



Delårsrapport januari– september 2025

Q3

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



CASTELLUM

Perioden i korthet

Juli– september 2025

- Intäkterna uppgick till 2 407 mkr (2 428). I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 0,3 procent (3,2) exklusive valutaeffekter.
- Driftöverskottet uppgick till 1 702 mkr (1 743). Driftöverskottet i jämförbart bestånd minskade med 2,4 procent (3,3) exklusive valutaeffekter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 253 mkr (1 300), en förändring om -3,6 procent (4,0).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till -232 mkr (-56) motsvarande -0,2 procent (-0,0).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 858 mkr (471), vilket motsvarar 1,74 kronor per aktie före och efter utspädning (0,96).
- Nyuthyrningar har gjorts med 57 000 kvm (78 000) och med en årshyra om 143 mkr (136). Nettouthyrningen uppgick till 16 mkr (-16).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 675 mkr (147), varav 797 mkr (564) avser investeringar, 331 mkr (2) förvärv, och -453 mkr (-419) försäljningar.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Castellum har hållit extra bolagsstämma fredagen den 18 juli 2025. Stämman utsåg för tiden intill slutet av nästa årsstämma Marita Loft, Leif Norburg, Knut Rost, Ralf Spann och Stefan Wallander till nya styrelseledamöter. Anna-Karin Celsing och Henrik Käll, som valdes av årsstämman den 7 maj 2025, kvarstår som styrelseledamöter. Till styrelseordförande valdes Ralf Spann.
- Castellums styrelse utsåg Pål Ahlsén till ny vd. Pål tillträdde rollen den 28 augusti 2025.
- Den 8 september bekräftades Castellums kreditbetyg BBB med stabila utsikter från ratinginstitutet Standard & Poor's Global Ratings ("S&P").

Januari – september 2025

- Intäkterna uppgick till 7 196 mkr (7 405). I jämförbart bestånd var hyresintäkterna exklusive valutaeffekter oförändrade jämfört med föregående år (2,8).
- Driftöverskottet uppgick till 4 908 mkr (5 134). Driftöverskottet i jämförbart bestånd minskade med 0,9 procent (4,7) exklusive valutaeffekter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 3 474 mkr (3 735), en förändring om -7,0 procent (11,7).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -1 400 mkr (-1 632) motsvarande -1,0 procent (-1,2). Fastighetsbeståndets värde uppgick till 137,3 mdkr (135,7) vid periodens utgång.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 050 mkr (368), vilket motsvarar 2,13 kronor per aktie före och efter utspädning (0,75).
- Avkastning på eget kapital för rullande 12 månader uppgick till 3,9 procent (-7,6).
- Nyuthyrningar har gjorts med 242 000 kvm (206 000) och med en årshyra om 532 mkr (399). Nettouthyrningen uppgick till -166 mkr (-10) för perioden och -143 mkr (-61) för rullande 12 månader.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 3 498 mkr (-327), varav 2 085 mkr (1 588) avser investeringar, 2 031 mkr (54) förvärv, och -618 mkr (-1 969) försäljningar.
- Investeringar i intresseföretag och joint venture uppgick till 836 mkr (—) för perioden.
- Belåningsgraden uppgick till 36,5 procent (35,6).
- Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 3,2 gånger (3,3) och 71 procent (70) av låneportföljen var räntesäkrad (över 1 år) vid periodens utgång.

Nyckeltal	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	R12, okt 2024 - sep 2025	2024 jan-dec
Intäkter, mkr	2 407	2 428	7 196	7 405	9 639	9 849
Driftöverskott, mkr	1 702	1 743	4 908	5 134	6 561	6 786
Förvaltningsresultat, mkr	1 253	1 300	3 474	3 735	4 558	4 819
Periodens resultat, mkr	858	471	1 050	368	3 039	2 357
Kr/aktie, före och efter utspädning	1,74	0,96	2,13	0,75	6,17	4,79
Avkastning eget kapital, %, R12	3,9	-7,6	3,9	-7,6	3,9	3,0
Nettoinvestering, mkr	675	147	3 498	-327	3 192	-634
Nettouthyrning, mkr	16	-16	-166	-10	-143	13
Belåningsgrad, %	36,5	36,6	36,5	36,6	36,5	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,6	3,2	3,4	3,2	3,3
EPRA NRV, kr/aktie	160	155	160	155	160	157
Energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, R12	87	95	87	95	87	93
Energieffektivisering, jämförbart bestånd, graddagskorrigerad, %, R12	-7	-2	-7	-2	-7	-4

Uppdraget är glasklart

“Back to Basics”

Uppdraget till alla oss på Castellum från styrelse och ägare är glasklart; Castellum måste bli mer lönsamt. Det är ett roligt och spännande uppdrag. Min upplevelse är att det inte bara är jag på Castellum som tycker det.

Sämre innan det blir bättre?

Ja, så blir det nog. Vi hade en positiv nettouthyrning under kvartal tre om 16 mkr, men under 2025 har uppsägningarna varit långt fler än nyuthyrningarna.

Uthyrning, uthyrning, uthyrning

Om fastigheter brukar man säga läge, läge, läge. När det gäller förvaltning gäller nu uthyrning, uthyrning, uthyrning. Vår vakansgrad har ökat med nästan 4 procentenheter sedan 2020. Det är en tuff marknad, särskilt i storstäderna, vilket vi måste anpassa oss till.

Nu måste vi bli snabbare och mer flexibla. Använda precis alla verktyg som finns i verktygslådan. Hög vakans är inte hållbart, varken ur ett ekonomiskt perspektiv eller ur ett hållbarhetsperspektiv.

Vänder på alla stenar

Vi vänder nu på alla stenar för att bli mer effektiva och för att minska kostnader. Färre interna möten, istället uthyrning. Färre konsulter. Färre resor och färre tidningsprenumerationer. Att vända på stenar kommer vi fortsätta göra. Det måste man alltid göra.

Back to basics

För Castellums del är det nu 'Back to Basics'. Uthyrning, sänka kostnader i såväl förvaltningen som på huvudkontoret. Äga rätt kommersiella fastigheter i rätt lägen. Sälja och köpa när bra möjligheter uppstår. Mer entreprenörskap och mindre storbolagsmanér.

Pål Ahlsén

Verkställande direktör



Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	R12, okt 2024 - sep 2025	2024 jan-dec
Hyses- och serviceintäkter	2 407	2 428	7 196	7 341	9 638	9 784
Övriga intäkter ¹	0	—	0	64	1	65
Intäkter	2 407	2 428	7 196	7 405	9 639	9 849
Driftkostnader	-306	-310	-1 077	-1 086	-1 414	-1 426
Underhåll	-75	-76	-214	-218	-315	-318
Fastighetsskatt	-151	-145	-435	-432	-581	-578
Uthyrnings- och fastighetsadministration	-173	-154	-562	-535	-768	-741
Driftöverskott	1 702	1 743	4 908	5 134	6 561	6 786
Centrala administrationskostnader	-41	-50	-176	-178	-240	-241
Resultat från intresseföretag och joint ventures	58	130	568	-412	721	-260
Finansnetto						
Räntenetto	-506	-498	-1 556	-1 525	-2 114	-2 083
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-18	-19	-54	-48	-78	-72
Resultat inklusive intresseföretag och joint ventures	1 195	1 306	3 690	2 971	4 850	4 130
varav förvaltningsresultat²	1 253	1 300	3 474	3 735	4 558	4 819
Värdeförändringar						
Fastigheter	-232	-56	-1 400	-1 632	-1 395	-1 627
Finansiellt innehav	—	—	-4	—	-9	-5
Goodwill	-21	-4	-60	-128	-121	-188
Derivat	140	-684	-869	-483	65	451
Resultat före skatt	1 082	562	1 357	728	3 390	2 761
Aktuell skatt	-120	-54	-262	-170	-264	-172
Uppskjuten skatt	-104	-37	-45	-190	-87	-232
Periodens resultat	858	471	1 050	368	3 039	2 357
Övrigt totalresultat	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	R12, okt 2024 - sep 2025	2024 jan-dec
Periodens resultat	858	471	1 050	368	3 039	2 357
<i>Poster som kan komma att omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-40	-304	-158	-237	-99	-178
Valutasäkring	27	197	130	100	156	126
Periodens totalresultat	845	364	1 022	231	3 096	2 305
Genomsnittligt antal aktier, tusental	492 102	492 446	492 272	492 538	492 316	492 515
Resultat, kronor/aktie före och efter utspädning	1,74	0,96	2,13	0,75	6,17	4,79

¹ Övriga intäkter avser försäkringersättning 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 7 196 mkr (7 405). Genomförda fastighetsförsäljningar innebar lägre intäkter om 125 mkr samtidigt som intäkter för projektfastigheter minskade med 8 mkr mot jämförelseperioden. Detta beror på att endast ett fåtal projekt färdigställts samtidigt som ytterligare projektfastigheter tillkommit. I jämförbart bestånd var intäkterna oförändrade jämfört med samma period föregående år. Index bidrog positivt till intäkterna, men motverkades av högre vakanser. Vidare förklaras viss del av förändringen i intäkterna av övriga intäkter om 64 mkr hänförligt till en försäkringsersättning under jämförelseperioden.

Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 90,0 procent (91,2). Den försämrade uthyrningsgraden förklaras av underliggande stigande vakans med 0,8 procentenheter samt effekter av en allmän översyn av vakanshyror om 0,4 procentenheter.

Utveckling intäkter

mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd	6 850	6 851	0,0
Projektfastigheter	188	196	
Transaktion	44	169	
Coworking	183	198	
Koncerneliminering	-48	-73	
Valutajusterings ¹	-21	—	
Hyses- och serviceintäkter	7 196	7 341	-2,0
Övriga intäkter	—	64	
Intäkter	7 196	7 405	-2,8

¹ Innevarande år omräknat med jämförelseperiodens valutakurs.

Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 1 726 mkr (1 736). I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 40 mkr, motsvarande 2,5 procent, exklusive valutaeffekter. De direkta fastighetskostnaderna i det jämförbara beståndet minskade under inledningen av året till följd av den milda vintern men har därefter stigit, framförallt till följd av ökade hyresförluster som uppgick till -43 mkr (-17).

Fastighetsadministration uppgick för perioden till 403 mkr (397), motsvarande 104 kr/kvm (102) och centraladministration uppgick till 176 mkr (178).

Utveckling kostnader			
mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 656	1 616	2,5
Projektfastigheter	66	73	
Transaktion	11	47	
Valutajusterings ¹	-7	—	
Direkta fastighetskostnader	1 726	1 736	-0,6
Fastighetsadministration	403	397	
Coworking	207	211	
Koncerneliminering	-48	-73	
Uthyrnings- och fastighetsadministration	562	535	
Centraladministration	176	178	
Kostnader totalt	2 464	2 449	0,6

¹ Innevarande år omräknat med jämförelseperiodens valutakurs.

Fastighetskostnader 12 mån, kr/kvm					
mkr	Lager/Lätt				Totalt
	Kontor	Samhäll	industri	Handel	
Driftkostnader	340	246	170	191	273
Underhåll	64	47	35	65	54
Fastighetsskatt	148	110	32	95	109
Fastighetskostnader	552	403	237	351	436
Fastighetsadministration	—	—	—	—	104
Totalt	552	403	237	351	540
Q3 2024, R12	558	396	226	304	532

Segmentinformation				
mkr	Intäkter		Driftöverskott	
	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Stockholm	1 792	1 911	1 303	1 411
Väst	1 373	1 369	975	975
Mitt	1 342	1 320	948	943
Mälardalen	962	979	643	670
Öresund	1 085	1 136	760	801
Finland	507	501	302	283
Coworking	183	198	-23	-13
Koncerneliminering	-48	-73	—	—
Summa	7 196	7 341	4 908	5 070
Övriga intäkter	—	64	—	64
Totalt	7 196	7 405	4 908	5 134

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-sep	2024 jan-sep
Förvaltningsresultat	352	352
Värdeförändring fastigheter	91	-629
Övrigt	-48	-11
Skatt	-92	103
Castellums andel av resultat från intresseföretag och joint ventures	303	-185
Nedskrivning/återföring av nedskrivning	265	-227
Total påverkan på periodens resultat	568	-412
Omräkningsdifferens	-264	-265
Valutasäkring	207	188
Total påverkan på periodens totalresultat	511	-489

Finansnetto

Finansnetto uppgick till -1 610 mkr (-1 573). De högre kostnaderna jämfört mot föregående år förklaras dels av att räntederivat med låg fast ränta löpt ut, dels stigande kostnader för valutasäkring med kort löptid. Effekten motverkades av omförhandlingar till lägre marginaler samt lägre underliggande marknadsräntor.

Genomsnittlig utgående ränta för låneportföljen, inklusive ränte- 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 periodiseringar av låneomkostnader, övriga finansiella kostnader, valutasäkring med kort löptid samt i vissa fall valutaeffekter.

mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Finansiella intäkter	26	37
Räntekostnader	-1 605	-1 550
Avgår: aktiverad ränta	37	26
Övriga finansiella kostnader	-14	-38
Summa räntenetto	-1 556	-1 525
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-54	-48
Summa finansnetto	-1 610	-1 573

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 3 474 mkr (3 735), motsvarande 7,06 kronor per aktie (7,58). Minskningen i förvaltningsresultatet är framför allt relaterad till stigande vakans, engångsersättning föregående år och högre finansiella kostnader. Vidare har senaste årets försäljningar haft en negativ påverkan på driftnettot medan årets förvärv endast bidragit under ett kvartal.

Castellums andel i intresseföretaget Entra och joint venture Halvorsäng bidrog med 352 mkr (352) till förvaltningsresultatet.

Värdeförändringar

Fastighet

Castellum redovisar under perioden orealiserade värdeförändringar om -1 412 mkr (-1 544), främst drivet av ändrade kassaflödesmässiga bedömningar på enskilda fastigheter under perioden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Castellums bestånd uppgick vid periodens utgång till 5,63 procent, 1 baspunkt högre än samma tidpunkt föregående år och oförändrat sedan årsskiftet. Under perioden har 17 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 12 mkr (-88), där -6 mkr avser försäljningsresultat och 18 mkr är hänförligt till återföring av ackumulerade valutakurseffekter redovisade i övrigt totalresultat.

Försäljningspris netto uppgick till 618 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om -7 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 625 mkr att jämföra med senaste värderingen om 624 mkr, en skillnad om 1 mkr.

Värdeförändringar - fastighet

mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Kassaflöde	-1 716	-1 385
Projektvinst/Byggrätter	290	193
Avkastningskrav	-173	-352
Förvärv	187	—
Orealiserad värdeförändring	-1 412	-1 544
% av fastighetsvärde vid periodens ingång	-1,0	-1,1
Försäljningar	12	-88
Totalt	-1 400	-1 632
% av fastighetsvärde vid periodens ingång	-1,0	-1,2

Goodwill

Förändring av goodwill uppgick till -60 mkr (-128) varav -20 mkr (-68) är hänförligt till avyttringar och -40 mkr (-60) är hänförligt till negativ värdeutveckling på fastigheter.

Derivat

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat. I periodens resultat har derivaten genererat en värdeförändring om -869 mkr (-483), vilket inkluderar både realiserade och orealiserade värdeförändringar om 303 mkr (-92) respektive -1 172 mkr (-391).

Värdeförändringarna förklaras av sjunkande swapräntor och förändrade valutakurser under perioden. Värdeförändringar som ett resultat av säkringsrelationer uppgick till 130 mkr (100) och redovisas i övrigt totalresultat.

Skatt

Total skatt för perioden uppgick till -307 mkr (-360) varav -262 mkr (-170) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skatt på resultat före skatt uppgick teoretisk skatt till -280 mkr. Skillnaden om -27 mkr beror främst på ej avdragsgill ränta.

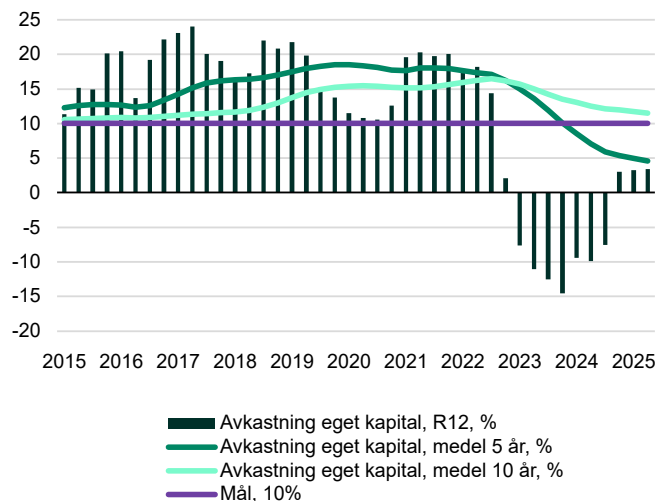
Kvarvarande underskottsavdrag beräknade till 359 mkr (588) är spärrade för användning inom delar av koncernen.

Skatteberäkning jan–sep 2025

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	3 474	
avgår intresseföretag och joint ventures	-352	
Skattemässigt avdragsgilla:		
avskrivningar	-1 646	1 646
ombyggnationer	-337	337
Hybridobligation	-350	—
Ej avdragsgill ränta	453	—
Övriga skattemässiga poster	-222	297
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 020	2 280
Skatt på förvaltningsresultat	-210	
Försäljning fastigheter	177	-502
Värdeförändring fastigheter	—	-1 241
Värdeförändring derivat	303	-547
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	1 500	-10
Underskottsavdrag, ingående balans	-588	588
Underskottsavdrag, utgående balans	359	-359
Skattepliktigt resultat	1 271	219
Periodens skatt enligt resultaträkning	-262	-45

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 30 september 2025 uppgick avkastning på eget kapital på rullande 12-månaders basis till 3,9 procent (-7,6).



Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	137 328	135 824	135 711
Goodwill	4 247	4 367	4 307
Nyttjanderättstillgångar	1 407	1 424	1 464
Andelar i intresseföretag och joint ventures	11 064	9 331	9 924
Derivat	1 373	1 744	2 539
Övriga anläggningstillgångar	162	206	181
Övriga fordringar	1 522	1 610	1 333
Likvida medel	137	1 825	2 400
Summa tillgångar	157 240	156 331	157 859
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	78 663	77 109	79 174
Uppskjuten skatteskuld	14 974	14 904	14 900
Övriga avsättningar	32	12	15
Derivat	425	621	245
Räntebärande skulder	57 497	59 087	58 633
Leasingskulder	1 407	1 424	1 464
Ej räntebärande skulder	4 242	3 174	3 428
Summa eget kapital och skulder	157 240	156 331	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-obligationer	
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
Periodens resultat jan-sep 2024	—	—	—	—	—	368	—	368
Övrigt totalresultat jan-sep 2024	—	—	—	-237	100	—	—	-137
Eget kapital 2024-09-30	492 446	246	38 942	151	-316	27 917	10 169	77 109
Utgifter för hybridobligation	—	—	—	—	—	—	-10	-10
varav skatteeffekt	—	—	—	—	—	—	2	2
Periodens resultat okt-dec 2024	—	—	—	—	—	1 989	—	1 989
Övrigt totalresultat okt-dec 2024	—	—	—	59	26	—	—	85
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

Kommentarer till balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 september 2025 äger Castellum totalt 677 fastigheter (672) till ett verkligt värde om cirka 137 mdkr (136).

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	Bokfört värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2025	135 711	672
+ Förvärv	2 031	9
+ Investeringar i befintliga fastigheter	2 085	—
- Försäljningar	-624	-4
+/- Orealiserade värdeförändringar	-1 412	—
+/- Valutakursomräkning	-463	—
Fastighetsbestånd per balansdag	137 328	677

Goodwill

Castellum redovisar goodwill om 4 247 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	30 sep 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärde	4 307	4 495
Försäljningar	-20	-82
Nedskrivningar	-40	-106
Utgående bokfört värde	4 247	4 307

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Under perioden har Castellum förvärvat ytterligare 6 594 495 aktier till en snittkurs om 118,72 NOK/aktie i Entra ASA och ägde vid utgången av perioden 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 perioden har Castellum investerat ytterligare 66 mkr (—) i sitt joint venture Halvorsäng.

mkr	30 sep 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärde	9 924	10 008
Förvärv	770	—
Aktieägartillskott	66	353
Andel av intresseföretag och joint ventures resultat	303	39
Nedskrivning/återföring nedskrivning	265	-299
Valutakursomräkning	-264	-177
Utgående bokfört värde	11 064	9 924

mkr	Entra 2025 jan-sep	Entra 2024 jan-sep	Halvors-äng 2025 jan-sep	Halvors-äng 2024 jan-sep
Hysesintäkter	2 192	2 297	—	—
Förvaltningsresultat	947	976	4	—
<i>Castellums andel av förvaltningsresultat</i>	<i>350</i>	<i>352</i>	<i>2</i>	<i>—</i>
Periodens resultat	844	-514	39	—
Varav minoritetens andel	78	42	—	—

	Entra 30 sep 2025	Entra 31 dec 2024	Halvors-äng 30 sep 2025	Halvors-äng 31 dec 2024
Antal fastigheter, st	81	81	1	1
Fastighetsvärde, mkr	58 042	58 638	775	539
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 126	1 161	45	45
Ek. uthyrningsgrad, %	94,2	94,3	100,0	100,0
Kontraktslängd, år	5,8	6,1	12,0	12,0
Räntebärande skulder, mkr	29 812	30 443	—	—
Kapitalbindning, år	3,8	3,1	—	—
Räntebindning, år	3,4	3,5	—	—
Belåningsgrad, %	48,8	48,3	—	—
EPRA NRV, SEK/aktie	157	157	—	—
Börskurs, NOK/aktie	119,00	115,60	—	—
Bokfört värde, mkr	10 590	9 537	474	387
Verkligt värde, mkr	7 552	6 805	474	387

Fastigheten Halvorsäng är under uppförande med en beräknad inflyttning vid halvårsskiftet 2026. Uthyrningsbar yta är 45 tkvm och fastigheten är fullt uthyrd med en kontraktslängd om 12 år. Övriga nyckeltal är inte tillämpliga.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 14 974 mkr (14 900). Ett bedömt verkligt värde kan beräknas till 2 367 mkr (2 287), se antaganden i årsredovisning 2024.

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	359	74	70
Derivat	-406	-84	-83
Obeskattade reserver	-1 050	-216	-195
Fastigheter	-81 483	-16 805	-2 159
Summa	-82 580	-17 031	-2 367
Fastigheter, tillgångsförvärv	9 987	2 057	—
Utgående värde per balansdag	-72 593	-14 974	-2 367

Derivat

Per den 30 september 2025 uppgick marknadsvärdet för ränte- och valutaderivatportföljen till 948 mkr (2 294) fördelat på 595 mkr (856) för räntederivat respektive 353 mkr (1 438) för valutaderivat. Verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Fastighetsportföljen

Castellums ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 69 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, jan-sep 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

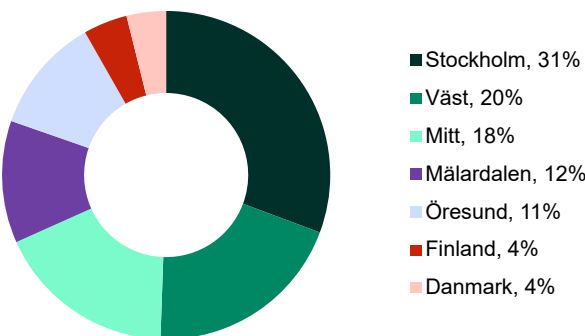
Försäljningar	Region	Frånträde	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Nettoförsäljningspris, mkr
Veddesta 2:65	Stockholm	Q3-25	14 362	11	260
Helgeshøj Allé 38	Öresund	Q3-25	17 422	15	193

* Delinvestering av projekt Infinity.

Nettoinvestering

mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	R12, okt 2024 - sep 2025	2024 jan-dec
Förvärv	331	2	2 031	54	2 044	67
Investeringar i befintliga fastigheter	797	564	2 085	1 588	2 999	2 502
Summa investering	1 128	566	4 116	1 642	5 043	2 569
Försäljning	-453	-419	-618	-1 969	-1 851	-3 203
Nettoinvestering	675	147	3 498	-327	3 192	-634
Andel av fastighetsvärdet, %	0,5	0,1	2,5	-0,2	2,3	-0,5

Fastighetsvärde per region



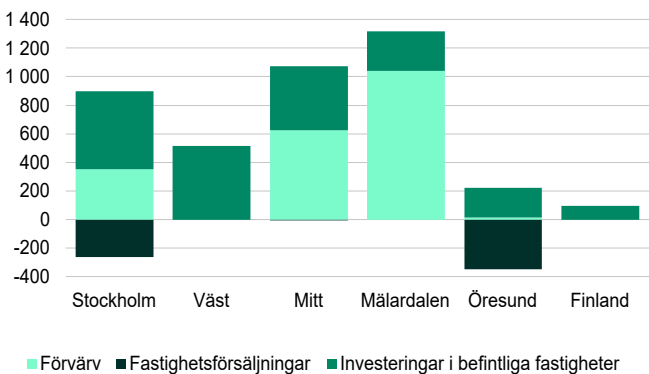
Gemensamt för dessa fastigheter är att de är belägna i eller nära citylägen, har goda kommunikationer och kompletterande service. Beståndets sista 4 procent består av projekt och mark.

Castellums fastighetsbestånd per den 30 september 2025 omfattade 677 fastigheter (672) med ett sammanlagt kontraktswärde om 9 445 mkr (9 478) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 5 306 tkvm (5 282).

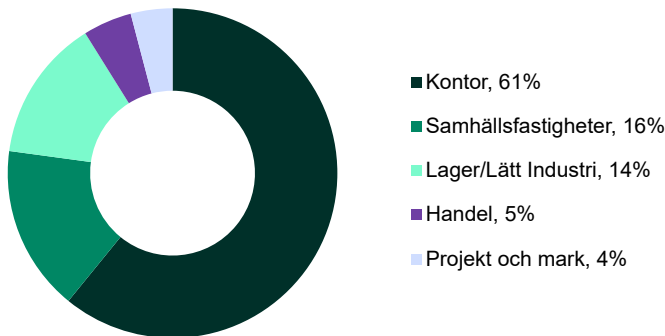
Investeringar

Castellum har under perioden förvärvat fastigheter för 2 031 mkr (54) och investerat i befintliga fastigheter för 2 085 mkr (1 588). Efter försäljningar om -618 mkr (-1 969) uppgick nettoinvesteringen till 3 498 mkr (-327).

Nettoinvesteringar per region



Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsbestånd

Kategori	2025-09-30				januari-september 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	52	639	27 507	43 051	1 447	3 019	86,1	1 206	267	557	939
Väst	81	472	13 421	28 430	735	2 075	87,7	631	160	452	471
Mitt	73	537	11 916	22 193	815	2 022	87,9	710	179	445	531
Mälardalen	30	528	11 633	22 031	789	1 992	89,7	700	193	488	507
Öresund	31	261	8 527	32 758	501	2 569	91,7	448	106	541	342
Danmark	13	125	4 689	37 434	257	2 732	84,8	216	64	677	152
Finland	18	204	5 995	29 331	567	3 700	86,8	496	171	1 115	325
Summa Kontor	298	2 766	83 688	30 257	5 111	2 464	87,7	4 407	1 140	549	3 267
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER											
Stockholm	8	142	6 113	42 968	292	2 733	96,7	286	48	453	238
Väst	17	142	3 255	22 865	204	1 912	95,4	193	42	393	151
Mitt	28	282	8 620	30 613	479	2 266	95,5	454	85	400	369
Mälardalen	7	45	1 188	26 256	73	2 162	98,7	71	13	389	58
Öresund	5	62	2 672	43 439	124	2 679	97,2	119	15	316	104
Danmark	1	12	644	52 768	30	3 304	99,7	30	5	529	25
Summa Samhällsfastigheter	66	685	22 492	32 826	1 202	2 338	96,3	1 153	208	404	945
LAGER/LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	29	182	3 589	19 693	201	1 471	82,8	161	47	345	114
Väst	82	608	8 636	14 199	522	1 144	94,1	478	93	205	385
Mitt	18	124	1 552	12 547	109	1 171	91,5	99	22	240	77
Mälardalen	25	195	2 363	12 104	159	1 088	95,0	148	40	271	108
Öresund	37	261	2 933	11 264	202	1 033	91,4	182	40	205	142
Finland	1	—	71	—	7	—	90,4	6	1	—	5
Summa Lager/Lätt industri	192	1 370	19 144	13 976	1 200	1 168	91,6	1 074	243	237	831
HANDEL											
Stockholm	11	74	1 895	25 524	113	2 027	96,3	113	20	359	93
Väst	10	44	1 102	25 051	64	1 946	97,6	62	11	323	51
Mitt	18	105	1 635	15 607	124	1 582	91,9	112	26	328	86
Mälardalen	8	39	704	18 317	46	1 605	95,7	43	8	289	35
Öresund	15	68	1 260	18 560	91	1 796	90,1	78	22	430	56
Summa Handel	62	330	6 596	20 029	438	1 778	93,9	408	87	351	321
Summa Förvaltningsfastigheter	618	5 151	131 920	25 614	7 951	2 058	90,0	7 042	1 678	434	5 364
Fastighetsadministration									403	104	-403
Summa efter fastighetsadministration	618	5 151	131 920	25 614	7 951	2 058	90,0	7 042	2 081	538	4 961
Projekt	24	155	4 527		175			63	42		21
Obebyggd mark	35	—	881		24			22	10		12
Totalt	677	5 306	137 328		8 150			7 127	2 133		4 994
2024-12-31	672	5 282	135 711		—			—	—		—
januari-september 2024	—	—	—		8 015			7 126	2 110		5 016

¹. Endast beräknad på yta kopplad till förvaltningsfastigheter

Skillnaden mellan ovan redovisat driftöverskott om 4 994 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 4 908 mkr förklaras dels av att driftöverskott om 8 mkr under perioden för sålda fastigheter frånräknats, dels av att driftöverskott från periodens förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 117 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 3,4 mdkr, varav 1,7 mdkr återstår att investera. Den genomsnittliga uthyrningsgraden för pågående projekt uppgick till 56 procent.

Castellum har under kvartalet fattat beslut om att starta ett nytt projekt, kontorsfastigheten Dragarbrunn 16:2 i Uppsala som är fullt uthyrd.

Under kvartalet färdigställdes också två projekt, en lager- och handelsfastighet i Örebro, Litografen 1 samt polishuset Bägaren 5 i Norrköping med ett totalt årligt hyresvärde om 24 mkr.

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
Dragarbrunn 16:2	K	O	Uppsala	Q4-25	3 400	10	100	52	4	48
Örnäs 1:28 (Brunna B3)	La	N	Stockholm	Q4-25	13 100	15	0	229	67	162
Götaland 5 (Werket)	S	O/T	Jönköping	Q1-26	7 700	20	100	166	4	162
Hotellet 8	Ho	O	Jönköping	Q1-26	7 400	18	100	198	6	192
Summa ej startade projekt					31 600	63	76	645	81	564

Pågående projekt	Kategori	Typ	Ort	Färdigställande	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	40	100	503	441	62
Gladan 6	K	O	Stockholm	Q4-25	3 700	15	26	156	125	31
Gullbergsvass 1:15	Ho	O	Göteborg	Q1-26	4 500	17	100	100	52	48
Rotterdam 1	K	O	Stockholm	Q3-26	17 100	74	100	300	101	199
Solsten 1:172	K	O/T	Göteborg	Q3-26	15 100	34	100	141	13	128
Amasonen 3	K	O	Linköping	Q4-26	2 600	19	89	154	37	117
Sunnanå 8:51	La	N	Malmö	Q1-27	22 400	26	0	291	63	228
Sorbonne (Infinity)	K	N	Stockholm	Q4-27	20 100	107	0	1 716	833	883
Summa pågående projekt					94 500	332	56	3 361	1 665	1 696

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
Litografen 1	Ha	N	Örebro	Q3-25	3 500	6	100	62	57	5
Bägaren 5	S	O	Norrköping	Q3-25	6 400	18	100	97	79	18
Repslagaren 24	K	O	Örebro	Q2-25	4 700	11	100	69	67	2
Amperen 1	Lo	N	Västerås	Q2-25	37 200	30	100	368	364	4
Tusenskönan 2	Ö	N	Möln dal	Q1-25	10 600	27	100	332	304	28
Summa färdigställt					62 400	92	100	928	871	57

Totalsumma projekt					188 500	487	67	4 934	2 617	2 317
---------------------------	--	--	--	--	----------------	------------	-----------	--------------	--------------	--------------

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 740 000 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	O	K	Gällande	22 800
Smärgelskivan 3	Helsingborg	N	Lo	Gällande	21 100
Palombohult**	Örebro	N	Lo	Gällande	15 100
Flahult 80:10	Jönköping	N	Lo	Gällande	15 000
Druvan 22	Linköping	N	K	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
Boländerna 10:11	Uppsala	N	K	Gällande	9 600
Totalt					544 700

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	33 700	0	33 700
Linköping	36 500	0	36 500
Lund	22 500	23 000	45 500
Malmö	17 000	7 500	24 500
Norrköping	11 600	7 500	19 100
Stockholm	81 300	42 400	123 700
Turku	0	7 000	7 000
Upplands Bro	20 400	0	20 400
Uppsala	22 000	0	22 000
Västerås	37 500	0	37 500
Örebro	28 500	4 200	32 700
Totalt	385 500	353 900	739 400

Kategori			
Handel	82 900	65 400	148 300
Industri	24 000	0	24 000
Kontor	134 100	44 900	179 000
Lager	21 800	215 000	236 800
Logistik	79 100	15 000	94 100
Samhällsfastigheter	0	9 400	9 400
Övrigt	43 600	4 200	47 800
Totalt	385 500	353 900	739 400

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 500 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen nedan.

Det enskilt största kontraktet svarar för 1,2 procent av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden är 2,8 procent. Återstående genomsnittlig kontraktslängd per den 30 september 2025 uppgick till 3,6 år (3,6).

Kontraktsförfallostruktur

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2025	1 136	485	5
2026	2 373	1 745	18
2027	1 488	1 843	20
2028	1 264	1 854	20
2029	579	901	10
2030+	574	2 356	25
Summa kommersiellt	7 414	9 184	98
Bostäder	470	49	0
P-platser och övrigt	6 359	212	2
Totalt	14 243	9 445	100

Nettouthyrning

Under perioden har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 532 mkr (399). Uppsägningar uppgick till -698 mkr (-409), varav -111 mkr (-22) avsåg konkurser och -42 mkr (-22) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till -166 mkr (-10). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultateffekt bedöms till 6–15 månader för förvaltningsfastigheter och

Nettouthyrning, januari–september 2025

mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Finland	Totalt
Nytecknat							
Förvaltningsfastigheter	134	98	59	43	81	27	442
Projektfastigheter	2	34	42	12	—	—	90
Totalt	136	132	101	55	81	27	532
Uppsagt							
Befintligt	-137	-98	-95	-57	-181	-19	-587
Konkurser	-25	-4	-4	-74	-3	-1	-111
Totalt	-162	-102	-99	-131	-184	-20	-698
Nettouthyrning	-26	30	2	-76	-103	7	-166
<i>januari-september 2024</i>	<i>-15</i>	<i>-3</i>	<i>6</i>	<i>13</i>	<i>3</i>	<i>-14</i>	<i>-10</i>

Kontraktsstorlek

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt			
<0,25	3 252	330	4
0,25 - 0,5	993	364	4
0,5 - 1,0	1 231	866	9
1,0 - 3,0	1 273	2 195	24
>3,0	665	5 429	57
Summa	7 414	9 184	98
Bostäder	470	49	0
P-platser och övrigt	6 359	212	2
Totalt	14 243	9 445	100

Största hyresgäster

	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %
Polismyndigheten	265	2,8
AFRY	197	2,1
ABB	166	1,8
Försäkringskassan	156	1,7
Domstolsverket	148	1,6
Handelsbanken	129	1,4
Region Stockholm	92	1,0
E.ON Nordic	91	1,0
Migrationsverket	86	0,9
Hedin	82	0,9
Summa 10 största hyresgästerna	1 412	15,2

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

Omförhandlingar motsvarande en årshyra om 197 mkr (293) har genomförts under perioden med en genomsnittlig hyresförändring om 1,6 procent (-1,0). Hyreskontrakt om 1 345 mkr (1 183) förlängdes till oförändrade villkor.

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 71 procent (70). Den rörliga delen består i huvudsak av exponering mot Stibor 3m.

Genomsnittlig Stibor 3m uppgick under kvartalet till 2,11 procent jämfört med 2,28 procent under årets andra kvartal. Under kvartalet bekräftade S&P kreditbetyget BBB med stabila utsikter. Castellum har även kreditbetyget Baa2 med stabila utsikter från Moody's.

Ränteförfallostruktur 2025-09-30

Förfallotidpunkt	Räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0 - 1 år	16 492	29	5,7 ¹	0,3
1 - 2 år	3 399	6	4,7	1,3
2 - 3 år	3 152	5	2,0	2,5
3 - 4 år	13 550	23	1,2	3,8
4 - 5 år	4 949	9	2,2	4,5
> 5 år	15 955	28	2,4	6,7
Totalt	57 497	100	3,1	3,5

¹ Inkluderar marginalen för hela den rörliga delen av skuldportföljen. Genomsnittlig ränta för rörliga skulder uppgick till 3,6 procent (4,4).

Kreditförfallostruktur 2025-09-30

Kreditavtal	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Företags- certifikat, mkr	Totalt räntebä- rande skulder, mkr	Andel, %	Outnyttjade kredit- faciliteter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
2025	51	312	3 607	3 970	7	799	4 769
2026	899	5 806	—	6 705	12	—	6 705
2027	516	4 348	—	4 864	8	11 231	16 095
2028	4 553	3 451	—	8 004	14	7 775	15 779
2029	2 673	9 737	—	12 410	22	—	12 410
>2029	14 372	7 172	—	21 544	37	3 100	24 644
Totalt	23 064	30 826	3 607	57 497	100	22 905	80 402

Nyckeltal räntebärande finansiering

	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Räntebärande skulder, mkr	57 497	59 087	58 633
Utestående obligationer, mkr	30 826	36 068	36 032
Utestående företagscertifikat, mkr	3 607	—	—
Banklån, mkr	23 064	23 019	22 601
Likvida medel, mkr	137	1 825	2 400
Outnyttjade kreditfaciliteter, mkr	22 905	26 967	23 988
Andel icke säkerställda tillgångar, %	52,2	47,7	50,4
Säkerställd upplåning av totala tillgångar, %	14,6	14,7	14,3
Belåningsgrad, %	36,5	36,6	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr, R12	3,2	3,3	3,3
Nettoskuld/EBITDA, ggr, R12	9,1	8,9	8,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,6	4,4	4,4
Genomsnittlig räntebindning, år	3,5	3,8	3,6
Kreditrating - S&P	BBB, Stabila utsikter	—	—
Kreditrating - Moody's	Baa2, Stabila utsikter	Baa3, Positiva utsikter	Baa3, Positiva utsikter
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften, %	3,1	3,4	3,2
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften, %	3,3	3,5	3,4
Marknadsvärde räntederivat, mkr	595	224	856
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	353	899	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 %	15 %
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning, år ¹	Minst 2 år		4,6
• 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		3,5 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 %		23 %
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	+106/-106
Hysesintäkter	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	+94/-94
Fastighetskostnader	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	-28/+28
Underliggande marknadsräntor	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	-165/+165
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enhet	Förvaltningsfastigheter	-5 724/+6 259

Fördelning räntebärande skulder 2025-09-30



■ Obligationer, 30 826 mkr
■ Banklån, 23 064 mkr
■ Företagscertifikat, 3 607 mkr

Säkerställda och icke säkerställda krediter 2025-09-30



■ Icke säkerställda krediter, 34 466 mkr
■ Säkerställda krediter, 23 031 mkr

Kassaflödesanalys för koncernen

mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	R12, okt 2024 - sep 2025	2024 jan-dec
Driftöverskott	1 702	1 743	4 908	5 134	6 561	6 786
Centrala administrationskostnader	-41	-50	-176	-178	-240	-241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	-2	80	46	95	61
Erhållen ränta	11	1	23	4	69	50
Betald ränta	-542	-582	-1 677	-1 647	-2 282	-2 252
Betald skatt	-10	-23	-50	-73	3	-20
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 135	1 087	3 108	3 286	4 206	4 384
Förändring kortfristiga fordringar	239	61	-162	-39	6	129
Förändring kortfristiga skulder	-168	-163	-74	-487	196	-217
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 206	985	2 872	2 760	4 408	4 296
Investeringar i befintliga fastigheter	-786	-560	-2 049	-1 563	-2 953	-2 467
Förvärv av fastigheter	-292	-2	-323	-54	-336	-67
Förvärv av fastigheter via bolag	—	—	-1 645	—	-1 645	—
Försäljning av fastigheter	—	20	—	20	4	24
Försäljning av fastigheter via bolag	352	289	509	1 804	1 712	3 007
Förvärv av övriga anläggningstillgångar, netto	0	-14	-5	-60	-41	-96
Investeringar i intresseföretag och joint ventures	—	—	-836	—	-1 189	-353
Investeringar övrigt	—	—	-4	-2	-4	-2
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-726	-267	-4 353	145	-4 452	46
Återköp egna aktier	—	—	-39	-20	-39	-20
Utbetald utdelning	-305	—	-610	—	-610	—
Utbetald utdelning hybridobligation	—	—	-349	-351	-349	-351
Utgifter för hybridobligation	—	—	—	—	-10	-10
Upptagna lån	4 637	5 679	15 088	14 331	18 069	17 312
Amortering av lån	-4 809	-5 412	-15 148	-17 007	-18 940	-20 799
Derivat	-39	100	303	-144	244	-203
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-516	367	-755	-3 191	-1 635	-4 071
Periodens kassaflöde	-36	1 085	-2 236	-286	-1 679	271
Likvida medel ingående balans	174	739	2 400	2 088	1 825	2 088
Kursdifferens i likvida medel	-1	1	-27	23	-9	41
Likvida medel utgående balans	137	1 825	137	1 825	137	2 400
Genomsnittligt antal aktier, tusen	492 102	492 446	492 272	492 538	492 316	492 515
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr/aktie	2,31	2,21	6,31	6,67	8,54	8,90

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Nettoskulden per den 30 september 2025 uppgick till 57 360 mkr (56 233).

Nyckeltal

	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Hysesvärde, kr/kvm	2 058	2 018	2 019	1 927	1 758	1 648	1 538
Fastighetskostnader, kr/kvm	538	532	542	547	511	425	369
Driftöverskott, kr/kvm ¹	1 284	1 282	1 275	1 209	1 048	1 008	1 039
Överskottsgrad, % ¹	70	71	70	68	68	71	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	91,2	91,5	92,1	93,4	93,2	93,1
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 306	5 346	5 282	5 485	5 696	5 853	4 447
Antal fastigheter vid periodens utgång	677	684	672	709	749	762	642
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	25 614	25 352	25 475	25 258	26 737	26 667	23 549
Finansiella nyckeltal							
Avkastning totalt kapital, %, R12	3,5	-1,9	2,8	-6,6	0,6	8,6	7,5
Avkastning eget kapital, %, R12	3,9	-7,6	3,0	-14,8	2,2	22,7	13,0
Belåningsgrad, %	36,5	36,6	35,6	37,4	42,3	39,2	41,4
Belåningsgrad fastighet, %	41,8	42,2	41,4	43,3	49,5	45,5	44,1
Räntetäckningsgrad, ggr, R12	3,2	3,3	3,3	3,0	3,9	5,2	5,3
Genomsnittlig effektiv ränta exkl löften, %	3,1	3,4	3,2	3,0	2,6	1,8	1,9
Data per aktie							
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	106,30	148,85	120,55	143,30	106,06	204,81	175,32
Eget kapital, kr	160	157	161	157	202	206	146
Resultat, kr, före och efter utspädning	2,13	0,75	4,79	-25,68	4,44	35,12	17,24
Förvaltningsresultat, kr	7,06	7,58	9,78	9,69	11,45	10,46	10,38
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr	6,31	6,67	8,90	9,06	10,24	9,73	9,77
Utdelning per aktie, kr	—	—	2,48	—	—	6,38	5,80
Utestående antal aktier vid periodens utgång, tusental	492 102	492 446	492 446	492 601	390 933	405 384	329 852
Genomsnittligt antal aktier, tusental	492 272	492 538	492 515	451 377	393 849	336 784	325 727
Nyckeltal enligt EPRA²							
EPRA EPS, kr	6,63	6,98	9,32	9,49	11,09	9,73	9,46
EPRA NRV, kr	160	155	157	154	203	211	180
EPRA NTA, kr	156	150	152	149	193	202	172
EPRA NDV, kr	132	127	131	127	165	166	142
EPRA LTV, %	50,5	50,1	49,4	52,1	55,6	51,4	46,0
EPRA vakansgrad, %	10,3	8,9	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

Castellum uppdaterar grönt ramverk och behåller Nasdaq Green Designation

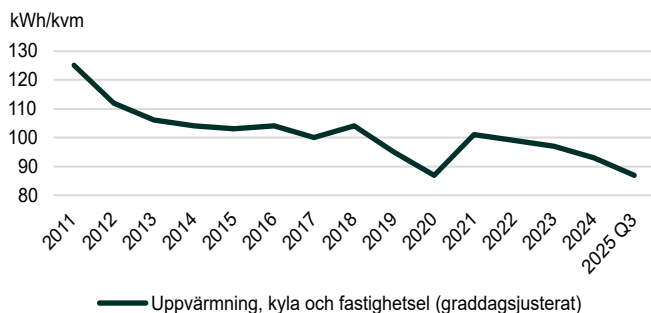
Under det tredje kvartalet uppdaterade Castellum sitt gröna finansieringsramverk i linje med internationella riktlinjer och marknadspraxis. Ramverket säkerställer att kapital styrs till fastigheter och projekt som bidrar till en mer hållbar fastighetssektor. Nasdaq har fortsatt att tilldela Castellums aktie en Green Designation – en status som endast ett fåtal större fastighetsbolag på börsen har. Castellum arbetar också vidare med att implementera sitt nya klimatmål, godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) tidigare under året. Målet innebär att bolaget åtar sig att nå nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan senast 2040.

Hållbarhetsmål och strategi

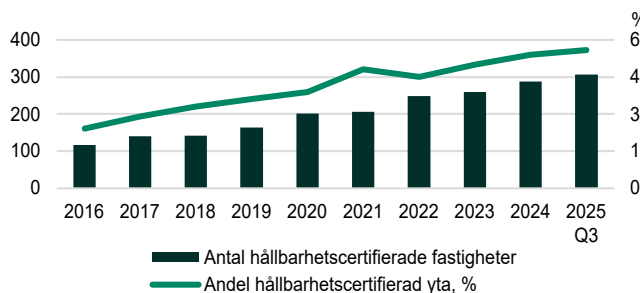
Castellums hållbarhetsstrategi Den hållbara staden omfattar 17 mätbara mål inom tre fokusområden: Framtidens fastigheter, Hållbara arbetsplatser och Sunda affärer. Strategin är en integrerad del av affärsmodellen och bidrar till energieffektivisering, ökad andel certifierade byggnader och lägre hållbarhetsrisker. Den omfattar också satsningar på attraktiva och inkluderande arbetsplatser samt ett ansvarsfullt företagande med tydliga processer för etik, regellevnad 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.

Energiprestanda över tid, kWh/kvm



Hållbarhetscertifierade fastigheter



Hållbarhetsresultat

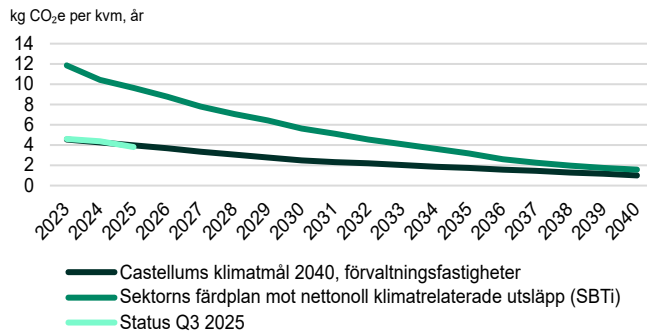
Castellum har under året utsetts till ett av världens mest hållbara företag av TIME Magazine – som enda nordiska fastighetsbolag på listan.

Arbetet med cirkulärt byggande har tagit nya steg framåt. I Kista driver Castellum tillsammans med Ragn-Sells en återbrukshubb som fungerar som logistiknav för insamling, mellanlagring och försäljning av byggmaterial. I Uppsala har bolaget, tillsammans med flera fastighetsaktörer, undertecknat en avsiktsförklaring om att etablera en cirkulär materialhubb och utveckla en marknad för återbruk i regionen. Castellum är dessutom anslutet till flera andra återbrukshubbar runtom i landet för att öka användningen av cirkulärt byggmaterial.

Energieffektivisering är ett prioriterat område för Castellum. I den jämförbara fastighetsportföljen uppgår energibesparingen, rullande 12 månader och graddagsjusterat, till -7 procent. Sedan 2021 har bolaget minskat energianvändningen med 13 procent i hela portföljen, vilket överträffar målet om 11 procents reduktion till utgången av 2025 jämfört med 2021. Antalet hållbarhetscertifierade byggnader fortsätter att öka och per Q3 2025 omfattar certifieringarna 306 fastigheter, motsvarande 56 procent av fastighetsytan. Under de senaste tolv månaderna har energieffektiviseringsprojekt motsvarande drygt 175 mkr genomförts eller påbörjats. Den genomsnittliga energibesparingen de senaste tio åren i den jämförbara fastighetsportföljen uppgår till 3,5 procent per år.

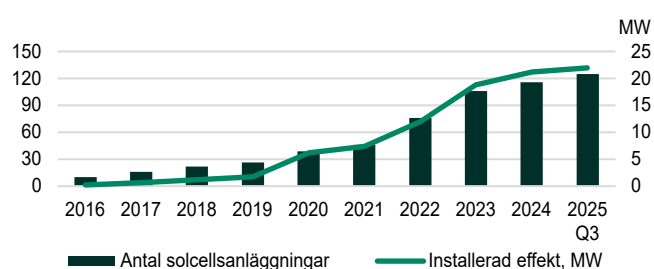
Castellum fortsätter sin satsning på förnybar energi genom det förlängda solcellsprogrammet 100 på sol, med målet att bygga 200 solcellsanläggningar till 2030. Produktionen från solcellerna Castellum uppfört inom programmet motsvarar 24 procent av Castellums årliga elbehov.

Castellums klimatmål 2040, förvaltningsfastigheter*



* Scope 1, 2 och hyresgästers utsläpp i Scope 3

Solcellsanläggningar



Nyckeltal hållbarhet

	Q3 2025, R12	2024	2023
Resurseffektivitet			
Total energiprestanda, kWh/kvm, år	83	91	98
Total energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	87	93	97
1. varav faktisk uppvärmning	57	62	67
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	61	64	66
3. varav el och kyla	26	29	31
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, graddagskorrigerad, %	-7	-4	-4
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, faktisk energianvändning, %	-13	-7	0
Total vattenanvändning, m³/kvm, år	0,2	0,3	0,2
Vattenbesparing per år, jämförbart bestånd R12, %	-5	0	-5
Fossilfritt			
Andel icke fossil energi (köpt), %	99	99	97
Fossiloberoende fordon, %	99	99	98
Antal laddpunkter för elbilar	1 562	1 453	1 189
Installerade solcellsanläggningar, antal	125	116	106
Klimatrelaterade utsläpp (kg CO₂e/ekvm, år)			
varav scope 1	0,1	0,1	0,1
varav scope 2 - market based	1,3	0,9	1,8
varav scope 2 - location based	3,6	4,0	5,4
Hållbarhetscertifiering			
Hållbarhetscertifiering, % av kvm	56	54	50
Hållbarhetscertifiering, antal fastigheter	306	287	260
Hållbarhetscertifiering, % av hyresintäkter	66	66	61
Hållbarhetscertifiering, % av fastighetsvärde	69	69	64
ESG-benchmarks			
MSCI ESG Score	AAA	AAA	AAA
S&P CSA poäng (0-100)	74	76	77
CDP betyg (A till D-betyg)	TBA	A	A-
Sociala nyckeltal			
Sjukfrånvaro, % (lång- och korttidssjukfrånvaro)	2,6	2,6	2,4
Jämställdhet, kvinnor/män, %	42/58	43/57	41/59
Mångfald, internationell bakgrund, %	14	14	12
Praktikanter, % av medarbetare YTD ¹	7	7	9

¹ Nytt hållbarhetsmål från 2023 om att 10 procent av medarbetare ska vara praktikanter på årsbasis.

Ratings



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



Castellums rating:
A List (högsta betyg)



Castellums rating:
AAA



Castellums rating:
Region Top-Rated



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 105 000 aktieägare. De 15 enskilt största aktieägarna per den 30 september 2025 framgår i tabellen nedan.

Aktieägare per 30 september 2025

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital, %
Akelius Apartments Ltd	125 000	25,4
Nordea Funds	21 223	4,3
BlackRock	20 394	4,1
Gösta Welandson med bolag	19 638	4,0
Vanguard	19 025	3,9
Länsförsäkringar Fonder	12 616	2,6
Swedbank Robur Fonder	10 962	2,2
Folksam	10 565	2,1
Handelsbanken Fonder	8 925	1,8
Alecta Tjänstepension	8 750	1,8
APG Asset Management	7 595	1,5
Avanza Pension	7 134	1,4
Norges bank	6 170	1,3
State Street Global Advisors	5 052	1,0
Tredje AP-fonden	4 920	1,0
15 största ägarna	287 969	58,5
Svenska aktieägare, övriga	138 154	28,0
Utländska aktieägare, övriga	65 979	13,4
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.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2024 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 delårsperioden har återköp av 344 000 aktier skett till en snittkurs om 114,15 kr/aktie. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 30 september 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 periodens utgång. Utdelning kommer att utbetalas uppdelat på fyra tillfällen om vardera 0,62 kronor per aktie. Under perioden har utdelning betalats ut två gånger med avstämningsdag 9 maj respektive 30 juni. Följande två tillfällen har avstämningsdagar 30 september och 30 december 2025.

Nyckeltal aktien

	30 sep 2025	31 dec 2024
Aktiekurs, SEK	106,30	120,55
Börsvärde, mdkr	52,3	59,4
Omsättning, antal miljoner ¹	315	289
Omsättningshastighet, % ¹	86	58
Aktiens direktavkastning	2,3	—

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

Aktieägare per land 30 september 2025



Moderföretaget

Resultaträkning i sammandrag

mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Intäkter	134	63	199	221	260
Centrala administrationskostnader	-194	-82	-295	-277	-385
Finansiella poster	1 054	6	1 354	1 057	1 308
Resultat före värdeförändringar och skatt	994	-13	1 258	1 001	1 183
Resultat från andelar i koncernföretag	164	114	180	-322	-218
Resultat från andelar i intresseföretag	286	-231	283	-678	-471
Värdeförändringar finansiella instrument	-245	-295	-673	-43	824
Resultat före skatt	1 199	-425	1 048	-42	1 318
Skatt	88	62	-43	-73	-95
Periodens resultat	1 287	-363	1 005	-115	1 223
Övrigt totalresultat	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Periodens resultat	1 287	-363	1 005	-115	1 223
<i>Poster som kan komma att omföras till periodens resultat</i>					
Valutasäkring	-29	35	-31	-4	80
Periodens totalresultat	1 258	-328	974	-119	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 1 048 mkr (-42). Förändringen av finansiella poster är till största delen hänförlig till omräknings-effekter av fordringar och skulder och förändringen av resultat från andelar i koncern- och intresseföretag är hänförlig till återföring av nedskrivningar under perioden jämfört med stora nedskrivningar föregående år.

Balansräkning i sammandrag

mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Andelar i koncernföretag	51 686	46 025	49 193
Andelar i intresseföretag och joint ventures	11 009	9 331	9 890
Fordringar hos koncernföretag	53 146	49 949	47 325
Derivat	1 373	1 497	2 539
Övriga tillgångar	86	163	179
Likvida medel	25	763	1 758
Summa tillgångar	117 325	107 728	110 884
Eget kapital	48 484	47 629	49 042
Uppskjuten skatteskuld	83	172	133
Derivat	425	621	245
Räntebärande skulder	40 893	33 499	34 682
Skulder till koncernföretag	26 447	25 613	26 524
Ej räntebärande skulder	993	194	258
Summa eget kapital och skulder	117 325	107 728	110 884

Moderföretagets tillgångar uppgick till 117 325 mkr (110 884). Soliditeten uppgick till 41 procent (44).

Moderföretagets eventualförpliktelser har minskat med 7,4 mdkr under perioden och uppgick per den 30 september 2025 till 16,1 mdkr. 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 värdedrivande 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 0,9 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 23 oktober 2025

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 23 oktober 2025 kl. 08:00 CEST.

Revisorns rapport avseende översiktlig granskning av delårsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen (delårsrapport) för Castellum Aktiebolag (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god 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 23 oktober 2025

Deloitte AB

Harald Jagner

Auktoriserad revisor

Kvartalsöversikt

	2025 jul-sep	2025 apr-jun	2025 jan-mar	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun	2024 jan-mar	2023 okt-dec
Resultaträkning, mkr								
Intäkter	2 407	2 403	2 386	2 444	2 428	2 528	2 449	2 477
Fastighetskostnader	-705	-769	-814	-792	-685	-755	-831	-850
Driftöverskott	1 702	1 634	1 572	1 652	1 743	1 773	1 618	1 627
Centrala administrationskostnader	-41	-70	-66	-63	-50	-60	-68	-124
Resultat från intresseföretag och joint ventures	58	322	188	152	130	-3	-539	-828
Räntenetto	-506	-516	-534	-558	-498	-534	-492	-545
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-18	-20	-16	-24	-19	-14	-16	-22
Resultat inklusive intresseföretag och joint ventures	1 195	1 350	1 144	1 159	1 306	1 162	503	108
Värdeförändringar								
Fastigheter	-232	-800	-368	5	-56	-557	-1 019	-6 304
Finansiellt innehav	—	—	-4	-5	—	—	—	—
Goodwill	-21	-18	-21	-60	-4	-72	-52	-183
Derivat	140	-417	-592	934	-684	-553	754	-1 767
Aktuell skatt	-120	-40	-102	-2	-54	-87	-29	85
Uppskjuten skatt	-104	114	-55	-42	-37	184	-337	1 759
Periodens resultat	858	189	2	1 989	471	77	-180	-6 302
Övrigt totalresultat	-13	-21	7	85	-107	54	-84	75
Periodens totalresultat	845	168	9	2 074	364	131	-264	-6 227
Balansräkning, mkr								
Förvaltningsfastigheter	137 328	136 999	135 020	135 711	135 824	135 785	137 244	137 552
Goodwill	4 247	4 268	4 286	4 307	4 367	4 371	4 443	4 495
Andelar i intresseföretag och joint ventures	11 064	10 996	10 311	9 924	9 331	9 561	9 450	10 008
Derivat	1 373	1 342	1 561	2 539	1 744	2 114	2 701	1 948
Övriga tillgångar	3 091	3 354	3 322	2 978	3 240	3 336	3 540	3 245
Likvida medel	137	174	207	2 400	1 825	739	675	2 088
Summa tillgångar	157 240	157 133	154 707	157 859	156 331	155 906	158 053	159 336
Eget kapital	78 663	77 815	78 906	79 174	77 109	76 745	76 634	77 177
Uppskjuten skatteskuld	14 974	14 879	15 004	14 900	14 904	14 821	15 020	14 810
Derivat	425	518	540	245	621	326	268	596
Räntebärande skulder	57 497	57 881	54 880	58 633	59 087	59 222	61 120	61 671
Övriga skulder	5 681	6 040	5 377	4 907	4 610	4 792	5 011	5 082
Summa eget kapital och skulder	157 240	157 133	154 707	157 859	156 331	155 906	158 053	159 336
Nyckeltal								
Periodens resultat, kr/aktie (före och efter utspädning)	1,74	0,38	0,00	4,04	0,96	0,16	-0,37	-12,79
Avkastning eget kapital, %, R12	3,9	3,4	3,3	3,0	-7,6	-9,9	-9,4	-14,5
Nettoinvestering, mkr	675	2 465	358	-307	147	-709	235	-397
Nettouthyrning, mkr	16	2	-184	23	-16	3	3	-51
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,0	90,3	90,6	91,5	91,2	91,3	91,6	92,1
Belåningsgrad, %	36,5	36,7	35,3	35,6	36,6	37,5	38,2	37,4
Räntetäckningsgrad, ggr, R12	3,2	3,2	3,2	3,3	3,3	3,3	3,3	3,0
EPRA NRV, kr/aktie	160	159	159	157	155	153	151	154

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 jul-sep		2024 jul-sep		2025 jan-sep		2024 jan-sep		R12, okt 2024 - sep 2025		2024 jan-dec	
Genomsnittligt antal aktier, tusen	492 102		492 446		492 272		492 538		492 316		492 515	
Förvaltningsresultat	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	1 082	2,20	562	1,14	1 357	2,76	728	1,48	3 390	6,89	2 761	5,61
Återläggning:												
Resultat intresseföretag exkl. förvaltningsresultat	58	0,12	-6	-0,01	-216	-0,44	764	1,55	-292	-0,59	689	1,40
Värdeförändring fastighet	232	0,47	56	0,11	1 400	2,84	1 632	3,31	1 395	2,83	1 627	3,30
Värdeförändring finansiellt innehav	—	—	—	—	4	0,01	—	—	9	0,02	5	0,01
Värdeförändring goodwill	21	0,04	4	0,01	60	0,12	128	0,26	121	0,25	188	0,38
Värdeförändring derivat	-140	-0,28	684	1,39	869	1,77	483	0,98	-65	-0,13	-451	-0,92
Förvaltningsresultat	1 253	2,55	1 300	2,64	3 474	7,06	3 735	7,58	4 558	9,26	4 819	9,78
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)												
Förvaltningsresultat	1 253	2,55	1 300	2,64	3 474	7,06	3 735	7,58	4 558	9,26	4 819	9,78
Aktuell skatt på förvaltningsresultat	-132	-0,27	-56	-0,11	-210	-0,43	-296	-0,60	-143	-0,29	-229	-0,46
EPRA Earnings/EPRA EPS	1 121	2,28	1 244	2,53	3 264	6,63	3 439	6,98	4 415	8,97	4 590	9,32

	R12, okt 2024 - sep 2025		R12, okt 2023 - sep 2024		2024 jan-dec
Avkastning eget kapital, R12					
Resultat efter skatt	3 039		-5 943		2 357
Genomsnittligt eget kapital	78 333		78 214		77 368
Avkastning eget kapital, %	3,9		-7,6		3,0

	R12, okt 2024 - sep 2025		R12, okt 2023 - sep 2024		2024 jan-dec
Avkastning totalt kapital, R12					
Resultat före skatt	3 390		-7 427		2 761
Återläggning:					
Räntenetto	2 114		2 070		2 083
Värdeförändringar derivat	-65		2 250		-451
Netto	5 439		-3 107		4 393
Genomsnittligt totalt kapital	156 654		159 923		157 497
Avkastning totalt kapital, %	3,5		-1,9		2,8

	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	R12, okt 2024 - sep 2025	2024 jan-dec
Räntetäckningsgrad						
Förvaltningsresultat, mkr	1 253	1 300	3 474	3 735	4 558	4 819
Återläggning:						
Räntenetto, mkr	506	498	1 556	1 525	2 114	2 083
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	1 759	1 798	5 030	5 260	6 672	6 902
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,6	3,2	3,4	3,2	3,3

Överskottsgrad	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	R12, okt 2024 - sep 2025	2024 jan-dec
Driftöverskott	1 702	1 743	4 908	5 134	6 561	6 786
Avgår: Övriga intäkter	—	—	—	-64	-1	-65
Återläggning:						
Intäkter coworking ¹	-118	-120	-177	-182	-239	-245
Kostnader coworking ¹	107	102	165	154	220	209
Driftöverskott exkl. coworking	1 691	1 725	4 896	5 042	6 541	6 685
Hysesintäkter exkl. coworking	2 070	2 079	6 341	6 485	8 467	8 611
Serviceintäkter	219	229	678	674	932	928
Hyes- och serviceintäkter exkl. coworking	2 289	2 308	7 019	7 159	9 399	9 539
Överskottsgrad, %	73,9	74,8	69,8	70,4	69,6	70,1

¹. Intäkter respektive kostnader med avdrag för koncerneliminering

Nettoinvestering, mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	R12, okt 2024 - sep 2025	2024 jan-dec
Förvärv	331	2	2 031	54	2 044	67
Investeringar i befintliga fastigheter	797	564	2 085	1 588	2 999	2 502
Summa investering	1 128	566	4 116	1 642	5 043	2 569
Försäljning	-453	-419	-618	-1 969	-1 851	-3 203
Nettoinvestering	675	147	3 498	-327	3 192	-634
Andel av fastighetsvärdet, %	0,5	0,1	2,5	-0,2	2,3	-0,5

	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Antal utestående aktier, tusental	492 102	492 446	492 446

Substansvärde	mkr	30 sep 2025 kr/aktie	mkr	30 sep 2024 kr/aktie	mkr	31 dec 2024 kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	78 663	159,85	77 109	156,58	79 174	160,78
Återläggning:						
Hybridobligationer	-10 161	-20,65	-10 169	-20,65	-10 161	-20,63
Beslutad ej verkställd utdelning	610	1,24	—	—	—	—
Derivat enligt balansräkning	-948	-1,93	-1 123	-2,28	-2 294	-4,66
Goodwill enligt balansräkning	-4 247	-8,63	-4 367	-8,87	-4 307	-8,75
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	14 974	30,43	14 904	30,27	14 900	30,26
Substansvärde EPRA NRV	78 891	160,31	76 354	155,05	77 312	157,00
Avdrag:						
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt	-2 367	-4,81	-2 412	-4,90	-2 287	-4,64
Substansvärde EPRA NTA	76 524	155,50	73 942	150,15	75 025	152,35
Återläggning:						
Derivat enligt ovan	948	1,93	1 123	2,28	2 294	4,66
Uppskjuten skatt i sin helhet	-12 607	-25,62	-12 492	-25,37	-12 613	-25,61
Substansvärde EPRA NDV	64 865	131,81	62 573	127,07	64 706	131,40

EPRA LTV	30 sep 2025 Koncern enligt rapportering	30 sep 2025 Castellums andel av intresseföretag och JV	30 sep 2025 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV	30 sep 2024 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV	31 dec 2024 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV
Räntebärande skulder, mkr	57 497	11 016	68 513	69 260	68 780
Hybridobligationer, mkr	10 161	—	10 161	10 169	10 161
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta, mkr	-581	—	-581	-1 229	-1 603
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar), mkr	2 722	—	2 722	1 573	2 095
Likvida medel, mkr	-137	-208	-345	-1 894	-2 652
Netto skulder, mkr	69 662	10 808	80 470	77 879	76 781
Förvaltningsfastigheter, mkr	137 328	21 834	159 162	155 335	155 257
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder), mkr	—	214	214	—	35
Totala tillgångar, mkr	137 328	22 048	159 376	155 335	155 292
EPRA LTV, %	50,7	49,0	50,5	50,1	49,4

Belåningsgrad	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Räntebärande skulder, mkr	57 497	59 087	58 633
Likvida medel, mkr	-137	-1 825	-2 400
Räntebärande skulder netto, mkr	57 360	57 262	56 233
Totala tillgångar, mkr	157 240	156 331	157 859
Belåningsgrad, %	36,5	36,6	35,6

Belåningsgrad fastighet	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Räntebärande skulder netto, mkr	57 360	57 262	56 233
Förvaltningsfastigheter, mkr	137 328	135 824	135 711
Belåningsgrad fastighet, %	41,8	42,2	41,4

Andel icke säkerställda tillgångar	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Totala tillgångar, mkr	157 240	156 331	157 859
Avdrag för säkerställda tillgångar, mkr	-75 121	-81 748	-78 369
Icke säkerställda tillgångar, mkr	82 119	74 583	79 490
Totala tillgångar, mkr	157 240	156 331	157 859
Andel icke säkerställda tillgångar, %	52,2	47,7	50,4

Säkerställda skulder/totala tillgångar	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Säkerställda skulder, mkr	23 031	23 019	22 601
Totala tillgångar, mkr	157 240	156 331	157 859
Säkerställda skulder/totala tillgångar, %	14,6	14,7	14,3

Nettoskuld/EBITDA, R12	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Räntebärande skulder netto, mkr	57 360	57 262	56 233
Driftöverskott, mkr	6 561	6 761	6 786
Centraladministration, mkr	-240	-302	-241
Rörelseresultat, mkr	6 321	6 459	6 545
Nettoskuld/EBITDA, ggr	9,1	8,9	8,6

Aktiens direktavkastning	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Beslutad utdelning	2,48	—	—
Aktiekurs vid periodens utgång	106,30	148,85	120,55
Aktiens direktavkastning, %	2,3	—	—

Hyres- och serviceintäkter i jämförbart bestånd	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	R12, okt 2024 - sep 2025	2024 jan-dec
Hyres- och serviceintäkter	2 407	2 428	7 196	7 341	9 638	9 784
Förvärvade-, sålda och projekt-fastigheter	-69	81	-232	-365	-635	-768
Coworking, koncerneliminering samt valutajusterings	-34	-41	-114	-125	-154	-165
Hyres- och serviceintäkter i jämförbart bestånd, mkr	2 304	2 468	6 850	6 851	8 849	8 851

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.

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.

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.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2025	18 februari 2026
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
Jens Andersson, CFO, telefon 076-855 67 02.

Om Castellum

Castellum är ett av Nordens största kommersiella fastighetsbolag med fokus på kontors- och logistikfastigheter i nordiska tillväxtstäder. Per den 30 september 2025 uppgick fastighetsvärdet till cirka 159 mdkr, inklusive innehaven i norska Entra ASA och Halvorsäng. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och klassificerat som grönt enligt Green Equity Designation. Castellum är det enda nordiska 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