



Bokslutskommuniké 2025



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



CASTELLUM

Året i korthet

Oktober - december 2025

- Intäkterna uppgick till 2 398 mkr (2 444). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1,2 procent (1,0) exklusive valutaeffekter.
- Driftöverskottet uppgick till 1 615 mkr (1 652). Driftöverskottet i jämförbart bestånd minskade med -1,0 procent (3,9) exklusive valutaeffekter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 132 mkr (1 084), en ökning om 4,4 procent (5,2).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till -1 051 mkr (5) motsvarande -0,8 procent (0,0).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -114 mkr (1 989), vilket motsvarar -0,23 kronor per aktie före och efter utspädning (4,04).
- Nyuthyrningar har gjorts med 90 000 kvm (81 000) och med en årshyra om 180 mkr (210). Nettouthyrningen uppgick till 26 mkr (23).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 891 mkr (-307), varav 1 130 mkr (914) avser investeringar, 54 mkr (13) förvärv, och -293 mkr (-1 234) försäljningar.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Castellum har avyttrat det helägda dotterbolaget United Spaces. Transaktionen bedöms ha en årlig positiv resultateffekt för Castellum om 30 mkr.
- En omorganisation har genomförts på Castellums huvudkontor för att skapa en mer effektiv struktur, minskade kostnader och ökad lönsamhet. Totalt har 30 personer lämnat bolaget i samband med omorganisationen.
- Styrelsen för Castellum har antagit en ny strategi med ett tydligt fokus på lönsamhet och kapitalallokering.

Januari – december 2025

- Intäkterna uppgick till 9 593 mkr (9 849). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 0,3 procent (2,3) exklusive valutaeffekter.
- Driftöverskottet uppgick till 6 524 mkr (6 786). Driftöverskottet i jämförbart bestånd minskade med -1,0 procent (4,5) exklusive valutaeffekter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 4 606 mkr (4 819), en förändring om -4,4 procent (10,2).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -2 450 mkr (-1 627) motsvarande -1,8 procent (-1,2). Fastighetsbeståndets värde uppgick till 136,9 mdkr (135,7) vid årets utgång.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 938 mkr (2 357), vilket motsvarar 1,91 kronor per aktie före och efter utspädning (4,79).
- Avkastning på eget kapital uppgick till 1,2 procent (3,0).
- Nyuthyrningar har gjorts med 332 000 kvm (287 000) och med en årshyra om 712 mkr (609). Nettouthyrningen uppgick till -140 mkr (13) för året.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 4 389 mkr (-634), varav 3 215 mkr (2 502) avser investeringar, 2 085 mkr (67) förvärv, och -911 mkr (-3 203) försäljningar.
- Investeringar i intresseföretag och joint venture uppgick till 836 mkr (353).
- Belåningsgraden uppgick till 36,5 procent (35,6).
- Räntetäckningsgraden uppgick till 3,2 gånger (3,3) och 68 procent (70) av låneportföljen var räntesäkrad (över 1 år) vid årets utgång.

Väsentliga händelser efter årets utgång

- I enlighet med bolagets kapitaldistributionspolicy avser styrelsen att genomföra återköp av egna aktier motsvarande 25 procent av förvaltningsresultatet 2025. Styrelsen har vidare föreslagit att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2025.
- Castellum har hyrt ut 24 000 kvm i kontorsfastigheten Sorbonne 1 (Infinity) i Hagastaden.

Nyckeltal	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Intäkter, mkr	2 398	2 444	9 593	9 849
Driftöverskott, mkr	1 615	1 652	6 524	6 786
Förvaltningsresultat, mkr	1 132	1 084	4 606	4 819
Årets/periodens resultat, mkr	-114	1 989	938	2 357
Kr/aktie, före och efter utspädning	-0,23	4,04	1,91	4,79
Avkastning eget kapital, %, R12	1,2	3,0	1,2	3,0
Nettoinvestering, mkr	891	-307	4 389	-634
Nettouthyrning, mkr	26	23	-140	13
Belåningsgrad, %	36,5	35,6	36,5	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,9	3,2	3,3
EPRA NRV, kr/aktie	160	157	160	157
Energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, R12	85	93	85	93
Energieffektivisering, jämförbart bestånd, graddagskorrigerad, %, R12	-7	-4	-7	-4

Bild framsida: Örebro Postterminalen 3 (Citypassagen)

Återköp istället för utdelning, enkel matematik

Back to Basics

Vårt uppdrag är glasklart; öka lönsamheten. Castellum ska ge 10 procent på eget kapital över en konjunkturcykel. Bort med allt som inte är relevant, som är onödigt. I stället kostnadskontroll, minska vakansgrad. Sälja det som inte bidrar. Förbättra de fastigheter vi behåller. Back to basics.

40 mkr i engångskostnader för minskad kostym

Under slutet av 2025 såg vi över en kostym som blivit lite för stor. Tyvärr fick ett trettiotal medarbetare lämna. Vi minskade ledningsgruppen. Ett tufft beslut, men nödvändigt i tuffare tider. Kostnaden för detta under kvartal fyra var 40 mkr. Vi uppskattar den årliga besparingen till ungefär lika mycket.

30 mkr i engångskostnad för frihet att förändra portföljen

Att förändra portföljen är helt nödvändigt för att öka lönsamheten. För att kunna agera på möjligheter, sälja och köpa vid rätt tidpunkt, behövde vi större frihet i våra obligationsavtal. Genom villkorsändringar har vi skapat oss det utrymme vi behöver för att förändra portföljen. Engångskostnad för detta under kvartal fyra blev 30 mkr.

Fastigheter ned 2,5 mdkr

Värdet på våra fastigheter sjönk med 2,5 mdkr 2025, varav 1 mdkr under sista kvartalet. Det är framför allt nedjusterade förväntningar på framtida kassaflöde – primärt hyresnivåer och vakansgrader. Under kvartal fyra sjönk värdet i Kista med 0,5 mdkr, och Finland med 0,2 mdkr. Vårt bestånd i Kista värderas nu till 2,9 mdkr, motsvarande 22 000 kr per kvm. Vakansgraden är 23 procent. I Finland är värdet 26 000 kr per kvm, totala vakansgraden uppgår till 18 procent.

Nettouthyrning minus 140 miljoner kr

Nettouthyrningen under året slutade på minus 140 mkr. I kvartal fyra var dock siffran positiv om 26 mkr. Har det vänt? Vi hoppas förstås. Oavsett så är fokuset i förvaltningen på uthyrning, uthyrning och uthyrning.

Castellum Business School

I januari lanserade vi Castellum Business School. Samtliga anställda får access till relevant utbildning. Närmare en tredjedel - 150 personer – får dessutom gå Castellum Business School egna MBA, med kurser inom kalkyl, projekt, uthyrning, ledarskap, media och presentation. Syftet är att göra Castellum bättre i alla delar, från drift till projekt.

Återköp istället för utdelning, enkel matematik

Styrelsen ändrade i höstas utdelningspolicyn till en policy för distribution av kapital. Minst 25 procent av förvaltningsresultatet ska tillbaka till ägarna, antingen genom utdelning eller återköp. Beloppet i år blir cirka 1,2 mdkr och styrelsen föreslår återköp. Det är enkel matematik. Återköp är bättre än utdelning nu när rabatten på aktien är vad den är.

Pål Ahlsén

Verkställande direktör



Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyres- och serviceintäkter	2 398	2 443	9 593	9 784
Övriga intäkter ¹	—	1	—	65
Intäkter	2 398	2 444	9 593	9 849
Driftkostnader	-325	-340	-1 400	-1 426
Underhåll	-140	-100	-354	-318
Fastighetsskatt	-143	-146	-578	-578
Uthyrning och fastighetsadministration	-175	-206	-737	-741
Driftöverskott	1 615	1 652	6 524	6 786
Centrala administrationskostnader	-87	-63	-264	-241
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	198	152	767	-260
Finansnetto				
Räntenetto	-526	-558	-2 082	-2 083
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-17	-24	-71	-72
Resultat inklusive intresseföretag och joint ventures	1 183	1 159	4 874	4 130
varav förvaltningsresultat²	1 132	1 084	4 606	4 819
Värdeförändringar				
Fastigheter	-1 051	5	-2 450	-1 627
Finansiellt innehav	—	-5	-4	-5
Goodwill	-81	-60	-141	-188
Derivat	-76	934	-945	451
Resultat före skatt	-25	2 033	1 334	2 761
Aktuell skatt	5	-2	-257	-172
Uppskjuten skatt	-94	-42	-139	-232
Årets/Periodens resultat	-114	1 989	938	2 357
Genomsnittligt antal aktier, tusental	492 102	492 446	492 229	492 515
Resultat, kronor/aktie före och efter utspädning	-0,23	4,04	1,91	4,79
Övrigt totalresultat	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Årets/Periodens resultat	-114	1 989	938	2 357
<i>Poster som kan komma att omföras till periodens/årets resultat</i>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-314	59	-472	-178
Valutasäkring	74	26	204	126
Årets/Periodens totalresultat	-354	2 074	670	2 305

¹ Övriga intäkter avser försäkringsersättning Q2 2024.

² För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidorna 26–28.

Resultatanalys

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

Intäkter

Intäkterna uppgick till 9 593 mkr (9 849) där genomförda fastighetsförsäljningar innebar lägre intäkter om 124 mkr. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 26 mkr, motsvarande 0,3 procent.

Under kvartal fyra har hyresavtalen med Northvolts konkursbo avslutats, vilka har genererat en redovisad engångsintäkt om 58 mkr avseende upplösen av periodiserade annuiteter. Exklusive denna engångsintäkt minskade intäkterna i jämförbart bestånd med 32 mkr, som en följd av att vakanserna ökade mer än vad index bidrog.

Vidare förklaras viss del av förändringen i intäkterna av avyttringen av United Spaces samt övriga intäkter om 65 mkr hänförligt till en försäkringsersättning under föregående år.

Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 89,8 procent (91,5). Den försämrade uthyrningsgraden beror på underliggande stigande vakans med 1,3 procentenheter samt effekter av en allmän översyn av vakanshyror, om 0,4 procentenheter.

Utveckling intäkter

mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	9 205	9 179	0,3
Projektfastigheter	200	221	
Transaktion	91	215	
Coworking	204	265	
Koncerneliminering	-74	-96	
Valutajusterings ¹	-33	—	
Hyres- och serviceintäkter	9 593	9 784	-2,0
Övriga intäkter	—	65	
Intäkter	9 593	9 849	-2,6

¹ Innevarande år omräknat med jämförelseperiodens valutakurs.

Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 2 332 mkr (2 322). I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 58 mkr, motsvarande 2,7 procent, exklusive valutaeffekter. Kostnadsökningen inom jämförbart bestånd hänförs primärt till högre kostnader för underhåll, vilka ökade med 44 mkr, varav kostnadsförda projekt uppgick till 25 mkr. Därutöver ökade kostnaderna för hyresförluster från 25 mkr föregående år till 42 mkr för året.

Fastighetsadministration uppgick för året till 583 mkr (552), motsvarande 113 kr/kvm (108) och centraladministration uppgick till 264 mkr (241). Sammantaget ökade fastighetsadministration och centraladministration med 54 mkr, varav 40 mkr avsåg omstruktureringsreserv av engångskaraktär relaterad till effektivisering av huvudkontoret. Vidare minskade kostnaderna avseende coworking hänförligt till avyttringen av United Spaces.

Utveckling kostnader

mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 233	2 175	2,7
Projektfastigheter	77	83	
Transaktion	32	64	
Valutajusterings ¹	-10	—	
Direkta fastighetskostnader	2 332	2 322	0,4
Fastighetsadministration	583	552	
Coworking	228	285	
Koncerneliminering	-74	-96	
Uthyrnings- och fastighetsadministration	737	741	
Centraladministration	264	241	
Kostnader totalt	3 333	3 304	0,9

¹ Innevarande år omräknat med jämförelseperiodens valutakurs.

Fastighetskostnader 12 mån, kr/kvm

mkr	Lager/Lätt				Totalt
	Kontor	Samhäll	industri	Handel	
Driftkostnader	331	238	184	181	273
Underhåll	74	70	48	66	54
Fastighetsskatt	153	113	31	99	109
Fastighetskostnader	558	421	263	346	436
Fastighetsadministration	—	—	—	—	113
Totalt	558	421	263	346	549
Q4 2024, R12	566	394	251	308	542

Segmentinformation

mkr	Intäkter		Driftöverskott	
	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Stockholm	2 378	2 541	1 712	1 863
Väst	1 826	1 835	1 255	1 314
Mitt	1 804	1 752	1 275	1 251
Mälardalen	1 344	1 299	904	876
Öresund	1 438	1 505	1 004	1 049
Finland	673	683	398	388
Coworking	204	265	-24	-20
Koncerneliminering	-74	-96	—	—
Summa	9 593	9 784	6 524	6 721
Övriga intäkter	—	65	—	65
Totalt	9 593	9 849	6 524	6 786

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 återförts på grund av högre substansvärde i Entra. Valutakurspåverkan på innehavet i Entra redovisas i övrigt totalresultat. För ytterligare information om Entra och Halvorsäng, se sidan 9.

mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Förvaltningsresultat	499	429
Värdeförändring fastigheter	144	-447
Övrigt	-80	23
Skatt	-130	34
Castellums andel av resultat från intresseföretag och joint ventures	433	39
Nedskrivning/återföring av nedskrivning	334	-299
Total påverkan på årets resultat	767	-260
Omräkningsdifferens	-553	-177
Valutasäkring	323	113
Total påverkan på årets totalresultat	537	-324

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -2 153 (-2 155). Utfallet var i stort sett oförändrat jämfört med föregående år. Lägre räntekostnader till följd av omförhandlingar till lägre marginaler och lägre underliggande marknadsräntor motverkades av att räntederivat med låg fast ränta löpt ut, stigande kostnader för valutasäkring med kort löptid samt engångskostnader hänförliga till samtyckesförfrågan om ändrade villkor i EMTN-program.

Genomsnittlig utgående ränta för låneportföljen, inklusive ränta- och valutasäkring med lång löptid, uppgick per balansdagen till 3,1 procent (3,2). Den genomsnittliga räntan visar en ögonblicksbild över senaste räntebindningen för derivat- och låneportföljen per balansdagen och exkluderar vissa poster i finansnettot såsom periodisering av låneomkostnader, övriga finansiella kostnader, valutasäkring med kort löptid samt i vissa fall valutaeffekter.

Under kvartalet har engångskostnader om 27 mkr redovisats hänförliga till genomförandet av samtyckesförfrågningar gentemot obligationsinnehavare inom ramen för bolagets EMTN-program. Därutöver har engångskostnader relaterat till refinansiering och förtidslösen av banklån och obligationer kostnadsförts under kvartalet med 16 mkr.

mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Finansiella intäkter	36	50
Räntekostnader	-2 106	-2 115
Avgår: aktiverad ränta	49	36
Övriga finansiella kostnader	-61	-54
Summa räntenetto	-2 082	-2 083
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-71	-72
Summa finansnetto	-2 153	-2 155

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 4 606 mkr (4 819), motsvarande 9,36 kronor per aktie (9,78). Minskningen i förvaltningsresultatet är framför allt relaterad till stigande vakans, engångsersättning föregående år samt omstruktureringsreserv hänförlig till effektivisering av huvudkontoret. Minskningen motverkas något av att hyresavtalen med Northvolts konkursbo avslutats, vilka har genererat en redovisad engångsintäkt om 58 mkr.

Castellums andel i intresseföretaget Entra och joint venture Halvorsäng bidrog med 499 mkr (429) till förvaltningsresultatet.

Värdeförändringar

Fastighet

Castellum redovisar under året realiserade värdeförändringar om -2 448 mkr (-1 528), främst drivet av kassaflödesmässiga förändringar. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Castellums bestånd uppgår vid årets utgång till 5,64 procent, 1 baspunkt högre än samma tidpunkt föregående år. Under året har 62 procent av fastighetsvärdet externvärderats. De externa värderingarna är i nivå med de interna värderingarna och bekräftar Castellums bedömda marknadsvärde.

Castellums genomförda fastighetsförsäljningar har under året medfört en realiserad värdeförändring om -2 mkr (-99), där -24 mkr avser försäljningsresultat och 22 mkr är hänförligt till återföring av ackumulerade valutakurseffekter redovisade i övrigt totalresultat.

Försäljningspris netto uppgick till 911 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om -37 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 948 mkr att jämföra med senaste värderingen om 935 mkr, en skillnad om 13 mkr.

Värdeförändringar - fastighet

mkr	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Kassaflöde	-2 187	-1 190
Projektvinst/Byggrätter	179	592
Avkastningskrav	-627	-930
Förvärv	187	—
Orealiserad värdeförändring	-2 448	-1 528
% av fastighetsvärde vid årets ingång	-1,8	-1,1
Försäljningar	-2	-99
Totalt	-2 450	-1 627
% av fastighetsvärde vid årets ingång	-1,8	-1,2

Goodwill

Förändring av goodwill uppgick till -141 mkr (-188) varav -24 mkr (-82) var hänförligt till avyttringar och -117 mkr (-106) var hänförligt till negativ värdeutveckling på fastigheter.

Derivat

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat. I årets resultat har derivaten genererat en värdeförändring om -945 mkr (451), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om 346 mkr (-357) och realiserade värdeförändringar om -1 291 mkr (808).

Värdeförändringarna förklaras främst av valutakursrörelser under perioden. Värdeförändringar som ett resultat av säkringsrelationer uppgick till 204 mkr (126) och redovisas i övrigt totalresultat.

Skatt

Total skatt för året uppgick till -396 mkr (-404) varav -257 mkr (-172) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skatt på resultat före skatt uppgick teoretisk skatt till -275 mkr. Skillnaden om -121 mkr beror främst på ej avdragsgill ränta.

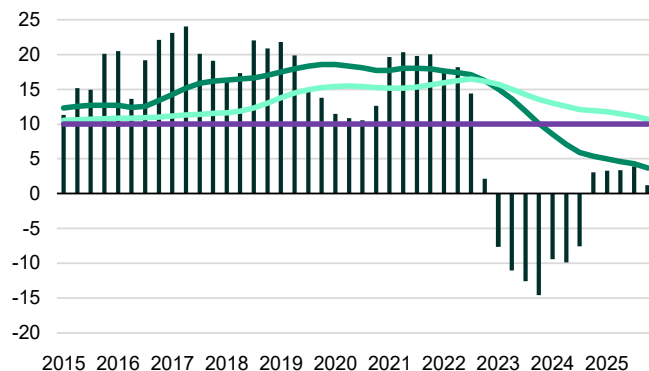
Kvarvarande underskottsavdrag beräknade till 351 mkr (588) är spärrade för användning inom delar av koncernen.

Skatteberäkning januari–december 2025

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	4 606	
avgår intresseföretag och joint ventures	-499	
Skattemässigt avdragsgilla:		
avskrivningar	-2 369	2 369
ombyggnationer	-1 125	1 125
Hybridobligation	-339	—
Ej avdragsgill ränta	813	—
Övriga skattemässiga poster	-125	119
Skattepliktigt förvaltningsresultat	962	3 613
Skatt på förvaltningsresultat	-198	
Försäljning fastigheter	177	-687
Värdeförändring fastigheter	—	-2 008
Värdeförändring derivat	346	-479
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	1 485	439
Underskottsavdrag, ingående balans	-588	588
Underskottsavdrag, utgående balans	351	-351
Skattepliktigt resultat	1 248	676
Årets skatt enligt resultaträkning	-257	-139

Avkastning 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 31 december 2025 uppgick avkastning på eget kapital för året till 1,2 procent (3,0).



■ Avkastning eget kapital, R12, %
 — Avkastning eget kapital, medel 5 år, %
 — Avkastning eget kapital, medel 10 år, %
 — Mål, 10%

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	136 919	135 711
Goodwill	4 166	4 307
Nyttjanderättstillgångar	1 105	1 464
Andelar i intresseföretag och joint ventures	10 905	9 924
Derivat	1 281	2 539
Övriga anläggningstillgångar	133	181
Övriga fordringar	1 260	1 333
Likvida medel	120	2 400
Summa tillgångar	155 889	157 859
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	78 311	79 174
Uppskjuten skatteskuld	15 139	14 900
Övriga avsättningar	75	15
Derivat	576	245
Räntebärande skulder	57 019	58 633
Leasingskulder	1 105	1 464
Ej räntebärande skulder	3 664	3 428
Summa eget kapital och skulder	155 889	157 859

Förändring eget kapital

mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare							Totalt eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Säkrings-reserv	Balanserad vinst	Hybrid-obligation	
Eget kapital 2023-12-31	492 601	246	38 942	388	-416	27 848	10 169	77 177
Utdelning hybridobligation	—	—	—	—	—	-351	—	-351
varav skatteeffekt	—	—	—	—	—	72	—	72
Återköpta egna aktier	-155	—	—	—	—	-20	—	-20
Utgifter för hybridobligation	—	—	—	—	—	—	-10	-10
varav 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	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
Årets resultat 2025	—	—	—	—	—	938	—	938
Övrigt totalresultat 2025	—	—	—	-472	204	—	—	-268
Eget kapital 2025-12-31	492 102	246	38 942	-262	-86	29 310	10 161	78 311

Kommentarer till balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december 2025 äger Castellum totalt 673 fastigheter (672) till ett verkligt värde om cirka 137 mdkr (136).

Förändring av fastighetsbeståndet

	Bokfört värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2025	135 711	672
+ Förvärv	2 085	10
+ Investeringar i befintliga fastigheter	3 215	—
- Försäljningar	-935	-9
+/- Orealiserade värdeförändringar	-2 448	—
+/- Valutakursomräkning	-709	—
Fastighetsbestånd per balansdag	136 919	673

Goodwill

Castellum redovisar goodwill om 4 166 mkr (4 307) hänförligt till rörelseförvärv där skillnaden mellan avtalad skatt och nominell uppskjuten skatt redovisas som goodwill. Förändring av goodwill uppstår främst vid en större nedgång i fastighetsvärdena eller då fastigheter som ingick i transaktionerna avyttras.

mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärde	4 307	4 495
Försäljningar	-24	-82
Nedskrivningar	-117	-106
Utgående bokfört värde	4 166	4 307

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Under året har Castellum förvärvat ytterligare 6 594 495 aktier till en snittkurs om 118,72 NOK/aktie i Entra ASA och ägde vid utgången av året totalt 67 305 119 aktier i företaget, motsvarande 37,0 procent av rösterna och kapitalet. Castellum redovisar sitt innehav i Entra enligt kapitalandelsmetoden och utför ett nedskrivningstest på andelen vid varje kvartal. Andelen värderas till det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde efter försäljningskostnader. Verkligt värde efter försäljningskostnader har fastställts med utgångspunkt i aktuell börskurs medan nyttjandevärdet har beräknats och fastställts med utgångspunkt i EPRA NRV.

Under året har Castellum investerat ytterligare 66 mkr (—) i sitt joint venture Halvorsäng.

mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärde	9 924	10 008
Förvärv	770	—
Aktieägartillskott	66	353
Andel av intresseföretag och joint ventures resultat	433	39
Erhållen utdelning	-69	—
Nedskrivning/återföring nedskrivning	334	-299
Valutakursomräkning	-553	-177
Utgående bokfört värde	10 905	9 924

mkr	Entra 2025 jan-dec	Entra 2024 jan-dec	Halvors-äng 2025 jan-dec	Halvors-äng 2024 jan-dec
Hysesintäkter	2 926	3 212	—	—
Förvaltningsresultat	1 345	1 286	4	—
<i>Castellums andel av förvaltningsresultat</i>	<i>497</i>	<i>429</i>	<i>2</i>	<i>—</i>
Årets resultat	1 196	74	63	—
Varav minoritetens andel	108	60	—	—

	Entra 31 dec 2025	Entra 31 dec 2024	Halvors-äng 31 dec 2025	Halvors-äng 31 dec 2024
Antal fastigheter, st	80	81	1	1
Fastighetsvärde, mkr	56 596	58 638	863	539
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 117	1 161	53	45
Ek. uthyrningsgrad, %	93,9	94,3	91,9	95,3
Kontraktslängd, år	6,0	6,1	11,6	12,0
Räntebärande skulder, mkr	28 307	30 443	—	—
Kapitalbindning, år	3,6	3,1	—	—
Räntebindning, år	3,4	3,5	—	—
Belåningsgrad, %	48,0	49,3	—	—
EPRA NRV, SEK/aktie	155	157	—	—
Börskurs, NOK/aktie	115,60	115,60	—	—
Bokfört värde, mkr	10 420	9 537	485	387
Verkligt värde, mkr	7 117	6 805	485	387

Fastigheten Halvorsäng är under uppförande med en beräknad inflyttning vid halvårsskiftet 2026. Uthyrningsbar yta är 53 tkvm och fastigheten är uthyrd till 91,9 procent med en genomsnittlig kontraktslängd om 11,6 år.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 15 139 mkr (14 900). Ett bedömt verkligt värde kan beräknas till 2 422 mkr (2 287), se antaganden i årsredovisning 2024.

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	351	72	69
Derivat	-760	-157	-143
Obeskattade reserver	-983	-202	-182
Fastigheter	-81 747	-16 859	-2 166
Summa	-83 139	-17 146	-2 422
Fastigheter, tillgångsförvärv	9 741	2 007	—
Utgående värde per balansdag	-73 398	-15 139	-2 422

Derivat

Per den 31 december 2025 uppgick marknadsvärdet för derivatportföljen till 705 mkr (2 294) fördelat på 776 mkr (856) för räntederivat respektive -71 mkr (1 438) för valutaderivat. Verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Fastighetsportföljen

Castellums ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 72 procent av fastighetsportföljens värde är hållbarhetscertifierat. Bolaget arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och hyresgästanpassa sina fastigheter. Castellum är Nordens ledande kommersiella fastighetsbolag och är ett av de bolag som äger flest fastigheter i Norden. Beståndet är koncentrerat till attraktiva tillväxtorter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Genom intresseföretaget Entra har Castellum även exponering mot attraktiva områden i Norge.

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 61 procent, och därefter samhällsfastigheter 16 procent, lager/lätt industri 14 procent och handel 5 procent.

Större fastighetstransaktioner 2025

Förvärv	Region	Tillträde	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Total investering, mkr
Olaus Petri 3:234	Mitt	Q2-25	10 075	24	317
Olaus Petri 3:250	Mitt	Q2-25	8 755	21	305
Kungsängen 10:1	Mälardalen	Q2-25	9 184	33	439
Kungsängen 10:2	Mälardalen	Q2-25	10 132	31	424
Brevduvan 17	Mitt	Q2-25	7 932	18	180
Sorbonne 2*	Stockholm	Q3-25	—	—	331

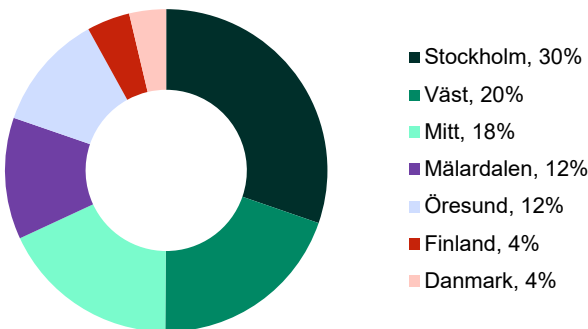
Försäljningar	Region	Frånträde	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Nettoförsäljningspris, mkr
Veddesta 2:65	Stockholm	Q3-25	14 362	11	260
Helgeshöj Allé 38	Öresund	Q3-25	17 422	15	193

* Delinvestering av projekt Infinity.

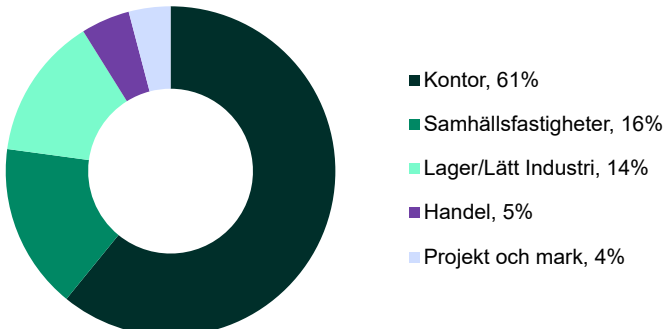
Nettoinvestering

Nettoinvestering, mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Förvärv	54	13	2 085	67
Investeringar i befintliga fastigheter	1 130	914	3 215	2 502
Summa investering	1 184	927	5 300	2 569
Försäljning	-293	-1 234	-911	-3 203
Nettoinvestering	891	-307	4 389	-634
Andel av fastighetsvärdet, %	0,6	-0,2	3,2	-0,5

Fastighetsvärde per region



Fastighetsvärde per kategori



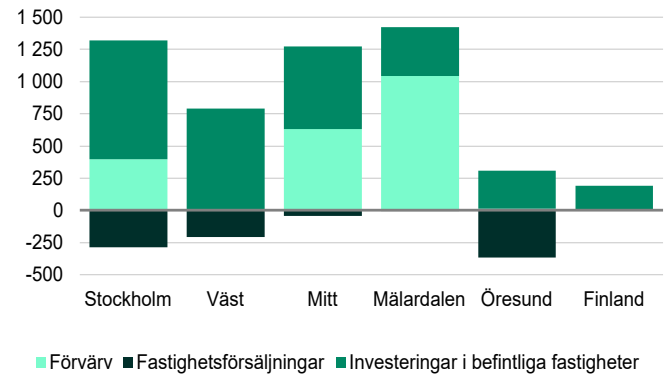
Gemensamt för dessa fastigheter är att de är belägna i eller nära citylägen, har goda kommunikationer och kompletterande service. Beståndets sista 4 procent består av projekt och mark.

Castellums fastighetsbestånd per den 31 december 2025 omfattade 673 fastigheter (672) med ett sammanlagt kontraktsvärde om 9 299 mkr (9 478) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 5 291 tkvm (5 282).

Investeringar

Castellum har under året förvärvat fastigheter för 2 085 mkr (67) och investerat i befintliga fastigheter för 3 215 mkr (2 502). Efter försäljningar om -911 mkr (-3 203) uppgick nettoinvesteringen till 4 389 mkr (-634).

Nettoinvesteringar per region



Fastighetsbestånd

Kategori	2025-12-31				januari-december 2025						
	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	54	642	27 015	42 047	1 929	3 002	85,8	1 602	362	564	1 240
Väst	79	472	13 383	28 366	968	2 052	87,6	826	219	465	607
Mitt	73	537	12 115	22 574	1 088	2 027	87,6	942	237	441	705
Mälardalen	30	398	10 512	26 404	959	2 410	87,9	824	206	517	618
Öresund	31	260	8 588	32 991	666	2 560	91,5	594	136	523	458
Danmark	12	116	4 490	38 734	327	2 819	86,8	282	76	655	206
Finland	18	206	5 694	27 693	764	3 714	87,0	659	231	1 123	428
Summa Kontor	297	2 631	81 797	31 090	6 701	2 547	87,4	5 729	1 467	558	4 262
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER											
Stockholm	8	142	6 008	42 236	389	2 734	96,7	379	65	454	314
Väst	17	142	3 239	22 751	273	1 919	95,0	260	62	436	198
Mitt	28	282	8 715	30 949	639	2 269	95,5	606	111	393	495
Mälardalen	7	45	1 205	26 617	98	2 159	98,4	95	23	511	72
Öresund	5	62	2 661	43 271	165	2 686	97,0	159	21	345	138
Danmark	1	12	620	50 773	40	3 286	99,7	40	6	529	34
Summa Samhällsfastigheter	66	685	22 448	32 762	1 604	2 341	96,1	1 539	288	421	1 251
LAGER/LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	28	181	3 612	20 003	266	1 469	84,3	214	64	355	150
Väst	81	604	8 658	14 342	692	1 146	94,4	635	130	215	505
Mitt	18	126	1 581	12 515	145	1 150	91,8	134	29	227	105
Mälardalen	26	341	3 938	11 539	416	1 220	93,7	375	121	353	254
Öresund	37	261	2 978	11 412	270	1 035	91,4	243	54	207	189
Finland	1	—	75	—	9	—	90,5	8	1	—	7
Summa Lager/Lätt industri	191	1 513	20 842	13 777	1 798	1 189	92,1	1 609	399	263	1 210
HANDEL											
Stockholm	11	74	1 906	25 666	150	2 015	95,9	146	25	336	121
Väst	10	44	1 107	25 174	86	1 949	97,6	83	15	348	68
Mitt	17	102	1 615	15 802	162	1 585	92,2	146	32	311	114
Mälardalen	8	39	710	18 476	62	1 600	95,4	57	11	292	46
Öresund	15	68	1 240	18 263	121	1 789	89,4	102	30	442	72
Summa Handel	61	327	6 578	20 131	581	1 776	93,7	534	113	347	421
Summa Förvaltningsfastigheter	615	5 156	131 665	25 538	10 684	2 072	89,8	9 411	2 267	440	7 144
Fastighetsadministration									583	113	-583
Summa efter fastighetsadministration	615	5 156	131 665	25 538	10 684	2 072	89,8	9 411	2 850	553	6 561
Projekt	24	135	4 417		191			56	39		17
Obebyggd mark	34	—	837		32			29	14		15
Totalt	673	5 291	136 919		10 907			9 496	2 903		6 593
2024-12-31	672	5 282	135 711		—			—	—		—
januari-december 2024	—	—	—		10 593			9 440	2 830		6 610

¹. Endast beräknad på yta kopplad till förvaltningsfastigheter

Skillnaden mellan ovan redovisat driftöverskott om 6 593 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 6 524 mkr förklaras dels av att driftöverskott om 10 mkr under årets sålda fastigheter frånräknats, dels av att driftöverskott från årets förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 56 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden. Resterande -23 mkr förklaras av driftöverskott hänförligt till coworking.

Stora projekt

Pågående projekt över 50 mkr

Castellum har en portfölj av större pågående projekt till en sammanlagd investering om cirka 3,1 mdkr, varav 1,7 mdkr återstår att investera. Den genomsnittliga uthyrningsgraden för pågående projekt uppgick till 51 procent.

Castellum har under kvartalet fattat beslut om att starta ytterligare ett projekt, kontorsfastigheten Blandaren 18 i Linköping som till övervägande del är uthyrd.

Under kvartalet färdigställdes två projekt: en kontorsfastighet i Stockholm, Gladan 6 samt ett Polishus i Göteborg, Backa 20:6 med ett sammantaget årligt hyresvärde om 53 mkr.

Efter rapportperiodens utgång har Castellum hyrt ut 24 000 kvm i kontorsfastigheten Sorbonne 1 (Infinity) i Hagastaden. Den uthyrda ytan avviker från vad som framgår nedan vilket beror på att den tecknade hyresgästen förhyr hela fastigheten, inklusive gemensamma ytor, bl.a. bottenvåningen.

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
Göta 5 (Werket)	S	O/T	Jönköping	Q1-26	7 700	20	100	166	9	157
Hotellet 8	Ho	O	Jönköping	Q1-26	7 400	18	100	198	9	189
Summa ej startade projekt					15 100	38	100	363	17	346

Pågående projekt	Kategori	Typ	Ort	Färdigställande	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Gullbergsvass 1:15	Ho	O	Göteborg	Q1-26	4 500	17	100	100	78	21
Dragarbrunn 16:2	K	O	Uppsala	Q3-26	3 400	10	100	52	7	45
Rotterdam 1	K	O	Stockholm	Q3-26	17 100	74	100	300	168	132
Solsten 1:172	K	O/T	Göteborg	Q3-26	15 100	34	100	142	54	89
Amasonen 3	K	O	Linköping	Q4-26	2 600	12	89	154	54	100
Örnäs 1:28 (Brunna B3)	La	N	Stockholm	Q1-27	13 100	15	0	229	77	151
Sunnanå 8:51	La	N	Malmö	Q1-27	22 400	26	0	291	90	200
Blandaren 18	K	O/T	Linköping	Q3-27	5 000	13	83	144	12	132
Sorbonne 1 (Infinity)	K	N	Stockholm	Q4-27	20 100	107	0	1 716	925	790
Summa pågående projekt					103 300	308	51	3 127	1 465	1 662

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
Backa 20:6	S	N	Göteborg	Q4-25	9 000	38	100	483	441	43
Gladan 6	K	O	Stockholm	Q4-25	3 400	15	30	155	141	15
Litografen 1	Ha	N	Örebro	Q3-25	3 500	6	100	61	61	0
Bägaren 5	S	O	Norrköping	Q3-25	6 400	19	100	95	90	5
Repslagaren 24	K	O	Örebro	Q2-25	4 700	11	100	69	69	0
Amperen 1	Lo	N	Västerås	Q2-25	37 200	30	100	367	367	0
Tusenskönan 2	Ö	N	Möln dal	Q1-25	10 600	27	100	332	306	28
Summa färdigställt					74 800	146	93	1 563	1 475	90

Totalsumma projekt					193 200	492	67	5 052	2 957	2 098
---------------------------	--	--	--	--	----------------	------------	-----------	--------------	--------------	--------------

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

Projektpipeline

Castellum har god potential i projektportföljen, som med framdrift i detaljplaner möjliggör att projekt motsvarande cirka 756 000 kvm kan startas framöver.

Bland dessa framtida projekt kan nämnas betydande utvecklingsmöjligheter på Nordic Hub Säve i Göteborg och Läkaren i centrala Stockholm.

Framtida möjliga utvecklingsprojekt, 20 ytmässigt största

Projekt	Ort	Typ	Kategori	Detaljplan	Uthyrningsbar yta, kvm
Nordic Hub Säve**	Göteborg	N	La	Pågående	215 000
Läkaren 10	Stockholm	O	K	Gällande	28 600
Charkuteristen 1, 5, 6, 7, 8	Stockholm	T	K	Pågående	28 000
Stora Frösunda	Stockholm	O	K	Gällande	24 600
Gullbergsvass 703:44*	Göteborg	N	K	Pågående	24 500
Höjdpunkten	Lund	N	K	Pågående	23 000
Mimer 5	Västerås	N	Lo	Gällande	21 100
Smärgelskivan 3	Helsingborg	O	K	Gällande	20 100
Öriket	Jönköping	O	K	Gällande	16 100
Palombohult*	Örebro	N	Lo	Gällande	15 100
Flahult 80:10	Jönköping	N	K	Gällande	15 000
Druvan 22	Linköping	N	Lo	Gällande	15 000
Hedenstorp*	Jönköping	N	Lo	Gällande	14 000
Flintan 4	Lund	N	Lo	Gällande	14 000
Karl 15	Helsingborg	O	K	Ej startad	13 400
Gaslyktan 11	Göteborg	O	K	Gällande	13 000
Helsinki Kirjurinkatu 3	Helsingfors	O	K	Gällande	12 900
Trucken 6	Borås	N	La	Gällande	12 800
Brunna Örnäs 1:29	Upplands Bro	N	Lo	Gällande	12 700
Väderö 18	Malmö	N	Lo	Gällande	9 600
Totalt					548 500

Framtida möjliga utvecklingsprojekt per ort och kategori

Ort	Uthyrningsbar yta, kvm		Totalt
	Detaljplan finns	Detaljplaneändring krävs	
Borås	12 800	0	12 800
Göteborg	27 700	248 900	276 600
Helsingborg	21 100	13 400	34 500
Helsingfors	12 900	0	12 900
Jönköping	49 800	0	49 800
Linköping	33 000	0	33 000
Lund	22 500	23 000	45 500
Malmö	17 000	7 500	24 500
Norrköping	17 300	7 500	24 800
Stockholm	88 500	35 200	123 700
Turku	0	7 000	7 000
Upplands Bro	20 400	0	20 400
Uppsala	22 600	0	22 600
Västerås	34 900	0	34 900
Örebro	28 500	4 200	32 700
Totalt	409 000	346 700	755 700

Kategori			
Handel	90 100	58 200	148 300
Industri	24 000	0	24 000
Kontor	147 600	44 900	192 500
Lager	21 800	215 000	236 800
Logistik	85 400	15 000	100 400
Samhällsfastigheter	0	9 400	9 400
Övrigt	40 100	4 200	44 300
Totalt	409 000	346 700	755 700

Kategori: K=Kontor, La=Lager, Lo=Logistik, S=Samhällsfastighet, I=Industri, Ha=Handel, Ö=Övrigt
Typ av investering: N=Nybyggnation, T=Tillbyggnad, O=Ombyggnation

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

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 7 400 kommersiella kontrakt och cirka 450 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen nedan.

Det enskilt största kontraktet svarar för 1,0 procent av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden är 2,8 procent. Återstående genomsnittlig kontraktslängd per den 31 december 2025 uppgick till 3,6 år (3,6).

Kontraktsförfallostruktur

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2026	2 933	1 826	20
2027	1 719	1 782	19
2028	1 283	1 818	19
2029	777	1 052	11
2030	280	620	7
>2030	399	1 961	21
Summa kommersiellt	7 391	9 059	97
Bostäder	453	46	1
P-platser och övrigt	6 279	194	2
Totalt	14 123	9 299	100

Kontraktsstorlek

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt			
<0,25	3 221	213	2
0,25 - 0,5	1 009	369	4
0,5 - 1,0	1 234	867	9
1,0 - 3,0	1 257	2 171	23
>3,0	670	5 439	59
Summa	7 391	9 059	97
Bostäder	453	46	1
P-platser och övrigt	6 279	194	2
Totalt	14 123	9 299	100

Största hyresgäster

	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %
Polismyndigheten	264	2,8
AFRY	191	2,1
ABB	170	1,8
Domstolsverket	142	1,5
Försäkringskassan	130	1,4
Handelsbanken	130	1,4
E.ON Nordic	92	1,0
Region Stockholm	91	1,0
Migrationsverket	86	0,9
Kriminalvården	79	0,9
Summa 10 största hyresgästerna	1 375	14,8

Nettouthyrning

Under året har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 712 mkr (609). Uppsägningar uppgick till -852 mkr (-596), varav -114 mkr (-39) avsåg konkurser och -54 mkr (-33) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för året uppgick därmed till -140 mkr (13). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultateffekt bedöms till 6–15 månader för förvaltningsfastigheter och 12–24 månader för

projektfastigheter. Rapporterade konkurser har normalt sett en omedelbar resultateffekt.

Omförhandlingar motsvarande en årshyra om 279 mkr (452) har genomförts under året med en genomsnittlig hyresförändring om -0,1 procent (-1,0). Hyreskontrakt om 1 592 mkr (1 706) förlängdes till oförändrade villkor.

Nettouthyrning, januari–december 2025

mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Finland	Totalt
Nytecknat							
Förvaltningsfastigheter	166	128	99	66	122	32	613
Projektfastigheter	3	34	51	11	—	—	99
Totalt	169	162	150	77	122	32	712
Uppsagt							
Befintligt	-195	-129	-120	-65	-198	-31	-738
Konkurser	-25	-6	-4	-75	-3	-1	-114
Totalt	-220	-135	-124	-140	-201	-32	-852
Nettouthyrning	-51	27	26	-63	-79	0	-140
januari-december 2024	14	-8	13	20	-14	-12	13

Finansiering

Tillgången på externt kapital bedöms vara mycket god och marginaler i både kapitalmarknad och i bank är låga ur ett historiskt perspektiv. Andel räntesäkrat (över 1 år) uppgick vid balansdagen till 68 procent (70). Den rörliga delen består i huvudsak av exponering mot Stibor 3m.

Genomsnittlig Stibor 3m uppgick under kvartalet till 1,91 procent jämfört med 2,11 procent under årets tredje kvartal. Under kvartalet emitterades en obligation om 1 000 mkr med en löptid på 5,25 år och en kreditmarginal om 122 baspunkter. I samband med emissionen återköptes obligationer med kort löptid till ett nominellt belopp om 406 mkr.

Ränteförfallostruktur 2025-12-31

Förfallotidpunkt	Räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0 - 1 år	18 359	32	5,6 ¹	0,3
1 - 2 år	3 400	6	4,7	1,7
2 - 3 år	4 724	8	1,5	2,9
3 - 4 år	10 779	19	1,2	3,7
4 - 5 år	7 459	13	2,9	4,7
> 5 år	12 298	22	1,4	7,3
Totalt	57 019	100	3,1	3,3

¹ Inkluderar marginalen för hela den rörliga delen av skuldportföljen. Genomsnittlig ränta för rörliga skulder uppgick till 3,4 procent (4,4).

Kreditförfallostruktur 2025-12-31

Förfallotidpunkt	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Företagscertifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Outnyttjade kreditfaciliteter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
2026	1 203	5 381	4 004	10 588	19	546	11 134
2027	1 369	4 298	—	5 667	10	5 901	11 568
2028	3 119	3 423	—	6 542	11	10 629	17 171
2029	2 670	9 566	—	12 236	21	—	12 236
2030	2 615	7 028	—	9 643	17	3 100	12 743
>2030	11 344	999	—	12 343	22	—	12 343
Totalt	22 320	30 695	4 004	57 019	100	20 176	77 195

Nyckeltal räntebärande finansiering

	31 dec 2025	31 dec 2024
Räntebärande skulder, mkr	57 019	58 633
Utestående obligationer, mkr	30 695	36 032
Utestående företagscertifikat, mkr	4 004	—
Banklån, mkr	22 320	22 601
Likvida medel, mkr	120	2 400
Outnyttjade kreditfaciliteter, mkr	20 176	23 988
Andel icke säkerställda tillgångar, %	55,8	50,4
Säkerställd upplåning av totala tillgångar, %	14,2	14,3
Belåningsgrad, %	36,5	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,3
Nettoskuld/EBITDA, ggr	9,1	8,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,3	4,4
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3	3,6
Kreditrating - S&P	BBB, Stabila utsikter	—
Kreditrating - Moody's	Baa2, Stabila utsikter	Baa3, Positiva utsikter
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften, %	3,1	3,2
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften, %	3,2	3,4
Marknadsvärde räntederivat, mkr	776	856
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	-71	1 438

Castellums finanspolicy och åtaganden i EMTN-program

	Policy	Åtaganden i EMTN-program	Utfall
Belåningsgrad	Ej varaktigt över 40 %	Ej över 65 %	36,5 %
Räntetäckningsgrad, R12	Minst 3 ggr	Minst 1,5 ggr	3,2
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 %	14 %
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning, år ¹	Minst 2 år		4,3 år
• förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		10 %
• likviditetsbuffert	Likviditetsreserv motsvarande 12 månaders kommande låneförfall.		Uppfyllt
Ränterisk			
• genomsnittlig räntebindning	1,5–4,5 år		3,3 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 %		25 %
Kredit- och motpartsrisk			
• ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
• nettoexponering i utländsk valuta	Maximalt 10 % av balansomslutningen		Uppfyllt

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

Känslighetsanalys

	Förändring	Effekt på	Belopp, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	+107/-107
Hysesintäkter	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	+94/-94
Fastighetskostnader	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	-29/+29
Underliggande marknadsräntor	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	-184/+184
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enhet	Förvaltningsfastigheter	-5 695/+6 226

Fördelning räntebärande skulder 2025-12-31



■ Obligationer, 30 695 mkr
■ Banklån, 22 320 mkr
■ Företagscertifikat, 4 004 mkr

Säkerställda och icke säkerställda krediter 2025-12-31



■ Icke säkerställda krediter, 34 926 mkr
■ Säkerställda krediter, 22 093 mkr

Kassaflödesanalys för koncernen

mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Driftöverskott	1 615	1 652	6 524	6 786
Centrala administrationskostnader	-87	-63	-264	-241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	51	33	131	79
Erhållen ränta	13	46	36	50
Betald ränta	-591	-605	-2 268	-2 252
Betald skatt	-85	53	-135	-20
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	916	1 116	4 024	4 402
Förändring kortfristiga fordringar	245	76	83	37
Förändring kortfristiga skulder	-112	270	-186	-217
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 049	1 462	3 921	4 222
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 117	-904	-3 166	-2 467
Förvärv av fastigheter	-53	-13	-376	-67
Förvärv av fastigheter via bolag	—	—	-1 645	—
Försäljning av fastigheter	40	4	40	24
Försäljning av fastigheter via bolag	260	1 203	769	3 007
Förvärv av övriga anläggningstillgångar, netto	-7	38	-12	-22
Erhållen utdelning från intresseföretag	69	—	69	—
Investeringar i intresseföretag och joint ventures	—	-353	-836	-353
Investeringar övrigt	—	—	-4	-2
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-808	-25	-5 161	120
Återköp egna aktier	—	—	-39	-20
Utbetald utdelning	-306	—	-916	—
Utbetald utdelning hybridobligation	—	—	-349	-351
Utgifter för hybridobligation	—	-10	—	-10
Upptagna lån	6 659	2 981	21 747	17 312
Amortering av lån	-6 653	-3 792	-21 801	-20 799
Derivat	43	-59	346	-203
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-257	-880	-1 012	-4 071
Årets/periodens kassaflöde	-16	557	-2 252	271
Likvida medel ingående balans	137	1 825	2 400	2 088
Kursdifferens i likvida medel	-1	18	-28	41
Likvida medel utgående balans	120	2 400	120	2 400
Genomsnittligt antal aktier, tusen	492 102	492 446	492 229	492 515
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr/aktie	1,86	2,27	8,18	8,94

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Nettoskulden per den 31 december 2025 uppgick till 56 899 mkr (56 233).

Nyckeltal

	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hysesvärde, kr/kvm	2 072	2 019	1 927	1 758	1 648	1 538
Fastighetskostnader, kr/kvm	553	542	547	511	425	369
Driftöverskott, kr/kvm ¹	1 273	1 275	1 209	1 048	1 008	1 039
Överskottsgrad, % ¹	69	70	68	68	71	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8	91,5	92,1	93,4	93,2	93,1
Uthyrningsbar area vid årets utgång, '000 kvm	5 291	5 282	5 485	5 696	5 853	4 447
Antal fastigheter vid årets utgång	673	672	709	749	762	642
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	25 538	25 475	25 258	26 737	26 667	23 549
Finansiella nyckeltal						
Avkastning totalt kapital, %	2,8	2,8	-6,6	0,6	8,6	7,5
Avkastning eget kapital, %	1,2	3,0	-14,8	2,2	22,7	13,0
Belåningsgrad, %	36,5	35,6	37,4	42,3	39,2	41,4
Belåningsgrad fastighet, %	41,6	41,4	43,3	49,5	45,5	44,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,3	3,0	3,9	5,2	5,3
Genomsnittlig effektiv ränta exkl löften, %	3,1	3,2	3,0	2,6	1,8	1,9
Data per aktie						
Aktiens börskurs vid årets utgång, kr	106,40	120,55	143,30	106,06	204,81	175,32
Eget kapital, kr	159	161	157	202	206	146
Resultat, kr, före och efter utspädning	1,91	4,79	-25,68	4,44	35,12	17,24
Förvaltningsresultat, kr	9,36	9,78	9,69	11,45	10,46	10,38
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr	8,18	8,94	9,06	10,24	9,73	9,77
Utdelning per aktie, kr	TBD	2,48	—	—	6,38	5,80
Utestående antal aktier vid årets utgång, tusental	492 102	492 446	492 601	390 933	405 384	329 852
Genomsnittligt antal aktier, tusental	492 229	492 515	451 377	393 849	336 784	325 727
Nyckeltal enligt EPRA²						
EPRA EPS, kr	8,95	9,32	9,49	11,09	9,73	9,46
EPRA NRV, kr	160	157	154	203	211	180
EPRA NTA, kr	155	152	149	193	202	172
EPRA NDV, kr	131	131	127	165	166	142
EPRA LTV, %	50,4	49,4	52,1	55,6	51,4	46,0
EPRA vakansgrad, %	10,3	8,8	7,9	6,7	7,8	6,8

¹ Exklusive övriga intäkter om 65 mkr för perioden januari–december 2024.

² För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidorna 26-28.

Hållbarhet

Topp 100 bland världens mest hållbara bolag

Castellum har utsetts till ett av världens 100 mest hållbara bolag i den internationella rankingen Global 100, framtagen av Corporate Knights. Av över 8 000 analyserade bolag globalt placerar sig Castellum på plats 56 och är ett av endast två svenska bolag på listan. Rankingen baseras bland annat på hållbara investeringar, hållbara intäkter samt bolagets faktiska framsteg i klimatomställningen.

Castellum redovisar första utfallet av sitt nya klimatomställningsmål, godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) för år 2025. Målet innebär att bolaget åtar sig att nå nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan senast 2040.

Hållbarhetsmål och strategi

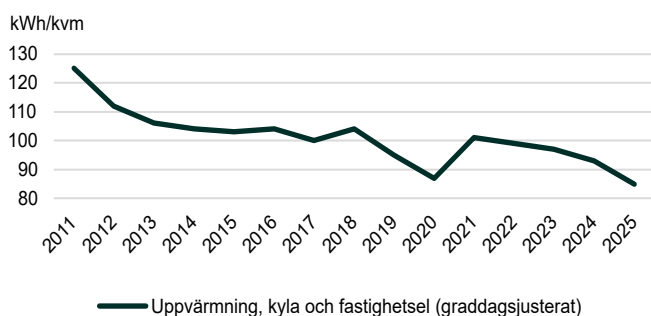
Castellums hållbarhetsstrategi Den hållbara staden omfattar 17 mätbara mål inom tre fokusområden: Framtidens fastigheter, Hållbara arbetsplatser och Sunda affärer. Strategin är integrerad i affärsmodellen och omfattar satsningar på attraktiva och inkluderande arbetsplatser samt ett ansvarsfullt företagande 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.

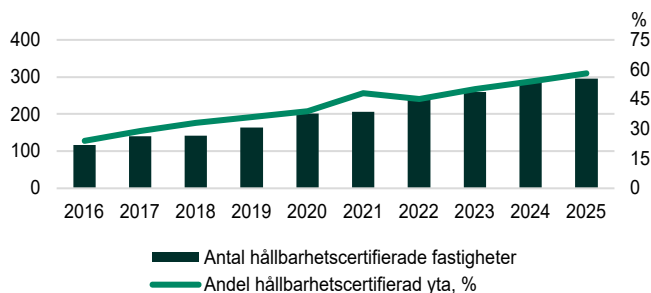
Hållbarhetsresultat

Två av Castellums energimål löpte ut 2025 och båda uppnåddes med marginal. Målet om en minskad energianvändning med 11 procent jämfört med 2021 överträffades, med ett utfall på 16 procents minskning. Dels målet om att 70 procent av Castellums fastigheter ska ha en energiprestanda lägre än 100 kWh/kvm, vilket även det nåddes med ett utfall på 72 procent av fastigheterna.

Energiprestanda över tid, kWh/kvm



Hållbarhetscertifierade fastigheter



I den jämförbara fastighetsportföljen uppgår energibesparingen, rullande 12 månader och graddagsjusterat, till -6,5 procent. Klimatpåverkan från förvaltningsfastigheter uppgår till 3,69 kgCO₂e/kvm i jämförelse med målet på 3,96 kgCO₂e/kvm 2025. Målet är ett delmål till Castellums klimatomställningsmål om nettonollutsläpp till 2040.

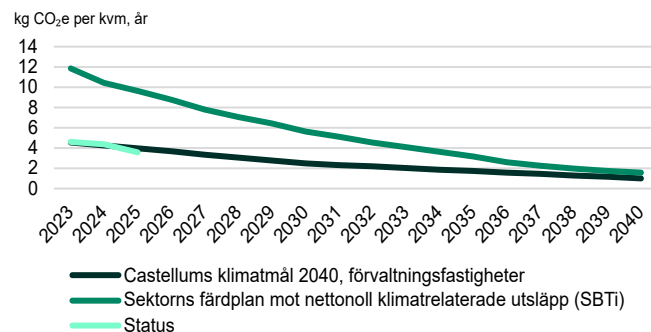
Antalet hållbarhetscertifierade byggnader fortsätter att öka och per Q4 2025 omfattar certifieringarna 295 fastigheter, motsvarande 58 procent av fastighetsytan. Under de senaste tolv månaderna har energieffektiviseringsprojekt motsvarande drygt 165 mkr genomförts eller påbörjats. Under de senaste fem åren uppgår investeringarna till totalt 965 mkr. Den genomsnittliga energibesparingen i den jämförbara fastighetsportföljen under de senaste tio åren uppgår till 3,7 procent per år.

Under 2025 har Castellum återigen uppmärksammas inom social hållbarhet av Equileap och rankas som ett av Sveriges främsta inom jämställdhet, med en placering bland topp 10 nationellt och nummer 7 globalt inom fastighetssektorn. Time Magazine och Statista har även de uppmärksammat Castellum som ett av de mest hållbara bolag i världen där de placerar Castellum på plats 2 av alla svenska bolag och plats 6 bland alla fastighetsbolag globalt.

Castellum har erhållit betyget A- från CDP. Under 2025 utvärderade CDP över 22 000 bolag avseende deras klimatarbete, motsvarande mer än hälften av det globala börsvärdet. Castellum har även inkluderats i S&P Global Sustainability Yearbook bland över 7 500 utvärderade bolag globalt.

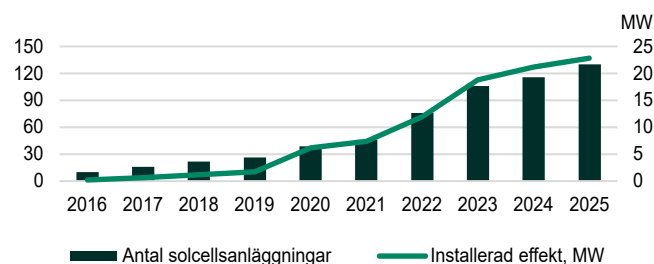
Satsningen på fossilfri energi fortsätter genom det förlängda solcellsprogrammet 100 på sol, med målet att bygga totalt 200 solcellsanläggningar till 2030. Per Q4 2025 har Castellum uppfört 130 solcellsanläggningar, vars produktion motsvarar cirka 24 procent av Castellums årliga elbehov.

Castellums klimatomställningsmål 2040, förvaltningsfastigheter*



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

Solcellsanläggningar



Nyckeltal hållbarhet

	2025	2024	2023
Resurseffektivitet			
Total energiprestanda, kWh/kvm, år	80	91	98
Total energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	85	93	97
1. varav faktisk uppvärmning	55	62	67
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	60	64	66
3. varav el och kyla	25	29	31
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, graddagskorrigerad, %	-7	-4	-4
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, faktisk energianvändning, %	-10	-7	0
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av fastighetsvärde, %	54	48	36
Total vattenanvändning, m³/kvm, år	0,2	0,3	0,2
Vattenbesparing per år, jämförbart bestånd R12, %	-7	0	-5
Fossilfritt			
Andel icke fossil energi (köpt), %	99	99	97
Fossiloberoende fordon, %	100	99	98
Antal laddpunkter för elbilar	1 627	1 453	1 189
Installerade solcellsanläggningar, antal	130	116	106
Klimatrelaterade utsläpp (kg CO₂e/ekvm, år)			
varav scope 1	0,1	0,1	0,1
varav scope 2 - marknadsbaserade	1,0	0,9	1,8
varav scope 2 - platsbaserade	3,3	4,0	5,4
Hållbarhetscertifiering			
Hållbarhetscertifiering, % av kvm	58	54	50
Sociala nyckeltal			
Antal anställda på balansdagen	485	564	547
Jämställdhet, kvinnor/män, %	42/58	43/57	41/59
Sjukfrånvaro, % (lång- och korttidssjukfrånvaro)	2,7	2,6	2,4
Antal skador med frånvaro, anställda	0	1	1
Skadefrekvens (LTIFR), anställda	0	0,9	0,9
Antal skador med frånvaro, entreprenörer	12	2	0
Skadefrekvens (LTIFR) entreprenörer	2,3	0,4	0
Mångfald, internationell bakgrund, %	14	14	12
Praktikanter, % av medarbetare YTD	13	7	9
ESG-benchmarks			
MSCI ESG Score	AAA	AAA	AAA
S&P CSA poäng (0-100)	74	76	77
CDP betyg (A till D-betyg)	A-	A	A-

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 årets utgång drygt 99 000 aktieägare. De 15 enskilt största aktieägarna per den 31 december 2025 framgår i tabellen nedan.

Aktieägare per 31 december 2025

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital, %
Akelius Apartments Ltd	125 000	25,4
Nordea Funds	21 726	4,4
BlackRock	20 394	4,1
Gösta Welandson med bolag	19 638	4,0
Vanguard	16 721	3,4
Länsförsäkringar Fonder	12 477	2,5
Folksam	11 181	2,3
Handelsbanken Fonder	9 482	1,9
Alecta Tjänstepension	9 200	1,9
APG Asset Management	7 595	1,5
Avanza Pension	7 486	1,5
Swedbank Robur Fonder	6 928	1,4
Norges bank	6 170	1,3
State Street Investment Mgmt	5 151	1,0
Tredje AP-fonden	4 654	0,9
15 största ägarna	283 803	57,6
Svenska aktieägare, övriga	136 677	27,7
Utländska aktieägare, övriga	71 622	14,5
Totalt utestående aktier	492 102	99,9
Återköpta egna aktier	499	0,1
Totalt registrerade aktier	492 601	100,0

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

Aktieägare per land 31 december 2025



Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2025 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier i syfte att säkerställa leverans av aktier till deltagare inom ramen för Prestationsaktieprogram 2025/2028 och att säkra Castellums exponering mot kostnader för sociala avgifter som kan uppstå till följd av Prestationsaktieprogram 2025/2028. Förvärv av aktier får ske med högst så många egna aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget.

Under året har återköp av 344 000 aktier skett till en snittkurs om 114,15 kr/aktie. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december 2025 till 499 403 aktier motsvarande 0,1 procent av antalet registrerade aktier.

Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 2,48 kr per aktie (—) motsvarar en direktavkastning om 2,3 procent (—) beräknat på kursen vid årets utgång. Utdelningen har under året utbetalas vid tre tillfällen om vardera 0,62 kronor per aktie. Den sista utdelningen hade avstämningsdag 30 december 2025.

Nyckeltal aktien

	31 dec 2025	31 dec 2024
Aktiekurs, SEK	106,40	120,55
Börsvärde, mdkr	52,4	59,4
Omsättning, antal miljoner ¹	386	289
Omsättningshastighet, % ¹	79	58
Aktiens direktavkastning	2,3	—

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

Moderföretaget

Resultaträkning i sammandrag

mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Intäkter	52	39	251	260
Centrala administrationskostnader	-133	-106	-428	-385
Finansiella poster	6	-202	60	-509
Resultat före värdeförändringar och skatt	-75	-269	-117	-634
Resultat från koncernföretag	-86	104	1 394	1 147
Resultat från intresseföretag	-101	207	182	-471
Värdeförändringar finansiella instrument	12	866	-661	824
Bokslutsdispositioner	163	452	163	452
Resultat före skatt	-87	1 360	961	1 318
Skatt	-114	-22	-157	-95
Årets/periodens resultat	-201	1 338	804	1 223
Övrigt totalresultat	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Årets/periodens resultat	-201	1 338	804	1 223
Poster som kan komma att omföras till årets/periodens resultat				
Valutasäkring	4	84	-27	80
Årets/periodens totalresultat	-197	1 422	777	1 303

Kommentar till moderföretagets resultat

Moderföretag är Castellum Aktiebolag (publ). Moderföretagets verksamhet är att äga och förvalta aktier i de rörelsedrivande dotterföretagen, ansvara för frågor gentemot aktiemarknaden såsom koncernrapportering och aktiemarknadsinformation samt kreditmarknaden med upplåning och finansiell riskhantering.

Resultat före skatt uppgick till 961 mkr (1318). Förändringen av finansiella poster är till största delen hänförlig till omräknings-effekter av fodringar och skulder.

Balansräkning i sammandrag

mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Andelar i koncernföretag	41 729	49 193
Andelar i intresseföretag och joint ventures	10 839	9 890
Fordringar hos koncernföretag	54 492	47 325
Derivat	1 281	2 539
Övriga tillgångar	104	179
Likvida medel	21	1 758
Summa tillgångar	108 466	110 884
Eget kapital	48 286	49 042
Uppskjuten skatteskuld	156	133
Derivat	576	245
Räntebärande skulder	40 972	34 682
Skulder till koncernföretag	17 734	26 524
Ej räntebärande skulder	742	258
Summa eget kapital och skulder	108 466	110 884

Moderföretagets tillgångar uppgick till 108 466 mkr (110 884). Soliditeten uppgick till 45 procent (44). Andelar i koncernföretag har minskat med 7 464 mkr, framförallt hänförligt till nedskrivning av andelar till följd av utdelning från dotterföretag.

Moderföretagets eventualförpliktelser har minskat med 7 919 mkr under året och uppgick per den 31 december 2025 till 15 560 mkr (23 479). 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 2024.

Framtidsinriktad information

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

Redovisningsprinciper

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

Värdering av fastighetsportföljen

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

Värdet beräknas som nuvärdet av 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 värde drivande 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 2024.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

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

Närståendetransaktioner

Ersättning har skett till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete. Närståendetransaktioner utöver detta har också skett med Sweco, som bedöms närstående då en av Castellums tidigare styrelseledamöter var i ledande befattning inom bolaget. Närståendetransaktioner med Sweco bedöms uppgå till ett värde om cirka 12 mkr netto fram till 18 juli 2025 då styrelseledamoten lämnade sitt uppdrag.

Närståendetransaktioner omfattar även Castellums fakturering om 3,2 mkr för utförda tjänster avseende projektledning och administration till Halvorsäng. Bolaget är ett joint venture tillsammans med Göteborgs Hamn AB. Samtliga närståendetransaktioner 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 18 februari 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 18 februari 2026 kl. 08:00 CET.

Kvartalsöversikt

	2025 okt-dec	2025 jul-sep	2025 apr-jun	2025 jan-mar	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun	2024 jan-mar
Resultaträkning, mkr								
Intäkter	2 398	2 407	2 403	2 386	2 444	2 428	2 528	2 449
Fastighetskostnader	-783	-705	-769	-814	-792	-685	-755	-831
Driftöverskott	1 615	1 702	1 634	1 572	1 652	1 743	1 773	1 618
Centrala administrationskostnader	-87	-41	-70	-66	-63	-50	-60	-68
Resultat från intresseföretag och joint ventures	198	58	322	188	152	130	-3	-539
Räntenetto	-526	-506	-516	-534	-558	-498	-534	-492
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-17	-18	-20	-16	-24	-19	-14	-16
Resultat inklusive intresseföretag och joint ventures	1 183	1 195	1 350	1 144	1 159	1 306	1 162	503
Värdeförändringar								
Fastigheter	-1 051	-232	-800	-368	5	-56	-557	-1 019
Finansiellt innehav	—	—	—	-4	-5	—	—	—
Goodwill	-81	-21	-18	-21	-60	-4	-72	-52
Derivat	-76	140	-417	-592	934	-684	-553	754
Aktuell skatt	5	-120	-40	-102	-2	-54	-87	-29
Uppskjuten skatt	-94	-104	114	-55	-42	-37	184	-337
Periodens resultat	-114	858	189	2	1 989	471	77	-180
Övrigt totalresultat	-240	-13	-21	7	85	-107	54	-84
Periodens totalresultat	-354	845	168	9	2 074	364	131	-264
Balansräkning, mkr								
Förvaltningsfastigheter	136 919	137 328	136 999	135 020	135 711	135 824	135 785	137 244
Goodwill	4 166	4 247	4 268	4 286	4 307	4 367	4 371	4 443
Andelar i intresseföretag och joint ventures	10 905	11 064	10 996	10 311	9 924	9 331	9 561	9 450
Derivat	1 281	1 373	1 342	1 561	2 539	1 744	2 114	2 701
Övriga tillgångar	2 498	3 091	3 354	3 322	2 978	3 240	3 336	3 540
Likvida medel	120	137	174	207	2 400	1 825	739	675
Summa tillgångar	155 889	157 240	157 133	154 707	157 859	156 331	155 906	158 053
Eget kapital	78 311	78 663	77 815	78 906	79 174	77 109	76 745	76 634
Uppskjuten skatteskuld	15 139	14 974	14 879	15 004	14 900	14 904	14 821	15 020
Derivat	576	425	518	540	245	621	326	268
Räntebärande skulder	57 019	57 497	57 881	54 880	58 633	59 087	59 222	61 120
Övriga skulder	4 844	5 681	6 040	5 377	4 907	4 610	4 792	5 011
Summa eget kapital och skulder	155 889	157 240	157 133	154 707	157 859	156 331	155 906	158 053
Nyckeltal								
Periodens resultat, kr/aktie (före och efter utspädning)	-0,23	1,74	0,38	0,00	4,04	0,96	0,16	-0,37
Avkastning eget kapital, %, R12	1,2	3,9	3,4	3,3	3,0	-7,6	-9,9	-9,4
Nettoinvestering, mkr	891	675	2 465	358	-307	147	-709	235
Nettouthyrning, mkr	26	16	2	-184	23	-16	3	3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8	90,0	90,3	90,6	91,5	91,2	91,3	91,6
Belåningsgrad, %	36,5	36,5	36,7	35,3	35,6	36,6	37,5	38,2
Räntetäckningsgrad, ggr, R12	3,2	3,2	3,2	3,2	3,3	3,3	3,3	3,3
EPRA NRV, kr/aktie	160	160	159	159	157	155	153	151

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.

	2025 okt-dec		2024 okt-dec		2025 jan-dec		2024 jan-dec	
Genomsnittligt antal aktier, tusen	492 102		492 446		492 229		492 515	
Förvaltningsresultat	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	-25	-0,05	2 033	4,13	1 334	2,71	2 761	5,61
Återläggning:								
Resultat intresseföretag exkl. förvaltningsresultat	-51	-0,10	-75	-0,15	-268	-0,54	689	1,40
Värdeförändring fastighet	1 051	2,14	-5	-0,01	2 450	4,98	1 627	3,30
Värdeförändring finansiellt innehav	—	—	5	0,01	4	0,01	5	0,01
Värdeförändring goodwill	81	0,16	60	0,12	141	0,29	188	0,38
Värdeförändring derivat	76	0,15	-934	-1,90	945	1,92	-451	-0,92
Förvaltningsresultat	1 132	2,30	1 084	2,20	4 606	9,36	4 819	9,78
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)								
Förvaltningsresultat	1 132	2,30	1 084	2,20	4 606	9,36	4 819	9,78
Aktuell skatt på förvaltningsresultat	12	0,02	67	0,14	-198	-0,40	-229	-0,46
EPRA Earnings/EPRA EPS	1 144	2,32	1 151	2,34	4 408	8,95	4 590	9,32

	2025 jan-dec		2024 jan-dec	
Avkastning eget kapital				
Resultat efter skatt	938		2 357	
Genomsnittligt eget kapital	78 574		77 368	
Avkastning eget kapital, %	1,2		3,0	

	2025 jan-dec		2024 jan-dec	
Avkastning totalt kapital				
Resultat före skatt	1 334		2 761	
Återläggning:				
Räntenetto	2 082		2 083	
Värdeförändringar derivat	945		-451	
Netto	4 361		4 393	
Genomsnittligt totalt kapital	156 566		157 497	
Avkastning totalt kapital, %	2,8		2,8	

	2025 okt-dec		2024 okt-dec	
Räntetäckningsgrad				
Förvaltningsresultat, mkr	1 132		1 084	
Återläggning:				
Räntenetto, mkr	526		558	
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	1 658		1 642	
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2		2,9	

Överskottsgrad	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Driftöverskott	1 615	1 652	6 524	6 786
Avgår: Övriga intäkter	—	-1	—	-65
Återläggning:				
Intäkter coworking ¹	-20	-63	-197	-245
Kostnader coworking ¹	6	55	161	209
Driftöverskott exkl. coworking	1 601	1 643	6 488	6 685
Hysesintäkter exkl. coworking	2 085	2 126	8 426	8 611
Serviceintäkter	293	254	970	928
Hyses- och serviceintäkter exkl. coworking	2 378	2 380	9 396	9 539
Överskottsgrad, %	67,3	69,0	69,1	70,1

¹: Intäkter respektive kostnader med avdrag för koncerneliminering

Nettoinvestering, mkr	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Förvärv	54	13	2 085	67
Investeringar i befintliga fastigheter	1 130	914	3 215	2 502
Summa investering	1 184	927	5 300	2 569
Försäljning	-293	-1 234	-911	-3 203
Nettoinvestering	891	-307	4 389	-634
Andel av fastighetsvärdet, %	0,6	-0,2	3,2	-0,5

	31 dec 2025	31 dec 2024
Antal utestående aktier, tusental	492 102	492 446

Substansvärde	mkr	31 dec 2025 kr/aktie	mkr	31 dec 2024 kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	78 311	159,14	79 174	160,78
Återläggning:				
Hybridobligationer	-10 161	-20,65	-10 161	-20,63
Bestutad ej verkställd utdelning	305	0,62	—	—
Derivat enligt balansräkning	-705	-1,43	-2 294	-4,66
Goodwill enligt balansräkning	-4 166	-8,47	-4 307	-8,75
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	15 139	30,76	14 900	30,26
Substansvärde EPRA NRV	78 723	159,97	77 312	157,00
Avdrag:				
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt	-2 422	-4,92	-2 287	-4,64
Substansvärde EPRA NTA	76 301	155,05	75 025	152,35
Återläggning:				
Derivat enligt ovan	705	1,43	2 294	4,66
Uppskjuten skatt i sin helhet	-12 717	-25,84	-12 613	-25,61
Substansvärde EPRA NDV	64 289	130,64	64 706	131,40

	31 dec 2025	31 dec 2025	31 dec 2025	31 dec 2024
EPRA LTV	Koncern enligt rapportering	Castellums andel av intres- seföretag och JV	Total Castellum inkl. intres- seföretag och JV	Total Castellum inkl. intres- seföretag och JV
Räntebärande skulder, mkr	57 019	10 460	67 479	68 780
Hybridobligationer, mkr	10 161	—	10 161	10 161
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta, mkr	-149	—	-149	-1 603
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar), mkr	2 404	89	2 493	2 095
Likvida medel, mkr	-120	-158	-278	-2 652
Netto skulder, mkr	69 315	10 391	79 706	76 781
Förvaltningsfastigheter, mkr	136 919	21 344	158 263	155 257
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder), mkr	—	—	—	35
Totala tillgångar, mkr	136 919	21 344	158 263	155 292
EPRA LTV, %	50,6	48,7	50,4	49,4

Belåningsgrad	31 dec 2025	31 dec 2024
Räntebärande skulder, mkr	57 019	58 633
Likvida medel, mkr	-120	-2 400
Räntebärande skulder netto, mkr	56 899	56 233
Totala tillgångar, mkr	155 889	157 859
Belåningsgrad, %	36,5	35,6

Belåningsgrad fastighet	31 dec 2025	31 dec 2024
Räntebärande skulder netto, mkr	56 899	56 233
Förvaltningsfastigheter, mkr	136 919	135 711
Belåningsgrad fastighet, %	41,6	41,4

Andel icke säkerställda tillgångar	31 dec 2025	31 dec 2024
Totala tillgångar, mkr	155 889	157 859
Avdrag för säkerställda tillgångar, mkr	-68 836	-78 369
Icke säkerställda tillgångar, mkr	87 053	79 490
Totala tillgångar, mkr	155 889	157 859
Andel icke säkerställda tillgångar, %	55,8	50,4

Säkerställda skulder/totala tillgångar	31 dec 2025	31 dec 2024
Säkerställda skulder, mkr	22 093	22 601
Totala tillgångar, mkr	155 889	157 859
Säkerställda skulder/totala tillgångar, %	14,2	14,3

Nettoskuld/EBITDA	31 dec 2025	31 dec 2024
Räntebärande skulder netto, mkr	56 899	56 233
Driftöverskott, mkr	6 524	6 786
Centraladministration, mkr	-264	-241
Rörelseresultat, mkr	6 260	6 545
Nettoskuld/EBITDA, ggr	9,1	8,6

Aktiens direktavkastning	31 dec 2025	31 dec 2024
Beslutad utdelning	2,48	—
Aktiekurs vid årets utgång	106,40	120,55
Aktiens direktavkastning, %	2,3	—

Hyres- och serviceintäkter i jämförbart bestånd	2025 okt-dec	2024 okt-dec	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Hyres- och serviceintäkter	2 398	2 443	9 593	9 784
Förvärvade-, sålda och projekt-fastigheter	-59	-71	-291	-436
Coworking, koncerneliminering samt valutajusterings	17	-44	-97	-169
Hyres- och serviceintäkter i jämförbart bestånd, mkr	2 356	2 328	9 205	9 179

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 finansiellas nyckeltalen EPRA EPS, EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV, EPRA LTV samt EPRA vakansgrad redovisas.

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.

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 nominell skatt.

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 bokfört värde på 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 finansiella kostnader men exklusive värdeförändringar.

Övriga nyckeltal och 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.

Avkastning totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av räntenettot samt värdeförändring derivat under 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 och vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie används antalet utestående aktier.

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 Vakansgrad

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

Fastighetskategori

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

Fastighetskostnader

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

Hyres- och serviceintäkter i jämförbart bestånd

Hyres- och serviceintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. 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 av likvida medel i relation till driftöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader under 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 har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Nettouthyrning

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

Finansiell kalender

Årsredovisning 2025, publiceras på bolagets webbplats	31 mars 2026
Delårsrapport januari-mars 2026	24 april 2026
Årsstämma 2026	29 april 2026
Halvårsrapport januari-juni 2026	15 juli 2026
Delårsrapport januari-september 2026	22 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	12 februari 2027

Kontaktuppgifter

För mer information vänligen kontakta:

Pål Ahlsén, verkställande direktör, telefon 076-807 97 02 eller
Christoffer Strömbäck, tf CFO, telefon 070-249 72 55.

Om Castellum

Castellum är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i tillväxtstäder. Per den 31 december 2025 uppgick fastighetsvärdet till cirka 137 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: Östra Hamngatan 16
Telefon: 031-60 74 00
www.castellum.se
Säte: Göteborg
Org. nr: 556475-5550



CASTELLUM