



Halvårsrapport januari–juni 2025

Q2

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



CASTELLUM

Perioden i korthet

Januari – juni 2025

- Intäkterna uppgick till 4 789 mkr (4 977). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 0,1 procent (2,6) exklusive valutaeffekter.
- Nyuthyrningar har gjorts med 185 000 kvm (128 000) och med en årshyra om 389 mkr (263). Nettouthyrningen uppgick till -182 mkr (6) för perioden och -175 mkr (-30) för rullande 12 månader.
- Driftöverskottet uppgick till 3 206 mkr (3 391). Driftöverskottet i jämförbart bestånd minskade med 0,1 procent (5,6) exklusive valutaeffekter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 222 mkr (2 435), en förändring om -8,7 procent (16,3).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 191 mkr (-103), vilket motsvarar 0,39 kronor per aktie före och efter utspädning (-0,21).
- Avkastning på eget kapital för rullande 12 månader uppgick till 3,4 procent (-9,7).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 823 mkr (-474), varav 1 288 mkr (1 024) avser investeringar, 1 700 mkr (52) förvärv, och -165 mkr (-1 550) försäljningar.
- Investeringar i intresseföretag och joint venture uppgick till 836 mkr (—) för perioden.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -1 168 mkr (-1 576) motsvarande -0,9 procent (-1,1). Fastighetsbeståndets värde uppgick till 137,0 mdkr (135,7) vid periodens utgång.
- Belåningsgraden uppgick till 36,7 procent (35,6).
- Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månaders perioden uppgick till 3,2 gånger (3,3) och 74 procent (70) av låneportföljen var räntesäkrad (över 1 år) vid periodens utgång.

April– juni 2025

- Intäkterna uppgick till 2 403 mkr (2 528). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 0,4 procent (2,4) exklusive valutaeffekter.
- Nyuthyrningar har gjorts med 123 000 kvm (64 000) och med en årshyra om 252 mkr (135). Nettouthyrningen uppgick till 2 mkr (3).
- Driftöverskottet uppgick till 1 634 mkr (1 773). Driftöverskottet i jämförbart bestånd minskade med 0,2 procent (2,9) exklusive valutaeffekter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 158 mkr (1 287), en förändring om -10,0 procent (19,5).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 189 mkr (77), vilket motsvarar 0,38 kronor per aktie före och efter utspädning (0,16).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 465 mkr (-709), varav 790 mkr (576) avser investeringar, 1 681 mkr (19) förvärv, och -6 mkr (-1 304) försäljningar.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under kvartalet till -800 mkr (-557) motsvarande -0,6 procent (-0,4).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Ratinginstitutet Moody's har höjt kreditbetyget för Castellum till Baa2 med stabila utsikter.
- Akelius Apartments Ltd har kallat till en extra bolagsstämma i Castellum, som kommer att hållas den 18 juli 2025. Inför stämman har Louise Richnau, Stefan Ränk, Pål Ahlsén och Ann-Louise Lökhölm Klasson meddelat att de lämnar sina uppdrag i Castellums styrelse. Valberedningen föreslår Ralf Spann som ny styrelseordförande, samt Marita Loft, Leif Norburg, Knut Rost och Stefan Wallander som nya styrelseledamöter.
- Castellum har förvärvat 5 fastigheter i Uppsala, Örebro och Linköping från Corem till ett underliggande fastighetsvärde om 1 740 mkr. Fastigheterna har även tillträtts under kvartalet.

Nyckeltal	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	R12, jul 2024 - jun 2025	2024 jan-dec
Intäkter, mkr	2 403	2 528	4 789	4 977	9 661	9 849
Driftöverskott, mkr	1 634	1 773	3 206	3 391	6 601	6 786
Förvaltningsresultat, mkr	1 158	1 287	2 222	2 435	4 606	4 819
Periodens resultat, mkr	189	77	191	-103	2 651	2 357
Kr/aktie, före och efter utspädning	0,38	0,16	0,39	-0,21	5,38	4,79
Avkastning på eget kapital, %, R12	3,4	-9,9	3,4	-9,9	3,4	3,0
Nettoinvestering, mkr	2 465	-709	2 823	-474	2 663	-634
Nettouthyrning, mkr	2	3	-182	6	-175	13
Belåningsgrad, %	36,7	37,5	36,7	37,5	36,7	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,4	3,1	3,4	3,2	3,3
EPRA NRV, kr/aktie	159	153	159	153	159	157
Energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, R12	89	96	89	96	89	93
Energieffektivisering, jämförbart bestånd, graddagskorrigerad, %, R12	-6	-3	-6	-3	-6	-4

Goda prestationer i en utmanande hyresmarknad

Castellum är ett mycket stabilt bolag. Men, det har inte gått någon obemärkt förbi – att vår omvärld är mycket, mycket orolig. Ständigt nya konflikter blossar upp: politiska, ekonomiska och militära.

De senaste månadernas turbulens påverkar oss alla på något sätt, även Castellum. Listan på händelser som kan komma att påverka oss och våra kunder är lång men ingen kan avgöra exakt vad påverkan kommer att bli. Vi på Castellum gör således vårt bästa genom att helt fokusera på det vi själva kan påverka – dialogen med våra kunder, skötseln av våra hus och våra relationer på kapitalmarknaden.

Kapitalmarknaderna verkar vara motståndskraftiga mot nya konflikter och kriser. Och vi på Castellum kan alltså finansiera oss på mycket förmånliga villkor. Vi har förstås passat på att skapa ännu större förutsägbarhet och handlingsutrymme.

I vårt närområde så tar konjunkturåterhämtningen i nordisk ekonomi längre tid än vad vi trott och hoppats på. Företagskonkurrens, osäkra utsikter och ständiga lappkast inom exempelvis handelspolitiken är företeelser som vi ständigt parerar. Men samtidigt så hyr vi ut ungefär lika mycket varje kvartal som vi gjort de senaste åren. Våra starka kundrelationer på samtliga delmarknader, vårt bestånds höga kvalitet och vår stabilitet ger oss fina uthyrningsmöjligheter. Så bruttouthyrningen är bra. Det är uppsägningarna som påverkar oss negativt. Vi motar dem genom att vara flexibla, affärs-mässiga och engagerade. Vi konstaterar också att majoriteten av våra hyresgäster är nöjda med sina nuvarande lokaler och förlänger hyresavtalen till oförändrade villkor. Och vår diversifierade kundstruktur hjälper vår affär – vi är inte särskilt exponerade mot någon särskild kund eller bransch.

Under kvartalet förvärvade vi ett antal mycket fina fastigheter i Uppsala, Örebro och Linköping för 1,7 mdkr. Fastigheterna är exakt sådana som Castellum vill äga och de ligger dessutom granne med våra befintliga hus, nära centralstationer eller resecentrum. Vi kommer att kunna förvalta dem utan ytterligare resurser och med mycket hög effektivitet. I exempelvis Örebro finns det dessutom bra potential för vår lokala organisation att skapa värde genom att hyra ut återstående vakanser på bra nivåer. Fastigheterna i Uppsala är ett mycket välkommet tillskott för Castellum, i en prioriterad stad med god tillväxt. Genom förvärvet stärker vi vårt driftnetto och förvaltningsresultat.

Vi fortsätter också att investera på flera andra sätt, allt för att skapa aktieägarvärde över tid. Under andra kvartalet har vi investerat ytter-

ligare 400 MNOK i Entra och har därmed förvärvat aktier för totalt 783 MNOK under 2025 till en snittkurs om 118,72 NOK och uppnått en ägarandel om 37,0 procent. Vi har fattat investeringsbeslut avseende nybyggnation av en lager- och logistikanläggning i Malmö om 22 000 kvm med en total investeringsvolym om cirka 300 mkr. I Jönköping har vi beslutat om en tillbyggnation av vår prisbelönade fastighet Werket där vi har tecknat ett hyresavtal med Polismyndigheten om 7 000 kvm varav 2 200 kvm är nyskapade ytor som vi börjar bygga under året. I samma stad har vi även beslutat om en ombyggnation av en fastighet mitt i centrum där Scandic är största hyresgäst och samtidigt skrivit ett nytt 20-årigt hyresavtal.

Som jag nämnde inledningsvis så hyr vi volymmässigt ut ungefär på samma höga nivå som de senaste åren. Under kvartalet har vi

” Vi fokuserar på det vi själva kan påverka – dialogen med våra kunder, skötseln av våra hus och våra relationer på kapitalmarknaden.”

tecknat flera viktiga hyresavtal, utöver ovan nämnda med Polismyndigheten och Scandic har vi bland annat tecknat hyresavtal med försvarsindustrin Saab i Göteborg och med Knightec på Lindholmen i Göteborg. Starka hyresgäster i bra lägen.

I Västerås har det varit hög aktivitet bland såväl ABB Robotics som Hitachi Energy. Båda bolagen har aviserat att de kommer skapa sina nya lokaler i egen regi på Finnsälten. Under kvartalet har vi omförhandlat samtliga hyresavtal för ABB Robotics med löptider till och med december 2027 respektive juni 2028. Detta skapar utrymme att proaktivt och strukturerat arbeta med nyuthyrningen på Finnsälten i Sveriges energihuvudstad.

Efter periodens utgång har en av våra större hyresgäster AFRY meddelat att de kommer att flytta från en av våra fastigheter i Solna där de idag hyr cirka 23 000 kvm. Fastigheten har ett ypperligt skylt-läge precis intill E4:an och kommer lämpa sig perfekt för nästa hyresgäst. AFRY:s kontrakt löper till och med september 2028.



Olaus Petri, Örebro

Våra olika delmarknader skiljer sig åt en del just nu. Logistik, lager och lätt industri går generellt sett bra liksom fastigheter som riktar sig mot myndigheter och andra offentliga hyresgäster. Det senare segmentet har en uthyrningsgrad om 96,4 procent. Trots att kontorsvakanserna i Stockholm och i Öresundsregionen fortsätter att öka så håller de sig på, för oss, klart hanterbara nivåer. Våra regionstäder uppvisar styrka och stabilitet i alla segment och jämnar därmed ut slagen i konjunkturen. Vår uthyrningsgrad på 90,3 procent är inte hotande men lägre än vad vi vill ha den på. Den lägre uthyrningsgraden förklaras till viss del av de senaste årens fastighetsförsäljningar av huvudsakligen fullt uthyrda tillgångar. Det värdeskapande arbetet med att fylla vakanser, uppgradera lokaler, sänka kostnader och utveckla projekt pågår för fullt.

Under kvartalet har kreditvärderingsinstitutet Moody's höjt vårt kreditbetyg till Baa2 med stabila utsikter. Det är ett entydigt styrke-tecken och en bekräftelse på att balansräkningen är redo för ökad tillväxt. I slutet av kvartalet och under inledningen av tredje kvartalet tecknades avtal om betydande refinansiering av banklån om totalt 10 mdkr. Villkoren får betecknas som attraktiva och innefattar löptider på upp till 10 år. Den totala kostnadsbesparingen för refinansieringen uppgår till cirka 20 mkr per år. Refinansieringen innebär att vår kreditbindningstid har ökat till 4,6 år. Risken för att rådande osäkerheter i omvärlden letar sig in på vår skuldsida är mycket liten.

Bolagsstämman i maj beslutade i enlighet med styrelsens förslag att återgå till att betala utdelning till aktieägarna, 2,48 kronor per aktie eller totalt 1,2 mdkr. Ett tydligt tecken på vår stabilitet.

Som tidigare offentliggjorts så håller Castellum extra bolagsstämma 18 juli i Castellums lokaler på Torsgatan 26 i Stockholm. Jag önskar alla aktieägare hjärtligt välkomna dit och tillönskar samtidigt medarbetare, aktieägare och alla andra intressenter en riktigt skön sommar!

Joacim Sjöberg

Verkställande direktör

Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	R12, jul 2024 - jun 2025	2024 jan-dec
Hyses- och serviceintäkter	2 403	2 464	4 789	4 913	9 660	9 784
Övriga intäkter ¹	—	64	—	64	1	65
Intäkter	2 403	2 528	4 789	4 977	9 661	9 849
Driftkostnader	-356	-336	-770	-776	-1 420	-1 426
Underhåll	-73	-74	-140	-142	-316	-318
Fastighetsskatt	-139	-143	-284	-287	-575	-578
Uthyrnings- och fastighetsadministration	-201	-202	-389	-381	-749	-741
Driftöverskott	1 634	1 773	3 206	3 391	6 601	6 786
Centrala administrationskostnader	-70	-60	-136	-128	-249	-241
Resultat från intresseföretag och joint ventures	322	-3	510	-542	792	-260
Finansnetto						
Räntenetto	-516	-534	-1 050	-1 027	-2 106	-2 083
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-20	-14	-36	-29	-79	-72
Resultat inklusive intresseföretag och joint ventures	1 350	1 162	2 494	1 665	4 959	4 130
varav förvaltningsresultat²	1 158	1 287	2 222	2 435	4 606	4 819
Värdeförändringar						
Fastigheter	-800	-557	-1 168	-1 576	-1 219	-1 627
Finansiellt innehav	—	—	-4	—	-9	-5
Goodwill	-18	-72	-39	-124	-103	-188
Derivat	-417	-553	-1 009	201	-759	451
Resultat före skatt	115	-20	274	166	2 869	2 761
Aktuell skatt	-40	-87	-142	-116	-198	-172
Uppskjuten skatt	114	184	59	-153	-20	-232
Periodens resultat	189	77	191	-103	2 651	2 357

	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	R12, jul 2024 - jun 2025	2024 jan-dec
Övrigt totalresultat						
Periodens resultat	189	77	191	-103	2 651	2 357
<i>Poster som kan komma att omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	4	120	-117	67	-362	-178
Valutasäkring	-25	-66	103	-97	326	126
Periodens totalresultat	168	131	177	-133	2 615	2 305
Genomsnittligt antal aktier, tusental	492 272	492 567	492 359	492 584	492 403	492 515
Resultat, kronor/aktie före och efter utspädning	0,38	0,16	0,39	-0,21	5,38	4,79

¹: Övriga intäkter avser bedömd försäkringsersättning i Q2 2024.

²: För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidorna 28–30.

Resultat från intresseföretag och joint ventures

Resultat från intresseföretag och joint ventures avser Castellums andel av Entra ASA:s och Halvorsång Fastighets AB:s resultat. På raden "varav förvaltningsresultat" ingår Castellums andel av intresseföretagens förvaltningsresultat.

Per balansdagen har nedskrivning återförts på grund av högre substansvärde i Entra. Ackumulerad valutakurspåverkan på innehavet i Entra redovisas i övrigt totalresultat. För ytterligare information om Entra, se sidan 10.

mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Förvaltningsresultat	238	228
Värdeförändring fastigheter	122	-612
Övrigt	-76	58
Skatt	-60	113
Castellums andel av resultat från intresseföretag och joint ventures	224	-213
Nedskrivning/återföring av nedskrivning	286	-329
Total påverkan på periodens resultat	510	-542
Omräkningsdifferens	-275	95
Valutasäkring	212	-70
Total påverkan på periodens totalresultat	447	-517

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 086 mkr (-1 056). De högre kostnaderna jämfört mot föregående år förklaras framför allt av att räntederivat med låg fast ränta löpt ut och stigande kostnader för valutasäkring med kort löptid. Effekten motverkades av omförhandlingar till lägre marginaler samt lägre underliggande marknadsräntor.

Genomsnittlig utgående ränta för låneportföljen, inklusive ränta- och valutasäkring med lång löptid, uppgick per balansdagen till 3,2 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-jun	2024 jan-jun
Finansiella intäkter	12	26
Räntekostnader	-1 086	-1 057
Avgår: aktiverad ränta	25	21
Övriga finansiella kostnader	-1	-16
Summa räntenetto	-1 050	-1 027
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-36	-29
Summa finansnetto	-1 086	-1 056

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 2 222 mkr (2 435), motsvarande 4,51 kronor per aktie (4,94). Minskningen i förvaltningsresultatet är framför allt relaterad till stigande vakans och högre finansiella kostnader. Vidare har senaste årets försäljningar haft en negativ påverkan på driftnettot medan årets förvärv ännu ej bidragit.

Castellums andel i intresseföretagen Entra och Halvorsång bidrog med 238 mkr (228) till förvaltningsresultatet.

Värdeförändringar

Fastighet

Castellum redovisar under perioden orealiserade värdeförändringar om -1 150 mkr (-1 486), främst drivet av ändrade kassaflödesmässiga bedömningar på enskilda fastigheter under perioden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Castellums bestånd uppgick vid periodens utgång till 5,62 procent, oförändrat mot samma tidpunkt föregående år och en minskning med 1 baspunkt 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 -18 mkr. Försäljningspris netto uppgick till 165 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om -6 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 171 mkr att jämföra med senaste värderingen om 183 mkr, en skillnad om -12 mkr.

Värdeförändringar - fastighet

mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Kassaflöde	-1 427	-1 212
Projektvinst/Byggrätter	210	57
Avkastningskrav	-120	-331
Förvärv	187	—
Orealiserad värdeförändring	-1 150	-1 486
% av fastighetsvärde vid periodens ingång	-0,8	-1,1
Försäljningar	-18	-90
Totalt	-1 168	-1 576
% av fastighetsvärde vid periodens ingång	-0,9	-1,1

Goodwill

Förändring av goodwill uppgick till -39 mkr (-124) varav -8 mkr (-54) är hänförligt till avyttringar och -31 mkr (-70) är hänförligt till negativ värdeutveckling på fastigheter.

Derivat

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat. I periodens resultat har derivaten genererat en värdeförändring om -1 009 mkr (201), vilket inkluderar både realiserade och orealiserade värdeförändringar om 342 mkr (-244) respektive -1 351 mkr (445).

Värdeförändringarna förklaras av sjunkande swapräntor och förändrade valutakurser under perioden. Värdeförändringar som ett resultat av säkringsrelationer uppgick till 103 mkr (-97) och redovisas i övrigt totalresultat.

Skatt

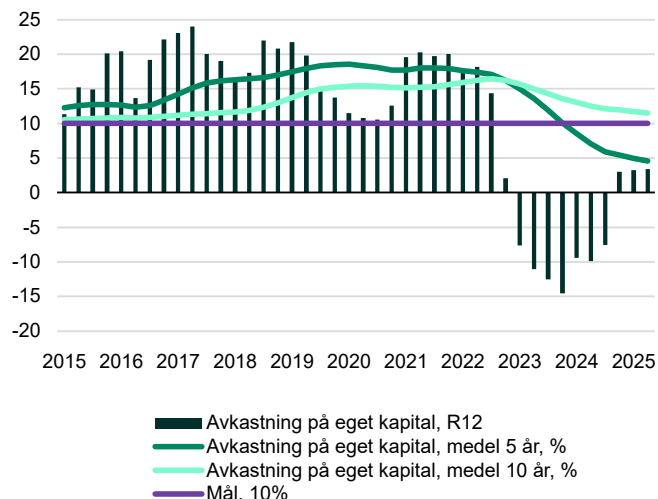
Total skatt för perioden uppgick till -83 mkr (-269) varav -142 mkr (-116) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skatt på resultat före skatt uppgick teoretisk skatt till -56 mkr. Skillnaden om -27 mkr beror främst på effekter vid skattemässig omvärdering av hybridobligationen. Kvarvarande underskottsavdrag beräknade till 366 mkr (588) är spärrade för användning inom delar av koncernen.

Skatteberäkning jan-jun 2025

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	2 222	
varav intresseföretag och joint ventures	-238	
Skattemässigt avdragsgilla:		
avskrivningar	-1 097	1 097
ombyggnationer	-144	144
Hybridobligation	-370	370
Ej avdragsgill ränta	328	—
Övriga skattemässiga poster	-132	-201
Skattepliktigt förvaltningsresultat	569	1 410
Skatt på förvaltningsresultat	-117	
Försäljning fastigheter	0	-73
Värdeförändring fastigheter	—	-987
Värdeförändring derivat	342	-858
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	911	-508
Underskottsavdrag, ingående balans	-588	588
Underskottsavdrag, utgående balans	366	-366
Skattepliktigt resultat	689	-286
Periodens skatt enligt resultaträkning	-142	59

Avkastning på eget kapital

Castellums övergripande finansiella mål är att avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 10 procent per år över en konjunkturcykel. Per den 30 juni 2025 uppgick avkastning på eget kapital på rullande 12-månaders basis till 3,4 procent (-9,9).



Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	136 999	135 785	135 711
Goodwill	4 268	4 371	4 307
Nyttjanderättstillgångar	1 427	1 445	1 464
Andelar i intresseföretag och joint ventures	10 996	9 561	9 924
Derivat	1 342	2 114	2 539
Övriga anläggningstillgångar	169	207	181
Övriga fordringar	1 758	1 684	1 333
Likvida medel	174	739	2 400
Summa tillgångar	157 133	155 906	157 859
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	77 815	76 745	79 174
Uppskjuten skatteskuld	14 879	14 821	14 900
Övriga avsättningar	32	16	15
Derivat	518	326	245
Räntebärande skulder	57 881	59 222	58 633
Leasingskulder	1 427	1 445	1 464
Ej räntebärande skulder	4 581	3 331	3 428
Summa eget kapital och skulder	157 133	155 906	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	27 847	10 169	77 177
Utdelning hybridobligation	—	—	—	—	—	-351	—	-351
varav skatteeffekt	—	—	—	—	—	72	—	72
Återköpta egna aktier	-155	—	—	—	—	-20	—	-20
Periodens resultat jan-jun 2024	—	—	—	—	—	-103	—	-103
Övrigt totalresultat jan-jun 2024	—	—	—	67	-97	—	—	-30
Eget kapital 2024-06-30	492 446	246	38 942	455	-513	27 445	10 169	76 745
Utgifter för hybridobligation	—	—	—	—	—	—	-10	-10
varav skatteeffekt	—	—	—	—	—	—	2	2
Periodens resultat jul-dec 2024	—	—	—	—	—	2 460	—	2 460
Övrigt totalresultat jul-dec 2024	—	—	—	-245	223	—	—	-22
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	—	—	—	—	—	1	—	1
Periodens resultat jan-jun 2025	—	—	—	—	—	191	—	191
Övrigt totalresultat jan-jun 2025	—	—	—	-117	103	—	—	-14
Eget kapital 2025-06-30	492 102	246	38 942	93	-187	28 560	10 161	77 815

Kommentarer till balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni 2025 äger Castellum totalt 678 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	1 700	8
+ Investeringar i befintliga fastigheter	1 288	—
- Försäljningar	-183	-2
+/- Orealiserade värdeförändringar	-1 150	—
+/- Valutakursomräkning	-367	—
Fastighetsbestånd per balansdag	136 999	678

Goodwill

Castellum redovisar goodwill om 4 268 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 jun 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärde	4 307	4 495
Försäljningar	-8	-82
Nedskrivningar	-31	-106
Utgående bokfört värde	4 268	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 jun 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärde	9 924	10 008
Förvärv	770	—
Aktieägartillskott	66	353
Andel av intresseföretag och joint ventures resultat	224	39
Nedskrivning/återföring nedskrivning	287	-299
Valutakursomräkning	-275	-177
Utgående bokfört värde	10 996	9 924

mkr	Entra 2025 jan-jun	Entra 2024 jan-jun	Halvors-äng 2025 jan-jun	Halvors-äng 2024 jan-jun
Hysesintäkter	1 469	1 715	—	—
Förvaltningsresultat	638	667	3	—
<i>Castellums andel av förvaltningsresultat</i>	<i>236</i>	<i>228</i>	<i>2</i>	<i>—</i>
Periodens resultat	612	-628	38	—
Varav minoritetens andel	56	16	—	—

	Entra 30 jun 2025	Entra 31 dec 2024	Halvors-äng 30 jun 2025	Halvors-äng 31 dec 2024
Antal fastigheter, st	81	81	1	1
Fastighetsvärde, mkr	57 789	58 638	705	539
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 133	1 161	45	45
Ek. uthyrningsgrad, %	94,6	94,3	100,0	100,0
Kontraktslängd, år	5,9	6,1	12,0	12,0
Räntebärande skulder, mkr	29 770	30 443	—	—
Kapitalbindning, år	3,8	3,1	—	—
Räntebindning, år	3,5	3,5	—	—
Belåningsgrad, %	49,1	48,3	—	—
EPRA NRV, SEK/aktie	156	157	—	—
Börskurs, NOK/aktie	133,60	115,60	—	—

Fastigheten Halvorsäng är under uppförande med en beräknad inflyttning under andra kvartalet 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 14 879 mkr (14 900). Ett bedömt verkligt värde kan beräknas till 2 274 mkr (2 287), se antaganden i årsredovisning 2024.

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	366	75	72
Derivat	-135	-28	-26
Obeskattade reserver	-875	-180	-162
Fastigheter	-81 412	-16 793	-2 158
Summa	-82 056	-16 926	-2 274
Fastigheter, tillgångsförvärv	9 936	2 047	—
Utgående värde per balansdag	-72 120	-14 879	-2 274

Derivat

Per den 30 juni 2025 uppgick marknadsvärdet för ränte- och valuta-derivatportföljen till 824 mkr (2 294) fördelat på 366 mkr (856) för räntederivat respektive 458 mkr (1 438) för valutaderivat. Verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Fastighetsportföljen

Castellums ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 68 procent av fastighetsportföljens värde är hållbarhetscertifierat. Bolaget arbetar kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa 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 60 procent, och därefter samhällsfastigheter 16 procent, lager/lätt industri 15 procent och handel 5 procent.

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 juni 2025 omfattade 678 fastigheter (672) med ett sammanlagt kontraktswärde om 9 458 mkr (9 478) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 5 265 tkvm (5 282).

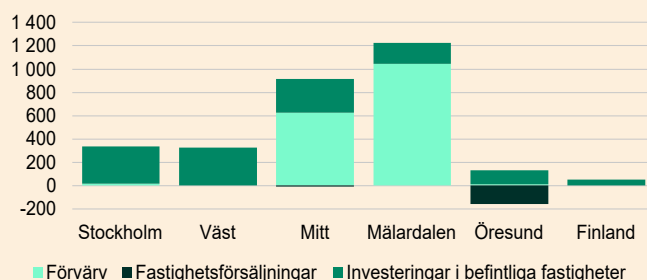
Investeringar

Castellum har under perioden förvärvat fastigheter för 1 700 mkr (52) och investerat i befintliga fastigheter för 1 288 mkr (1 024). Efter försäljningar om -165 mkr (-1 550) uppgick nettoinvesteringen till 2 823 mkr (-474).

Större fastighetstransaktioner jan-jun 2025

Förvärv	Region	Till-/från-träde	Yta, kvm	Årtligt hyresvärde, mkr	Total investering, mkr
Örebro Olaus Petri 3:234	Mitt	Q2-25	10 075	24	317
Örebro 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

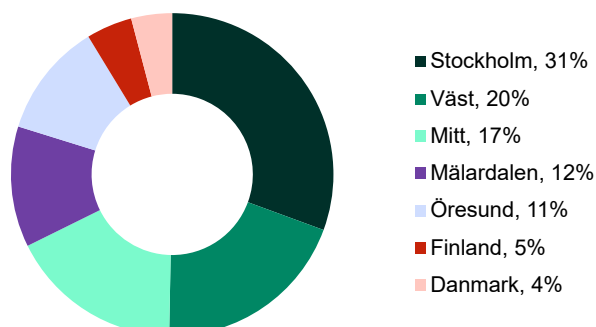
Nettoinvesteringar per region



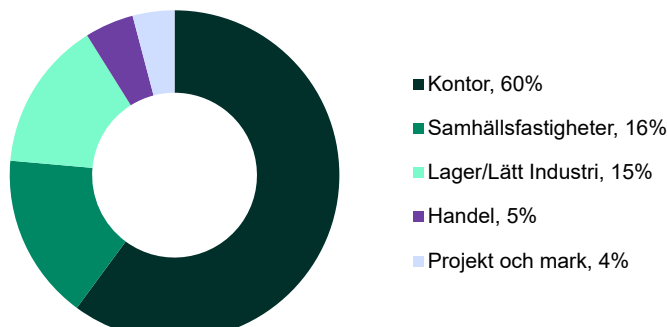
Nettoinvestering

	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	R12, jul 2024 - jun 2025	2024 jan-dec
Nettoinvestering, mkr						
Förvärv	1 681	19	1 700	52	1 715	67
Investeringar i befintliga fastigheter	790	576	1 288	1 024	2 766	2 502
Summa investering	2 471	595	2 988	1 076	4 481	2 569
Försäljning	-6	-1 304	-165	-1 550	-1 818	-3 203
Nettoinvestering	2 465	-709	2 823	-474	2 663	-634
Andel av fastighetsvärdet, %	1,8	-0,5	2,1	-0,3	2,0	-0,5

Fastighetsvärde per region



Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsbestånd

Kategori	2025-06-30				januari-juni 2025						
	Antal	Yta, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	kr/kvm	Hyresvärde, mkr	kr/kvm	Ekonomisk uthyrn. grad, %	Intäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	kr/kvm	Driftöverskott, mkr
KONTOR											
Stockholm	52	639	27 528	43 057	965	3 020	87,0	810	190	593	620
Väst	81	474	13 333	28 152	490	2 068	87,7	422	111	470	310
Mitt	72	529	11 660	22 059	534	2 021	87,9	466	124	468	343
Mälardalen	30	392	10 495	26 780	447	2 282	90,9	403	112	572	291
Öresund	31	260	8 501	32 658	331	2 545	91,9	296	72	551	225
Danmark	13	126	4 758	37 882	166	2 645	84,3	137	43	682	94
Finland	18	204	6 012	29 419	372	3 637	86,2	326	113	1 107	213
Summa Kontor	297	2 624	82 287	31 363	3 305	2 520	88,0	2 860	765	583	2 096
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER											
Stockholm	8	142	6 188	43 509	195	2 740	96,8	193	33	466	160
Väst	17	142	3 277	23 019	136	1 914	95,5	129	29	413	100
Mitt	27	275	8 412	30 606	310	2 259	95,6	295	58	418	237
Mälardalen	7	45	1 189	26 270	49	2 147	98,8	47	9	399	39
Öresund	5	62	2 672	43 447	86	2 784	97,6	83	12	375	71
Danmark	1	12	652	53 348	20	3 307	99,7	20	3	572	16
Summa Samhällsfastigheter	65	678	22 390	33 003	796	2 346	96,4	767	144	425	623
LAGER/LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	29	183	3 557	19 502	134	1 471	85,3	110	30	334	80
Väst	82	608	8 596	14 133	345	1 136	94,2	317	64	210	253
Mitt	18	127	1 518	12 012	72	1 141	91,5	66	15	239	51
Mälardalen	25	304	3 333	10 965	197	1 296	94,5	183	59	386	125
Öresund	37	260	2 918	11 206	134	1 026	91,1	121	29	222	92
Danmark	1	17	181	10 376	8	861	94,7	7	3	398	3
Finland	1	—	71	—	4	—	90,4	4	1	—	3
Summa Lager/Lätt industri	193	1 499	20 174	13 460	894	1 193	92,2	808	201	268	607
HANDEL											
Stockholm	11	74	1 895	25 521	75	2 008	96,5	76	15	392	61
Väst	10	44	1 110	25 247	43	1 954	97,2	41	7	342	34
Mitt	18	105	1 623	15 481	83	1 588	91,9	75	18	339	57
Mälardalen	8	38	703	18 296	31	1 602	96,5	29	5	288	23
Öresund	15	68	1 263	18 603	62	1 836	90,7	53	17	489	37
Summa Handel	62	329	6 594	20 020	294	1 784	94,1	274	62	376	212
Summa Förvaltningsfastigheter											
Fastighetsadministration									281	110	-281
Summa efter fastighetsadministration	617	5 130	131 445	25 622	5 289	2 062		4 709	1 453	567	3 257
Projekt	26	186	4 699		116	—		32	22		10
Obebyggd mark	35	—	855		16	—		15	7		8
Totalt	678	5 316	136 999		5 421	2 062		4 756	1 482		3 275
2024-12-31	672	5 282	135 711		—			—	—		—
januari-juni 2024	—	—	—		5 377			4 781	1 476		3 306

Skilnaden mellan ovan redovisat driftöverskott om 3 275 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 3 206 mkr förklaras dels av att driftöverskottet om 1 mkr under perioden för sålda fastigheter frånräknats, samt att driftöverskottet under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 70 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Stora projekt

Pågående projekt över 50 mkr

Castellum har en portfölj av större pågående projekt till en sammanlagd investering om cirka 1,2 mdkr, varav 0,6 mdkr återstår att investera. Den genomsnittliga uthyrningsgraden för pågående projekt uppgick till 93 procent.

Castellum har under kvartalet även fattat beslut om att starta ytterligare tre projekt, en lager- och logisitikanläggning Sunnanå 8:51 i Burlöv i Malmö, kontorslokaler i Götaland 5 till Polisen samt en ombyggnation av ett befintligt hotell i fastigheten Hotellet 8, båda i Jönköping. De två senare projekten är fullt uthyrda.

Under kvartalet färdigställdes två projekt, en logistikfastighet i Västerås, Amperen 1 och kontorsfastigheten i Repslagaren 24 i Örebro med ett totalt årligt hyresvärde om 41 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
Sunnanå 8:51	La	N	Malmö	Q3-25	22 400	26	0	291	53	238
Götaland 5 (Werket)	S	O/T	Jönköping	Q3-25	7 700	20	100	166	2	164
Sorbonne 1 (Infinity)	K	N	Stockholm	Q3-25	20 100	107	0	1 716	499	1 217
Örnäs 1:28	La	N	Stockholm	Q3-25	13 100	15	0	229	66	163
Hotellet 8	Ho	O	Jönköping	Q1-26	7 400	18	100	198	6	192
Summa ej startade projekt					70 700	186	20	2 600	626	1 974

Pågående projekt

Litografen 1	Ha	N	Örebro	Q3-25	3 500	6	100	69	43	26
Backa 20:6	S	N	Göteborg	Q4-25	9 000	40	100	503	397	106
Gladan 6	K	O	Stockholm	Q4-25	3 900	16	20	165	102	63
Bägaren 5	S	O	Norrköping	Q4-25	6 400	18	100	100	69	31
Gullbergsvass 1:15	Ho	O	Göteborg	Q1-26	4 500	17	100	99	26	73
Rotterdam 1	K	O	Stockholm	Q3-26	17 100	74	100	300	44	256
Summa pågående projekt					44 400	171	93	1 236	681	555

Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Repslagaren 24	K	O	Örebro	Q2-25	4 700	11	100	68	60	8
Amperen 1	Lo	N	Västerås	Q2-25	37 200	30	100	367	336	31
Tusenskönan 2	Ö	N	Mölnadal	Q1-25	10 600	27	100	332	304	28
Summa färdigställt					52 500	68	100	767	700	67

Totalsumma projekt					167 600	425	62	4 603	2 007	2 596
---------------------------	--	--	--	--	----------------	------------	-----------	--------------	--------------	--------------

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 en stor potential i projektportföljen, som med framdrift i detaljplaner möjliggör att projekt motsvarande cirka 750 000 kvm kan startas framöver.

Bland dessa framtida projekt kan nämnas betydande möjligheter 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
Gullbergsvass 703:44*	Göteborg	N	K	Pågående	24 500
Mimer 5	Västerås	O	K	Gällande	24 200
Höjdpunkten	Lund	N	K	Pågående	23 000
Smärgelskivan 3	Helsingborg	N	Lo	Gällande	21 100
Palombohult*	Örebro	N	Lo	Gällande	15 100
Solsten 1:172	Göteborg	O	La	Gällande	15 100
Flahult 80:10	Jönköping	N	Lo	Gällande	15 000
Druvan 22	Linköping	N	K	Gällande	14 900
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
Amasonen 3	Linköping	O	K	Pågående	10 500
Bågaren 3 & 5-7	Norrköping	T	K	Pågående	9 700
Totalt					537 500

Framtida möjliga utvecklingsprojekt per ort och kategori

Ort	Uthyrningsbar yta, kvm		Totalt
	Detaljplan finns	Detaljplaneändring krävs	
Borås	12 800	0	12 800
Göteborg	42 800	248 900	291 700
Helsingborg	21 100	13 400	34 500
Helsingfors	12 900	0	12 900
Jönköping	44 500	0	44 500
Linköping	28 500	10 500	39 000
Lund	22 500	23 000	45 500
Malmö	17 000	7 500	24 500
Norrköping	11 600	9 700	21 300
Stockholm	56 700	42 600	99 300
Turku	0	7 000	7 000
Upplands Bro	20 400	0	20 400
Uppsala	25 800	0	25 800
Västerås	40 300	0	40 300
Örebro	25 300	4 200	29 500
Totalt	382 200	366 800	749 000

Kategori			
Kontor	200 400	142 400	342 800
Samhällsfastigheter	0	9 400	9 400
Lager	36 900	215 000	251 900
Industri	12 800	0	12 800
Logistik	109 200	0	109 200
Handel	6 900	0	6 900
Övrigt	16 000	0	16 000
Totalt	382 200	366 800	749 000

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

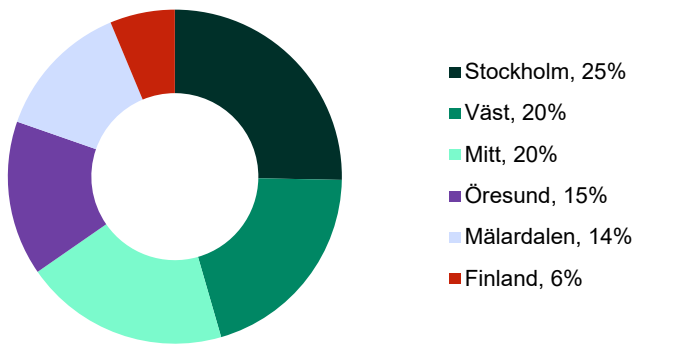
* Markanvisning eller reservation
** Total yta kopplat till Säve uppgår till cirka 600 000 kvm LOA, varav 215 000 kvm bedöms kunna startas inom 5 år

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 1,3 procent av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden är 2,8 procent. Återstående genomsnittlig kontraktslängd per den 30 juni 2025 uppgick till 3,7 år (3,7).

Kontraktsvärde per region



Kontraktsförfallostruktur

mkr	Antal kontrakt	Kontraks-värde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2025	1 752	915	10
2026	2 147	1 855	20
2027	1 414	1 774	19
2028	1 195	1 677	18
2029	388	772	8
2030+	528	2 212	23
Summa kommersiellt	7 424	9 205	98
Bostäder	470	49	0
P-platser och övrigt	6 381	204	2
Totalt	14 275	9 458	100

Nettouthyrning, januari–juni 2025

januari - juni 2025, mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Finland	Totalt
Nytecknat							
Förvaltningsfastigheter	81	86	46	16	68	16	313
Projektfastigheter	1	34	41	—	—	—	76
Totalt	82	120	87	16	68	16	389
Uppsagt							
Befintligt	-107	-74	-75	-38	-153	-17	-464
Konkurser	-23	-4	-3	-74	-2	-1	-107
Totalt	-130	-78	-78	-112	-155	-18	-571
Nettouthyrning	-48	42	9	-96	-87	-2	-182
januari-juni 2024	-24	12	3	16	3	-4	6

Nettouthyrning

Under perioden har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 389 mkr (263). Uppsägningar uppgick till -571 mkr (-257), varav -107 mkr (-8) avsåg konkurser och -36 mkr (-19) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till -182 mkr (6). 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 135 mkr (229) har genomförts under perioden med en genomsnittlig hyresförändring om 1 procent (-1). Hyreskontrakt om 801 mkr (702) förlängdes till oförändrade villkor.

Kontraktsstorlek

mkr	Antal kontrakt	Kontraks-värde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt			
<0,25	3 216	213	2
0,25 - 0,5	1 007	370	4
0,5 - 1,0	1 210	851	9
1,0 - 3,0	1 280	2 202	24
>3,0	711	5 569	59
Summa	7 424	9 205	98
Bostäder	470	49	0
P-platser och övrigt	6 381	204	2
Totalt	14 275	9 458	100

Största hyresgäster

	Kontraks-värde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %
Polismyndigheten	262	2,8
AFRY	198	2,1
ABB	165	1,7
Försäkringskassan	155	1,6
Domstolsverket	142	1,5
Handelsbanken	133	1,4
Region Stockholm	91	1,0
E.ON Nordic	90	1,0
Migrationsverket	87	0,9
Hedin	81	0,8
Summa 10 största hyresgästerna	1 404	14,8

Finansiering

Castellum har under kvartalet refinansierat banklån om 9 mdkr och ytterligare 1 mdkr i början på tredje kvartalet, totalt 10 mdkr. Den totala kostnadsbesparingen för refinansieringarna uppgick till cirka 20 mkr per år. 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 74 procent (70). Den rörliga delen består i huvudsak av exponering mot Stibor 3m.

Genomsnittlig Stibor 3m uppgick under kvartalet till 2,28 procent jämfört med 2,36 procent under årets första kvartal. Under kvartalet höjde Moody's det långsiktiga kreditbetyget för Castellum till Baa2 med stabila utsikter från tidigare Baa3 med positiva utsikter. Det förbättrade kreditbetyget stärker positionen på kapitalmarknaden och möjliggör lägre finansieringskostnader över tid.

Ränteförfallostruktur 2025-06-30

Förfallotidpunkt	mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0 - 1 år	14 879	26	6,4 ¹	0,3
1 - 2 år	5 785	10	3,3	1,4
2 - 3 år	2 210	4	1,7	2,5
3 - 4 år	6 336	11	1,5	3,6
4 - 5 år	12 415	21	1,4	4,4
> 5 år	16 256	28	2,4	7,1
Totalt	57 881	100	3,2	3,6

¹ Inkluderar marginalen för hela den rörliga delen av skuldportföljen. Genomsnittlig ränta för rörliga skulder uppgick till 3,7 procent (4,4).

Kreditförfallostruktur 2025-06-30

Kreditavtal	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Företags-certifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Outnyttjade kredit-faciliteter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
2025	536	1 464	2 934	4 934	9	314	5 248
2026	899	5 824	—	6 723	12	—	6 723
2027	717	4 348	—	5 065	9	17 855	22 920
2028	4 552	3 449	—	8 001	14	1 500	9 501
2029	2 676	9 797	—	12 473	22	—	12 473
>2029	13 461	7 224	—	20 685	36	3 100	23 785
Totalt	22 841	32 106	2 934	57 881	100	22 769	80 650

Nyckeltal räntebärande finansiering

	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Räntebärande skulder, mkr	57 881	59 222	58 633
Utestående obligationer, mkr	32 106	34 049	36 032
Utestående företagscertifikat, mkr	2 934	1 172	—
Banklån, mkr	22 841	24 001	22 601
Likvida medel, mkr	174	739	2 400
Outnyttjade kreditfaciliteter, mkr	22 769	25 925	23 988
Andel icke säkerställda tillgångar, %	52,9	46,6	50,4
Säkerställd upplåning av totala tillgångar, %	14,3	15,4	14,3
Belåningsgrad, %	36,7	37,5	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr, R12	3,2	3,3	3,3
Nettoskuld/EBITDA, ggr, R12	9,1	9,1	8,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,6	4,2	4,4
Genomsnittlig räntebindning, år	3,6	3,5	3,6
Kreditrating - S&P	BBB, Stabila utsikter	—	—
Kreditrating - Moody's	Baa2, Stabila utsikter	Baa3, Stabila utsikter	Baa3, Positiva utsikter
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften, %	3,2	3,0	3,2
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften, %	3,4	3,1	3,4
Marknadsvärde räntederivat, mkr	366	850	856
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	458	938	1 438

Castellums finanspolicy och åtaganden i EMTN-program

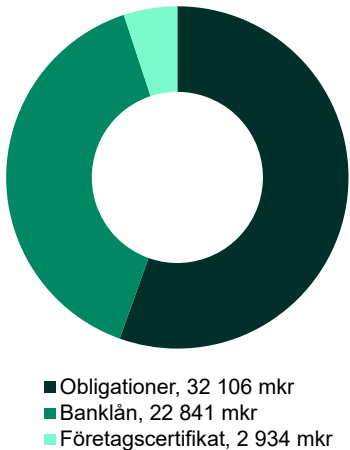
	Policy	Åtaganden i EMTN-program	Utfall
Belåningsgrad	Ej varaktigt över 40 %	Ej över 65 %	36,7 %
Räntetäckningsgrad, R12	Minst 3 ggr	Minst 1,5 ggr	3,2
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 %	14 %
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning, år ¹	Minst 2 år		4,6
• förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		5 %
• likviditetsbuffert	Likviditetsreserv motsvarande 12 månaders kommande låneförfall.		Uppfyllt
Ränterisk			
• genomsnittlig räntebindning	1,5–4,5 år		3,6 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 %		24 %
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	-29/+29
Underliggande marknadsräntor	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	-150/+150
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enhet	Förvaltningsfastigheter	-5 713/+6 247

Fördelning räntebärande skulder 2025-06-30



Säkerställda och icke säkerställda krediter 2025-06-30



Kassaflödesanalys för koncernen

mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	R12, jul 2024 - jun 2025	2024 jan-dec
Driftöverskott	1 634	1 773	3 206	3 391	6 601	6 786
Centrala administrationskostnader	-70	-60	-136	-128	-249	-241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	47	28	65	48	78	61
Erhållen ränta	7	1	12	3	59	50
Betald ränta	-504	-561	-1 135	-1 065	-2 322	-2 252
Betald skatt	-1	-21	-40	-50	-10	-20
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	1 113	1 160	1 972	2 199	4 157	4 384
Förändring kortfristiga fordringar	-21	256	-401	-13	-259	129
Förändring kortfristiga skulder	-393	-239	95	-324	202	-217
Kassaflöde från löpande verksamhet	699	1 177	1 666	1 862	4 100	4 296
Investeringar i befintliga fastigheter	-775	-565	-1 263	-1 003	-2 727	-2 467
Förvärv av fastigheter	-12	-19	-31	-52	-46	-67
Förvärv av fastigheter via bolag	-1 645	—	-1 645	—	-1 645	—
Försäljning av fastigheter	0	0	0	—	24	24
Försäljning av fastigheter via bolag	5	1 278	157	1 515	1 649	3 007
Förvärv av övriga anläggningstillgångar, netto	-5	-14	-5	-46	-55	-96
Investeringar i intresseföretag och joint ventures	-449	—	-836	—	-1 189	-353
Investeringar övrigt	—	0	-4	-2	-4	-2
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 881	680	-3 627	412	-3 993	46
Återköp egna aktier	-39	-20	-39	-20	-39	-20
Utbetald utdelning	-305	—	-305	—	-305	—
Utbetald utdelning hybridobligation	—	—	-349	-351	-349	-351
Utgifter för hybridobligation	—	—	—	—	-10	-10
Upptagna lån	5 903	2 740	10 451	8 652	19 111	17 312
Amortering av lån	-3 429	-4 365	-10 339	-11 595	-19 543	-20 799
Derivat	12	-40	342	-244	383	-203
Förändring långfristiga fordringar	0	-87	0	-87	87	—
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 142	-1 772	-239	-3 645	-665	-4 071
Periodens kassaflöde	-40	85	-2 200	-1 371	-558	271
Likvida medel ingående balans	207	675	2 400	2 088	739	2 088
Kursdifferens i likvida medel	7	-21	-26	22	-7	41
Likvida medel utgående balans	174	739	174	739	174	2 400
Genomsnittligt antal aktier, tusen	492 272	492 567	492 359	492 584	492 403	492 515
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr/aktie	2,26	2,36	4,01	4,46	8,44	8,90

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Nettoskulden per den 30 juni 2025 uppgick till 57 707 mkr (56 233).

Nyckeltal

	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Hysesvärde, kr/kvm	2 062	2 017	2 019	1 927	1 758	1 648	1 538
Fastighetskostnader, kr/kvm	567	554	542	547	511	425	369
Driftöverskott, kr/kvm ¹	1 269	1 259	1 275	1 209	1 048	1 008	1 039
Överskottsgrad, % ¹	69	70	70	68	68	71	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,3	91,3	91,5	92,1	93,4	93,2	93,1
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 316	5 382	5 282	5 485	5 696	5 853	4 447
Antal fastigheter vid periodens utgång	678	692	672	709	749	762	642
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	25 622	25 237	25 475	25 258	26 737	26 667	23 549
Finansiella nyckeltal							
Avkastning totalt kapital, %, R12	3,7	-3,5	2,8	-6,6	0,6	8,6	7,5
Avkastning eget kapital, %, R12	3,4	-9,9	3,0	-14,8	2,2	22,7	13,0
Belåningsgrad, %	36,7	37,5	35,6	37,4	42,3	39,2	41,4
Belåningsgrad fastighet, %	42,1	43,1	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, %	3,2	3,0	3,2	3,0	2,6	1,8	1,9
Data per aktie							
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	124,05	129,40	120,55	143,30	106,06	204,81	175,32
Eget kapital, kr	158	156	161	157	202	206	146
Resultat, kr, före och efter utspädning	0,39	-0,21	4,79	-25,68	4,44	35,12	17,24
Förvaltningsresultat, kr	4,51	4,94	9,78	9,69	11,45	10,46	10,38
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr	4,01	4,46	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	492 359	492 584	492 515	451 377	393 849	336 784	325 727
Nyckeltal enligt EPRA²							
EPRA EPS, kr	4,27	4,46	9,32	9,49	11,09	9,73	9,46
EPRA NRV, kr	159	153	157	154	203	211	180
EPRA NTA, kr	155	148	152	149	193	202	172
EPRA NDV, kr	131	126	131	127	165	166	142
EPRA LTV, %	50,8	52,1	49,4	52,1	55,6	51,4	46,0
EPRA vakansgrad, %	9,6	8,8	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 28-30.

Hållbarhet

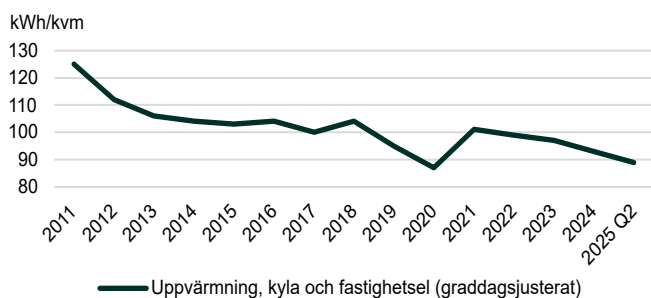
Castellum uppdaterar sitt klimatmål enligt ny internationell standard

Under det andra kvartalet fortsatte Castellum arbetet med att implementera det nya klimatmål som godkändes av Science Based Targets initiative (SBTi) tidigare i år. Målet, som baseras på den nya branschstandarden för bygg- och fastighetssektorn, innebär att Castellum åtar sig att nå nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan senast 2040. Castellum var först i Europa med att få sina mål godkända enligt denna nya standard. Det nya målet ersätter det tidigare målet om klimatneutralitet till 2030, men bibehåller samma höga ambitionsnivå. Eftersom målet utgår från ett nytt basår (2023) och en uppdaterad metodik är det inte direkt jämförbart med det tidigare, men den långsiktiga inriktningen kvarstår – att kraftigt minska utsläppen i hela verksamheten.

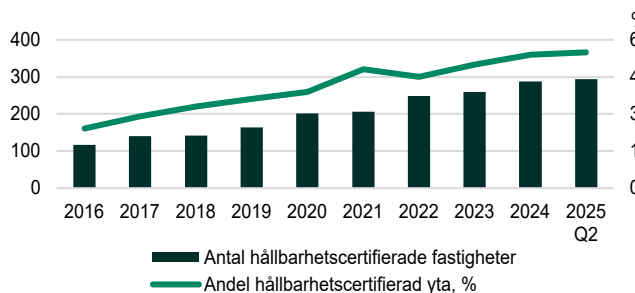
Hållbarhetsmål och strategi

Castellum ska vara ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i Norden. Bolagets hållbarhetsstrategi, Den hållbara staden, syftar till att säkerställa att Castellum är ett relevant, ansvarsfullt och framgångsrikt bolag. Hållbarhetsstrategin består av 17 mätbara mål och tre fokusområden: Framtidens fastigheter, Hållbara arbetsplatser och Sunda affärer. Bolaget arbetar med en bredd av aktiviteter för att nå målen, vilket inkluderar att installera solcellsanläggningar och laddplatser samt att certifiera fastighetsbeståndet. Energi-effektiviteten förbättras hela tiden. Castellum arbetar tillsammans med hyresgästerna för att utveckla framtidens arbetsliv och det gemensamma samhället.

Energiprestanda över tid, kWh/kvm



Hållbarhetscertifierade fastigheter



Hållbarhetsresultat

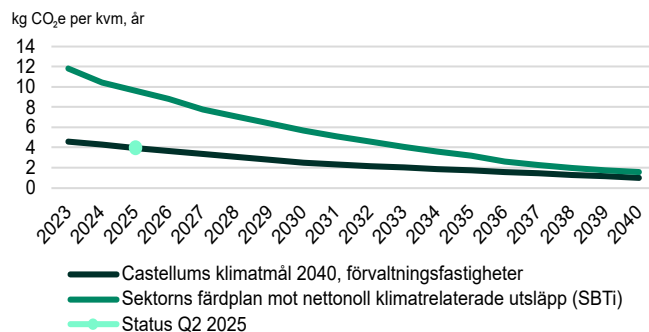
Castellum har utsetts till ett av världens mest hållbara företag av TIME Magazine – som enda nordiska fastighetsbolag på listan. Även inom social hållbarhet fortsätter bolaget att uppmärksammas och rankas återigen som ett av Sveriges främsta inom jämställdhet av Equileap, med en plats bland topp 10 nationellt och nummer 7 globalt inom fastighetssektorn.

Under kvartalet togs också viktiga steg för att främja cirkulärt byggande. Tillsammans med Ragn-Sells har Castellum öppnat en ny återbrukshubb i en av bolagets lokaler i Kista. Den 2 600 kvm stora lokalen fungerar som logistiknav för insamling, mellanlagring och försäljning av byggmaterial. I Uppsala har Castellum, tillsammans med flera fastighetsaktörer, undertecknat en gemensam avsiktsförklaring för att etablera en cirkulär materialhubb och utveckla en marknad för återbruk i regionen.

Ett stort fokus under 2025 ligger fortsatt på att minska energianvändningen. I den jämförbara fastighetsportföljen uppgick besparingen rullande 12 månader till – 6 procent, graddagsjusterat. Castellum har ett fortsatt fokus på hållbarhetscertifierade byggnader och har per Q2 2025 certifierat 294 fastigheter motsvarande 55 procent av fastighetsytan. Ett annat fokus ligger på Castellums energiprojekt, i vilka bolaget under de senaste 12 månaderna har investerat drygt 279 mkr.

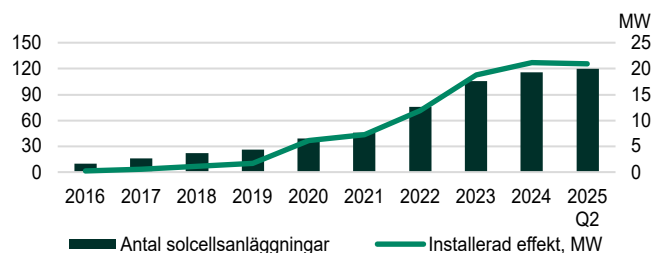
Castellum fortsätter sin satsning på förnybar energi genom det förlängda solcellsprogrammet 100 på sol, med målet att uppföra 100 nya solcellsanläggningar till 2030.

Castellums klimatmål 2040, förvaltningsfastigheter*



* Scope 1, 2 och hyresgästers utsläpp i Scope 3

Solcellsanläggningar



Nyckeltal hållbarhet

	2025 Q2 R12	2024	2023
Resurseffektivitet			
Total energiprestanda, kWh/kvm, år	84	91	98
Total energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	89	93	97
1. varav faktisk uppvärmning	57	62	67
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	62	64	66
3. varav el och kyla	27	29	31
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, graddagskorrigerad, %	-6	-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, %	-3	0	-5
Fossilfritt			
Andel icke fossil energi (köpt), %	99	99	97
Fossiloberoende fordon, %	99	99	98
Antal laddpunkter för elbilar	1 447	1 453	1 189
Installerade solcellsanläggningar, antal	120	116	106
Klimatrelaterade utsläpp (kg CO₂ i kg/kvm, år			
varav scope 1	0,2	0,1	0,1
varav scope 2 - market based	0,7	0,9	1,8
varav scope 2 - location based	3,4	4,0	5,4
Hållbarhetscertifiering			
Hållbarhetscertifiering, % av kvm	55	54	50
Hållbarhetscertifiering, antal	294	287	260
Hållbarhetscertifiering, % av hyresintäkter	65	66	61
Hållbarhetscertifiering, % av fastighetsvärde	68	69	64
ESG-benchmarks			
MSCI ESG Score	AAA	—	—
DJSI poäng (0-100)	TBA	76	77
CDP betyg (A till D-betyg)	TBA	A	A-
Sociala nyckeltal			
Sjukfrånvaro, % (lång- och korttidssjukfrånvaro)	3,1	2,6	2,4
Jämställdhet, kvinnor/män, %	44/56	43/57	41/59
Mångfald, internationell bakgrund, %	14	14	12
Praktikanter, % av medarbetare YTD ¹	3	7	9

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

Ratings



Castellums rating:
76/100 (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 juni 2025 framgår i tabellen nedan.

Aktieägare per 30 juni 2025

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital, %
Akelius Apartments Ltd	125 000	25,4
BlackRock	24 608	5,0
Nordea Funds	21 238	4,3
Gösta Welandson med bolag	19 638	4,0
Vanguard	19 587	4,0
Länsförsäkringar Fonder	15 748	3,2
Swedbank Robur Fonder	10 981	2,2
Folksam	10 384	2,1
Handelsbanken Fonder	9 175	1,9
APG Asset Management	8 816	1,8
Alecta Tjänstepension	8 250	1,7
Cliens Fonder	6 633	1,3
Norges bank	6 627	1,3
State Street Global Advisors	5 140	1,0
Tredje AP-fonden	5 095	1,0
15 största ägarna	296 920	60,3
Svenska aktieägare, övriga	146 597	29,8
Utländska aktieägare, övriga	48 585	9,9
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 juni 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 2,0 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 med avstämningsdag 9 maj. Följande tre tillfällen har avstämningsdagar 30 juni, 30 september och 30 december 2025.

Nyckeltal aktien

	30 jun 2025	31 dec 2024
Aktiekurs, SEK	124,05	120,55
Börsvärde, mdkr	61,0	59,4
Omsättning, antal miljoner ¹	237	289
Omsättningshastighet, % ¹	99	58
Aktiens direktavkastning	2,0	—

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

Aktieägare per land 30 juni 2025



Moderföretaget

Resultaträkning i sammandrag

mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Intäkter	68	61	133	158	260
Centrala administrationskostnader	-107	-98	-208	-195	-385
Finansiella poster	1 127	1 309	1 427	1 051	1 308
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 088	1 272	1 352	1 014	1 183
Nedskrivning andelar i koncernföretag	50	-203	66	-436	-218
Nedskrivning andelar i intresseföretag	219	111	216	-447	-471
Värdeförändringar finansiella instrument	-389	-489	-817	252	824
Resultat före skatt	968	691	817	383	1 318
Skatt	144	93	13	-135	-95
Periodens resultat	1 112	784	830	248	1 223
Övrigt totalresultat	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Periodens resultat	1 112	784	830	248	1 223
<i>Poster som kan komma att omföras till periodens resultat</i>					
Valutasäkring	-47	-26	-49	-39	80
Periodens totalresultat	1 065	758	781	209	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 817 mkr (383). Förändringen av finansiella poster är till största delen hänförlig till omräknings-effekter av fordringar och skulder.

Balansräkning i sammandrag

mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Andelar i koncernföretag	50 643	45 911	49 193
Andelar i intresseföretag och joint ventures	10 942	9 561	9 890
Fordringar hos koncernföretag	51 506	49 882	47 325
Derivat	1 342	1 681	2 539
Övriga tillgångar	180	176	179
Likvida medel	31	16	1 758
Summa tillgångar	114 644	107 227	110 884
Eget kapital	48 287	47 956	49 042
Uppskjuten skatteskuld	27	234	133
Derivat	518	326	245
Räntebärande skulder	42 140	32 204	34 682
Skulder till koncernföretag	22 406	26 310	26 524
Ej räntebärande skulder	1 266	197	258
Summa eget kapital och skulder	114 644	107 227	110 884

Moderföretagets tillgångar uppgick till 114 644 mkr (110 884). Soliditeten uppgick till 42 procent (44).

Moderföretagets eventualförpliktelser har minskat med 8,2 mdkr under perioden och uppgick per den 30 juni 2025 till 15,3 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 vår belåningsgrad låg. I kombination med aktiv kapitalförvaltning minskar vi risken för ökad kapitalkostnad. På den operativa sidan arbetar vi 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 styrelseledamöter är i ledande befattning inom bolaget. Närståendetransaktioner med Sweco bedöms uppgå till ett värde om cirka 10 mkr netto.

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

Göteborg den 15 juli 2025

Louise Richnau
Styrelseordförande

Pål Ahlsén
Styrelseledamot

Anna-Karin Celsing
Styrelseledamot

Henrik Käll
Styrelseledamot

Ann-Louise Lökholt Klasson
Styrelseledamot

Stefan Ränk
Styrelseledamot

Joacim Sjöberg
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som Castellum Aktiebolag är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 15 juli 2025 kl. 08:00 CEST.

Kvartalsöversikt

	2025 apr-jun	2025 jan-mar	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun	2024 jan-mar	2023 okt-dec	2023 jul-sep
Resultaträkning, mkr								
Intäkter	2 403	2 386	2 444	2 428	2 528	2 449	2 477	2 415
Fastighetskostnader	-769	-814	-792	-685	-755	-831	-850	-698
Driftöverskott	1 634	1 572	1 652	1 743	1 773	1 618	1 627	1 717
Centrala administrationskostnader	-70	-66	-63	-50	-60	-68	-124	-78
Resultat från intresseföretag och joint ventures	322	188	152	130	-3	-539	-828	-738
Räntenetto	-516	-534	-558	-498	-534	-492	-545	-480
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-20	-16	-24	-19	-14	-16	-22	-14
Resultat inklusive intresseföretag och joint ventures	1 350	1 144	1 159	1 306	1 162	503	108	407
Värdeförändringar								
Fastigheter	-800	-368	5	-56	-557	-1 019	-6 304	-1 612
Finansiellt innehav	—	-4	-5	—	—	—	—	—
Goodwill	-18	-21	-60	-4	-72	-52	-183	-77
Derivat	-417	-592	934	-684	-553	754	-1 767	-221
Aktuell skatt	-40	-102	-2	-54	-87	-29	85	-46
Uppskjuten skatt	114	-55	-42	-37	184	-337	1 759	88
Periodens resultat	189	2	1 989	471	77	-180	-6 302	-1 461
Övrigt totalresultat	19	7	85	-107	54	-84	75	-48
Periodens totalresultat	208	9	2 074	364	131	-264	-6 227	-1 509
Balansräkning, mkr								
Förvaltningsfastigheter	136 999	135 020	135 711	135 824	135 785	137 244	137 552	144 709
Goodwill	4 268	4 286	4 307	4 367	4 371	4 443	4 495	4 678
Andelar i intresseföretag och joint ventures	10 996	10 311	9 924	9 331	9 561	9 450	10 008	11 210
Derivat	1 342	1 561	2 539	1 744	2 114	2 701	1 948	4 223
Övriga tillgångar	3 354	3 322	2 978	3 240	3 336	3 540	3 245	3 774
Likvida medel	174	207	2 400	1 825	739	675	2 088	1 397
Summa tillgångar	157 133	154 707	157 859	156 331	155 906	158 053	159 336	169 991
Eget kapital	77 815	78 906	79 174	77 109	76 745	76 634	77 177	83 406
Uppskjuten skatteskuld	14 879	15 004	14 900	14 904	14 821	15 020	14 810	16 461
Derivat	518	540	245	621	326	268	596	185
Räntebärande skulder	57 881	54 880	58 633	59 087	59 222	61 120	61 671	65 687
Övriga skulder	6 040	5 377	4 907	4 610	4 792	5 011	5 082	4 252
Summa eget kapital och skulder	157 133	154 707	157 859	156 331	155 906	158 053	159 336	169 991
Nyckeltal								
Periodens resultat, kr/aktie (före och efter utspädning)	0,38	0,00	4,04	0,96	0,16	-0,37	-12,79	-2,97
Avkastning eget kapital, %, R12	3,4	3,3	3,0	-7,6	-9,9	-9,4	-14,5	-12,6
Nettoinvestering, mkr	2 465	358	-307	147	-709	235	-397	774
Nettouthyrning, mkr	2	-184	23	-16	3	3	-51	15
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,3	90,6	91,5	91,2	91,3	91,6	92,1	92,6
Belåningsgrad, %	36,7	35,3	35,6	36,6	37,5	38,2	37,4	37,8
Räntetäckningsgrad, ggr, R12	3,2	3,2	3,3	3,3	3,3	3,3	3,0	3,0
EPRA NRV, kr/aktie	159	159	157	155	153	151	154	164

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 31.

	2025 apr-jun		2024 apr-jun		2025 jan-jun		2024 jan-jun		R12, jul 2024 - jun 2025		2024 jan-dec	
Genomsnittligt antal aktier, tusen	492 272		492 567		492 359		492 584		492 403		492 515	
Förvaltningsresultat	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	115	0,23	-20	-0,04	274	0,56	166	0,34	2 869	5,83	2 761	5,61
Återläggning:												
Resultat intresseföretag exkl. förvaltningsresultat	-192	-0,39	125	0,25	-272	-0,55	770	1,56	-353	-0,72	689	1,40
Värdeförändring fastighet	800	1,63	557	1,13	1 168	2,37	1 576	3,20	1 219	2,48	1 627	3,30
Värdeförändring finansiellt innehav	—	—	—	—	4	0,01	—	—	9	0,02	5	0,01
Värdeförändring goodwill	18	0,04	72	0,15	39	0,08	124	0,25	103	0,21	188	0,38
Värdeförändring derivat	417	0,85	553	1,12	1 009	2,05	-201	-0,41	759	1,54	-451	-0,92
Förvaltningsresultat	1 158	2,35	1 287	2,61	2 222	4,51	2 435	4,94	4 606	9,35	4 819	9,78
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)												
Förvaltningsresultat	1 158	2,35	1 287	2,61	2 222	4,51	2 435	4,94	4 606	9,35	4 819	9,78
Aktuell skatt på förvaltningsresultat	-39	-0,08	-96	-0,19	-117	-0,24	-240	-0,49	-106	-0,22	-229	-0,46
EPRA Earnings/EPRA EPS	1 119	2,27	1 191	2,42	2 105	4,27	2 195	4,46	4 500	9,14	4 590	9,32

	R12, jul 2024 - jun 2025		R12, jul 2023 - jun 2024		2024 jan-dec	
Avkastning eget kapital, R12						
Resultat efter skatt	2 651		-7 875		2 357	
Genomsnittligt eget kapital	77 950		79 778		77 368	
Avkastning eget kapital, %	3,4		-9,9		3,0	

	R12, jul 2024 - jun 2025		R12, jul 2023 - jun 2024		2024 jan-dec	
Avkastning totalt kapital, R12						
Resultat före skatt	2 869		-9 492		2 761	
Återläggning:						
Räntenetto	2 106		2 052		2 083	
Värdeförändringar derivat	759		1 787		-451	
Netto	5 734		-5 653		4 393	
Genomsnittligt totalt kapital	156 387		163 172		157 497	
Avkastning totalt kapital, %	3,7		-3,5		2,8	

	2025 apr-jun		2024 apr-jun		2025 jan-jun		2024 jan-jun		R12, jul 2024 - jun 2025		2024 jan-dec	
Räntetäckningsgrad												
Förvaltningsresultat, mkr	1 158		1 287		2 222		2 435		4 606		4 819	
Återläggning:												
Räntenetto, mkr	516		534		1 050		1 027		2 106		2 083	
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	1 674		1 821		3 272		3 462		6 712		6 902	
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2		3,4		3,1		3,4		3,2		3,3	

Överskottsgrad	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	R12, jul 2024 - jun 2025	2024 jan-dec
Driftöverskott	1 634	1 773	3 206	3 391	6 601	6 786
Avgår: Övriga intäkter	—	-64	—	-64	-1	-65
Återläggning:						
Intäkter coworking ¹	-59	-62	-120	-123	-242	-245
Kostnader coworking ¹	58	52	112	106	215	209
Driftöverskott exkl. coworking	1 633	1 699	3 198	3 310	6 573	6 685
Hysesintäkter exkl. coworking	2 108	2 095	4 210	4 281	8 540	8 611
Serviceintäkter	236	307	459	509	878	928
Hyes- och serviceintäkter exkl. coworking	2 344	2 402	4 669	4 790	9 418	9 539
Överskottsgrad, %	69,7	70,7	68,5	69,1	69,8	70,1

¹. Intäkter respektive kostnader med avdrag för koncerneliminering

Nettoinvestering, mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	R12, jul 2024 - jun 2025	2024 jan-dec
Förvärv	1 681	19	1 700	52	1 715	67
Investeringar i befintliga fastigheter	790	576	1 288	1 024	2 766	2 502
Summa investering	2 471	595	2 988	1 076	4 481	2 569
Försäljning	-6	-1 304	-165	-1 550	-1 818	-3 203
Nettoinvestering	2 465	-709	2 823	-474	2 663	-634
Andel av fastighetsvärdet, %	1,8	-0,5	2,1	-0,3	2,0	-0,5

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

Substansvärde	mkr	30 jun 2025 kr/aktie	mkr	30 jun 2024 kr/aktie	mkr	31 dec 2024 kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	77 815	158,13	76 745	155,84	79 174	160,78
Återläggning:						
Hybridobligationer	-10 161	-20,65	-10 169	-20,65	-10 161	-20,63
Beslutad ej verkställd utdelning	915	1,86	—	—	—	—
Derivat enligt balansräkning	-824	-1,67	-1 788	-3,63	-2 294	-4,66
Goodwill enligt balansräkning	-4 268	-8,67	-4 371	-8,88	-4 307	-8,75
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	14 879	30,24	14 821	30,10	14 900	30,26
Substansvärde EPRA NRV	78 356	159,23	75 238	152,78	77 312	157,00
Avdrag:						
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt	-2 274	-4,62	-2 454	-4,98	-2 287	-4,64
Substansvärde EPRA NTA	76 082	154,61	72 784	147,80	75 025	152,35
Återläggning:						
Derivat enligt ovan	824	1,67	1 788	3,63	2 294	4,66
Uppskjuten skatt i sin helhet	-12 605	-25,61	-12 367	-25,11	-12 613	-25,61
Substansvärde EPRA NDV	64 301	130,67	62 205	126,32	64 706	131,40

EPRA LTV	30 jun 2025 Koncern enligt rapportering	30 jun 2025 Castellums andel av intresseföretag och JV	30 jun 2025 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV	30 jun 2024 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV	31 dec 2024 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV
Räntebärande skulder, mkr	57 881	11 006	68 887	71 743	68 780
Hybridobligationer, mkr	10 161	—	10 161	10 169	10 161
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta, mkr	-735	—	-735	-1 508	-1 603
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar), mkr	2 823	—	2 823	1 647	2 095
Likvida medel, mkr	-174	-230	-404	-857	-2 652
Netto skulder, mkr	69 956	10 776	80 732	81 194	76 781
Förvaltningsfastigheter, mkr	136 999	21 717	158 716	155 908	155 257
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder), mkr	—	182	182	10	35
Totala tillgångar, mkr	136 999	21 899	158 898	155 918	155 292
EPRA LTV, %	51,1	49,2	50,8	52,1	49,4

Belåningsgrad	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Räntebärande skulder, mkr	57 881	59 222	58 633
Likvida medel, mkr	-174	-739	-2 400
Räntebärande skulder netto, mkr	57 707	58 483	56 233
Totala tillgångar, mkr	157 133	155 906	157 859
Belåningsgrad, %	36,7	37,5	35,6

Belåningsgrad fastighet	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Räntebärande skulder netto, mkr	57 707	58 483	56 233
Förvaltningsfastigheter, mkr	136 999	135 785	135 711
Belåningsgrad fastighet, %	42,1	43,1	41,4

Andel icke säkerställda tillgångar	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Totala tillgångar, mkr	157 133	155 906	157 859
Avdrag för säkerställda tillgångar, mkr	-74 003	-83 315	-78 369
Icke säkerställda tillgångar, mkr	83 130	72 591	79 490
Totala tillgångar, mkr	157 133	155 906	157 859
Andel icke säkerställda tillgångar, %	52,9	46,6	50,4

Säkerställda skulder/totala tillgångar	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Säkerställda skulder, mkr	22 429	24 001	22 601
Totala tillgångar, mkr	157 133	155 906	157 859
Säkerställda skulder/totala tillgångar, %	14,3	15,4	14,3

Nettoskuld/EBITDA, R12	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Räntebärande skulder netto, mkr	57 707	58 483	56 233
Driftöverskott, mkr	6 601	6 735	6 786
Centraladministration, mkr	-249	-330	-241
Rörelseresultat, mkr	6 352	6 405	6 545
Nettoskuld/EBITDA, ggr	9,1	9,1	8,6

Aktiens direktavkastning	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Beslutad utdelning	2,48	—	—
Aktiekurs vid periodens utgång	124,05	140,90	120,55
Aktiens direktavkastning, %	2,0	—	—

Hyres- och serviceintäkter i jämförbart bestånd	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	R12, jul 2024 - jun 2025	2024 jan-dec
Hyres- och serviceintäkter	2 403	2 464	4 789	4 913	9 660	9 784
Förvärvade-, sålda och projektfastigheter	-64	-286	-163	-446	-485	-768
Coworking, koncerneliminering samt valutajuster	-36	-42	-80	-84	-161	-165
Hyres- och serviceintäkter i jämförbart bestånd, mkr	2 303	2 136	4 546	4 383	9 014	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 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.

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 räntenetto 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

Extra bolagsstämma	18 juli 2025
Delårsrapport januari – september 2025	23 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	18 februari 2026

Kontaktuppgifter

För mer information vänligen kontakta:

Joacim Sjöberg, verkställande direktör, telefon 08-503 052 00 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 juni 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

