



Delårsrapport januari- september 2026

Q3

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



CASTELLUM

Perioden i korthet

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

Januari - september 2026

- Intäkterna uppgick till 6 987 mkr (7 196). I jämförbart bestånd förändrades hyresintäkterna med -1,7 procent (0,0) exklusive valutaeffekter.
- Driftöverskottet uppgick till 4 829 mkr (4 908). Driftöverskottet i jämförbart bestånd minskade med 3,6 procent (-0,9) exklusive valutaeffekter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 3 427 mkr (3 474), motsvarande 7,39 kronor per aktie (7,06).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -684 mkr (-1 400) motsvarande -0,5 procent (-1,0). Fastighetsbeståndets värde uppgick till 129 mdkr (137) vid periodens utgång.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 873 mkr (1 050), motsvarande 5,75 kronor per aktie¹ (1,72).
- Nyuthyrningar har gjorts med 245 000 kvm (242 000) och med en årshyra om 659 mkr (532). Nettouthyrningen uppgick till 105 mkr (-166) för perioden och 131 mkr (-143) för rullande 12 månader.
- Nettoinvesteringarna uppgick till -7 452 mkr (3 498), varav 2 953 mkr (2 085) avser investeringar i befintliga fastigheter, — mkr (2 031) förvärv och -10 405 mkr (-618) försäljningar.
- Investeringar i intresseföretag och joint ventures uppgick till — mkr (836).
- Belåningsgraden² uppgick till 37,4 procent (36,5).
- Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 3,1 gånger (3,2) och 61 procent (68) av låneportföljen var räntesäkrad (över 1 år) vid periodens utgång.

Juli - september 2026

- Intäkterna uppgick till 2 246 mkr (2 407). I jämförbart bestånd förändrades hyresintäkterna med -0,9 procent (-0,3) exklusive valutaeffekter.
- Driftöverskottet uppgick till 1 614 mkr (1 702). Driftöverskottet i jämförbart bestånd minskade med 1,1 procent (-2,4) exklusive valutaeffekter.

- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 126 mkr (1 253), motsvarande 2,55 kronor per aktie (2,55).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -953 mkr (-232) motsvarande -0,7 procent (-0,2).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 939 mkr (858), motsvarande 1,97 kronor per aktie¹ (1,61).
- Nyuthyrningar har gjorts med 43 000 kvm (57 000) och med en årshyra om 83 mkr (143). Nettouthyrningen uppgick till -5 mkr (16).
- Nettoinvesteringarna uppgick till -3 854 mkr (675), varav 985 mkr (797) avser investeringar i befintliga fastigheter, — mkr (331) förvärv och -4 839 mkr (-453) försäljningar.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Under kvartalet har 22 596 587 egna aktier återköpts. Totala återköp under perioden uppgick därmed till 61 616 281 aktier till en genomsnittlig kurs om 122,74 kr/aktie, totalt 7 563 mkr.
- Castellum har återigen godkänts för Nasdaq Green Equity Designation och behåller därmed sin gröna aktieklassificering.
- Castellum har, under bolagets EMTN-program, emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 300 miljoner euro.
- Castellum avser att gå från fyra regioner till två regioner i Sverige. Förändringen är en del av Castellums fortsatta arbete med att förenkla organisationen, ta snabbare beslut och minska kostnader.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Den 1 oktober frånträdde Castellum de 95 fastigheter som såldes till Wihlborgs till ett överenskommet fastighetsvärde om 13,3 mdkr.
- Vid extra bolagsstämma den 14 oktober beslutades att minska aktiekapitalet med 24 005 225 kr genom indragning av 46 541 184 egna aktier. För att återställa aktiekapitalet beslutades samtidigt om en fondemission om motsvarande belopp.

Bild framsida: Norrköping Knäppingsborg 7

Nyckeltal	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	R12, okt 2025 - sep 2026	2025 jan-dec
Intäkter, mkr	2 246	2 407	6 987	7 196	9 385	9 593
Driftöverskott, mkr	1 614	1 702	4 829	4 908	6 444	6 524
Förvaltningsresultat, mkr	1 126	1 253	3 427	3 474	4 558	4 606
Periodens resultat, mkr	939	858	2 873	1 050	2 759	938
Kr/aktie, före och efter utspädning ¹	1,97	1,61	5,75	1,72	5,28	1,36
Avkastning eget kapital, %, R12	3,6	3,9	3,6	3,9	3,6	1,2
Nettoinvestering, mkr	-3 854	675	-7 452	3 498	-6 561	4 389
Nettouthyrning, mkr	-5	16	105	-166	131	-140
Belåningsgrad, % ²	37,4	36,5	37,4	36,5	37,4	36,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,5	3,1	3,2	3,1	3,2
EPRA NRV, kr/aktie ²	169	160	169	160	169	160
Energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, R12	86	87	86	87	86	85
Energieffektivisering, jämförbart bestånd, graddagskorrigerad, %, R12	-1	-7	-1	-7	-1	-7

¹ Jämförelsesiffrorna för Resultat per aktie är justerade och inkluderar avdrag för ränta hybridobligation, se sidan 7.

² Inkluderar Tillgångar som innehas för försäljning samt Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning, se sidan 10.

Back to basics fortsätter

Vi anpassar kostymen efter försäljningar som gjorts under året. Målsättningen är att minska våra kostnader för administration med 15 procent, vilket motsvarar knappt 100 mkr.

Samtidigt förenklar vi från fyra till två regioner. Region Svea och Region Göta. Det kommer att ge mindre byråkrati och därmed högre effektivitet.

Nettouthyrning 105 mkr

Under kvartalet var nettouthyrningen -5 mkr och för perioden 105 mkr. Vi har under perioden haft både stora nyuthyrningar och stora uppsägningar, till exempel nyuthyrningen till Ericsson i Hagastaden om 140 mkr, och uppsägningen av AFRY i Solna om -95 mkr. Bortser vi från nyuthyrningen till Ericsson i projektfastigheten Infinity i Hagastaden, är nettouthyrningen negativ med cirka 35 mkr. Hyresmarknaden har således inte vänt ännu. Åtminstone inte för Castellum.

Uthyrningsgrad 87,3 procent

Uthyrningsgraden sjönk med 0,2 procentenheter under kvartalet och har sjunkit med 1,9 procentenheter sedan årsskiftet. Huvudförklaringen är den negativa nettouthyrningen under tidigare perioder.

Hyresintäkter i jämförbart bestånd -1,7 procent

Sjunkande uthyrningsgrad har lett till att såväl hyresintäkter som driftöverskott sjunker i jämförbart bestånd med 1,7 respektive 3,6 procent. Först när vi vänder trenden med en sjunkande uthyrningsgrad kommer vi kunna se högre hyresintäkter och högre driftöverskott i jämförbart bestånd.

Tillväxt i hyresintäkter är den viktigaste nyckeln för att nå vårt avkastningsmål om 10 procent på eget kapital. Därför tjar jag om uthyrning, uthyrning och uthyrning.

Förvaltningsresultat per aktie ökar med 5 procent

Trots minskningen av förvaltningsresultat i jämförelse med föregående år ökar förvaltningsresultat per aktie från 7,06 till 7,39 kr per aktie. Det motsvarar en ökning med 5 procent som beror på återköp av egna aktier.

Värdeförändringar fastigheter -700 mkr

Fastighetsportföljen har under året tappat närmare 700 mkr i värde. Det drivs framförallt av förändrade förväntningar om framtida kassaflöden och då primärt antagande om vakanser, som tar längre tid att fylla upp än tidigare antagits. Avkastningskraven har i stort sett varit oförändrade under året.

Återköpt för 7,6 mdkr eller 62 miljoner aktier

Vi har under perioden återköpt 62 miljoner aktier, vilket motsvarar återköp för 7,6 mdkr. I förra veckan gav en extrastämma klartecken för ytterligare återköp.

Den 1 oktober frånträdde vi fastighetsportföljen i Skåne, som såldes till Wihlborgs för 13,3 mdkr. Av beloppet avser vi att använda cirka 8 mdkr till återköp av aktier och cirka 5 mdkr till amortering.

Vi behåller de fastigheter som vi tror att vi kan förvalta bra och säljer de fastigheter som vi tror andra kan förvalta bättre än oss. Hittills under 2026 har vi sålt fastigheter för 25 mdkr. Försäljningspriserna ligger strax över bokfört värde.

Vi ska hyra ut, hålla i kostnader och förränta aktieägarnas pengar. Målsättningen är minst 10 procent avkastning på eget kapital sett över en konjunkturcykel.

Pål Ahlsén

Verkställande direktör



Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	R12, okt 2025 - sep 2026	2025 jan-dec
Hyses- och serviceintäkter	2 246	2 407	6 987	7 196	9 385	9 593
Intäkter	2 246	2 407	6 987	7 196	9 385	9 593
Driftkostnader	-298	-306	-1 077	-1 077	-1 401	-1 400
Underhåll	-83	-75	-250	-214	-390	-354
Fastighetsskatt	-141	-151	-433	-435	-577	-578
Uthyrning och fastighetsadministration	-110	-173	-398	-562	-573	-737
Driftöverskott	1 614	1 702	4 829	4 908	6 444	6 524
Centrala administrationskostnader	-29	-41	-86	-176	-173	-264
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-260	58	-568	568	-370	767
Finansnetto						
Räntenetto	-564	-506	-1 644	-1 556	-2 170	-2 082
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-16	-18	-42	-54	-59	-71
Resultat inklusive intresseföretag och joint ventures	745	1 195	2 489	3 690	3 672	4 874
varav förvaltningsresultat¹	1 126	1 253	3 427	3 474	4 558	4 606
Värdeförändringar						
Fastigheter	-953	-232	-684	-1 400	-1 735	-2 450
Finansiellt innehav	—	—	—	-4	—	-4
Goodwill	-124	-21	-242	-60	-323	-141
Derivat	958	140	1 070	-869	994	-945
Resultat före skatt	626	1 082	2 633	1 357	2 608	1 334
Aktuell skatt	-30	-120	-161	-262	-156	-257
Uppskjuten skatt	343	-104	401	-45	307	-139
Periodens resultat	939	858	2 873	1 050	2 759	938
Genomsnittligt antal aktier, tusental	440 952	492 102	463 868	492 272	470 985	492 229
Resultat per aktie, kronor/aktie före och efter utspädning ²	1,97	1,61	5,75	1,72	5,28	1,36
Övrigt totalresultat	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	R12, okt 2025 - sep 2026	2025 jan-dec
Periodens resultat	939	858	2 873	1 050	2 759	938
<i>Poster som kan komma att omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	682	-40	1 476	-158	1 162	-472
Valutasäkring	-118	27	-391	130	-316	204
Periodens totalresultat	1 503	845	3 958	1 022	3 605	670

¹ För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidorna 26–28.

² Jämförelsesiffrorna för Resultat per aktie är omräknade och inkluderar avdrag för ränta hybridobligation, se sidan 7.

Resultatanalys

Intäkter

Intäkterna uppgick till 6 987 mkr (7 196). Förändringen om –209 mkr förklaras av att intäkter i jämförbart bestånd har minskat med –110 mkr, motsvarande –1,7 procent, vilket främst är hänförligt till ökade vakanser om –147 mkr. Vidare har avyttringen av United Spaces inneburit lägre intäkter om –115 mkr och intäkter från projektfastigheter har bidragit med 33 mkr. Intäkter från genomförda transaktioner har bidragit med 16 mkr och inkluderar en engångsintäkt om 84 mkr avseende återföring av periodiserad annuitet i samband med frånträde.

Utveckling intäkter

mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd	6 411	6 521	–1,7
Projektfastigheter	133	100	
Transaktion	456	440	
Coworking	—	183	
Koncerngemensamt	—	–48	
Valutajusterings ¹	–13	—	
Summa Intäkter	6 987	7 196	–2,9

¹ Innevarande år omräknat med jämförelseperiodens valutakurs.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 2 158 mkr (2 129). I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 53 mkr, motsvarande 2,7 procent, exklusive valutaeffekter. Kostnadsökningen inom jämförbart bestånd hänförs primärt till högre kostnader för snöröjning om 20 mkr, uppvärmning om 26 mkr, underhåll om 24 mkr och fastighetsförsäkring om 12 mkr. Dessa kostnadsökningar motverkas dock till viss del av lägre kostnader för hyresförluster, vilka minskar med 42 mkr.

Vidare har en förskjutning av kostnader mellan fastighetsadministration och centraladministration påverkat fastighetskostnaderna negativt om 49 mkr. Förskjutningen är ett resultat av ny ansvarsfördelning mellan centrala funktioner och de regionala förvaltningsorganisationerna som etablerades i slutet av 2025. Den nya kostnadsfördelningen har tillämpats från och med 2026 och jämförelsesiffror har inte räknats om.

Uthyrning och fastighetsadministration uppgick till 398 mkr (562). Minskningen om 164 mkr är dels hänförlig till avyttringen av United Spaces om 159 mkr samt effektivisering av huvudkontoret och allmän kostnadsöversyn. Minskningen motverkas av ökade kostnader på grund av förskjutningen enligt ovan.

Centraladministration uppgick till 86 mkr (176), en minskning om 90 mkr där 41 mkr hänförs till allmän kostnadsöversyn och resterande del förklaras av kostnadsförskjutningen ovan.

Utveckling kostnader

mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 032	1 979	2,7
Projektfastigheter	59	57	
Transaktion	71	93	
Valutajusterings ¹	–4	—	
Summa Fastighetskostnader	2 158	2 129	1,4
Coworking	—	207	
Koncerngemensamt	—	–48	
Centraladministration	86	176	
Summa Kostnader	2 244	2 464	–8,9

¹ Innevarande år omräknat med jämförelseperiodens valutakurs.

Fastighetskostnader 12 mån, kr/kvm, R12¹

mkr	Kontor	Samhäll	Lager/Lätt industri	Handel	Totalt
Driftkostnader	333	249	192	183	270
Underhåll	83	73	59	49	72
Fastighetsskatt	151	89	32	92	104
Fastighetsadministration	129	98	91	105	113
Summa	696	509	374	429	559
Q3 2025, R12	676	489	323	437	542

¹ Tabellen presenterar från och med 2026 nyckeltalen som rullande 12 månader, vilket är en förändring från tidigare då nyckeltalen redovisades uppräknade till helår. Även jämförelsesiffrorna har justerats.

Segmentsinformation

Castellums verksamhet organiseras, styrs och rapporteras i geografiska områden. Under 2025 avyttrades United Spaces vilket medfört att Coworkingsegmentet utgått.

Skillnaden mellan driftöverskott om 4 829 mkr (4 908) och resultat före skatt om 2 633 mkr (1 357) består av centrala administrationskostnader om –86 mkr (–176), resultat från intresseföretag och joint ventures om –568 mkr (568), finansnetto om –1 686 mkr (–1 610) samt värdeförändringar fastigheter, finansiella innehav, goodwill och derivat om 144 mkr (–2 333).

mkr	Intäkter		Driftöverskott	
	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Stockholm	1 776	1 792	1 291	1 303
Väst ¹	1 455	1 373	1 041	975
Mitt	1 323	1 342	917	948
Mälardalen	958	962	636	643
Öresund	1 009	1 085	681	760
Finland	466	507	263	302
Coworking	—	183	—	–23
Koncerngemensamt	—	–48	—	—
Summa	6 987	7 196	4 829	4 908

¹ 2026 års utfall inkluderar en engångsintäkt om 84 mkr avseende återföring av periodiserad annuitet.

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 intresseföretagets och joint ventures förvaltningsresultat.

Per balansdagen har nedskrivning gjorts på grund av lägre substansvärde i Entra. Valutakurspåverkan på innehavet i Entra redovisas i övrigt totalresultat. För ytterligare information om Entra och Halvorsäng, se sidan 9.

mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Förvaltningsresultat	369	352
Värdeförändring fastigheter	-787	91
Skatt	49	-92
Övrigt	-31	-48
Castellums andel av resultat från intresseföretag och joint ventures	-400	303
Nedskrivning/återföring av nedskrivning	-168	265
Total påverkan på periodens resultat	-568	568
Omräkningsdifferens	1 399	-264
Valutasäkring	-513	207
Total påverkan på periodens totalresultat	318	511

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 686 mkr (-1 610). Under det tredje kvartalet har räntekostnader påverkats av en engångspost om totalt 21 mkr hänförligt till lösen av lån kopplat till försäljning av fastigheter.

mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Finansiella intäkter	15	26
Räntekostnader, lån	-1 644	-1 585
Ränteintäkter- och kostnader, räntederivat	57	157
Ränteintäkter- och kostnader, valutaderivat	-104	-177
Avgår: aktiverad ränta	36	37
Övriga finansiella kostnader	-6	-13
Valutakursdifferenser	2	-1
Summa räntenetto	-1 644	-1 556
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-42	-54
Summa finansnetto	-1 686	-1 610

Genomsnittlig utgående ränta för låneportföljen, inklusive ränte- och valutasäkring med lång löptid, uppgick per balansdagen till 3,5 procent (3,1). 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.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 3 427 mkr (3 474), motsvarande 7,39 kronor per aktie (7,06). Minskningen av förvaltningsresultatet är främst hänförligt till ökade vakanser samt ett högre räntenetto. Castellums andel av intresseföretag och joint ventures bidrog med 369 mkr (352) till förvaltningsresultatet, varav 359 mkr (350) avsåg Entra och 10 mkr (2) avsåg Halvorsäng.

Värdeförändringar

Fastigheter

Castellum redovisar under perioden värdeförändringar om -684 mkr (-1 400). Realiserade värdeförändringar uppgick till -446 mkr (-1 412), där kassaflödesförändringar bidragit negativt och projektvinster positivt. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Castellums bestånd uppgår vid periodens utgång till 5,73 procent, 9 baspunkter högre än föregående kvartal. Ökningen är delvis driven av försäljningen av två stora fastigheter i centrala Stockholm där fastigheterna som har frånträtts hade låga direkt-avkastningskrav i förhållande till snittet i koncernen. Under året har 16 procent av fastighetsvärdet externvärderats. De externa värderingarna är i nivå med de interna värderingarna och bekräftar Castellums bedömda marknadsvärde.

Castellums genomförda fastighetsförsäljningar har under perioden medfört en realiserad värdeförändring om -238 mkr. Försäljningspris netto uppgick till 10 404 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt, andra avdrag och omkostnader om -413 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 10 817 mkr att jämföra med senaste värderingen om 10 642 mkr, en skillnad om 175 mkr.

mkr	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Kassaflöde	-1 319	-1 716
Projektvinst/byggrätter	863	290
Avkastningskrav	10	-173
Förvärv	—	187
Orealiserad värdeförändring	-446	-1 412
% av fastighetsvärde vid årets ingång	-0,3	-1,0
Försäljningar	-238	12
Summa värdeförändring	-684	-1 400
% av fastighetsvärde vid årets ingång	-0,5	-1,0

Goodwill

Förändring av goodwill uppgick till -242 mkr (-60) varav -184 mkr (-20) är hänförligt till avyttringar och -58 mkr (-40) är hänförligt till negativ värdeutveckling på fastigheter.

Derivat

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat. I periodens resultat har derivaten genererat en värdeförändring om 1 070 mkr (-869), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om 17 mkr (60) och orealiserade värdeförändringar om 1 053 mkr (-929).

Värdeförändringar som ett resultat av säkringsrelationer uppgick till -391 mkr (130) och redovisas i övrigt totalresultat.

Skatt

Total skatt för perioden uppgick till 240 mkr (–307) varav –161 mkr (–262) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skatt på resultat före skatt uppgick teoretisk skatt till –542 mkr. Skillnaden om 782 mkr beror främst på uppskjuten skatt på sålda fastigheter och ej avdragsgill ränta.

Kvarvarande underskottsavdrag beräknade till 54 mkr (351) är spärrade för användning inom delar av koncernen.

Skatteberäkning januari–september 2026

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskju- ten skatt
Förvaltningsresultat	3 427	
avgår intresseföretag och joint ventures	–369	
Skattemässigt avdragsgilla:		
avskrivningar	–1 643	1 643
ombyggnationer	–641	641
Hybridobligation	–335	335
Ej avdragsgill ränta	1 308	—
Övriga skattemässiga poster	–252	51
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 495	2 670
Skatt på förvaltningsresultat	–308	
Försäljning fastigheter	—	–5 595
Värdeförändring fastigheter	—	–217
Värdeförändring derivat	–416	898
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	1 079	–2 244
Underskottsavdrag, ingående balans	–351	351
Underskottsavdrag, utgående balans	54	–54
Skattepliktigt resultat	782	–1 947
Periodens skatt enligt resultaträkning	–161	401

Resultat per aktie

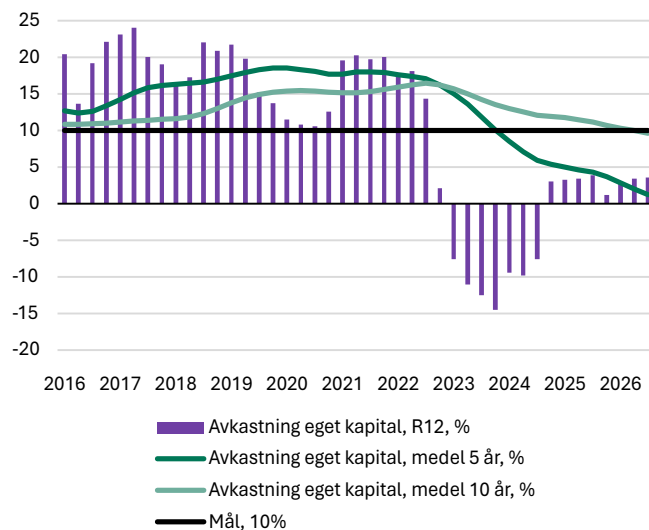
Resultat per aktie uppgick till 5,75 kr (1,72). Ökningen är främst hänförligt till värdeförändringar och lägre genomsnittligt antal aktier.

	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Periodens resultat, mkr	2 873	1 050
Ränta hänförligt till hybridobligation efter skatt, mkr	–206	–201
Justerat periodens resultat, mkr	2 667	849
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	463 868	492 272
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	5,75	1,72

Avkastning på eget kapital

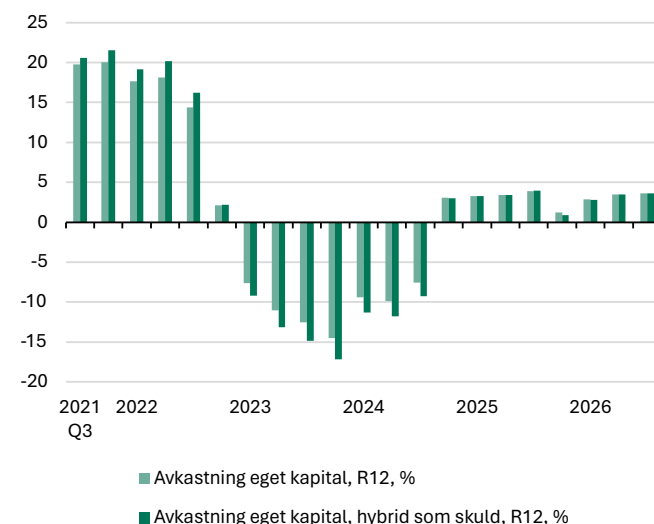
Castellums övergripande finansiella mål är att avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 10 procent per år över en konjunkturcykel. Per den 30 september 2026 uppgår avkastning på eget kapital för rullande 12 månader till 3,6 procent (3,9).

Mål – 10 % avkastning på eget kapital



Castellum redovisar dessutom ett justerat avkastningsmått där hybridobligationen redovisas som skuldinstrument. Justerad avkastning på eget kapital för rullande 12 månader uppgår till 3,6 procent (4,0). Diagrammet nedan visar utfall för de två olika avkastningsmåtten.

Jämförelse vid hybrid som skuldinstrument¹



¹ Hybridobligationen emitterades i augusti 2021.

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	115 973	137 328	136 919
Goodwill	3 511	4 247	4 166
Nyttjanderättstillgångar	1 023	1 407	1 105
Andelar i intresseföretag och joint ventures	11 662	11 064	10 905
Derivat	2 395	1 373	1 281
Övriga anläggningstillgångar	127	162	133
Övriga fordringar	1 281	1 522	1 260
Likvida medel	159	137	120
Tillgångar som innehas för försäljning	13 985	—	—
Summa tillgångar	150 116	157 240	155 889
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	74 443	78 663	78 311
Uppskjuten skatteskuld	13 181	14 974	15 139
Övriga avsättningar	19	32	75
Derivat	438	425	576
Räntebärande skulder	56 287	57 497	57 019
Leasingskulder	1 023	1 407	1 105
Ej räntebärande skulder	3 023	4 242	3 664
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	1 702	—	—
Summa eget kapital och skulder	150 116	157 240	155 889

Förändring eget kapital

mkr	Antal utestående aktier, tusental	Hänförligt till moderföretagets aktieägare						Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Säkrings-reserv	Balanserad vinst	Hybrid-obligation	
Eget kapital 2024-12-31	492 446	246	38 942	210	-290	29 905	10 161	79 174
Utdelning (2,48 kr/aktie)	—	—	—	—	—	-1 221	—	-1 221
Utdelning hybridobligation	—	—	—	—	—	-349	—	-349
varav skatteeffekt	—	—	—	—	—	72	—	72
Återköpta egna aktier	-344	—	—	—	—	-39	—	-39
Aktierelaterade ersättningar	—	—	—	—	—	4	—	4
Periodens resultat jan-sep 2025	—	—	—	—	—	1 050	—	1 050
Övrigt totalresultat jan-sep 2025	—	—	—	-158	130	—	—	-28
Eget kapital 2025-09-30	492 102	246	38 942	52	-160	29 422	10 161	78 663
Aktierelaterade ersättningar	—	—	—	—	—	0	—	0
Periodens resultat okt-dec 2025	—	—	—	—	—	-112	—	-112
Övrigt totalresultat okt-dec 2025	—	—	—	-314	74	—	—	-240
Eget kapital 2025-12-31	492 102	246	38 942	-262	-86	29 310	10 161	78 311
Utdelning hybridobligation	—	—	—	—	—	-335	—	-335
varav skatteeffekt	—	—	—	—	—	69	—	69
Återköpta egna aktier	-61 616	—	—	—	—	-7 563	—	-7 563
Indragning egna aktier	—	-8	—	—	—	8	—	0
Fondemission	—	8	—	—	—	-8	—	0
Aktierelaterade ersättningar	—	—	—	—	—	3	—	3
Periodens resultat jan-sep 2026	—	—	—	—	—	2 873	—	2 873
Övrigt totalresultat jan-sep 2026	—	—	—	1 476	-391	—	—	1 085
Eget kapital 2026-09-30	430 486	246	38 942	1 214	-477	24 357	10 161	74 443

Kommentarer till balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 september 2026 äger Castellum totalt 644 fastigheter (673) till ett verkligt värde om cirka 129 mdkr (137).

Förändring av fastighetsbeståndet

	Redovisat värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2026	136 919	673
Förvärv	0	—
Investeringar i befintliga fastigheter	2 953	—
Försäljningar	-10 642	-19
Fastighetsregleringar	—	-10
Orealiserade värdeförändringar	-446	—
Valutakursomräkning	509	—
Fastighetsbeståndet per balansdag	129 293	644
Avgår till Tillgångar som innehas för försäljning	-13 320	-95
Utgående redovisat värde	115 973	549

Goodwill

Castellum redovisar en total goodwill om 3 924 mkr (4 166) hänförligt till rörelseförvärv där skillnaden mellan avtalad skatt och nominell uppskjuten skatt redovisas som goodwill.

Förändring av goodwill uppstår främst då fastigheter som ingick i transaktionerna avyttras eller vid en större nedgång i fastighetsvärdena.

mkr	30 sep 2026	31 dec 2025
Ingående redovisat värde	4 166	4 307
Försäljningar	-184	-24
Nedskrivningar	-58	-117
Summa	3 924	4 166
Avgår till Tillgångar som innehas för försäljning	-413	—
Utgående redovisat värde	3 511	4 166

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Vid utgången av perioden äger Castellum totalt 67 305 119 aktier i Entra ASA, motsvarande 37,1 procent av kapitalet och rösterna. Castellum äger dessutom 50 procent av kapital och röster i Halvorsäng Fastighets AB.

Castellum redovisar innehaven enligt kapitalandelsmetoden. Entra värderas med utgångspunkt i EPRA NRV. Vid varje kvartal utförs ett nedskrivningstest av andelen.

mkr	30 sep 2026	31 dec 2025
Ingående redovisat värde	10 905	9 924
Förvärv	—	770
Aktieägartillskott	—	66
Andel av resultat från intresseföretag och joint ventures	-400	433
Erhållen utdelning	-74	-69
Nedskrivning/återföring nedskrivning	-168	334
Valutakursomräkning	1 399	-553
Utgående redovisat värde	11 662	10 905

mkr	Entra		Halvorsäng	
	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep
Hysesintäkter	2 324	2 192	21	—
Förvaltningsresultat	967	947	20	4
Periodens resultat	-1 083	844	17	39
Varav minoritetens andel	17	78	—	—

	Entra		Halvorsäng	
	30 sep 2026	31 dec 2025	30 sep 2026	31 dec 2025
Antal fastigheter, st	79	80	1	1
Fastighetsvärde, mkr	62 230	56 596	992	863
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 115	1 117	53	53
Ek. uthyrningsgrad, %	93,8	93,9	91,9	91,9
Kontraktslängd, år	5,8	6,0	11,6	11,6
Räntebärande skulder, mkr	32 027	28 307	100	—
Kapitalbindning, år	3,8	3,6	0,7	—
Räntebindning, år	3,5	3,4	0,2	—
Belåningsgrad, %	49,0	48,0	neg	—
EPRA NRV, SEK/aktie	166	155	—	—
Börskurs, NOK/aktie	97,70	115,60	—	—
Redovisat värde, mkr	11 168	10 420	494	485

Uppskjuten skatt

Total uppskjuten skatteskuld uppgick till 14 529 mkr (15 139). Ett bedömt verkligt värde kan beräknas till 2 586 mkr (2 422), se antaganden i årsredovisning 2025.

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	54	11	11
Derivat	-1 242	-256	-234
Obeskattade reserver	-931	-192	-173
Fastigheter	-77 075	-15 896	-2 190
Summa	-79 194	-16 333	-2 586
Fastigheter, tillgångsförvärv	8 751	1 804	—
Summa	-70 443	-14 529	-2 586
Avgår till Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	6 550	1 348	371
Utgående redovisat värde	-63 893	-13 181	-2 215

Derivat

Per den 30 september 2026 uppgick marknadsvärdet för derivatportföljen till 1 957 mkr (705) fördelat på 1 314 mkr (776) för räntederivat respektive 643 mkr (-71) för valutaderivat. Verkligt värde är fastställt enligt IFRS 13, nivå 2.

Avyttringsgrupp som innehas för försäljning

Den 24 juni tecknade Castellum avtal om att sälja 95 fastigheter belägna i Malmö, Lund, Helsingborg, Ängelholm och Burlöv. Frånträdesdagen var den 1 oktober. Försäljningen avser ett större bestånd i segmentet Öresund. Avyttringsgruppen är klassificerad som att den innehas för försäljning enligt IFRS 5. Nedan specificeras de tillgångar och skulder som ingår i denna avyttringsgrupp.

mkr	30 sep 2026
Tillgångar som innehas för försäljning	
Förvaltningsfastigheter	13 320
Goodwill	413
Nyttjanderättstillgångar	101
Övriga anläggningstillgångar	10
Övriga fordringar	137
Likvida medel	4
Utgående redovisat värde	13 985
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	
Uppskjuten skatteskuld	1 348
Övriga avsättningar	1
Leasingskulder	101
Ej räntebärande skulder	252
Utgående redovisat värde	1 702

Fastighetsportföljen

Castellum är ett av Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag. Beståndet är koncentrerat till attraktiva tillväxtorter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Genom intresseföretaget Entra har Castellum även exponering mot attraktiva områden i Norge. Gemensamt för Castellums fastigheter är att de är belägna i eller nära citylägen, har goda kommunikationer och kompletterande service.

Castellums geografiska fokus kombinerat med stabila hyresgäster, exempelvis statliga och kommunala verksamheter, ger goda förutsättningar för stabilitet och långsiktig tillväxt.

Det kommersiella beståndet består till största delen av kontor 63 procent, därefter lager/lätt industri 16 procent, samhällsfastigheter 12 procent och handel 5 procent. Beståndets sista 4 procent består av projekt och mark.

Castellums fastighetsbestånd per den 30 september 2026 omfattade 644 fastigheter (673) med ett sammanlagt kontraktvärde om 8 463 mkr (9 299) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 5 124 tkvm (5 291).

Ekonomisk uthyrningsgrad

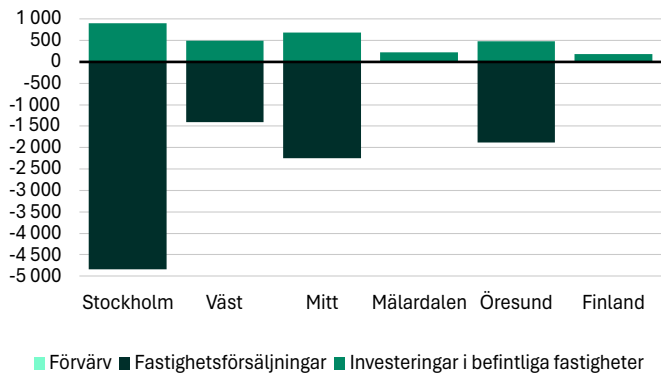
Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 87,3 procent jämfört med 89,2 procent vid utgången av 2025. Av minskningen om 1,9 procentenheter beror 0,2 procentenheter på sålda fastigheter med hög ekonomisk uthyrningsgrad. Resterande del av minskningen beror på stigande vakans.

Från och med 2026 tillämpas en ny definition för ekonomisk uthyrningsgrad, se sidan 29. Jämförelsesiffror har justerats.

Investeringar

Castellum har under perioden investerat 2 953 mkr (2 085) i befintliga fastigheter, varav 1 527 mkr (805) avser ny-, till- och ombyggnation, 843 mkr (764) avser hyresgästanpassningar, 75 mkr (105) avser energiinvesteringar, 450 mkr (401) avser underhållsinvesteringar och 58 mkr (10) avser övriga investeringar.

Nettoinvestering per region



Väsentliga fastighetstransaktioner frånträdda under 2026

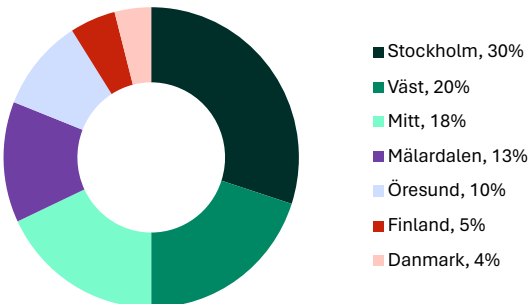
Försäljningar	Region	Från-träde	Yta, tkvm	Årligt hyresvärde, mkr	Nettoförsäljningspris, mkr
Hållstugan 28	Mitt	Q1-26	8	16	170
Portfölj AP7, 8 fastigheter ¹	Flera	Q2-26	103	257	5 016
Portfölj Linköping, 3 fastigheter	Mitt	Q2-26	10	17	245
Portfölj Alecta, 2 fastigheter	Stockholm	Q3-26	36	226	4 825

¹. En fastighet kvarstår att frånträda, förväntas ske under kvartal fyra.

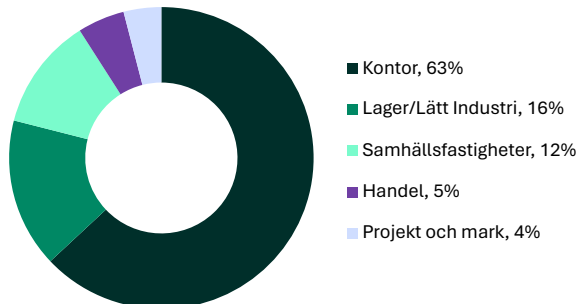
Nettoinvestering

Nettoinvestering, mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	R12, okt 2025 - sep 2026	2025 jan-dec
Förvärv	—	331	—	2 031	54	2 085
Investeringar i befintliga fastigheter	985	797	2 953	2 085	4 083	3 215
Summa investering	985	1 128	2 953	4 116	4 137	5 300
Försäljningar	-4 839	-453	-10 405	-618	-10 698	-911
Nettoinvestering	-3 854	675	-7 452	3 498	-6 561	4 389
Andel av fastighetsvärdet, %	-2,9	0,5	-5,4	2,6	-4,8	3,2

Fastighetsvärde per region



Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsbestånd

Kategori	2026-09-30				januari-september 2026						
	Antal	Yta, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	kr/kvm	Hyresvärde, mkr	kr/kvm ¹	Ekonomisk uthyrn. grad, %	Intäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	kr/kvm ¹	Driftöverskott, mkr
KONTOR											
Stockholm	53	644	26 288	40 840	1 450	2 812	84,8	1 197	333	679	864
Väst	74	457	13 448	29 413	723	2 106	87,7	617	205	626	412
Mitt	67	521	12 015	23 046	809	2 043	84,0	675	234	597	441
Mälardalen	31	375	10 879	29 043	663	2 356	84,4	555	168	627	387
Öresund	30	256	8 115	31 680	498	2 584	80,8	436	145	721	291
Danmark	12	128	5 326	41 772	270	2 804	88,0	231	63	677	168
Finland	17	196	5 722	29 185	523	3 476	83,9	443	189	1 294	254
Summa Kontor	284	2 577	81 793	31 745	4 936	2 492	84,7	4 154	1 337	696	2 817
SAMHÄLLSFASTIGHETER											
Stockholm	6	119	3 623	30 386	204	2 253	94,6	192	42	472	150
Väst	16	132	2 747	20 749	185	1 845	93,1	171	48	529	123
Mitt	22	249	7 441	29 852	419	2 312	88,2	376	93	513	283
Mälardalen	4	37	744	20 140	50	1 790	96,7	47	14	511	33
Öresund	4	34	743	21 693	57	2 225	89,9	52	10	397	42
Danmark	1	8	196	25 909	13	2 372	97,6	13	6	1 152	7
Summa Samhällsfastigheter	53	579	15 494	26 730	928	2 156	91,2	851	213	509	638
LAGER/LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	27	179	3 585	20 029	197	1 472	87,9	181	57	447	124
Väst	78	577	8 206	14 223	496	1 146	93,6	456	133	327	323
Mitt	17	100	1 156	11 523	86	1 132	94,1	80	26	347	54
Mälardalen	26	376	4 315	11 487	349	1 441	92,6	309	123	447	186
Öresund	36	261	2 904	11 127	213	1 080	89,1	186	64	326	122
Finland	1	—	78	—	7	—	93,6	6	1	—	5
Summa Lager/Lätt industri	185	1 493	20 244	13 560	1 348	1 253	91,8	1 218	404	374	814
HANDEL											
Stockholm	9	79	2 031	25 789	119	2 006	94,6	108	21	352	87
Väst	10	64	1 368	21 321	85	1 761	98,1	82	19	414	63
Mitt	18	128	1 984	15 551	149	1 534	91,2	132	42	431	90
Mälardalen	7	36	662	18 121	45	1 628	97,6	42	12	430	30
Öresund	15	68	1 236	18 200	89	1 757	85,2	71	25	522	46
Summa Handel	59	375	7 281	19 419	487	1 721	92,8	435	119	428	316
Summa	581	5 024	124 812	24 843	7 699	2 028	87,3	6 658	2 073	559	4 585
Projekt	23	100	3 812		91			13	25		-12
Obebyggd mark	40	—	669		10			5	3		2
Summa förvaltningsfastigheter²	644	5 124	129 293		7 800			6 676	2 101		4 575
2025-12-31	673	5 291	136 919		—			—	—		—
januari-september 2025	—	—	—		8 150			7 127	2 133		4 994

¹. Endast beräknad på yta kopplad till förvaltningsfastigheter.

². Inkluderar Tillgångar som innehas för försäljning, se sidan 10.

Skillnaden mellan ovan redovisat driftöverskott om 4 575 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 4 829 mkr förklaras av att sålda fastigheter ej är medräknade i tabellen.

Stora projekt

Pågående projekt över 100 mkr

Castellum har en portfölj av större pågående projekt till en sammanlagd investering om 3,2 mdkr, varav 1,1 mdkr återstår att investera. Den genomsnittliga uthyrningsgraden i dessa uppgår till 81 procent.

Under året har totalt tre projekt färdigställts med ett totalt hyresvärde om 125 mkr och med en uthyrningsgrad om 100 procent.

Beslutade, ej startade projekt	Kategori	Typ	Ort	Projektstart	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Gladan 5 & 7	K	O	Stockholm	Q4-26	6 200	32	0	221	46	175
Summa ej startade projekt					6 200	32	0	221	46	175

Pågående projekt	Kategori	Typ	Ort	Färdigställande	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Örnäs 1:28 (Brunna B3)	La	N	Stockholm	Q1-27	13 100	15	0	229	190	39
Tingstadsvassen 31:2	I	N	Göteborg	Q1-27	5 900	9	54	101	48	53
Sunnanå 8:51 ¹	La	N	Malmö	Q1-27	22 400	26	0	282	228	54
Götaland 5 (Werket)	S	O/T	Jönköping	Q2-27	7 700	20	100	166	79	87
Blandaren 18	K	O/T	Linköping	Q3-27	5 000	13	83	147	53	94
Hotellet 8	Ho	O	Jönköping	Q4-27	7 400	24	100	197	73	124
Sorbonne 1 (Infinity)	K	N	Stockholm	Q4-27	24 000	143	98	1 800	1 320	480
Amasonen 3	K	O	Linköping	Q4-27	10 300	33	91	271	115	156
Summa pågående projekt					95 800	283	81	3 193	2 106	1 087

Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt	Kategori	Typ	Ort	Färdigställt	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Rotterdam 1	K	O	Stockholm	Q3-26	17 100	74	100	300	288	12
Solsten 1:172	K	O/T	Göteborg	Q3-26	15 100	34	100	131	106	25
Gullbergsvass 1:15	Ho	O	Göteborg	Q1-26	4 500	17	100	100	99	1
Summa färdigställt					36 700	125	100	531	493	38

Totalsumma projekt					138 700	440	81	3 945	2 645	1 300
---------------------------	--	--	--	--	----------------	------------	-----------	--------------	--------------	--------------

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

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

¹. Inkluderas i Tillgångar som innehas för försäljning, se sidan 10

Hyresgäster

Castellums exponering mot enskilda hyresgäster är mycket låg med en hyresavtalsportfölj som har stor spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher, vilket sprider risken för hyresförluster och vakanser. Koncernen har cirka 7 000 kommersiella kontrakt och cirka 400 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen intill.

Det enskilt största kontraktet svarar för 1,3 procent av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största hyresgästen är 2,3 procent. Återstående genomsnittlig kontraktslängd per den 30 september 2026 uppgick till 3,3 år (3,6).

Kontraktsförfallostruktur

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2026	1 048	357	4
2027	2 283	1 696	20
2028	1 393	1 829	22
2029	1 265	1 561	18
2030	549	906	11
>2030	490	1 892	22
Summa kommersiellt	7 028	8 241	97
Bostäder	400	44	1
P-platser och övrigt	5 822	178	2
Summa	13 250	8 463	100

Nettouthyrning

Under perioden har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 659 mkr (532). Uppsägningar uppgick till –554 mkr (–698), varav –15 mkr (–111) avsåg konkurser och –122 mkr (–42) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 105 mkr (–166). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultateffekt bedöms till 6–15 månader för förvaltningsfastigheter och

Nettouthyrning, januari-september 2026¹

mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Finland	Totalt
Nytecknat							
Förvaltningsfastigheter	116	77	92	64	123	19	491
Projektfastigheter	140	5	22	1	0	0	168
Summa	256	82	114	65	123	19	659
Uppsagt							
Befintligt	–193	–91	–77	–36	–112	–30	–539
Konkurser	–1	–3	–8	0	–3	0	–15
Summa	–194	–94	–85	–36	–115	–30	–554
Nettouthyrning	62	–12	29	29	8	–11	105
januari-september 2025	–26	30	2	–76	–103	7	–166

¹ Inkluderar Tillgångar som innehas för försäljning, se sidan 10.

Kontraktsstorlek

	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, storlek			
<0,25	3 061	199	2
0,25 – 0,5	954	348	4
0,5 – 1,0	1 189	837	10
1,0 – 3,0	1 217	2 095	25
>3,0	607	4 762	56
Summa kommersiellt	7 028	8 241	97
Bostäder	400	44	1
P-platser och övrigt	5 822	178	2
Summa	13 250	8 463	100

Största hyresgäster

	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %
AFRY	195	2,3
Polismyndigheten	132	1,6
Försäkringskassan	131	1,5
Handelsbanken	126	1,5
ABB	124	1,5
E.ON Nordic	92	1,1
Hitachi	78	0,9
Staten gm Fortifikationsverket	74	0,9
Nokia Solutions and Networks AM Oy	69	0,8
Biz Apartments	60	0,7
Summa	1 081	12,8

12–24 månader för projektfastigheter. Rapporterade konkurser har normalt sett en omedelbar resultateffekt.

Omförhandlingar motsvarande en årshyra om 181 mkr (197) har genomförts under året med en genomsnittlig hyresförändring om –2,5 procent (1,6). Hyreskontrakt om 898 mkr (1 345) förlängdes till oförändrade villkor.

Finansiering

Under kvartalet emitterades ett icke säkerställt obligationslån om 300 miljoner euro på den europeiska kapitalmarknaden till en kreditmarginal om 0,78 procent och en fast årlig kupong om 3,75 procent. Obligationen har en löptid om tre år, med förfall den

3 september 2029. Snitträntan har under kvartalet varit oförändrad på 3,5 procent. Andel räntesäkrat (över 1 år) uppgick vid balansdagen till 61 procent (68). Genomsnittlig Stibor 3m uppgick under kvartalet till 2,03 procent jämfört med 2,04 procent under Q2 2026.

Ränteförfallostruktur 2026-09-30

Förfallotidpunkt	Räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0 – 1 år	21 785	39	5,3 ²	0,1
1 – 2 år	3 249	6	2,0	1,5
2 – 3 år	8 351	15	2,2	2,6
3 – 4 år	4 950	9	2,2	3,5
4 – 5 år	6 552	11	2,6	4,5
> 5 år	11 400	20	2,3	6,9
Summa	56 287	100	3,5	2,7

Kreditförfallostruktur 2026-09-30

Förfallotidpunkt	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Företags-certifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Outnyttjade kredit-faciliteter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
2026	429	728	2 699	3 856	7	421	4 277
2027	337	3 021	1 210	4 568	8	—	4 568
2028	5 016	4 998	—	10 014	18	9 369	19 383
2029	4 964	7 537	—	12 501	22	1 206	13 707
2030	2 032	7 172	—	9 204	16	2 959	12 163
>2030	14 197	1 947	—	16 144	29	38	16 182
Summa	26 975	25 403	3 909	56 287	100	13 993	70 280

Nyckeltal räntebärande finansiering¹

	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder, mkr	56 287	57 497	57 019
Banklån, mkr	26 975	23 064	22 320
Utestående obligationer, mkr	25 403	30 826	30 695
Utestående företagscertifikat, mkr	3 909	3 607	4 004
Likvida medel, mkr	163	137	120
Outnyttjade kreditfaciliteter, mkr	13 993	22 905	20 176
Andel icke säkerställda tillgångar, %	61,4	52,2	55,8
Säkerställd upplåning av totala tillgångar, %	17,7	14,6	14,2
Belåningsgrad, %	37,4	36,5	36,5
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	3,1	3,2	3,2
Nettoskuld/EBITDA R12, ggr	8,9	9,1	9,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,0	4,6	4,3
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	3,5	3,3
Kreditrating - S&P	Avslutad juni 2026	BBB, Stabila utsikter	BBB, Stabila utsikter
Kreditrating - Moody's	Baa2, Stabila utsikter	Baa2, Stabila utsikter	Baa2, Stabila utsikter
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften, %	3,5	3,1	3,1
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften, %	3,5	3,3	3,2
Marknadsvärde räntederivat, mkr	1 314	595	776
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	643	353	-71

¹ Inkluderar Tillgångar som innehas för försäljning samt Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning, se sidan 10.

² Inkluderar marginalen för hela den rörliga delen av skuldportföljen. Genomsnittlig ränta för rörliga skulder uppgick till 3,3 procent (3,4).

Castellums finanspolicy och åtaganden i EMTN-program

	Policy	Åtaganden i EMTN-program	Utfall
Belåningsgrad	Ej varaktigt över 40 %	Ej över 65 %	37,4 %
Räntetäckningsgrad, R12	Minst 3 ggr	Minst 1,5 ggr	3,1 ggr
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 %	18 %
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning, år	Minst 2 år		4,0 år
• förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		7 %
• likviditetsbuffert	Likviditetsreserv motsvarande 12 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
• genomsnittlig räntebindning	1,5 – 4,5 år		2,7 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 %		37 %
Kredit- och motpartsrisk			
• ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
• nettoexponering i utländsk valuta	Maximalt 10 % av balansomslutningen		Uppfyllt

Känslighetsanalys

	Förändring	Effekt på	Belopp, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	+102/-102
Hysesintäkter	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	+89/-89
Fastighetskostnader	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	-28/+28
Underliggande marknadsräntor	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	-218/+218
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enhet	Förvaltningsfastigheter ¹	-5 323/+5 813

¹ Inkluderar Tillgångar som innehas för försäljning, se sidan 10.

Fördelning räntebärande skulder 2026-09-30



■ Banklån, 26 975 mkr
■ Obligationer, 25 403 mkr
■ Företagscertifikat, 3 909 mkr

Säkerställda och icke säkerställda krediter 2026-09-30



■ Icke säkerställda krediter, 29 674 mkr
■ Säkerställda krediter, 26 613 mkr

Kassaflödesanalys för koncernen

mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	R12, okt 2025 - sep 2026	2025 jan-dec
Driftöverskott	1 614	1 702	4 829	4 908	6 444	6 524
Centrala administrationskostnader	-29	-41	-86	-176	-173	-264
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4	15	-46	80	5	131
Erhållen ränta	3	11	10	23	23	36
Betald ränta	-561	-542	-1 677	-1 677	-2 268	-2 268
Betald skatt	-19	-10	-223	-50	-308	-135
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 012	1 135	2 807	3 108	3 723	4 024
Förändring kortfristiga fordringar	86	239	13	-162	258	83
Förändring kortfristiga skulder	-224	-168	-84	-74	-196	-186
Kassaflöde från löpande verksamhet	874	1 206	2 736	2 872	3 785	3 921
Investeringar i befintliga fastigheter	-971	-786	-2 917	-2 049	-4 034	-3 166
Förvärv av fastigheter	—	-292	0	-323	-53	-376
Förvärv av fastigheter via bolag	—	—	—	-1 645	0	-1 645
Försäljning av fastigheter	—	—	58	—	98	40
Försäljning av fastigheter via bolag	4 792	352	10 269	509	10 529	769
Förvärv av övriga anläggningstillgångar, netto	-6	0	-8	-5	-15	-12
Erhållen utdelning från intresseföretag	—	—	74	—	143	69
Investeringar i intresseföretag och joint ventures	—	—	—	-836	0	-836
Investeringar övrigt	—	—	—	-4	0	-4
Kassaflöde från investeringsverksamhet	3 815	-726	7 476	-4 353	6 668	-5 161
Återköp egna aktier	-3 000	—	-7 563	-39	-7 563	-39
Utbetald utdelning	—	-305	-305	-610	-611	-916
Utbetald utdelning hybridobligation	—	—	-335	-349	-335	-349
Upptagna lån	10 003	4 637	37 085	15 088	43 744	21 747
Amortering av lån	-11 395	-4 809	-38 636	-15 148	-45 289	-21 801
Derivat	-237	-39	-416	303	-373	346
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 629	-516	-10 170	-755	-10 427	-1 012
Periodens kassaflöde	60	-36	42	-2 236	26	-2 252
Likvida medel ingående balans	98	174	120	2 400	137	2 400
Kursdifferens i likvida medel	5	-1	1	-27	0	-28
Totala likvida medel	163	137	163	137	163	120
Avgår till Tillgångar som innehas för försäljning	-4	—	-4	—	-4	—
Likvida medel vid periodens slut	159	137	159	137	159	120
Genomsnittligt antal aktier, tusen	440 952	492 102	463 868	492 272	470 985	492 229
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr/aktie	2,30	2,31	6,05	6,31	7,90	8,18

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Nyckeltal

	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Hyresvärde, kr/kvm ¹	2 028	2 053	2 072	2 019	1 927	1 758	1 648
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	559	542	551	542	547	511	425
Driftöverskott, kr/kvm ^{1,2}	1 231	1 282	1 274	1 275	1 209	1 048	1 008
Överskottsgrad, % ²	69,1	70,0	69,0	70,1	68,5	67,2	70,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	87,3	88,7	89,2	91,1	91,0	93,4	92,9
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, tkvm	5 124	5 306	5 291	5 282	5 485	5 696	5 853
Antal fastigheter vid periodens utgång	644	677	673	672	709	749	762
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	24 843	25 614	25 538	25 475	25 258	26 737	26 667
Finansiella nyckeltal							
Avkastning totalt kapital, %, R12	2,4	3,5	2,8	2,8	-6,6	0,6	8,6
Avkastning eget kapital, %, R12	3,6	3,9	1,2	3,0	-14,8	2,2	22,7
Belåningsgrad, % ^{3,4}	37,4	36,5	36,5	35,6	37,4	42,3	39,2
Belåningsgrad fastighet, % ^{3,4}	43,4	41,8	41,6	41,4	43,3	49,5	45,5
Räntetäckningsgrad, ggr, R12	3,1	3,2	3,2	3,3	3,0	3,9	5,2
Genomsnittlig effektiv ränta exkl löften, %	3,5	3,1	3,1	3,2	3,0	2,6	1,8
Data per aktie							
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	124,25	106,30	106,40	120,55	143,30	106,06	204,81
Eget kapital, kr	173	160	159	161	157	202	206
Resultat, kr ³	5,75	1,72	1,36	4,22	-26,30	3,74	34,86
Förvaltningsresultat, kr	7,39	7,06	9,36	9,78	9,69	11,45	10,46
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr	6,05	6,31	8,18	8,90	9,06	10,24	9,73
Utdelning, kr	—	—	—	2,48	—	—	6,38
Utestående antal aktier vid periodens utgång, tusental	430 486	492 102	492 102	492 446	492 601	390 933	405 384
Genomsnittligt antal aktier, tusental	463 868	492 272	492 229	492 515	451 377	393 849	336 784
Nyckeltal enligt EPRA^{4,5}							
EPRA EPS, kr	6,72	6,63	8,95	9,32	9,49	11,09	9,73
EPRA NRV, kr	169	160	160	157	154	203	211
EPRA NTA, kr	163	156	155	152	149	193	202
EPRA NDV, kr	140	132	131	131	127	165	166
EPRA LTV, %	51,7	50,5	50,4	49,4	52,1	55,6	51,4
EPRA vakansgrad, %	11,6	10,3	10,3	8,8	7,9	6,7	7,8

¹ Ändrad definition från och med 2026. Jämförelsesiffror har omräknats.

² Exklusive övriga intäkter om 65 mkr för perioden januari–december 2024.

³ Jämförelsesiffrorna för Resultat per aktie är omräknade och inkluderar avdrag för ränta hybridobligation, se sidan 7.

⁴ Inkluderar Tillgångar som innehas för försäljning samt Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning, se sidan 10.

⁵ För uträkning och definitioner, se sidorna 26-29.

Hållbarhet

Hållbarhetsresultat

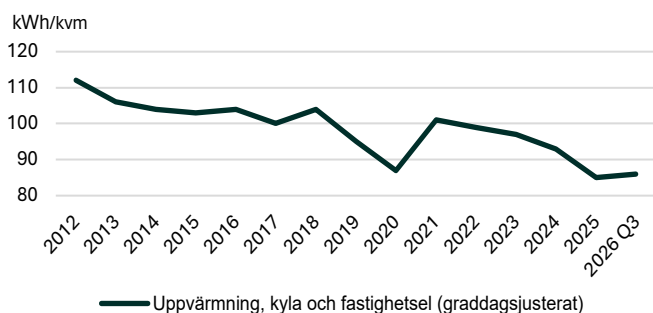
I jämförbar portfölj minskade den graddagsjusterade energianvändningen med 1,0 procent under den senaste tolv månadersperioden. I Q3 2026 uppgick klimatpåverkan från förvaltningsfastigheterna till 3,79 kg CO₂e/kvm, jämfört med delmålet för 2026 på 3,66 kg CO₂e/kvm. Ökningen beror främst på högre emissionsfaktorer hos fjärrvärmelieferantörer. Delmålet är en del av Castellums långsiktiga mål om nettonollutsläpp senast 2040.

Andelen hållbarhetscertifierade fastigheter fortsatte att öka. Vid utgången av tredje kvartalet 2026 omfattade certifieringarna 310 fastigheter, motsvarande 61 procent av fastighetsytan. Under den senaste tolv månadersperioden har energieffektiviseringsprojekt om drygt 120 miljoner kronor genomförts eller påbörjats. Den genomsnittliga årliga investeringen under de senaste fem åren uppgår till cirka 200 miljoner kronor.

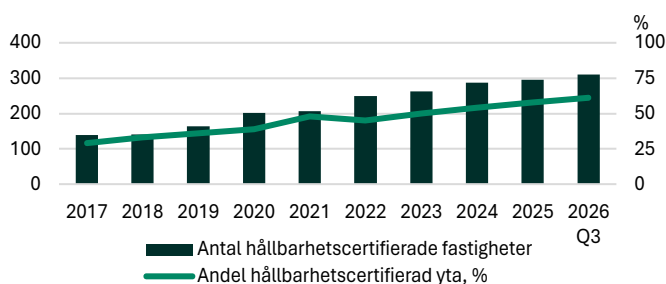
Castellums satsning på fossilfri energi fortsätter genom det förlängda solcellsprogrammet "100 på sol". Målet är att ha 200 solcellsanläggningar i drift senast 2030. Vid utgången av Q3 2026 hade Castellum uppfört 135 anläggningar, vars produktion motsvarar cirka 26 procent av bolagets årliga elbehov.

Castellum har godkänts för Nasdaq Green Equity Designation på Nasdaq Stockholm och behåller den gröna aktieklassificeringen. I årets externa granskning från S&P Global Shades of Green konstateras att 81 procent av Castellums omsättning kommer från energieffektiva byggnader, vilket överstiger Nasdaqs gräns på 50 procent. S&P bedömer även att 78 procent av Castellums investeringar under 2025 var gröna.

Energiprestanda över tid, kWh/kvm



Hållbarhetscertifierade fastigheter



Hållbarhetsmål och strategi

Castellums hållbarhetsstrategi Den hållbara staden omfattar mätbara mål inom tre fokusområden: *Framtidens fastigheter*, *Hållbara arbetsplatser* och *Sunda affärer*. Strategin är integrerad i affärsmodellen och omfattar satsningar på attraktiva och inkluderande arbetsplatser samt ett ansvarsfullt företagande med tydliga processer för etik, regelefterlevnad och leverantörskedjan.

Genom att kombinera miljömässiga, sociala och styrningsrelaterade aspekter stärker Castellum sin konkurrenskraft och långsiktiga lönsamhet, samtidigt som bolaget bidrar till ett mer hållbart samhälle.

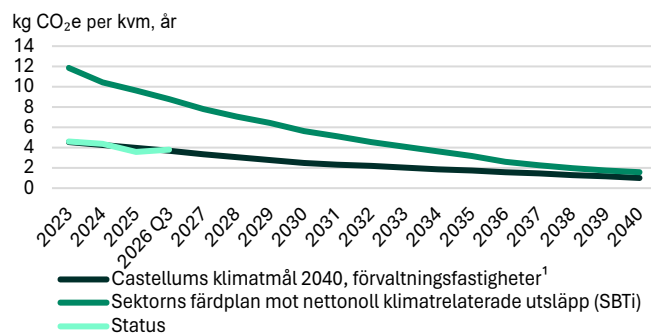
Exempel från verksamheten

Under Q3 2026 har Castellum köpt CCS betong EvoBuild från Heidelberg Materials för lager- och logistikprojektet. Betongen har ett lägre klimatavtryck genom att koldioxid fångas in vid produktionen i Brevik i Norge och lagras permanent.

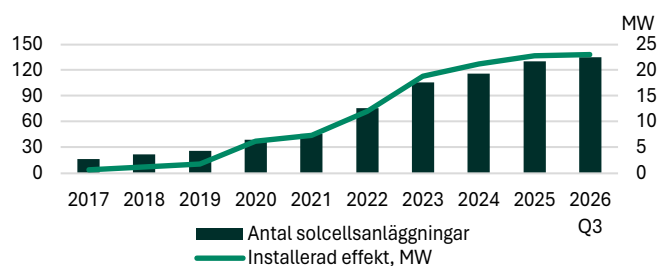
Återbruk är ett prioriterat område. I Region Väst har material lämnats eller hämtats i 126 projekt via återbrukshubben REbygg i Göteborg till och med tredje kvartalet. Det har bidragit till att undvika utsläpp om drygt 200 ton CO₂e och minskat kostnaderna med 1,1 miljoner kronor jämfört med inköp av nytt material.

I projekt Rotterdam 1 har omfattande arbete med återbruk, där bland annat belysningsarmaturer, glaspartier, väggmaterial, dörrar, kök, rör och ventilationskanaler har återbrukats, bidragit till att undvika utsläpp om 111 ton CO₂e. Samtidigt har kostnaderna minskat med 2 mkr jämfört med inköp av nytt material.

Castellums klimatmål 2040, förvaltningsfastigheter^{1,2}



Solcellsanläggningar



¹ Inkluderar Tillgångar som innehas för försäljning samt Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning, se sidan 10.

² Scope 1, 2 och utsläpp från hyresgäster el (Scope 3.13)

Nyckeltal hållbarhet

	2026 Q3, R12	2025	2024
Resurseffektivitet			
Total energiprestanda, kWh/kvm, år	85	80	91
Total energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	86	85	93
1. varav faktisk uppvärmning	60	55	62
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	61	60	64
3. varav el och kyla	25	25	29
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, graddagskorrigerad, %	-1	-7	-4
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, faktisk energianvändning, %	3	-10	-7
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av fastighetsvärde, %	49	54	48
Total vattenanvändning, m³/kvm, år	0,2	0,2	0,3
Vattenbesparing per år, jämförbart bestånd R12, %	-7	-7	0
Fossilfritt			
Andel icke fossil energi (köpt), %	99	99	99
Fossiloberoende fordon, %	100	100	99
Laddpunkter för elbilar, antal	1 635	1 627	1 453
Installerade solcellsanläggningar, antal	135	130	116
Klimatrelaterade utsläpp (kg CO₂e/ekvm, år)			
scope 1	0,1	0,1	0,1
scope 2 - marknadsbaserade	1,5	1,0	0,9
scope 2 - platsbaserade	3,5	3,3	4,0
Hållbarhetscertifiering			
Hållbarhetscertifiering, % av kvm	61	58	54
Sociala nyckeltal			
Anställda på balansdagen, antal	478	485	564
Jämställdhet, kvinnor/män, %	39/61	42/58	43/57
Sjukfrånvaro, % (lång- och korttidssjukfrånvaro)	2,5	2,7	2,6
Antal skador med frånvaro, anställda ¹	0	0	1
Skadefrekvens (LTIFR), anställda ¹	0	0	0,9
Antal skador med frånvaro, entreprenörer ¹	12	12	2
Skadefrekvens (LTIFR) entreprenörer ¹	2,3	2,3	0,4
Praktikanter, % av medarbetare YTD	10	13	7
ESG-benchmarks			
MSCI ESG Score	TBA	AAA	AAA
S&P CSA poäng (0-100)	TBA	74	76
CDP betyg (A till D-betyg)	TBA	A-	A

¹ Nyckeltalet beräknas på helår och avser 2025.

Ratings



Castellums rating:
74/100 (enda nordiska fastighetsbolag som blivit inkluderat)



Castellums rating:
A-



Castellums rating:
AAA



Castellums rating:
Low-carbon leader



Castellums rating:
Gold



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. INFORMATION PROVIDERS, AND ARE PROVIDED 'AS-IS' AND WITHOUT WARRANTY. MSCI NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI.

Castellumaktien

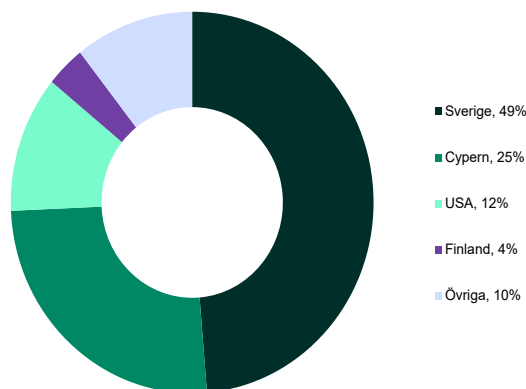
Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång drygt 87 000 aktieägare. De 15 enskilt största aktieägarna per den 30 september 2026 framgår i tabellen nedan.

Aktieägare per 30 september 2026

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Akelius Apartments Ltd	126 000	26,4	29,3
Gösta Welandson med bolag	19 638	4,1	4,6
Vanguard	16 779	3,5	3,9
BlackRock	16 265	3,4	3,8
Nordea Funds	14 848	3,1	3,4
Folksam	11 514	2,4	2,7
Alecta Tjänstepension	9 400	2,0	2,2
Handelsbanken Fonder	8 912	1,9	2,1
Länsförsäkringar Fonder	8 183	1,7	1,9
APG Asset Management	8 055	1,7	1,9
Swedbank Robur Fonder	5 706	1,2	1,3
State Street Investment Mgmt	4 502	0,9	1,0
SEB Funds	3 674	0,8	0,9
Carnegie Fonder	3 431	0,7	0,8
Avanza Pension	3 265	0,7	0,8
15 största ägarna	260 172	54,5	60,4
Svenska aktieägare, övriga	135 924	28,5	31,6
Utländska aktieägare, övriga	34 390	7,2	8,0
Totalt utestående aktier	430 486	90,1	100,0
Aktier i eget förvar	47 041	9,9	
Totalt registrerade aktier	477 526	100,0	

Källa: Aktieägarstatistik från Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetade data från Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

Aktieägare per land 30 september 2026



Återköp och indragning av egna aktier

Under perioden initierades återköpsprogram av egna aktier, vilka slutfördes senare under perioden. Syftet med återköpen av egna aktier är att justera bolagets kapitalstruktur och därigenom effektivt bidra till en ökning av aktieägarvärdet.

Under kvartalet har 22 596 587 egna aktier återköpts. Totalt i perioden har 61 616 281 aktier återköpts till en snittkurs om 122,74 kr/aktie inklusive courtage motsvarande ett sammanlagt värde om 7 563 mkr. Under perioden har även 15 075 097 egna aktier dragits in. För att återställa aktiekapitalet efter indragningen genomfördes en fondemission med ett belopp om 7,5 mkr, vilket motsvarar det belopp som aktiekapitalet har minskats med genom indragningen av egna aktier.

Bolagets innehav av egna aktier uppgår vid periodens slut till 47 040 587 aktier, motsvarande 9,9 procent av antalet registrerade aktier vid periodens utgång.

Utdelning

Årsstämman 2026 beslutade att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2025.

Nyckeltal aktien

	30 sep 2026	31 dec 2025
Aktiekurs, SEK	124,25	106,40
Börsvärde, mdkr	53,5	52,4
Omsättning, antal miljoner ¹	84	386
Omsättningshastighet, % ¹	72	79
Aktiens direktavkastning	—	2,3

¹ Från respektive års början. Avser omsättning på Nasdaq Stockholm.

Moderföretaget

Resultaträkning i sammandrag

mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Intäkter	64	66	172	199	251
Centrala administrationskostnader	-68	-87	-220	-295	-428
Resultat före finansiella poster	-4	-21	-48	-96	-177
Resultat från koncernföretag	89	118	544	1 485	1 591
Resultat från intresseföretag	389	67	822	283	182
Finansiella intäkter	565	858	1 588	2 773	2 426
Finansiella kostnader	-739	-931	-2 007	-2 720	-2 366
Resultat före värdeförändringar och skatt	300	91	899	1 725	1 656
Värdeförändringar					
Finansiellt innehav	—	—	—	-4	-4
Derivat	808	144	591	-673	-661
Resultat efter värdeförändringar	1 108	231	1 490	1 048	991
Bokslutsdispositioner	-2	—	-2	—	-30
Resultat före skatt	1 106	231	1 488	1 048	961
Skatt	-142	-56	-119	-43	-157
Periodens resultat	964	175	1 369	1 005	804
Övrigt totalresultat	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Periodens resultat	964	175	1 369	1 005	804
Poster som kan komma att omföras till periodens resultat					
Valutasäkring	—	18	-10	-31	-27
Periodens totalresultat	964	193	1 359	974	777

Balansräkning i sammandrag

mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Andelar i koncernföretag	40 887	51 686	41 729
Andelar i intresseföretag och joint ventures	11 587	11 009	10 839
Fordringar hos koncernföretag	54 466	53 146	54 492
Derivat	2 395	1 373	1 281
Övriga tillgångar	122	86	104
Likvida medel	82	25	21
Summa tillgångar	109 539	117 325	108 466
Eget kapital	41 819	48 484	48 286
Uppskjuten skatteskuld	206	83	156
Derivat	438	425	576
Räntebärande skulder	49 367	40 893	40 972
Skulder till koncernföretag	17 274	26 447	17 734
Ej räntebärande skulder	435	993	742
Summa eget kapital och skulder	109 539	117 325	108 466

Moderföretag är Castellum Aktiebolag (publ). Eventualförpliktelser har under perioden minskat med 8 980 mkr till följd av att extern skuld i dotterbolag, för vilken Castellum AB lämnat borgen, har amorterats under året. Per den 30 september 2026 uppgick den till 6 589 mkr (15 569). Eventualförpliktelserna är hänförliga till borgensförbindelser för dotterföretag.

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

Castellums verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer. Dessa är främst relaterade till fastigheter, skatt och finansiering. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har stor betydelse för verksamheten. Castellum hanterar riskerna gentemot en föränderlig marknad genom att ha en stark balansräkning och bibehålla belåningsgraden låg. I kombination med aktiv kapitalförvaltning minskar bolaget risken för ökad kapitalkostnad. På den operativa sidan arbetar Castellum med en väl sammansatt hyresgästportfölj med en spridning i uppsägningstid, bransch, hyresgäststorlek och geografiskt läge koncentrerat till tillväxtorter. För att underlätta riskhanteringen har Castellum valt att klassificera riskerna i kategorierna omvärldsrisker, operationella risker, finansiella risker samt hållbarhetsrisker. Mer information om Castellums risker och hantering av dessa återfinns i årsredovisningen för 2025.

Framtidsinriktad information

En del redovisade poster i denna rapport är framåtriktade och det faktiska utfallet kan komma att se väsentligt annorlunda ut. Förutom de faktorer som uttryckligen har kommenterats kan även andra faktorer väsentligt påverka det faktiska utfallet, exempelvis ekonomisk tillväxt, räntenivå, finansieringsvillkor, avkastningskrav på fastighetstillgångar och politiska beslut.

Redovisningsprinciper

Castellums koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderföretaget enligt ÅRL 9 kap. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. För koncernen och moderföretaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna i övriga delar av delårsrapporten. Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkat tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. De kritiska bedömningar som görs och de källor till osäkerhet i uppskattningar som finns är samma som i den senast publicerade årsredovisningen.

Resultat per aktie beräknas genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för ränta till innehavare av hybridobligation, divideras med det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under året. Bolaget har inte några utestående instrument som medför utspädning av resultat per aktie.

De svenska fastigheterna i Öresundsregionen har klassificerats som en avyttringsgrupp som innehas för försäljning enligt IFRS 5. Berörda tillgångar och skulder redovisas separat i rapporten över finansiell ställning. Omklassificeringen har påverkat presentationen av balansräkningen men inte koncernens resultat eller beräkningar av nyckeltal.

Införandet av IFRS 18 som ersätter IAS 1 den 1 januari 2027 kommer att innebära förändringar i presentation och upplysningar i

de finansiella rapporterna. Castellum befinner sig för närvarande i en förberedande implementeringsfas där utkast till framtida rapportstruktur har tagits fram, relevanta policyval enligt den nya standarden har utvärderats samt nödvändiga systemanpassningar identifierats och förbereds.

Värdering av fastighetsportföljen

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

Värdet beräknas som nuvärdet av driftöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under kalkylperioden om 10–20 år samt nuvärdet av bedömt restvärde efter kassaflödesperioden. Restvärdet utgörs av nuvärdet av alla framtida driftöverskott efter kassaflödesperioden. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är bedömningen avseende den framtida intjäningen och avkastningskravet, vilka är de tyngst vägande värdebidrivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är härlett från marknadstransaktioner på likvärdiga objekt, så kallad ortsprismetod. Intjäningen baseras på befintliga kontrakt och mest sannolika uthyrningsscenario i respektive fastighet. För ytterligare information om Castellums värdering av fastighetsbeståndet, se not 10 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2025.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

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

Närstående transaktioner

Ersättning har skett till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete.

Närstående transaktioner omfattar även Castellums fakturering om 0,8 mkr för utförda tjänster avseende projektledning och administration till Halvorsäng som är ett joint venture tillsammans med Göteborgs Hamn AB. Under perioden har Castellum erhållit utdelning från Entra om 74 mnok. Samtliga närstående transaktioner har gjorts på armlängds avstånd.

Rapportens undertecknande

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

Göteborg den 22 oktober 2026

Pål Ahlsén

Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Castellum Aktiebolag är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 oktober 2026 kl. 08:00 CEST

Revisorns rapport avseende översiktlig granskning av delårsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Castellum Aktiebolag (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Göteborg den 22 oktober 2026

Deloitte AB

Harald Jagner

Auktoriserad revisor

Kvartalsöversikt

	2026 jul-sep	2026 apr-jun	2026 jan-mar	2025 okt-dec	2025 jul-sep	2025 apr-jun	2025 jan-mar	2024 okt-dec
Resultaträkning, mkr								
Intäkter	2 246	2 420	2 321	2 398	2 407	2 403	2 386	2 444
Fastighetskostnader	-632	-724	-802	-783	-705	-769	-814	-792
Driftöverskott	1 614	1 696	1 519	1 615	1 702	1 634	1 572	1 652
Centrala administrationskostnader	-29	-32	-24	-87	-41	-70	-66	-63
Resultat från intresseföretag och joint ventures	-260	-349	40	198	58	322	188	152
Räntenetto	-564	-556	-524	-526	-506	-516	-534	-558
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-16	-9	-17	-17	-18	-20	-16	-24
Resultat inklusive intresseföretag och joint ventures	745	750	994	1 183	1 195	1 350	1 144	1 159
Värdeförändringar								
Fastigheter	-953	-147	416	-1 051	-232	-800	-368	5
Finansiellt innehav	—	—	—	—	—	—	-4	-5
Goodwill	-124	-111	-8	-81	-21	-18	-21	-60
Derivat	958	-225	338	-76	140	-417	-592	934
Aktuell skatt	-30	-69	-63	5	-120	-40	-102	-2
Uppskjuten skatt	343	436	-378	-94	-104	114	-55	-42
Periodens resultat	939	634	1 299	-114	858	189	2	1 989
Övrigt totalresultat	564	3	519	-240	-13	-21	7	85
Periodens totalresultat	1 503	637	1 818	-354	845	168	9	2 074
Balansräkning, mkr								
Förvaltningsfastigheter	115 973	120 548	138 141	136 919	137 328	136 999	135 020	135 711
Goodwill	3 511	3 634	4 158	4 166	4 247	4 268	4 286	4 307
Andelar i intresseföretag och joint ventures	11 662	11 269	11 645	10 905	11 064	10 996	10 311	9 924
Derivat	2 395	1 369	1 645	1 281	1 373	1 342	1 561	2 539
Övriga tillgångar	2 431	2 538	2 941	2 498	3 091	3 354	3 322	2 978
Likvida medel	159	93	104	120	137	174	207	2 400
Tillgångar som innehas för försäljning	13 985	13 982	—	—	—	—	—	—
Summa tillgångar	150 116	153 433	158 634	155 889	157 240	157 133	154 707	157 859
Eget kapital	74 443	75 939	77 892	78 311	78 663	77 815	78 906	79 174
Uppskjuten skatteskuld	13 181	13 597	15 380	15 139	14 974	14 879	15 004	14 900
Derivat	438	526	573	576	425	518	540	245
Räntebärande skulder	56 287	55 783	59 547	57 019	57 497	57 881	54 880	58 633
Övriga skulder	4 065	4 260	5 242	4 844	5 681	6 040	5 377	4 907
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	1 702	3 328	—	—	—	—	—	—
Summa eget kapital och skulder	150 116	153 433	158 634	155 889	157 240	157 133	154 707	157 859
Nyckeltal								
Resultat per aktie, kr ¹	1,97	1,22	2,52	-0,37	1,61	0,25	-0,13	3,90
Avkastning eget kapital, %, R12	3,6	3,4	2,9	1,2	3,9	3,4	3,3	3,0
Nettoinvestering, mkr	-3 854	-4 277	679	891	675	2 465	358	-307
Nettouthyrning, mkr	-5	28	82	26	16	2	-184	23
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ²	87,3	87,5	88,0	89,2	88,7	89,3	89,9	91,1
Belåningsgrad, % ³	37,4	37,3	37,5	36,5	36,5	36,7	35,3	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr, R12	3,1	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,3
EPRA NRV, kr/aktie ³	169	167	164	160	160	159	159	157

¹ Jämförelsesiffrorna för Resultat per aktie är omräknade och inkluderar avdrag för ränta hybridobligation, se sidan 7.

² Ändrad definition från och med 2026. Jämförelsesiffror har omräknats.

³ Inkluderar Tillgångar som innehas för försäljning samt Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning, se sidan 10.

Alternativa nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning, då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Dessa finansiella nyckeltal ska därför inte ses som en ersättning för nyckeltal som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras

nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av nyckeltalen. Vidare återfinns även definitionerna av dessa nyckeltal på sidan 29.

Vid beräkning av nyckeltal inkluderas balansposter redovisade som Tillgångar som innehas för försäljning och Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning enligt IFRS 5, se sidan 10, för att säkerställa jämförbarhet och en rättvisande bild av den underliggande verksamheten.

	2026 jul-sep		2025 jul-sep		2026 jan-sep		2025 jan-sep		R12, okt 2025 - sep 2026		2025 jan-dec	
Genomsnittligt antal aktier, tusen	440 952		492 102		463 868		492 272		470 985		492 229	
Förvaltningsresultat	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	626	1,42	1 082	2,20	2 633	5,68	1 357	2,76	2 608	5,54	1 334	2,71
Återläggning:												
Resultat intresseföretag exkl förvaltningsresultat	381	0,86	58	0,12	938	2,02	-216	-0,44	886	1,88	-268	-0,54
Värdetförändring fastighet	953	2,16	232	0,47	684	1,47	1 400	2,84	1 735	3,68	2 450	4,98
Värdetförändring finansiellt innehav	—	0,00	—	—	—	0,00	4	0,01	—	0,00	4	0,01
Värdetförändring goodwill	124	0,28	21	0,04	242	0,52	60	0,12	323	0,69	141	0,29
Värdetförändring derivat	-958	-2,17	-140	-0,28	-1 070	-2,31	869	1,77	-994	-2,11	945	1,92
Förvaltningsresultat	1 126	2,55	1 253	2,55	3 427	7,39	3 474	7,06	4 558	9,68	4 606	9,36
Aktuell skatt på förvaltningsresultat	-24	-0,05	-132	-0,27	-308	-0,66	-210	-0,43	-296	-0,63	-198	-0,40
EPRA Earnings/EPRA EPS	1 102	2,50	1 121	2,28	3 119	6,72	3 264	6,63	4 262	9,05	4 408	8,95

	R12, okt 2025 - sep 2026		R12, okt 2024 - sep 2025		2025 jan-dec	
Avkastning eget kapital						
Resultat efter skatt	2 759		3 039		938	
Genomsnittligt eget kapital	77 050		78 333		78 574	
Avkastning eget kapital, %	3,6		3,9		1,2	

	R12, okt 2025 - sep 2026		R12, okt 2024 - sep 2025		2025 jan-dec	
Avkastning eget kapital vid klassificering av hybrid som skuldinstrument						
Resultat efter skatt	2 759		3 039		938	
Tillkommer: kupong som ränta	-335		-348		-348	
Resultat efter skatt inkl kupong som ränta	2 424		2 691		590	
Genomsnittligt eget kapital	77 050		78 333		78 574	
Avgår: genomsnittligt hybridkapital	-10 161		-10 163		-10 161	
Avgår: skatteeffekt som påverkat eget kapital	-186		-101		-130	
Genomsnittligt eget kapital exkl hybrid	66 703		68 069		68 283	
Avkastning eget kapital vid klassificering av hybrid som skuldinstrument, %	3,6		4,0		0,9	

	R12, okt 2025 - sep 2026	R12, okt 2024 - sep 2025	2025 jan-dec
Avkastning totalt kapital			
Resultat före skatt	2 608	3 390	1 334
Återläggning:			
Räntenetto	2 170	2 114	2 082
Värdetändringar derivat	-994	-65	945
Netto	3 784	5 439	4 361
Genomsnittligt totalt kapital	155 062	156 654	156 566
Avkastning totalt kapital, %	2,4	3,5	2,8

	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	R12, okt 2025 - sep 2026	2025 jan-dec
Räntetäckningsgrad						
Förvaltningsresultat, mkr	1 126	1 253	3 427	3 474	4 558	4 606
Återläggning:						
Räntenetto, mkr	564	506	1 644	1 556	2 170	2 082
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	1 690	1 759	5 071	5 030	6 728	6 688
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,5	3,1	3,2	3,1	3,2

	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	R12, okt 2025 - sep 2026	2025 jan-dec
Överskottsgrad						
Driftöverskott	1 614	1 702	4 829	4 908	6 444	6 524
Återläggning:						
Intäkter coworking ¹	—	-118	—	-177	-79	-197
Kostnader coworking ¹	—	107	—	165	54	161
Driftöverskott exkl. coworking	1 614	1 691	4 829	4 896	6 419	6 488
Hysesintäkter exkl. coworking	2 008	2 070	6 202	6 341	8 229	8 426
Serviceintäkter ²	238	219	785	678	1 077	970
Hyses- och serviceintäkter exkl. coworking	2 246	2 289	6 987	7 019	9 306	9 396
Överskottsgrad, %	71,9	73,9	69,1	69,8	69,0	69,1

¹. Intäkter respektive kostnader med avdrag för koncerngemensamt.

². Jan-sep 2026 inkluderar en engångsintäkt om 84 mkr avseende återföring av periodiserad annuitet.

	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	R12, okt 2025 - sep 2026	2025 jan-dec
Nettoinvestering, mkr						
Förvärv	—	331	—	2 031	54	2 085
Investeringar i befintliga fastigheter	985	797	2 953	2 085	4 083	3 215
Summa investering	985	1 128	2 953	4 116	4 137	5 300
Försäljningar	-4 839	-453	-10 405	-618	-10 698	-911
Nettoinvestering	-3 854	675	-7 452	3 498	-6 561	4 389
Andel av fastighetsvärdet, %	-2,9	0,5	-5,4	2,6	-4,8	3,2

	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Antal utestående aktier, tusental	430 486	492 102	492 102

	mkr	30 sep 2026 kr/aktie	mkr	30 sep 2025 kr/aktie	mkr	31 dec 2025 kr/aktie
Substansvärde						
Eget kapital	74 443	172,93	78 663	159,85	78 311	159,14
Återläggning:						
Hybridobligationer	-10 161	-23,60	-10 161	-20,65	-10 161	-20,65
Beslutad ej verkställd utdelning	—	—	610	1,24	305	0,62
Derivat	-1 957	-4,55	-948	-1,93	-705	-1,43
Goodwill	-3 924	-9,12	-4 247	-8,63	-4 166	-8,47
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	14 529	33,75	14 974	30,43	15 139	30,76
Substansvärde EPRA NRV	72 930	169,41	78 891	160,31	78 723	159,97
Avdrag:						
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt	-2 586	-6,01	-2 367	-4,81	-2 422	-4,92
Substansvärde EPRA NTA	70 344	163,41	76 524	155,50	76 301	155,05
Återläggning:						
Derivat enligt ovan	1 957	4,55	948	1,93	705	1,43
Uppskjuten skatt i sin helhet	-11 943	-27,74	-12 607	-25,62	-12 717	-25,84
Substansvärde EPRA NDV	60 358	140,21	64 865	131,81	64 289	130,64

	30 sep 2026 Koncern enligt rapportering	30 sep 2026 Castellums andel av intresseföretag och JV	30 sep 2026 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV	30 sep 2025 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV	31 dec 2025 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV
EPRA LTV					
Räntebärande skulder, mkr	56 287	11 942	68 229	68 513	67 479
Hybridobligationer, mkr	10 161	—	10 161	10 161	10 161
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta, mkr	-1 014	—	-1 014	-581	-149
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar), mkr	1 854	72	1 926	2 722	2 493
Likvida medel, mkr	-163	-131	-294	-345	-278
Netto skulder, mkr	67 125	11 883	79 008	80 470	79 706
Förvaltningsfastigheter, mkr	129 293	23 602	152 895	159 162	158 263
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder), mkr	—	—	—	214	—
Totala tillgångar, mkr	129 293	23 602	152 895	159 376	158 263
EPRA LTV, %	51,9	50,3	51,7	50,5	50,4

	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder, mkr	56 287	57 497	57 019
Likvida medel, mkr	-163	-137	-120
Räntebärande skulder netto, mkr	56 124	57 360	56 899
Totala tillgångar, mkr	150 116	157 240	155 889
Belåningsgrad, %	37,4	36,5	36,5

	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Belåningsgrad fastighet			
Räntebärande skulder netto, mkr	56 124	57 360	56 899
Förvaltningsfastigheter, mkr	129 293	137 328	136 919
Belåningsgrad fastighet, %	43,4	41,8	41,6

	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Andel icke säkerställda tillgångar			
Totala tillgångar, mkr	150 116	157 240	155 889
Avdrag för säkerställda tillgångar, mkr	-57 879	-75 121	-68 836
Icke säkerställda tillgångar, mkr	92 237	82 119	87 053
Totala tillgångar, mkr	150 116	157 240	155 889
Andel icke säkerställda tillgångar, %	61,4	52,2	55,8

	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Säkerställda skulder/totala tillgångar			
Säkerställda skulder, mkr	26 613	23 031	22 093
Totala tillgångar, mkr	150 116	157 240	155 889
Säkerställda skulder/totala tillgångar, %	17,7	14,6	14,2

	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Nettoskuld/EBITDA R12			
Räntebärande skulder netto, mkr	56 124	57 360	56 899
Driftöverskott, mkr	6 444	6 561	6 524
Centraladministration, mkr	-173	-240	-264
Rörelseresultat, mkr	6 271	6 322	6 260
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,9	9,1	9,1

	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Aktiens direktavkastning			
Beslutad utdelning	—	2,48	2,48
Aktiekurs vid periodens utgång	124,25	106,30	106,40
Aktiens direktavkastning, %	—	2,3	2,3

	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	R12, okt 2025 - sep 2026	2025 jan-dec
Hyres- och serviceintäkter i jämförbart bestånd						
Hyres- och serviceintäkter	2 246	2 407	6 987	7 196	9 385	9 593
Förvärvade-, sålda- och projektfastigheter	-221	-69	-589	-540	-443	-291
Coworking, koncerngemensamt samt valutajustering	0	-34	13	-135	-63	-97
Hyres- och serviceintäkter i jämförbart bestånd, mkr	2 025	2 304	6 411	6 521	8 879	9 205

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

Vid beräkning av nyckeltal inkluderas balansposter redovisade som Tillgångar som innehas för försäljning och Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning enligt IFRS 5, för att säkerställa jämförbarhet och en rättvisande bild av den underliggande verksamheten.

Aktiens direktavkastning

Beslutad utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång. Nyckeltalet belyser hur stor del av ägarnas investering de får tillbaka i utdelning.

Andel icke säkerställda tillgångar

Totalt bokfört värde på tillgångar som inte är föremål för säkerhet i procent av totala tillgångar. Nyckeltalet belyser finansiell risk.

Avkastning eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar förmågan att generera resultat på koncernens egna kapital.

Avkastning eget kapital (exkl hybrid)

Resultat efter skatt efter avdrag för kupong som ränta i procent av genomsnittligt eget kapital exklusive genomsnittligt hybridkapital och skatteeffekt som påverkat eget kapital. Nyckeltalet visar förmågan att generera resultat på koncernens egna kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av totala tillgångar. Nyckeltalet belyser finansiell risk.

Belåningsgrad fastighet

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde. Nyckeltalet belyser finansiell risk.

EPRA EPS – Earnings per Share

Förvaltningsresultat med avdrag för aktuell skatt på förvaltningsresultat, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Aktuell skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer. Nyckeltalet är ett mått på resultatgenereringen i verksamheten med avdrag för aktuell skatt på förvaltningsresultat.

Övriga nyckeltal och definitioner

Antal aktier

Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid en viss tidpunkt.

Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid en viss tidpunkt.

Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under en viss period.

Avkastning totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av räntenetto samt värdeförändring derivat under den senaste 12 månaders period i procent av genomsnittligt totalt kapital.

Data per aktie

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

EPRA NRV – Net Reinstatement Value

Redovisat eget kapital med återläggning av hybridobligationer, beslutad ej verkställd utdelning, bokfört värde på derivat och goodwill och nominell uppskjuten skatt. Nyckeltalet beskriver det totala egna kapital som Castellum förvaltar åt sina ägare.

EPRA NTA – Net Tangible Assets

Redovisat eget kapital med återläggning av hybridobligationer, beslutad ej verkställd utdelning, bokfört värde på derivat och goodwill, justerat för bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt i stället för nominell uppskjuten skatt. Nyckeltalet är motsvarande EPRA NRV men med skillnaden att uppskjuten skatt baseras på bedömt verkligt värde.

EPRA NDV – Net Disposal Value

Redovisat eget kapital med återläggning av hybridobligationer, beslutad ej verkställd utdelning samt goodwill. Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.

EPRA LTV – Loan to Value

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändring av fastigheter, derivat, finansiellt innehav och goodwill samt Castellums andel av intresseföretags och joint ventures resultat exklusive förvaltningsresultat. Förvaltningsresultat är ett mått på resultatgenereringen i verksamheten, efter

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra exklusive rabatter på balansdagen, i procent av hyresvärde exklusive projektfastigheter på balansdagen.

EPRA Vakansgrad

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

Fastighetskategori

Castellums fastighetskategorier är följande: kontor, samhällsfastigheter (kunder som direkt eller indirekt skattefinansieras), lager/lätt industri, handel samt projekt och mark. Fastigheten kategoriseras efter sitt huvudsakliga hyresvärde, även om andra kategorier kan finnas inom fastigheten.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt och uthyrning- och fastighetsadministration.

finansiella kostnader men exklusive värdeförändringar.

Hyres- och serviceintäkter i jämförbart bestånd

Hyres- och serviceintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden, justerat för valuta. Projektfastigheter, coworking samt fastigheter som förvärvats eller sålts ingår ej. Nyckeltalet belyser utvecklingen av hyres- och serviceintäkter exklusive engångseffekter, exempelvis för förtida avflyttningar, opåverkat av förvärvade och sålda fastigheter.

Nettoinvestering

Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar. Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.

Nettoskuld/EBITDA

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel vid periodens slut i relation till driftöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader under den senaste 12 månaders period. Nyckeltalet belyser finansiell risk.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntenettot dividerat med räntenettot. Nyckeltalet belyser finansiell risk.

Säkerställda skulder av totala tillgångar

Säkerställda skulder i procent av totala tillgångar. Nyckeltalet belyser finansiell risk.

Överskottsgrad

Driftöverskott justerat för coworking och övriga intäkter i procent av hyres- och serviceintäkter exklusive coworking. Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Hyresvärde

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

Kontraktsvärde

Hyres- och serviceintäkter på helårsbasis för Castellums hyresavtal.

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 redovisas nyckeltalen för rullande 12 månader.

Nettouthyrning

Hyres- och serviceintäkter för under perioden tecknade hyresavtal för hela fastighetsbeståndet, reducerat med hyresintäkter för under perioden uppsagda avtal.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2026	12 februari 2027
Årsredovisning 2026, publiceras på bolagets webbplats	24 mars 2027
Delårsrapport januari - mars 2027	28 april 2027
Årsstämma 2027	29 april 2027
Halvårsrapport januari-juni 2027	15 juli 2027
Delårsrapport januari-september 2027	21 oktober 2027
Bokslutskommuniké 2027	11 februari 2028

Kontaktuppgifter

För mer information vänligen kontakta:

Pål Ahlsén, verkställande direktör, telefon 076-807 97 02 eller

Christoffer Strömbäck, CFO, telefon 070-249 72 55.

Om Castellum

Castellum är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i tillväxtstäder. Per den 30 september 2026 uppgick fastighetsvärdet till cirka 129 mdkr. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och klassificerat som grönt enligt Green Equity Designation. Castellum är det enda svenska fastighetsbolaget i Dow Jones Sustainability Index (DJSI).

En värd bortom det förväntade.

www.castellum.se

Castellum Aktiebolag (publ)
Box 2269, 403 14 Göteborg
Besöksadress: Lilla Bommen 5c
Telefon: 031-60 74 00
www.castellum.se
Säte: Göteborg
Org. nr: 556475-5550



CASTELLUM