659 | 1 980 | 92,1 | 363 | 433 | 1 115 |
| Finland | 19 | 204 | 6 382 | 31 284 | 770 | 3 775 | 89,2 | 246 | 1 206 | 427 |
| **Summa förvaltningsfastigheter** | **617** | **5 114** | **130 277** | **25 475** | **10 326** | **2 019** | **91,5** | **2 219** | **434** | **7 074** |
| Uthyrning och fastighetsadministration | | | | | | | | 552 | 108 | -552 |
| Projekt | 21 | 168 | 4 578 | – | 235 | – | – | 47 | – | 69 |
| Obebyggd mark | 34 | – | 856 | – | 32 | – | – | 12 | – | 19 |
| **Totalt** | **672** | **5 282** | **135 711** | | **10 593** | | | **2 830** | **542** | **6 610** |

Skillnaden mellan ovan redovisat driftöverskott om 6 610 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 6 786 mkr förklaras dels av att driftöverskottet om 102 mkr för sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet för under året förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 4 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året samt övriga ej fastighetsrelaterade poster om 5 mkr samt övriga intäkter om 65 mkr.

forts. Not 10

## Väsentliga åtaganden

Castellum har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till cirka 1 mdkr utöver vad som redovisas i balansräkningen.

### Pågående större investeringar

| Fastighet | Investering, mkr | Återstår att investera, mkr | Färdigställd |
|---|---|---|---|
| Tusenskönan 2 | 337 | 45 | Kv 1 2025 |
| Litografen 1 | 69 | 59 | Kv 3 2025 |
| Amperen 1 | 382 | 131 | Kv 3 2025 |
| Backa 20:6 | 507 | 177 | Kv 4 2025 |
| Gladan 6 | 165 | 126 | Kv 4 2025 |
| Bågaren 5 | 105 | 73 | Kv 4 2025 |
| Repslagaren 24 | 66 | 44 | Kv 4 2025 |
| Gullbergsvass 1:15 | 98 | 93 | Kv 1 2026 |

## 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 (kalkylräntan), 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 2024 internvärderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt i ovan beskrivna kassaflödesmodell. Utgångspunkt för värderingen har varit dels en individuell bedömning av varje fastighets 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.

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| Värderingsantaganden, % | Genomsnitt | Intervall | Genomsnitt | Intervall |
| Årlig inflation | 1,91 | 1,90–2,00 | 2,00 | — |
| Kalkylränta | 7,54 | 5,70–10,15 | 7,62 | 5,80–10,25 |
| Direktavkastningskrav | 5,63 | 3,80–8,25 | 5,62 | 3,80–8,25 |
| Långsiktig vakans | 5,80 | 0,00–15,00 | 5,80 | 1,00–15,00 |

### *Antaganden kassaflöde*

Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har Castellum använt ett inflationsantagande om 1 procent för 2025 och därefter 2 procent. Hänsyn har även tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd marknadshyra. Förändringar i uthyrningsgrad och fastighetskostnader har också beaktats i fastighetsvärderingen. 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 slår 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 drift, underhåll och fastighetsadministration.

Castellum har valt att fokusera på segmenten kontor, samhällsfastigheter 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 2024**

| Region | Intervall, kr/kvm | Genomsnitt, kr/kvm |
|---|---|---|
| Stockholm | 300–8 000 | 2 400 |
| Väst | 300–3 800 | 1 500 |
| Mitt | 300–4 900 | 2 000 |
| Mälardalen | 800–3 800 | 2 000 |
| Öresund | 200–6 700 | 2 000 |
| Finland | 300–3 800 | 2 500 |
| **Koncernen** | **200–8 000** | **2 000** |

**Hyresintervall lager/lätt industri i fastighetsvärderingar för 2024**

| Region | Intervall, kr/kvm | Genomsnitt, kr/kvm |
|---|---|---|
| Stockholm | 100–3 600 | 1 300 |
| Väst | 100–3 200 | 900 |
| Mitt | 100–2 400 | 900 |
| Mälardalen | 200–2 800 | 1 000 |
| Öresund | 200–1 800 | 800 |
| Finland | 1 100–2 600 | 1 300 |
| **Koncernen** | **100–3 600** | **1 000** |

## Direktavkastningskrav och kalkylränta

Direktavkastningskravet är individuellt för varje fastighet och baseras på jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. För att få en uppfattning om marknadens direktavkastningskrav 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

forts. Not 10

jämförbara transaktioner baseras uppfattningen på trender i underliggande makroekonomiska faktorer, såsom inflation och riskfria räntor. Direktavkastningskravet är således specifikt 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.

Fastigheter är en real tillgång med långsiktiga innehavsperioder och med ett mer trögrörligt direktavkastningskrav än ränte- och aktiemarknaden, något som observerats under de senaste tre åren där räntan fluktuerat mer än marknadens direktavkastningskrav. Under 2024 har en svensk 10-årig statsobligationsränta gått från cirka 2,1 procent vid ingången av året till 2,3 procent under slutet av året. Jämfört med 2023 har volatiliteten för statsobligationsräntorna varit lägre under 2024. Enligt Catella har det historiska yield-gapet mellan en 10-årig svensk statsobligation och direktavkastningskrav för kontor i Stockholm CBD varit i genomsnitt cirka 1,9 procentenheter från 2000 till 2024. Under 2024 har yield-gapet stabiliserats och är åter omkring historiska nivåer på runt 2 procentenheter för kontor i Stockholm CBD. Castellums bedömning är att direktavkastningskravet för kontor i Stockholm CBD vid slutet av 2024 uppgår till cirka 4 procent.

Direktavkastningskravet 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. Direktavkastningskravet är ett långsiktigt direktavkastningskrav på den aktuella fastigheten där den initiala direktavkastningen kan vara både högre och lägre beroende på fastighetens bedömda framtida kassaflöden.

*Fastighetsmarknaden*

Transaktionsvolymen i Sverige uppgick enligt Newsec till cirka 140 mdkr fördelat på 342 transaktioner under 2024, att jämföra med cirka 104 mdkr och 328 transaktioner under 2023. Året avslutades starkt med en transaktionsvolym på cirka 50 mdr under det sista kvartalet. Speciellt noteras att antalet kontorstransaktioner ökat kraftigt under året och 26 procent av transaktionsvolymen bestod av kontor under 2024 enligt Newsec. Det är en historisk stark andel kontor som ej noterats sedan 2016.

Transaktionsvolymen i Finland uppgick enligt JLL till cirka 1,8 miljarder EUR under 2024, att jämföra med cirka 2,3 miljarder EUR under 2023. Speciellt noteras väldigt låga volymer för kontorsfastigheter under 2024. Transaktionsvolymen i Danmark uppgick enligt JLL till cirka 52 miljarder DKK, att jämföra med cirka 45 miljarder DKK under 2023.

*Castellums antaganden för direktavkastningskrav och kalkylränta*

Castellums information om ortsprismaterial tillsammans med externvärderarnas bedömningar avseende marknadens direktavkastningskrav, se avsnitt externvärdering, samt dialog med marknadens aktörer utgör grunden för Castellums slutliga bedömning avseende respektive fastighets direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet sätts således på samma sätt som tidigare år, det vill säga genom en samlad bedömning av observerbar data inhämtad genom ovan beskrivna metoder.

Castellum har under året sålt 41 fastigheter i nivå med bokförda värden vilket är en stark markör till att Castellums värderingsantaganden är marknadsmässiga.

Samtliga framtida kassaflöden nuvärdesberäknas med en kalkylränta, bestående av det antagna direktavkastningskravet plus genomsnittlig inflation under kalkylperioden för respektive fastighet. 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 direktavkastningskravet är det mest väsentliga antagandet och att ett rimligt intervall av utfall under nästa år indikeras av känslighetsanalyserna som presenteras på efterföljande sida.

Direktavkastningskrav per region och kategori framgår nedan.

| Direktavkastningskrav per region, % | 2024 Genomsnitt | 2024 Intervall | 2023 Genomsnitt | 2023 Intervall |
|---|---|---|---|---|
| Stockholm | 5,23 | 4,15–7,50 | 5,24 | 4,15–7,50 |
| Väst | 5,73 | 3,80–7,60 | 5,72 | 3,80–7,60 |
| Mitt | 6,01 | 4,75–8,25 | 6,02 | 4,75–8,25 |
| Mälardalen | 6,11 | 4,90–8,25 | 6,02 | 4,90–8,00 |
| Öresund | 5,41 | 4,20–8,00 | 5,44 | 4,20–8,00 |
| Finland | 6,01 | 5,25–8,00 | 5,97 | 5,10–8,00 |
| **Totalt** | **5,63** | **3,80–8,25** | **5,62** | **3,80–8,25** |

| Direktavkastningskrav per kategori, % | 2024 Genomsnitt | 2024 Intervall | 2023 Genomsnitt | 2023 Intervall |
|---|---|---|---|---|
| Kontor | 5,50 | 4,10–8,25 | 5,48 | 4,10–8,00 |
| Samhällsfastigheter | 5,34 | 4,15–8,00 | 5,35 | 4,15–7,35 |
| Lager/Lätt industri | 6,28 | 5,00–8,25 | 6,28 | 5,00–8,00 |
| Handel | 6,41 | 3,80–7,50 | 6,31 | 3,80–7,50 |
| Projekt | 5,67 | 4,50–7,00 | 5,54 | 4,40–8,25 |
| **Totalt** | **5,63** | **3,80–8,25** | **5,62** | **3,80–8,25** |

forts. Not 10

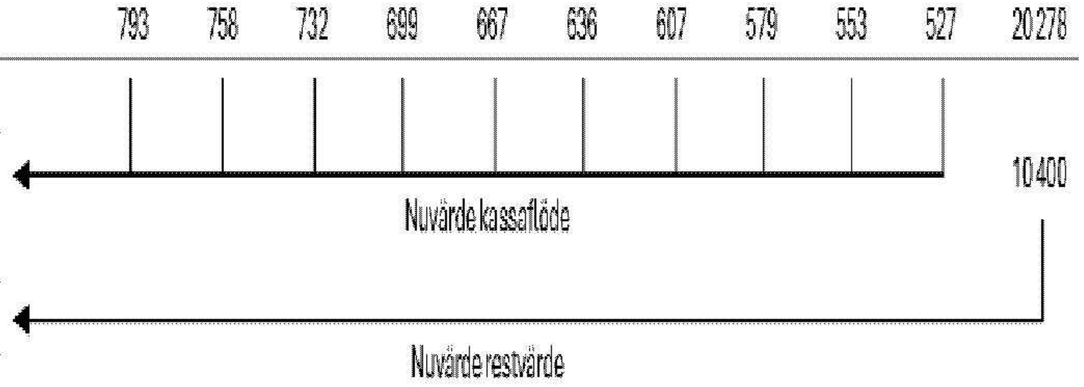
*Räkneexempel för den interna värderingen*

För att åskådliggöra Castellums kassaflödesmodell har följande exempel upprättats. Det bör noteras att det är ett fiktivt exempel som endast har i syfte att exemplifiera modellen. Exemplet skall inte användas som en prognos av bolagets förväntande framtida utveckling.

**Värderingsantagande i exempel, %:**

| | |
|---|---|
| Direktavkastningskrav | 5,00 |
| Kalkylränta | 6,90 |

| År | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | Restvärde 2035 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Inflationsantagande | 1% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% | 2% |
| Hyresvärde | 1 000 | 1 010 | 1 030 | 1 051 | 1 072 | 1 093 | 1 115 | 1 137 | 1 160 | 1 183 | 1 207 |
| Hyresintäkter | 920 | 939 | 958 | 988 | 1 008 | 1 028 | 1 048 | 1 069 | 1 091 | 1 112 | 1 135 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | 92% | 93% | 94% | 94% | 94% | 94% | 94% | 94% | 94% | 94% | 94% |
| Fastighetskostnader | -100 | -101 | -103 | -105 | -107 | -109 | -112 | -114 | -116 | -118 | -121 |
| **Driftöverskott** | **820** | **838** | **865** | **883** | **901** | **919** | **936** | **955** | **975** | **994** | **1 014** |
| Nuvärde kassaflöde | 793 | 758 | 732 | 699 | 667 | 636 | 607 | 579 | 553 | 527 | 20 278 |




| | |
|---|---|
| Nuvärde kassaflöde år 1–10 | 6 600 |
| Nuvärde restvärde | 10 400 |
| **Summa** | **17 000** |
| Byggrätter | 3 000 |
| **Bedömt fastighetsvärde** | **20 000** |

*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.

## Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Känslighetsanalyserna visar känsligheten i Castellums fastighetsvärderingar för förändringar i driftnetto, ekonomisk uthyrningsgrad samt direktavkastningskrav.

| Känslighetsanalys region, påverkan på värde, mkr | Stockholm | Väst | Mitt | Mälardalen | Öresund | Finland | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Driftnetto +/- 5%-enheter | 2037 | 1304 | 1143 | 748 | 1081 | 318 | **6631** |
| Ekonomisk uthyrningsgrad +/- 1%-enhet | 429 | 157 | 241 | 274 | 228 | 67 | **1396** |
| Direktavkastningskrav +0,25 %-enheter | -1856 | -588 | -913 | -1091 | -955 | -254 | **-5657** |
| Direktavkastningskrav -0,25 %-enheter | 2041 | 638 | 992 | 1190 | 1047 | 276 | **6184** |

| Känslighetsanalys kategori, påverkan på värde, mkr | Kontor | Samhällsfastigheter | Lager/Lätt industri | Handel | Projekt | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Driftnetto +/- 5%-enheter | 4089 | 931 | 1157 | 314 | 140 | **6631** |
| Ekonomisk uthyrningsgrad +/- 1%-enhet | 861 | 196 | 244 | 66 | 29 | **1396** |
| Direktavkastningskrav +0,25 %-enheter | -3555 | -713 | -1035 | -236 | -118 | **-5657** |
| Direktavkastningskrav -0,25 %-enheter | 3892 | 772 | 1136 | 255 | 129 | **6184** |

forts. Not 10

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 direktavkastningskrav. Det mest väsentliga inbördes sambandet mellan observerbara indata och andra icke observerbara indata är sambandet mellan fastighetens risk i kassaflödet och fastighetens bedömda direktavkastningskrav. 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 direktavkastningskrav.

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 direktavkastningskravet. Därav kan högre inflation bidra till både högre, oförändrat eller lägre fastighetsvärde.

**Extern värdering**

För att säkerställa värderingen har totalt 157 fastigheter motsvarande värdemässigt cirka 45 procent av beståndet externvärderats av Cushman & Wakefield med värderingstidpunkt 2024-12-31. Totalt har 219 fastigheter motsvarande värdemässigt cirka 60 procent av fastighetsbeståndet externvärderats löpande under året 2024. 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 2024.

Externa oberoende experter har analyserat Castellums fastighetsbestånd för risken för naturkatastrofer. Deras analys visar 10 procents sannolikhet för kostnader på 14 mkr per år och 0,5 procents sannolikhet för kostnader på 1 300 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 direktavkastningskrav som åsätts fastigheten av värderare.

## Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

**Redovisningsprincip**

Immateriella anläggningstillgångar utgörs huvudsakligen av egenutvecklade programrättigheter, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obetintligt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år.

| | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|
| Immateriella anläggningstillgångar, mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Ingående anskaffningsvärde | 20 | — | 16 | — |
| Inköp | 4 | 8 | 3 | 4 |
| Försäljning/utrangering | -13 | — | -5 | — |
| Omklassificering | 19 | 12 | — | 12 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **30** | **20** | **14** | **16** |
| Ingående avskrivningar | -2 | — | -2 | — |
| Försäljning/utrangering | 6 | — | — | — |
| Omklassificering | -20 | — | — | — |
| Årets avskrivningar | -3 | -2 | -1 | -2 |
| **Utgående avskrivningar** | **-19** | **-2** | **-3** | **-2** |
| **Bokfört värde** | **11** | **18** | **11** | **14** |

## Not 12 Materiella anläggningstillgångar

### Redovisningsprincip

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år.

| | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|
| **Materiella anläggningstillgångar, mkr** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Ingående anskaffningsvärde | 354 | 483 | 73 | 142 |
| Inköp | 18 | 45 | – | 16 |
| Omklassificering | – | -12 | – | -12 |
| Försäljning/utrangering | -63 | -162 | -22 | -73 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **309** | **354** | **51** | **73** |
| Ingående avskrivningar | -246 | -273 | -48 | -56 |
| Försäljning/utrangering | 37 | 103 | – | 14 |
| Årets avskrivningar | -28 | -76 | -2 | -6 |
| **Utgående avskrivningar** | **-237** | **-246** | **-50** | **-48** |
| **Bokfört värde** | **72** | **108** | **1** | **25** |

## Not 13 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder

### Redovisningsprincip

*Koncernen som leasetagare*

Koncernens leasingavtal omfattar främst tomträttsavtal. Det finns även ett fåtal leasingkontrakt som avser hyra av lokal. Därutöver innehar koncernen ett antal leasingavtal avseende bland annat personbilar och kontorsutrustning. Dessa leasingavtal har bedömts vara oväsentliga och därmed redovisas leasingavgiften linjärt som kostnad under leasingperioden.

För tomträttsavtal redovisar koncernen en leasingskuld och en nyttjanderättstillgång utifrån bedömningen att avtalen är eviga.

| | Koncern | |
|---|---|---|
| **Nyttjanderättstillgångar, mkr** | **2024** | **2023** |
| **Redovisat värde vid årets början** | **1 441** | **1 591** |
| Nytecknade och omförhandlade avtal | 72 | 110 |
| Avslutade avtal | -13 | -137 |
| Ändrade antaganden | 61 | -23 |
| Avskrivningar | -97 | -100 |
| **Redovisat vid årets slut** | **1 464** | **1 441** |

| **Leasingskulder, mkr** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| **Redovisat värde vid årets början** | **1 441** | **1 591** |
| Nytecknade och omförhandlade avtal | 72 | 110 |
| Avslutade avtal | -13 | -137 |
| Ändrade antaganden | 61 | -23 |
| Amortering av leasingskuld | -97 | -100 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **1 464** | **1 441** |
| Långfristiga leasingskulder | 1 364 | 1 416 |
| Kortfristiga leasingskulder | 100 | 25 |

| **Förfallostruktur leasingskulder, mkr** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Förfaller till betalning inom 1 år | 100 | 25 |
| Förfaller till betalning från 1 till 5 år | 239 | 379 |
| Förfaller till betalning senare än 5 år | 1 125 | 1 037 |
| **Summa** | **1 464** | **1 441** |

| **Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing, mkr** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| Avskrivning av leasingavtal | -97 | -100 |
| Räntekostnader på leasingskulder | -72 | -73 |
| **Totala kostnader hänförliga till leasing** | **-169** | **-173** |

## Not 14 Goodwill

### Redovisningsprincip

Goodwill utgör skillnaden mellan anskaffningsvärde och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade koncernföretags identifierbara nettotillgångar vid förvärvstidpunkten. Goodwill redovisas dessutom vid rörelseförvärv, där skillnaden mellan avtalad skatt och nominell uppskjuten skatt redovisas som goodwill.

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.

### Uppskattningar och bedömningar

Vid nedskrivningsprövning av goodwill görs ett antal väsentliga antaganden och bedömningar för att kunna beräkna nyttjandevärdet hos den kassagenererande enheten, vilket bedöms vara fastigheterna. 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 av goodwill hänförlig till tidigare rörelseförvärv av fastighetsportföljer görs i samband med avyttring, förändrad skattelagstiftning alternativt nedgång i fastigheternas värde vilket påverkar den temporära skillnaden.

### Goodwill

Castellum redovisar goodwill om 4 307 mkr (4 495). Förändring har under året skett med –188 mkr (–474). Härav är –82 mkr (–156) en följd av avyttrade fastigheter och –106 mkr (–318) hänförligt till nedgång i fastighetsvärden.

Goodwill hänförlig till Castellums coworkingverksamhet har skrivits ned med – mkr (–25). Nedskrivning har skett efter analys av verksamhetens framtida kassagenereringsförmåga.

| | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Ingående anskaffningsvärde | 4 495 | 4 969 | – | – |
| Årets försäljningar | -82 | -156 | – | – |
| Årets nedskrivningar | -106 | -318 | – | – |
| **Bokfört värde** | **4 307** | **4 495** | **–** | **–** |

## Not 15 Intresseföretag och joint ventures

### Redovisningsprincip

Med intresseföretag avses företag i vilka Castellumkoncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i normalfallet avser de aktieinnehav i vilka röstvärdet uppgår till mellan 20 och 50 procent, men omfattar även innehav med mindre rösträtt om ett betydande inflytande kan uppvisas på andra grunder.

Ett joint venture är ett företag där koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande och rätt till andelar av företagets nettotillgångar.

Intresseföretag och joint venturers redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

### Uppskattningar och bedömningar

Varje balansdag prövas de redovisade värdena av bolagets innehav i intresseföretag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen. Andelen värderas till det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde efter försäljningskostnader. Verkligt värde efter försäljningskostnader har fastställts med utgångspunkt i aktuell börskurs medan nyttjandevärdet har beräknats och fastställts med utgångspunkt i EPRA NRV. Det föreligger väsentliga bedömningar i vad återvinningsvärdet uppgår till. Nedskrivningen redovisas på raden ”Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures” i resultaträkningen.

### Entra

Vid årets utgång ägde Castellum 60 710 624 aktier (60 710 624) i det norska bolaget Entra ASA motsvarande 33,3 procent (33,3) av röstvärdet och kapitalet. Verkligt värde på Castellums innehav i Entra uppgick den 31 december till 6 805 mkr (6 916).

Entra äger och förvaltar moderna kontorsfastigheter i centrala lägen i Norge.

### Halvorsäng

Castellum och Göteborgs Hamn AB har ingått ett joint venture, där en 45 000 kvm stor logistikanläggning ska byggas på Halvorsäng, i närheten av Skandiahamnen på Hisingen. Under året har Castellum investerat 353 mkr i det gemensamt ägda bolaget.

förts. Not 15

| | | | | Redovisat värde, mkr | |
|---|---|---|---|---|---|
| Intresseföretag och joint ventures | Org.nr | Säte | Andel, % | Koncern | Moderföretag |
| Entra ASA | 999 296 432 | Oslo | 33,3 | 9 537 | 9 537 |
| Halvorsäng Fastighets AB | 559338-6781 | Göteborg | 50,0 | 387 | 353 |

| | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|
| Andelar intresseföretag och joint ventures, mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Ingående anskaffningsvärde | 10 008 | 13 286 | 10 008 | 12 693 |
| Aktieägartillskott inkl. transaktionsutgift | 353 | — | 353 | — |
| Castellums andel av resultat från intresseföretagets och joint ventures | 39 | -1 833 | — | — |
| Erhållen utdelning | — | -146 | — | — |
| Nedskrivning | -299 | -451 | -471 | -2 678 |
| Valutaförändring | -177 | -848 | — | -7 |
| **Utgående bokfört värde** | **9 924** | **10 008** | **9 890** | **10 008** |

| | | | | | Marknadsvärde[1] | | Rullande 12 månader hyra | | | Marknadshyra | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Entras fastighetsportfölj 2024 | Antal fastigheter | Yta, kvm | Uthyrningsgrad, % | Kontraktslängd, år | SEKm | SEKm/kvm | SEKm | SEKm/kvm | Netto-yield, % | SEKm | SEKm/kvm |
| Oslo | 47 | 789 798 | 94,0 | 6,2 | 43 449 | 55 012 | 2 254 | 2 855 | 4,80 | 2 631 | 3 331 |
| Bergen | 8 | 123 485 | 95,2 | 4,7 | 5 363 | 43 433 | 304 | 2 458 | 5,18 | 355 | 2 875 |
| Sandvika | 10 | 132 091 | 93,1 | 6,3 | 4 271 | 32 327 | 267 | 2 022 | 5,84 | 272 | 2 064 |
| Drammen | 6 | 60 933 | 96,3 | 7,7 | 2 027 | 33 257 | 129 | 2 116 | 5,86 | 128 | 2 093 |
| Stavanger | 2 | 54 215 | 99,5 | 5,9 | 1 423 | 26 241 | 94 | 1 745 | 6,01 | 104 | 1 925 |
| **Förvaltningsportfölj** | **73** | **1 160 522** | **94,3** | **6,1** | **56 532** | **48 712** | **3 049** | **2 591** | **4,99** | **3 490** | **3 008** |
| Projektportfölj | 4 | 71 536 | | 11,8 | 2 144 | 29 971 | | | | | |
| Utvecklingsprojekt | 4 | 98 187 | | 0,5 | 542 | 5 525 | | | | | |
| **Fastighetsportfölj** | **81** | **1 330 245** | | **6,3** | **59 218** | **44 517** | | | | | |

1. Marknadsvärdet av fastighetsportföljen utgörs av förvaltningsfastigheter 58 638 mkr, kontraktsfordran 505 mkr och övrig fordran 75 mkr.

| | 2024 | | | 2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Resultaträkningar i sammandrag, SEKm | Entra | Halvorsäng | Castellums andel | Entra | Halvorsäng | Castellums andel |
| Hyresintäkter | 3 212 | — | 1 071 | 3 436 | — | 1 122 |
| Fastighetskostnader | -271 | -1 | -91 | -284 | — | -93 |
| **Driftöverskott** | **2 941** | **-1** | **980** | **3 153** | **—** | **1 030** |
| Övriga rörelsekostnader | -192 | — | -64 | -233 | — | -76 |
| Finansnetto | -1 495 | 1 | -498 | -1 629 | — | -532 |
| **Resultat efter finansnetto** | **1 254** | **—** | **418** | **1 291** | **—** | **422** |
| *varav förvaltningsresultat* | *1 286* | *—* | *429* | *1 363* | *—* | *445* |
| Värdeförändring fastighet | -1 472 | 87 | -447 | -8 192 | — | -2 676 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | 163 | — | 54 | -4 | — | -1 |
| **Resultat före skatt** | **-55** | **-87** | **25** | **-6 905** | **—** | **-2 255** |
| Skatt | 129 | -18 | 34 | 1 293 | — | 422 |
| Avgår: Innehav utan bestämmande inflytande | -61 | — | -20 | 134 | — | — |
| **Årets resultat** | **13** | **—** | **39** | **-5 478** | **—** | **-1 833** |

| | 2024-12-31 | | | 2023-12-31 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Balansräkningar i sammandrag, SEKm | Entra | Halvorsäng | Castellums andel | Entra | Halvorsäng | Castellums andel |
| **Tillgångar** | | | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 58 638 | 539 | 19 816 | 67 587 | — | 22 529 |
| Övriga anläggningstillgångar | 2 291 | — | 764 | 2 146 | — | 715 |
| Omsättningstillgångar | 1 312 | 9 | 442 | 2 488 | — | 829 |
| Likvida medel | 256 | 333 | 252 | 169 | — | 56 |
| **Summa tillgångar** | **62 497** | **881** | **21 273** | **72 390** | **—** | **24 130** |
| **Eget kapital och skulder** | | | | | | |
| Eget kapital | 24 782 | 773 | 8 647 | 25 225 | — | 8 408 |
| Uppskjuten skatteskuld | 5 887 | 18 | 1 971 | 6 807 | — | 2 269 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 22 735 | — | 7 578 | 37 664 | — | 12 555 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 7 708 | — | 2 569 | 946 | — | 315 |
| Övriga skulder | 1 385 | 90 | 507 | 1 748 | — | 583 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **62 497** | **881** | **21 273** | **72 390** | **—** | **24 130** |

| | 2024-12-31 | | 2023-12-31 | |
|---|---|---|---|---|
| Nyckeltal | Entra | Halvorsäng | Entra | Halvorsäng |
| Antal fastigheter | 81 | 1 | 99 | — |
| Fastighetsvärde, SEKm | 58 638 | 539 | 67 587 | — |
| Uthyrningsbaryta, '000 kvm | 1 161 | 45 | 1 376 | — |
| Kontraktslängd, år | 6,1 | 12,0 | 6,1 | — |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 94,3 | 95,3 | 96,3 | — |
| Räntebärande skulder, SEKm | 30 443 | — | 38 610 | — |
| Kapitalbindning, år | 3,1 | — | 3,8 | — |
| Räntebindning, år | 3,5 | — | 4,2 | — |
| Belåningsgrad, % | 48,3 | — | 57,1 | — |
| EPRA NRV, SEK/aktie | 157 | — | 165 | — |
| Börskurs, NOK/aktie | 115,60 | — | 115,40 | — |

## Not 16 Andra långfristiga tillgångar

Övriga långfristiga tillgångar består av innehav i mindre, för koncernen ej väsentliga, intresseföretag samt andelar i andra företag, långfristiga fordringar och kapitalförsäkringar.

## Not 17 Eget kapital och substansvärde

### Uppskattningar och bedömningar

*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 finansiellt 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.

### Poster i eget kapital

*Aktiekapital*

Aktiekapitalet var per den 31 december 2024 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 några preferensaktier med företrädesrätt till ackumulativ utdelning.

forts. Not 17

Vid årsstämman i maj 2024 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. Vidare beslutade årsstämman att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv av bolagets egna aktier motsvarande högst tio procent av samtliga aktier, samt även att överlåta dessa aktier.

För att säkra ett incitamentprogram till ledande befattningshavare har bolaget under året återköpt 155 403 aktier till en genomsnittlig kurs om 129,49 kronor, motsvarande 0,3 promille av antalet registrerade aktier. Totalt finns 155 403 aktier i eget förvar. Totalt utestående antal aktier per den 31 december 2024 uppgår till 492 446 049 stycken.

| Aktiekapitalets utveckling | Datum | Antal aktier | Totalt antal registrerade aktier | Kvotvärde/aktie, kr | Aktiekapital, kr | Totalt registrerat aktiekapital, kr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bildande A-aktier | 1993-10-27 | +500 | 500 | 100,00 | +50 000 | 50 000 |
| Nyemission, A-aktier | 1994-09-27 | +999 500 | 1 000 000 | 100,00 | +99 950 000 | 100 000 000 |
| Split 50:1 | 1997-03-25 | +49 000 000 | 50 000 000 | 2,00 | – | 100 000 000 |
| **Vid börsnotering** | **1997-05-23** | **50 000 000** | **50 000 000** | **2,00** | **100 000 000** | **100 000 000** |
| Nyemission, C-aktier | 2000-07-12 | +7 142 857 | 57 142 857 | 2,00 | +14 285 714 | 114 285 714 |
| Inlösen, A-aktier | 2000-07-12 | –6 998 323 | 50 144 534 | 2,00 | –13 996 646 | 100 289 068 |
| Inlösen, C-aktier | 2000-11-13 | –7 142 857 | 43 001 677 | 2,00 | –14 285 714 | 86 003 354 |
| Aktiesplit 4:1 | 2006-04-27 | +129 005 031 | 172 006 708 | 0,50 | – | 86 003 354 |
| Nyemission | 2016-06-14 | +82 000 000 | 254 006 708 | 0,50 | +41 000 000 | 127 003 354 |
| Apportemission | 2016-06-15 | +19 194 458 | 273 201 166 | 0,50 | +9 597 229 | 136 600 583 |
| Apportemission | 2020-11-13 | +4 061 745 | 277 262 911 | 0,50 | +2 030 873 | 138 631 456 |
| Apportemission | 2021-11-10 | +64 835 553 | 342 098 464 | 0,50 | +32 417 776 | 171 049 232 |
| Apportemission | 2021-11-19 | +3 633 504 | 345 731 968 | 0,50 | +1 816 752 | 172 865 984 |
| Nyemission | 2023-06-07 | +164 200 484 | 509 932 452 | 0,50 | +82 100 242 | 254 966 226 |
| Indragning egna aktier | 2023-06-07 | –17 331 000 | 492 601 452 | 0,50 | –8 665 500 | 246 300 726 |
| **Årets utgång** | **2024-12-31** | **492 601 452** | **492 601 452** | **0,50** | **246 300 726** | **246 300 726** |

*Hybridobligation*

Castellum har år 2021 emitterat en hybridobligation. Hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare och redovisas i eget kapital enligt den bedömning som gjordes vid första redovisningstillfället.

forts. Not 17

### Finansiellt mål och 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 övergripande finansiella mål är en avkastning på eget kapital om minst 10 procent per år över en konjunkturcykel.

*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 härförligt 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. EPRA NDV utgör en indikation på ett avyttringsvärde.

| Substansvärde | mkr | kr/aktie |
|---|---|---|
| Eget kapital enligt balansräkning | 79 174 | 161 |
| Återläggning: | | |
| Hybridobligationer | -10 161 | -21 |
| Derivat enligt balansräkningen | -2 294 | -5 |
| Goodwill härförlig till uppskjuten skatt | -4 307 | -9 |
| Uppskjuten skatt enligt balansräkningen | 14 900 | 30 |
| **Substansvärde EPRA NRV (långsiktigt substansvärde)** | **77 312** | **157** |
| Avdrag: | | |
| Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt[1] | -2 287 | -5 |
| **Substansvärde EPRA NTA (aktuellt substansvärde)** | **75 025** | **152** |
| Återläggning: | | |
| Derivat enligt ovan | 2 294 | 5 |
| Uppskjuten skatt i sin helhet | -12 613 | -26 |
| **Substansvärde EPRA NDV (avyttringsvärde)** | **64 706** | **131** |

1. Bedömt verkligt värde på uppskjuten skatteskuld har beräknats till en skattesats om 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 tre år samt att derivat och bokslutsdispositioner realiseras under fem år, vilket ger en skattesats om 20 procent respektive 19 procent.

## Not 18 Skulder

Castellum har under året emitterat obligationer om 9,2 mdkr samt refinansierat banklån om 17,8 mdkr. Castellum Aktiebolag har under året tagit över som emittent i dotterföretagets Kungsledens MTN-program. Övertagandet ökade moderbolagets räntebärande skulder med 1,6 mdkr.

| | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Ej räntebärande skulder som förfaller | | | | |
| inom ett år efter balansdagen | 3 428 | 3 615 | 254 | 270 |
| Räntebärande låneskulder som förfaller | | | | |
| inom ett år efter balansdagen | 8 333 | 4 626 | 13 707 | 12 192 |
| mellan ett till fem år efter balansdagen | 34 621 | 39 928 | 21 935 | 31 469 |
| senare än fem år efter balansdagen | 15 679 | 17 117 | 25 564 | 9 899 |
| **Summa skulder exkl. uppskjuten skatteskuld, leasingavtal, övriga avsättningar och derivat** | **62 061** | **65 286** | **61 460** | **53 830** |

| Kreditavtal/ramar, mkr | Belopp | Utnyttjat |
|---|---|---|
| Långfristiga bindande låneavtal i bank | 45 739 | 22 601 |
| Checkkredit | 850 | — |
| **Summa låneavtal** | **46 589** | **22 601** |
| MTN-program (ram 25 000 mkr) | 12 405 | 12 405 |
| EMTN-program (ram 3 000 meur) | 23 627 | 23 627 |
| Företagscertifikat (ram 10 000 mkr) | – | – |
| **Totalt** | **82 621** | **58 633** |

Förfallostrukturen för kreditavtalen nedan visar när i tiden kreditavtalen förfaller till omförhandling eller amortering.

Koncernens finansiella risker beskrivs på sidan 45 samt övrig riskhantering beskrivs på sidorna 41–46.

| Kreditavtalens förfallostruktur, mkr | Bank | Obligationer | Certifikat | Totalt räntebärande skulder | Andel, % | Ej utnyttjade krediter | Summa tillgängliga krediter |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | – | 8 238 | – | 8 238 | 14 | 850 | 9 088 |
| 2026 | 899 | 6 541 | – | 7 440 | 13 | 11 483 | 18 923 |
| 2027 | 2 529 | 3 948 | – | 6 477 | 11 | 10 155 | 16 632 |
| 2028 | 6 390 | 1 579 | – | 7 969 | 13 | 1 500 | 9 469 |
| 2029 | 2 683 | 10 017 | – | 12 700 | 22 | – | 12 700 |
| >2029 | 10 100 | 5 709 | – | 15 809 | 27 | – | 15 809 |
| **Totalt** | **22 601** | **36 032** | **–** | **58 633** | **100** | **23 988** | **82 621** |

| Ränteexponering mot marknadsränta (alla belopp omräknade till SEK m) | SEK | DKK | EUR | NOK |
|---|---|---|---|---|
| Räntebärande skulder | 31 823 | 3 183 | 21 340 | 2 288 |
| Fasträntelån >6m | 2 907 | – | 15 598 | 1 706 |
| Räntederivat >6m | 22 141 | – | – | – |
| **Exponering mot marknadsränta <6m** | **6 775** | **3 183** | **5 742** | **582** |

| Marknadsränta | Stibor | Cibor | Euribor | Nibor |
|---|---|---|---|---|
| **Känslighetsanalys marknadsränta** | | | | |
| Effekt på räntekostnader vid förändrad underliggande marknadsränta med +/– 1 %-enhet | +/– 68 | +/– 32 | +/– 57 | +/– 6 |

forts. Not 18

### Kovenanter

Kovenanter är villkor i låneavtal som innefattar specifika begränsningar eller finansiella nyckeltal som behöver vara uppfyllda. De kovenanter som tillämpas i Castellums låneavtal med långivarna framgår av tabellen nedan.

| Nyckeltal | Gränsvärden | Utfall |
|---|---|---|
| Räntetäckningsgrad, ggr | >1,5 | 3,1–3,3[1] |
| Belåningsgrad, % | <65 | 36 |
| Belåningsgrad, fastighetsvärde, % | <65 | 41 |
| Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, % | <45 | 14 |
| Soliditet, % | >25 | 50 |

1. Utfallet varierar beroende på beräkningsmetod hos kreditgivarna.

Kovenanterna rapporteras kvartalsvis till kreditgivarna. De omfattar samtliga säkerställda krediter, vilka per 31 december 2024 uppgår till 22 601 mkr, och icke säkerställda krediter utgivna under vårt EMTN-program.

Då marginalen till samtliga kovenanter är god, är risken för att långfristiga skulder kan bli återbetalningsbara inom tolv månader efter rapportperiodens utgång mycket låg. Kovenanterna ovan gäller hela koncernen.

## Not 19 Finansiella instrument

### Redovisningsprincip

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, finansiella tillgångar, övriga fordringar exklusive lånefordringar, ränte-och valutaderivatinstrument 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 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 antingen till 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 hänförliga 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 sedan 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.

forts. Not 19

| 2024, 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 | – | 893 | – | – | – |
| Valutaderivat | – | 1 382 | 264 | – | – |
| Långfristiga fordringar | 12 | – | – | – | – |
| Hyresfordringar | 123 | – | – | – | – |
| Övriga fordringar | 309 | – | – | – | – |
| Kassa och bank | 2 400 | – | – | – | – |
| **Summa tillgångar** | **2 844** | **2 275** | **264** | – | – |
| **Skulder** | | | | | |
| Räntederivat | – | – | – | 37 | – |
| Valutaderivat | – | – | 208 | – | – |
| Räntebärande skulder | – | – | – | – | 58 633 |
| Leverantörsskulder | – | – | – | – | 315 |
| Övriga skulder | – | – | – | – | 1 848 |
| **Summa skulder** | – | – | **208** | **37** | **60 796** |

| 2023, mkr | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **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** |

## Finansiella instrument

Finansiella instrument 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 29 132 mkr (29 279) medan verkligt värde för kortfristiga obligationer uppgick till 8 231 mkr (3 713).

## Not 20 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| Koncern, mkr | 2023-12-31 | Kassaflöde | Ej kassaflödespåverkande poster: Värdeförändring | Ändrad valutakurs | Periodisering över-/underkurs | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Långfristiga räntebärande skulder | 57 134 | –7 182 | – | 518 | –170 | 50 300 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 4 537 | 3 589 | – | 196 | 11 | 8 333 |
| Derivat | –1 352 | –203 | –739 | – | – | –2 294 |
| **Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **60 319** | **–3 796** | **–739** | **714** | **–159** | **56 339** |

| Koncern, mkr | 2022-12-31 | Kassaflöde | Ej kassaflödespåverkande poster: Värdeförändring | Ändrad valutakurs | Periodisering över-/underkurs | 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** |

| Moderföretag, mkr | 2023-12-31 | Kassaflöde | Ej kassaflödespåverkande poster: Värdeförändring | Ändrad valutakurs | Periodisering över-/underkurs | Övrigt | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Långfristiga räntebärande skulder | 28 659 | 1 930 | – | 155 | –168 | 1 580 | 32 156 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 3 251 | –726 | – | – | 1 | – | 2 526 |
| Långfristiga räntebärande skulder till koncernföretag | 12 709 | –165 | – | 449 | 15 | 2 335 | 15 343 |
| Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag | 8 941 | 1 718 | – | 2 | – | 520 | 11 181 |
| Derivat | –794 | –203 | –1 297 | – | – | – | –2 294 |
| **Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten** | **52 766** | **2 554** | **–1 297** | **606** | **–152** | **4 435** | **58 912** |

| Moderföretag, mkr | 2022-12-31 | Kassaflöde | Ej kassaflödespåverkande poster: Värdeförändring | Ändrad valutakurs | Periodisering över-/underkurs | 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** |

## Not 21 Uppskjuten skatteskuld

### Uppskjuten skatt i balansräkningen

Skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för Castellums fastigheter uppgick per 31 december 2024 till 80 539 mkr (80 303), varav 71 371 mkr (70 662) 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 beräknade till 588 mkr (907) är spärrade för användning inom delar av koncernen.

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| Uppskjuten skatteskuld, mkr | Underlag | Skatt | Underlag | Skatt |
| Underskottsavdrag | 588 | 121 | 907 | 187 |
| Fastigheter | –71 371 | –14 726 | –70 662 | –14 579 |
| Derivat | –650 | –134 | –1 389 | –286 |
| Obeskattade reserver | –781 | –161 | –641 | –132 |
| **Vid årets utgång i balansräkningen** | **–72 214** | **–14 900** | **–71 785** | **–14 810** |
| Vid årets ingång | –71 785 | –14 810 | –86 185 | –17 754 |
| Uppskjuten skatt över eget kapital | 689 | 142 | –549 | –113 |
| Årets förändring enligt årets resultat | –1 118 | –232 | 14 949 | 3 057 |
| **Vid årets utgång i balansräkningen** | **–72 214** | **–14 900** | **–71 785** | **–14 810** |

Total uppskjuten skatt i koncernen uppgår till 14 900 mkr (14 810). 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 2024 bedöms uppgå till 2 287 mkr (2 337), se avsnitt substansvärde i Not 17.

*Uppskjuten skatt i moderföretagets balansräkning*

Uppskjuten skatteskuld i moderföretagets balansräkning uppgick per 31 december 2024 till 133 mkr (171) och är hänförlig till finansiella instrument.

## Not 22 Övriga avsättningar

**Redovisningsprincip**

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.

**Övriga avsättningar**

Övriga avsättningar avser pensionsavsättningar samt lämnade hyresgarantier i samband med transaktioner med ett maximalt åtagande bedömt till 1 mkr (20).

## Not 23 Derivat

**Redovisningsprincip**

Derivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde vid respektive rapportperiod. Verkligt värde definieras som det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en normal transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingsdatum. För derivat fastställs verkligt värde i normalfallet utifrån gällande vedertagna marknadsnoteringar genom att estimera framtida kassaflöden via relevant forwardkurva och diskontera med relevant diskonteringskurva för respektive derivat och valuta.

Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade och redovisas i resultaträkningen. I de fall derivat identifierats som säkringsinstrument redovisas värdeförändringen i övrigt totalresultat eller i resultatet beroende på vilken typ av säkring som avses. Realiserade värdeförändringar avser lösta derivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt föregående period. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de derivatavtal Castellum hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om derivatavtal ingåtts under året.

**Säkringsredovisning**

Säkringsredovisning tillämpas när ett finansiellt derivat är inkluderat i ett dokumenterat säkringsförhållande. För att tillämpa säkringsredovisning ska det bland annat finnas en direkt koppling mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten.

*Kassaflödessäkring*

En kassaflödessäkring används för att minska risken för framtida variationer i kassaflöden som beror på förändringar i exempelvis räntor, valutor eller råvarupriser. Den effektiva delen av värdeförändringen på derivatet redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras inom eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas direkt i resultatet.

*Säkring av nettoinvestering*

Säkring av nettoinvesteringar avser säkringar vars syfte är att reducera valutaeffekten av förändringar i värdet på en nettoinvestering i utländsk verksamhet. Värdeförändringen på säkringsinstrumenten redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital tills den utländska verksamheten avyttras.

*Säkring av verkligt värde*

En verkligt värde-säkring är en säkring av exponering för förändringar i verkligt värde av en redovisad tillgång eller skuld, eller ett åtagande som ännu inte har redovisats. Denna säkring används för att minska resultatpåverkan av marknadsprisförändringar, exempelvis räntesförändringar eller valutakursrisker. Värdeförändring redovisas i resultaträkningen.

**Koncernens derivat**

Castellum innehar räntederivat för att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy. Räntederivaten används också för att uppnå önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer att uppstå värdeförändringar i räntederivaten, främst till följd av förändrad marknadsränta. Castellum använder valutaräntesswappar för att hantera valuta- och ränterisk vid upplåning på den internationella kapitalmarknaden. Den realiserade och orealiserade värdeförändringen redovisas direkt i resultaträkningen.

Koncernen tillämpar säkringsredovisning för nettoinvesteringar i Danmark och Norge där säkringsinstrument utgörs av valutaderivat samt externa lån i utländsk valuta. Värdeförändringen för dessa säkringsinstrument redovisas i övrigt totalresultat fram tills den dagen den säkrade posten realiseras och den ackumulerade effekten förs till resultaträkningen. Vidare har koncernen valutaräntesswappar som ingår i kassaflödessäkringar där den säkrade risken avser framtida kassaflödesexponering vid återbetalning av obligation samt vid löpande räntebetalningar. Värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat. Valutaräntesswappar används även i säkringar av verkligt

forts. Not 23

värde för att säkra risken för framtida exponering för förändringar av den redovisade skulden på grund av valutakursförändring och förändringar i ränta. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

### Värdering och värdeförändringar

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 2024 uppgick marknadsvärdet i ränte- och valutaderivatportföljen till 2 294 mkr (1 352) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

*Moderföretaget*

Årets resultat har derivaten genererat en värdeförändring om 824 mkr (–99), vilket inkluderar både realiserade och orealiserade värdeförändringar. Värdeförändringar som ett resultat av säkringsrelationer där värdeförändring redovisas i övrigt totalresultat uppgår till 80 mkr (30). De positiva värdeförändringarna förklaras av att räntor på längre löptider har stigit under året samt förändrade valutakurser. Per den 31 december 2024 uppgick marknadsvärdet på räntederivatportföljen till 856 mkr (208) och valutaderivatportföljen till 1 438 mkr (586) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

### Motpartsrisk

För att begränsa motpartsrisken har Castellum standardiserade nettningsavtal (ISDA) med samtliga motparter med vilka derivatavtal ingåtts, vilket innebär att utestående positiva och negativa marknadsvärden kan nettas i händelse av fallissemang.

| Koncern, mkr | 2024-12-31 Tillgång | Skuld | Netto | 2023-12-31 Tillgång | Skuld | Netto |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Räntederivat | 893 | –37 | 856 | 1 089 | –324 | 765 |
| Valutaderivat | 1 646 | –208 | 1 438 | 859 | –272 | 587 |
| **Bruttovärde derivat** | **2 539** | **–245** | **2 294** | **1 948** | **–596** | **1 352** |
| Omfattas av nettning | –194 | 194 | – | –388 | 388 | – |
| **Nettovärde derivat** | **2 347** | **–53** | **2 294** | **1 560** | **–208** | **1 352** |

| Moderföretag, mkr | 2024-12-31 Tillgång | Skuld | Netto | 2023-12-31 Tillgång | Skuld | Netto |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Räntederivat | 893 | –37 | 856 | 532 | –324 | 208 |
| Valutaderivat | 1 646 | –208 | 1 438 | 859 | –272 | 587 |
| **Bruttovärde derivat** | **2 539** | **–245** | **2 294** | **1 391** | **–596** | **795** |
| Omfattas av nettning | –194 | 194 | – | –388 | 388 | – |
| **Nettovärde derivat** | **2 347** | **–53** | **2 294** | **1 003** | **–208** | **795** |

### 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 |
| 2025 | –590 | 1 199 | 609 |
| 2026 | –572 | 1 103 | 531 |
| 2027 | –518 | 796 | 278 |
| 2028 | –476 | 698 | 222 |
| 2029 | –368 | 552 | 184 |
| >2029 | –858 | 1 049 | 191 |
| **Summa** | **–3 382** | **5 397** | **2 015** |

forts. Not 23

### 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 | Totalt nominellt belopp derivat med rörlig del, mkr | Anskaffnings-värde, mkr | Marknads-värde, mkr | Genomsnittlig ränta, % | Marknadsvärde om ränta +1%-enhet | Marknadsvärde om ränta -1%-enhet |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025 | 6 110 | – | 282 | -2,31% | 293 | 270 |
| 2026 | 2 450 | – | 72 | -1,96% | 107 | 36 |
| 2027 | 2 000 | – | 41 | -0,83% | 92 | -11 |
| 2028 | 3 700 | – | 171 | -1,32% | 292 | 42 |
| 2029 | 4 838 | – | -83 | 0,38% | 39 | -213 |
| >2029 | 16 871 | – | 450 | -0,49% | 1 114 | -278 |
| **Summa** | **35 969** | **–** | **933** | **-0,89%** | **1 937** | **-154** |

Valutaderivat med ett marknadsvärde om 1 362 mkr (689) ingår ej i tabellen ovan då en förändring av marknadsräntan av dessa derivat har en oväsentlig påverkan på marknadsvärdet.

### Valutaexponering och känslighetsanalys

| Exponering utländsk valuta | DKKm | EURm | NOKm |
|---|---|---|---|
| Verkligt värde fastigheter | 3 759 | 569 | – |
| Intresseföretag | – | – | 9 835 |
| Räntebärande skulder | -2 073 | -1 864 | -2 450 |
| **Exponering exklusive derivat och hybridobligation** | **1 686** | **-1 295** | **7 385** |
| Hybridobligation[1] | – | -1 000 | – |
| Nominellt belopp valutaderivat | -533 | 1 964 | -4 536 |
| **Nettoexponering utländsk valuta** | **1 153** | **-331** | **2 849** |

1. Redovisas i eget kapital.

Tabellen neden visar hur redovisat värde för några större poster i balansräkningen påverkas av en tioprocentig förändring av respektive valutakurs.

| | Förändring i | | |
|---|---|---|---|
| **Förändring valutakurs +/- 10 %, SEKm** | **DKK** | **EUR** | **NOK** |
| Påverkan på: | | | |
| Förvaltningsfastigheter | +/- 579 | +/- 654 | – |
| Andelar i intresseföretag | – | – | +/- 954 |
| Räntebärande skulder | -/+ 319 | -/+ 2 141 | -/+ 238 |
| Valutaderivat | -/+ 82 | +/- 2 256 | -/+ 440 |
| **Total resultat exklusive skatt** | **+/- 178** | **+/- 769** | **+/- 276** |

## Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Förskottsbetalda hyror | 1 777 | 1 703 | – | – |
| Upplupna räntor | 288 | 299 | 180 | 177 |
| Övrigt | 410 | 649 | 38 | 30 |
| **Summa** | **2 475** | **2 651** | **218** | **207** |

## Not 25 Ställda säkerheter

| | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Fastighetsinteckningar | 42 075 | 45 170 | – | – |
| Långfristiga fordringar koncernföretag | – | – | 31 166 | 29 507 |
| **Summa** | **42 075** | **45 170** | **31 166** | **29 507** |

## Not 26 Eventualförpliktelser

| | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|
| mkr | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Borgen för koncernföretag | – | – | 23 479 | 28 068 |
| **Summa** | **–** | **–** | **23 479** | **28 068** |

Beloppen avser moderföretagets borgensåtagande för dotterföretagens externa krediter.

## Not 27 Resultat från andelar i koncernföretag

| | Moderföretag | |
|---|---|---|
| **Resultat andelar i koncernföretag** | **2024** | **2023** |
| Nedskrivning aktier och andelar, dotterföretag | -214 | -3 840 |
| Erhållna koncernbidrag, dotterföretag | 452 | 713 |
| Erhållen utdelning, dotterföretag | 1 365 | 4 075 |
| **Summa** | **1 603** | **948** |

## Not 28 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 | 556002-6952 | 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 | 5 191 |
| Castellum Norr AB | 556594-3999 | Sundsvall | 100 | 1 131 |
| United Spaces Network Offices AB | 556668-1069 | Stockholm | 100 | 64 |
| Fastighets AB Regeringsgatan | 556571-4051 | Göteborg | 100 | 6 |
| Castellum Finland AB | 559154-9628 | Göteborg | 100 | 2 810 |
| Castellum Projektutveckling AB | 559249-3430 | Göteborg | 100 | 19 |
| Castellum Innovation AB | 559110-6538 | Göteborg | 100 | 3 |
| Kungsleden AB | 556545-1217 | Stockholm | 100 | 23 617 |
| Castellum Mälardalen AB | 559292-6678 | Västerås | 100 | 2 412 |
| **Summa** | | | | **49 193** |

Principer för konsolidering av koncernföretag framgår av redovisningsprinciperna, not 1.

| | Moderföretag | |
|---|---|---|
| **Andelar koncernföretag, mkr** | **2024** | **2023** |
| Ingående anskaffningsvärde | 46 347 | 47 342 |
| Lämnade aktieägartillskott och koncernbidrag | 3 060 | 2 825 |
| Reversering av tidigare gjord nedskrivning | 429 | 2 |
| Nedskrivning | -643 | -3 822 |
| **Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde** | **49 193** | **46 347** |

## Not 29 Långfristiga fordringar, koncernföretag

| | Moderföretag | |
|---|---|---|
| **mkr** | **2024** | **2023** |
| Ingående anskaffningsvärde | 42 503 | 38 923 |
| Nyutlåning/amorteringar från koncernföretag | 4 094 | 3 583 |
| Valutakursomräkning | 276 | -3 |
| **Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde** | **46 873** | **42 503** |

## Not 30 Tilläggsupplysningar för kassaflöden

### Redovisningsprincip

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

| | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|
| **Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Av- och nedskrivningar av immateriella-, materiella anläggningstillgångar och nyttjanderättstillgångar | 128 | 183 | 3 | 8 |
| Förändring av avsättningar | -12 | -1 | 2 | 2 |
| Utrangeringar av immateriella och materiella anläggningstillgångar | 33 | 60 | 5 | 59 |
| Reserverade och konstaterade kundförluster | 21 | 26 | — | — |
| Valutakurseffekter och övrigt | -109 | 6 | -3 | — |
| **Summa** | **61** | **274** | **7** | **69** |

| | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|
| **Likvida medel** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Följande delkomponenter ingår i likvida medel: | | | | |
| Banktillgodohavanden | 2 400 | 2 088 | 1 758 | 942 |
| **Summa** | **2 400** | **2 088** | **1 758** | **942** |

| | Koncern | | Moderföretag | |
|---|---|---|---|---|
| **Betald ränta** | **2024** | **2023** | **2024** | **2023** |
| Betald ränta varav: | -2 252 | -2 293 | -2 103 | -2 042 |
| Aktiverad ränta | -36 | -42 | — | — |

forts. Not 30

| | Koncern | |
|---|---|---|
| **Försäljning av fastigheter via bolag** | **2024** | **2023** |
| *Sålda tillgångar och skulder* | | |
| Förvaltningsfastigheter | 3 181 | 5 290 |
| Övriga anläggningstillgångar | — | 9 |
| Rörelsefordringar | 10 | 15 |
| Likvida medel | 0 | 24 |
| **Summa tillgångar** | **3 191** | **5 338** |
| Uppskjuten skatteskuld | 6 | 4 |
| Låneskulder | 1 038 | 1 730 |
| Leasingskulder | — | 8 |
| Rörelseskulder | 71 | 160 |
| **Summa avsättningar och skulder** | **1 115** | **1 902** |
| Erhållen köpeskilling aktier | 2 045 | 3 232 |
| Erhållen likvid amortering lån | 1 038 | 1 730 |
| **Totalt erhållen likvid** | **3 083** | **4 962** |
| Avgår: likvida medel i avyttrade bolag | 0 | –24 |
| Avgår: lösen av lån | –76 | –584 |
| **Försäljning av fastigheter via bolag** | **3 007** | **4 354** |

## Not 31 Närståendetransaktioner

Koncernen har under 2024 anlitat Sweco Sverige AB avseende konsulttjänster relaterade till fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Sweco Sverige AB är även hyresgäst hos Castellum. Transaktioner med Sweco Sverige AB utgör närståendetransaktioner. Sweco Sverige AB bedöms som närståendebolag till Castellum eftersom styrelseledamoten, Ann-Louise Lökholm-Klasson, är vd på Sweco Sverige AB. Koncernen har under året köpt konsulttjänster för cirka 11,2 mkr och Sweco har erlagt hyra till Castellum om cirka 9,0 mkr.

Castellum har även lämnat ett aktieägartillskott om 353 mkr till Halvorsäng Fastighets AB samt fakturerat 0,9 mkr för utförda tjänster avseende projektledning och administration till bolaget. Halvorsäng Fastighets AB är ett joint venture mellan Castellum Aktiebolag och Göteborgs Hamn AB och bolaget bedöms därför vara ett närståendebolag till Castellum och transaktioner med bolaget utgör närståendetransaktioner.

Vidare har ersättning erlagts till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete, se not 9. Samtliga närståendetransaktioner har gjorts på armlängds avstånd.

## Not 32 Händelser efter balansdagen

Castellum har förvärvat ytterligare aktier i norska fastighetsbolaget Entra och utlöst så kallat budpliktsbud enligt norska regler.

Kontorsprojektet Infinity med cirka 20 000 kvm uthyrningsbar yta i Hagastaden, Stockholm, startas med en återstående investeringsvolym om 1,25 mdkr.

Castellum har erhållit kreditbetyget BBB från S&P, vilket förbättrar bolagets position på kapitalmarknaden.

Castellum tilldelas högsta betyg i CDP:s klimatranking för första gången.

Valberedningen i Castellum föreslår att Stefan Ränk väljs till ny styrelseledamot. Stefan har lång och gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen.

Castellum har emitterat icke säkerställda gröna obligationer om totalt 4 mdkr i MTN-programmet.

Northvolt, en av Castellums större hyresgäster, lämnade i mitten av mars in en konkursansökan till tingsrätten. Northvolts årliga kontraktsvärde uppgår till 128 mkr.

## Not 33 Förslag till vinstdisposition

**Till årsstämmans förfogande står:**

| | |
|---|---|
| Balanserade vinster | 47 553 327 780 kronor |
| Årets resultat | 1 222 528 514 kronor |
| **Summa** | **48 775 856 294 kronor** |

**Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:**

| | |
|---|---|
| Utdelning till aktieägarna, 2,48 kronor per aktie | 1 221 266 202 kronor |
| Överförs i ny räkning | 47 554 590 092 kronor |
| **Summa** | **48 775 856 294 kronor** |

# 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 8 april 2025

**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 8 april 2025.

Deloitte AB

**Harald Jagner**
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Castellum Aktiebolag (publ) organisationsnummer 556475-5550

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

*Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Castellum Aktiebolag (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 109–124 och hållbarhetsrapporten på sidorna 41–46, 47–107, 110–113 och 115–120. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 32–168 samt 173 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 109–124 och hållbarhetsrapporten på sidorna 41–46, 47–107, 110–113 och 115–120. 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*

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 135 711 Mkr per den 31 december 2024 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 41, koncernens redovisningsprinciper samt uppskattningar och bedömningar i 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 1–31 och 172 samt 174–175. 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 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 Redovisningsstandarder 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 (publ) för år 2024-01-01–2024-12-31 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 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.

**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 (publ) för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

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 FAR:s 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 (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

*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 109–124 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande 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 (publ) revisor av bolagsstämman 7 maj 2024 och har varit bolagets revisor sedan 23 mars 2017.

Göteborg, signerad enligt dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Deloitte AB

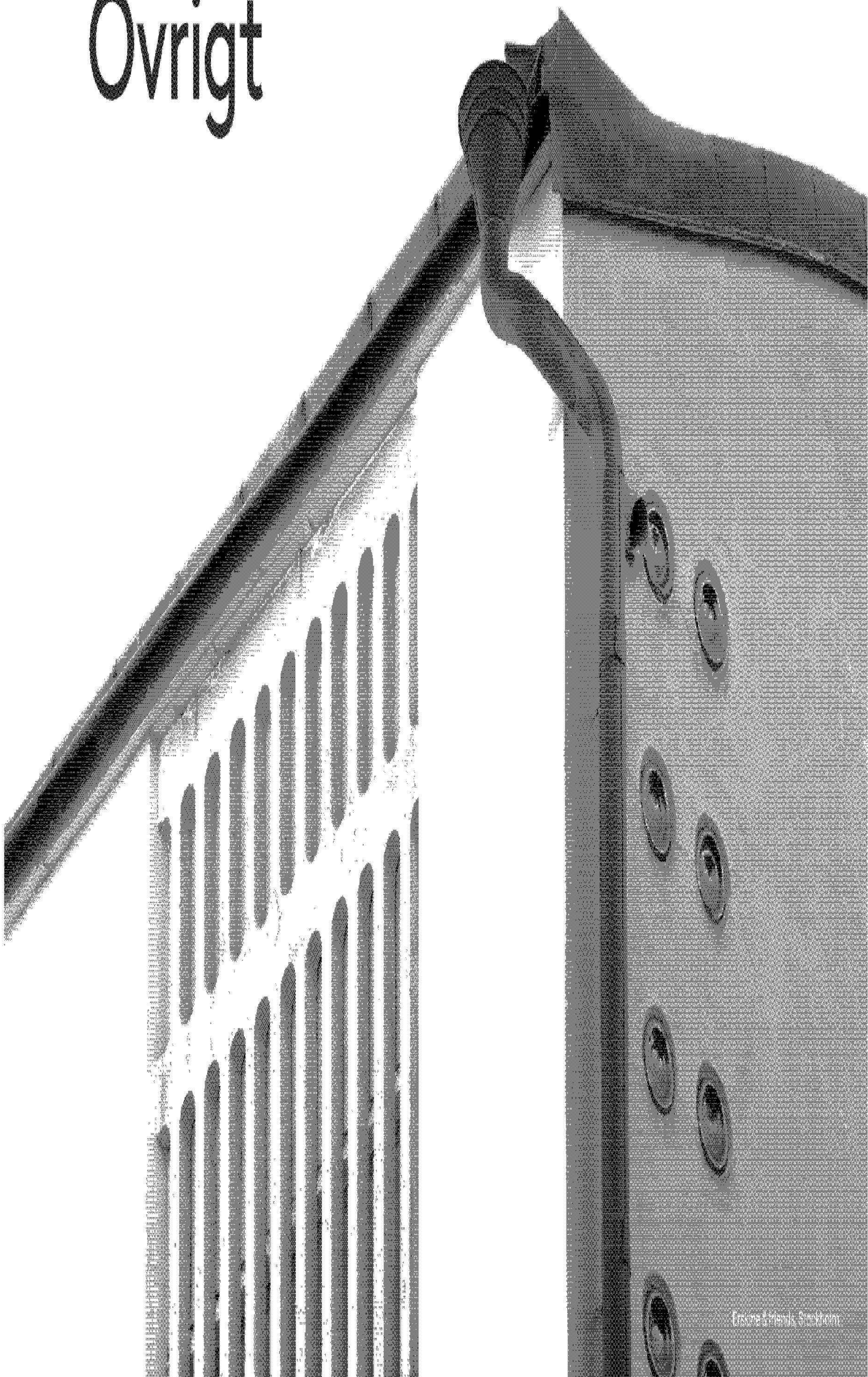
Harald Jagner
Auktoriserad revisor

# 7

# Övrigt

Definitioner ..... 173

Finansiell kalender,
aktieägarinformation
och kontaktuppgifter ..... 174



Ekaterina Stenkvist, Snickare

# Definitioner

## Alternativa nyckeltal

Castellum tillämpar European Securities and Markets authorities (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen).

Castellum är också medlem i branschorganisationen European Public Real Estate Associations (EPRA) varför de finansiella nyckeltalen EPRA EPS, EPRA 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.

### 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 hänförlig 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 dividerat med räntenettot.

### 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.

# Finansiell kalender, aktieägarinformation och kontaktuppgifter

## Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars 2025 ..... 6 maj 2025
Årsstämma 2025 ..... 7 maj 2025
Halvårsrapport januari–juni 2025 ..... 15 juli 2025
Delårsrapport januari–september 2025 ..... 23 oktober 2025

## Årsstämma

Årsstämma i Castellum Aktiebolag (publ) kommer att hållas tisdagen den 7 maj 2025 i Stockholm. 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 Hallvarsson & Halvarsson

Fotografer: Christoffer Edling, Christopher Schauz, Elinor Hellberg, Emil Faggander, Henrik Mill, Jesper Ortbeck Photography, Joanna Kelly, Kristian Holm, Magnus Aresund, Per-Erik Adamsson, pixprovider.com, Pontus Orre och Unsplash.

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