



Delårsrapport januari – mars 2025

Q1

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



Perioden i korthet

Januari – mars 2025

- Intäkterna uppgick till 2 386 mkr (2 449). I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 0,2 procent (2,8) exklusive valutaeffekter.
- Nyuthyrningar har gjorts med 62 000 kvadratmeter (64 000) och med en årshyra om 137 mkr (128). Nettouthyrningen uppgick till -184 mkr (3) för perioden och -174 mkr (-12) för rullande 12 månader.
- Driftöverskottet uppgick till 1 572 mkr (1 618), vilket motsvarar en minskning om 2,8 procent. Driftöverskottet i jämförbart bestånd minskade med 0,1 procent (8,5) exklusive valutaeffekter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 064 mkr (1 148), vilket motsvarar en minskning om 7,3 procent.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 mkr (-180), vilket motsvarar 0,00 kronor (-0,37) per aktie före och efter utspädning.
- Avkastning på eget kapital för rullande 12 månader uppgår till 3,3 procent (-9,4).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 358 mkr (235), varav 498 mkr (448) avser ny-, till- och ombyggnationer, 19 mkr (33) förvärv, och -159 mkr (-246) försäljningar.
- Investeringarna i intresseföretag och joint venture uppgick till 387 mkr (—) för perioden.
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -368 mkr (-1 019) motsvarande -0,3 procent (-0,7). Fastighetsbeståndets värde uppgick till 135,0 mdkr (135,7) vid periodens utgång.
- Belåningsgraden uppgick till 35,3 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.

Väsentliga händelser under perioden

- Styrelsen föreslår utdelning om 2,48 kronor per aktie, uppdelat på fyra utbetalningstillfällen om vardera 0,62 kronor per aktie.
- Castellum har förvärvat ytterligare aktier i norska fastighetsbolaget Entra och lämnat så kallat budpliktsbud att förvärva samtliga aktier i Entra enligt norska regler.
- Kontorsprojektet Infinity på cirka 20 000 kvm uthyrningsbar yta i Hagastaden, Stockholm, startas med en återstående investeringsvolym om 1,25 mdkr.
- Castellum har erhållit kreditbetyget BBB från S&P, vilket förbättrar bolagets position på kapitalmarknaden.
- Castellum tilldelas högsta betyg i CDP:s klimatränkning för första gången.
- Valberedningen i Castellum föreslår nyval av Stefan Ränk till Castellums styrelse vid årsstämman den 7 maj 2025.
- Castellum har emitterat icke säkerställda gröna obligationer på tre olika löptider om totalt 4 mdkr inom ramen för sitt befintliga MTN-program.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Verkställande direktör Joacim Sjöberg har informerat Castellums styrelseordförande om att han önskar avgå som verkställande direktör under 2026. Castellums styrelse kommer nu att inleda en rekryteringsprocess av en efterträdare.
- Castellum har uppdaterat sitt klimatmål enligt ny internationell standard vilket innebär att Castellum åtar sig att nå netto-nollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan senast 2040.

Nyckeltal	2025 jan-mar	2024 jan-mar	R12, apr 2024 - mar 2025	2024 jan-dec
Intäkter, mkr	2 386	2 449	9 786	9 849
Driftöverskott, mkr	1 572	1 618	6 740	6 786
Förvaltningsresultat, mkr	1 064	1 148	4 735	4 819
Periodens resultat, mkr	2	-180	2 539	2 357
Kr/aktie, före och efter utspädning	0,00	-0,37	5,16	4,79
Avkastning på eget kapital, %, R12	3,3	-9,4	3,3	3,0
Nettoinvestering, mkr	358	235	-511	-634
Nettouthyrning, mkr	-184	3	-174	13
Belåningsgrad, %	35,3	38,2	35,3	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,3	3,2	3,3
EPRA NRV, kr/aktie	159	151	159	157
Energieffektivisering, jämförbart bestånd, graddagskorrigerad, kWh/kvm, R12	91	96	91	93
Energieffektivisering, jämförbart bestånd, graddagskorrigerad, %, R12	-5	-3	-5	-4

Bild framsida: Infinity, Stockholm

Stabil finansiell ställning i en osäker omvärld

Inledningen av året har varit mycket oroligt för hela världen. Osäkerheten leder till marknadsvolatilitet och pressar såväl de finansiella systemen som företagen. I det korta perspektivet har detta ingen större påverkan på Castellum, men i det längre perspektivet är det förstås av betydelse för oss och våra hyresgäster. Vi står finansiellt starka och med god beredskap och utrymme att fatta de rätta långsiktiga besluten. Vår strategi är oförändrad och vi kommer att fortsätta investera för att ytterligare öka kvaliteten och densiteten i beståndet och därigenom skapa aktieägarvärde.

Risk för förskjuten återhämtning i nordisk ekonomi

Det finns fortfarande goda förutsättningar för en förbättrad konjunktur grundad på stärkt köpkraft hos hushållen, expansiv finanspolitik, lägre räntor och stigande reallöner, men det föreligger en risk att det tar längre tid innan återhämtningen verkligen tar fart. För Castellum innebär det risk för att våra hyresgäster fortsätter med relativt modesta investeringar och avvaktande beslutsprocesser. Under vintern upplevde vi en positiv förändring hos våra hyresgäster vad avser deras syn på den ekonomiska utvecklingen men på senare tid har den positivismen fått sig en törn.

Fullt fokus på uthyrningsverksamheten

Vi har alltså en hög aktivitetsnivå och satsar än mer på vår uthyrningsverksamhet. Det handlar både om en tät dialog med våra befintliga hyresgäster och proaktivitet och uppsökande verksamhet vad avser nya hyresgäster. Vår egen organisation anpassas till fokuseringen.

Castellums regionstäder fortsätter att uppvisa god utveckling och stabilitet och vi är glada för att vara ett fastighetsbolag med en betydande portfölj i dessa städer. Det finns fina affärsmöjligheter och vi ser framför oss en fortsatt gynnsam utveckling.

Nettouthyrningen är negativ

Vi inleder året med en negativ nettouthyrning och vi är allt annat än nöjda med det. Samtidigt speglar det den relativt tuffa hyresmarknaden på många av våra större delmarknader. Bruttouthyrningen är god och i linje med tidigare år, men vi straffas av större uppsägningar och fler konkurser.

Den enskilt största händelsen som påverkar nettouthyrningen negativt är Northvolts konkurs. Samtidigt konstaterar jag att det rör sig om en nybyggd och attraktiv fastighet i Västerås som vi bedömer kommer vara eftertraktad för det fall nuvarande verksamhet inte kvarstår i en eller annan form.

Vi fortsätter på inslagen väg och satsar framåt

Vi har fortsatt öka takten i vår projektverksamhet. Pågående projekt löper på bra, vi har startat ett antal nya projekt och framför allt har vi arbetat med vår pipeline där vi har ett antal stora affärsmöjligheter med god avkastningspotential. Projekten inkluderar både befintliga byggnader och helt nya.

Under det första kvartalet offentliggjorde vi att vi kommer att påbörja uppförandet av Infinity, en modern, anpassningsbar och hållbar kontorsfastighet i Hagastaden i Stockholm. Byggstart är planerad till tredje kvartalet 2025 och inflyttning beräknas ske från och med september 2027. Den totala investeringsvolymen uppgår till cirka 1 700 mkr, varav cirka 480 mkr redan har investerats, bland annat i markförvärv. Infinity är ett av våra absoluta prestigeprojekt och ett viktigt steg i vår strategi att förflytta fastighetsportföljen mot högre kvalitet och skapa värde för våra aktieägare.

Efter periodens utgång offentliggjorde vi en investering om cirka 200 mkr i Jönköping. Castellum och Scandic förnyar sitt samarbete genom en omfattande utveckling av ett befintligt kvarter mitt i stadens hjärta. Med ett nytt 20-årigt hyresavtal och gemensamma investeringar i både interiör och exteriör tar parterna ett helhetsgrepp om en fastighet som varit en självklar del av stadsmiljön sedan 1963.

Transaktionsmarknaden ytterligare bättre i första kvartalet

Transaktionsvolymen på våra marknader ökade markant under det fjärde kvartalet förra året jämfört med kvartalen dessförinnan och har fortsatt på samma sätt under det första kvartalet i år. Det är fortsatt de inhemska aktörerna som dominerar marknaden där de noterade fastighetsbolagen och institutionella investerare är de främsta aktörerna på köpsidan. Ett av segmenten som ökat mest är kontorssegmentet. Det är vår uttalade ambition att vara nettoinvesterare i år.

”Vi står finansiellt starka med god beredskap och utrymme att fatta de rätta långsiktiga besluten.”

Goda finansieringsmöjligheter

Vi har under kvartalet fortsatt dra nytta av en gynnsam finansieringsmarknad och emitterat icke säkerställda gröna obligationer om totalt 4 mdkr under vårt befintliga MTN-program. Obligationsemissionen omfattade tre olika löptider mellan två år och fem år med kreditmarginaler mellan 0,70 procent och 1,30 procent. Den marknadsosäkerhet som jag berörde inledningsvis kommer antagligen att påverka det allmänna finansieringsklimatet men Castellum står starkt och vi har endast blygsamma refinansieringsbehov de närmaste åren. Vi har 22,3 mdkr i tillgänglig likviditet inklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

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

Belåningsgraden uppgår till låga 35,3 procent. Vi är mycket nöjda med balansräkningen och är väl rustade för kommande investeringsmöjligheter.

Uppdaterat klimatmål

Vi har uppdaterat vårt klimatmål och fått det godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) enligt nya standarder för branschen. Målet innebär att Castellum åtar sig att nå netto-nollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan senast 2040. Det nya målet har samma ambitionsnivå som tidigare mål, men räknas enligt en ny metodik med ett uppdaterat basår (2023). Det innebär att målen inte är direkt jämförbara, men den långsiktiga inriktningen är oförändrad, att reducera utsläppen i hela verksamheten.

Vi har en tydlig ambition att bidra till omställningen i vår bransch, och vill arbeta med verktyg som håller hög internationell standard.

Förvärv av aktier i Entra och genomfört budpliktsbud

Entra är sedan 2020 vår exponering mot den norska fastighetsmarknaden. Entra har en imponerande marknadsposition, fina tillgångar i huvudsakligen Oslo och en kompetent organisation. Under kvartalet förvärvade vi ytterligare aktier i Entra och utlöste därmed så kallat budpliktsbud enligt norska regler. Genom budet och förvärv i marknaden har vi köpt aktier för cirka 400 mkr och därmed en indirekt ökning av vårt fastighetsvärde om cirka 1,1 mdkr. Aktierna förvärvades till vad vi anser ett attraktivt genomsnittligt pris om 115,50 NOK motsvarande en substansrabatt om cirka 30 procent och vi ökade vår ägarandel från 33,3 procent till 35,2 procent.

Vi är övertygade om att det är en värdeskapande investering som kommer att bidra positivt till Castellums utveckling över tid.

Förbereder VD-succession

Jag har informerat styrelseordförande om att jag önskar avgå som verkställande direktör under 2026. För att sörja för en ordnad succession kommer jag kvarstå i min befattning fram till dess att en efterträdare tillträder, och kommer därefter och fram till och med den 31 december 2026 att vara anställd i Castellum som senior rådgivare.



Joacim Sjöberg
Verkställande direktör

Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	R12, apr 2024 - mar 2025	2024 jan-dec
Hyses- och serviceintäkter	2 386	2 449	9 721	9 784
Övriga intäkter ¹	—	—	65	65
Intäkter	2 386	2 449	9 786	9 849
Driftkostnader	-414	-440	-1 400	-1 426
Underhåll	-67	-68	-317	-318
Fastighetsskatt	-145	-144	-579	-578
Uthyrning och fastighetsadministration	-188	-179	-750	-741
Driftöverskott	1 572	1 618	6 740	6 786
Centrala administrationskostnader	-66	-68	-239	-241
Resultat från intresseföretag och joint ventures	188	-539	467	-260
Finansnetto				
Räntenetto	-534	-492	-2 125	-2 083
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-16	-16	-72	-72
Resultat inklusive intresseföretag och joint ventures	1 144	503	4 771	4 130
varav förvaltningsresultat²	1 064	1 148	4 735	4 819
Värdeförändringar				
Fastigheter	-368	-1 019	-976	-1 627
Finansiellt innehav	-4	—	-9	-5
Goodwill	-21	-52	-157	-188
Derivat	-592	754	-895	451
Resultat före skatt	159	186	2 734	2 761
Aktuell skatt	-102	-29	-245	-172
Uppskjuten skatt	-55	-337	50	-232
Periodens resultat	2	-180	2 539	2 357

Övrigt totalresultat	2025 jan-mar	2024 jan-mar	R12, apr 2024 - mar 2025	2024 jan-dec
Periodens resultat	2	-180	2 539	2 357
Poster som kan komma att omföras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-121	-53	-246	-178
Valutasäkring	128	-31	285	126
Periodens totalresultat	9	-264	2 578	2 305
Genomsnittligt antal aktier, tusental	492 446	492 601	492 476	492 515
Resultat, kronor/aktie före och efter utspädning	0,00	-0,37	5,16	4,79

1. Övriga intäkter avser bedömd försäkringsersättning i 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 2 386 mkr (2 449). Genomförda fastighetsförsäljningar innebar lägre intäkter om 66 mkr samtidigt som färdigställda projekt bidrog positivt till intäkterna med 5 mkr. I jämförbart bestånd minskade intäkterna med 4 mkr, motsvarande 0,2 procent, exklusive valutaeffekter. Index bidrar positivt till intäkterna, men motverkas av högre vakanser. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 90,6 procent (91,6). Den försämrade uthyrningsgraden beror på underliggande stigande vakans med 0,6 procentenheter samt effekter av en allmän översyn av vakanshyror om 0,4 procentenheter.

Utveckling intäkter

mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 243	2 247	-0,2
Projektfastigheter	97	92	
Transaktion	2	68	
Coworking	62	67	
Koncerneliminering	-17	-25	
Valutajustering ¹	-1	—	
Hyres- och serviceintäkter	2 386	2 449	-2,6
Övriga intäkter	—	—	
Intäkter	2 386	2 449	-2,6

1. Innevarande år omräknat med jämförelseperiodens valutakurs.

Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 626 mkr (652). I jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 7 mkr, motsvarande 1,2 procent, exklusive valutaeffekter.

Utveckling kostnader

mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	Förändring, %
Jämförbart bestånd	590	597	-1,2
Projektfastigheter	34	37	
Transaktion	2	18	
Valutajustering ¹	0	—	
Direkta fastighetskostnader	626	652	-4,0
Fastighetsadministration	135	131	
Coworking	70	73	
Koncerneliminering	-17	-25	
Uthyrning och fastighetsadministration	188	179	
Centraladministration	66	68	
Kostnader totalt	880	899	-2,1

1. Innevarande år omräknat med jämförelseperiodens valutakurs.

Fastighetsadministration uppgick för perioden till 135 mkr (131), motsvarande 107 kr/kvm (98) och centraladministration uppgick till 66 mkr (68).

Fastighetskostnader 12 mån, kr/kvm

mkr	Lager/Lätt				Totalt
	Kontor	Samhäll	industri	Handel	
Driftkostnader	387	293	232	230	318
Underhåll	64	46	31	44	51
Fastighetsskatt	158	119	29	89	110
Fastighetskostnader	609	458	292	363	479
Fastighetsadministration	—	—	—	—	107
Totalt	609	458	292	363	586
D:o R12, Q1 2024	622	444	298	335	581

Segmentinformation

mkr	Intäkter		Driftöverskott	
	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Stockholm	591	643	412	466
Väst	455	462	316	315
Mitt	446	436	305	297
Mälardalen	317	337	206	216
Öresund	365	367	246	251
Finland	167	162	95	79
Coworking	62	67	-8	-6
Koncerneliminering	-17	-25	—	—
Summa	2 386	2 449	1 572	1 618

Resultat från intresseföretag och joint ventures

Resultat från intresseföretag och joint ventures avser Castellums andel av Entra ASA:s och Halvorsäng Fastighets AB:s resultat. På raden ”varav förvaltningsresultat” ingår Castellums andel av intresseföretagens förvaltningsresultat, vilket för perioden uppgår till 108 mkr (106).

Under kvartalet har Castellum förvärvat 3 316 070 aktier i Entra till en snittkurs om 115,50 NOK/aktie. 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 9.

mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Förvaltningsresultat	108	106
Värdeförändring fastigheter	1	-581
Skatt	-24	108
Övrigt	-20	49
Castellums andel av resultat från intresseföretag och joint ventures	65	-318
Nedskrivning/återföring av nedskrivning	123	-221
Total påverkan på periodens resultat	188	-539
Omräkningsdifferens	-189	-19
Valutasäkring	148	11
Total påverkan på periodens totalresultat	147	-547

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -550 mkr (-508). De högre kostnaderna jämfört mot föregående år förklaras framför allt av en högre genomsnittlig ränta och ökade kostnader för valutasäkring med kort löptid. Genomsnittlig utgående ränta för låneportföljen, inklusive ränte- och valutasäkring med lång löptid, uppgick per balansdagen till 3,3 procent (3,1). Den genomsnittliga räntan visar en ögonblicksbild över senaste räntebindningen för derivat- och låneportföljen per balansdagen och exkluderar vissa poster i finansnettot såsom periodiseringar av låneomkostnader, övriga finansiella kostnader, valutasäkring med kort löptid samt i vissa fall valutaeffekter.

mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Finansiella intäkter	7	16
Räntekostnader	-550	-514
Avgår: aktiverad ränta	8	9
Övriga finansiella kostnader	1	-3
Summa räntenetto	-534	-492
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-16	-16
Summa finansnetto	-550	-508

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 064 mkr (1 148), motsvarande 2,16 kronor per aktie (2,33). Minskningen i förvaltningsresultatet är framför allt relaterad till högre finansiella kostnader och stigande vakans. Vidare har senaste årets försäljningar haft en negativ påverkan på driftnettot.

Castellums andel i intresseföretagen Entra och Halvorsäng bidrar med 108 mkr (106) till förvaltningsresultatet.

Värdeförändringar

Fastighet

Castellum redovisar under perioden orealiserade värdeförändringar om -351 mkr (-1 029), främst drivet av kassaflödesmässiga förändringar under perioden. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Castellums bestånd uppgår vid periodens utgång till 5,62 procent, motsvarande en minskning om 1 baspunkt från motsvarande tidpunkt föregående år samt från årets ingång.

Castellums genomförda fastighetsförsäljningar har under perioden medfört en realiserad värdeförändring om -17 mkr. Försäljningspris netto uppgick till 159 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om -4 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 163 mkr att jämföra med senaste värderingen om 172 mkr, en skillnad om -9 mkr. Därutöver har transaktionsrelaterade kostnader tillkommit med -4 mkr.

Värdeförändringar – fastighet

mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar
Kassaflöde	-556	-916
Projektvinst/Byggrätter	139	28
Avkastningskrav	66	-141
Orealiserad värdeförändring	-351	-1 029
% av fastighetsvärde vid periodens ingång	-0,3	-0,7
Försäljningar	-17	10
Totalt	-368	-1 019
% av fastighetsvärde vid periodens ingång	-0,3	-0,7

Goodwill

Förändring av goodwill uppgår till -21 mkr (-52) varav -8 mkr (-18) är hänförligt till avyttringar och -13 mkr (-34) är hänförligt till negativ värdeutveckling på fastigheter.

Derivat

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat. I periodens resultat har derivaten genererat en värdeförändring om -592 mkr (754), vilket inkluderar både realiserade och orealiserade värdeförändringar. Det förklaras av att räntor på längre löptider har stigit under perioden samt förändrade valutakurser. Värdeförändringar som ett resultat av säkringsrelationer uppgår till 128 mkr (-31) och redovisas i övrigt totalresultat.

Skatt

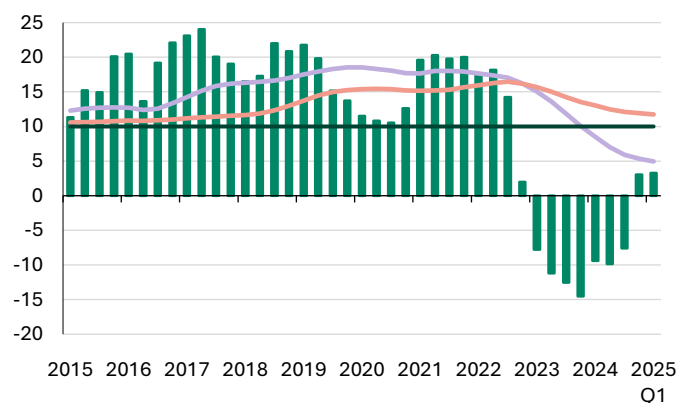
Total skatt för perioden uppgick till -157 mkr (-366) varav -102 mkr (-29) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skatt om 20,6 procent på resultat före skatt uppgår teoretisk skatt till -33 mkr. Skillnaden om -124 mkr beror främst på effekter vid skattemässig omvärdering av hybridobligationen. Kvarvarande underskottsavdrag beräknade till 375 mkr (588) är spärrade för användning inom delar av koncernen.

Skatteberäkning jan-mar 2025

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 064	
varav intresseföretag och joint ventures	-108	
Skattemässigt avdragsgilla:		
avskrivningar	-507	507
ombyggnationer	-53	53
Hybridobligation	-332	332
Ej avdragsgill ränta	162	—
Övriga skattemässiga poster	152	42
Skattepliktigt förvaltningsresultat	378	934
Skatt på förvaltningsresultat	-78	
Försäljning fastigheter	0	-73
Värdeförändring fastigheter	—	-262
Värdeförändring derivat	330	-547
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	708	52
Underskottsavdrag, ingående balans	-588	588
Underskottsavdrag, utgående balans	375	-375
Skattepliktigt resultat	495	265
Periodens skatt enligt resultaträkning	-102	-55

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 31 mars 2025 uppgår avkastning på eget kapital på rullande 12-månaders basis till 3,3 procent (-9,4).



- Avkastning på eget kapital, R12
- Avkastning på eget kapital, medel 5 år, %
- Avkastning på eget kapital, medel 10 år, %
- Mål, 10%

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	135 020	137 244	135 711
Goodwill	4 286	4 443	4 307
Nyttjanderättstillgångar	1 441	1 460	1 464
Andelar i intresseföretag och joint ventures	10 311	9 450	9 924
Derivat	1 561	2 701	2 539
Övriga anläggningstillgångar	171	227	181
Övriga fordringar	1 710	1 853	1 333
Likvida medel	207	675	2 400
Summa tillgångar	154 707	158 053	157 859
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	78 906	76 634	79 174
Uppskjuten skatteskuld	15 004	15 020	14 900
Övriga avsättningar	32	16	15
Derivat	540	268	245
Räntebärande skulder	54 880	61 120	58 633
Leasingskulder	1 441	1 460	1 464
Ej räntebärande skulder	3 904	3 535	3 428
Summa eget kapital och skulder	154 707	158 053	157 859

Förändring eget kapital

mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Säkrings- reserv	Balanserad vinst	Hybrid- obligationer	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	492 601	246	38 942	388	-416	27 847	10 169	77 177
Utdelning hybridkapital	—	—	—	—	—	-351	—	-351
varav skatteeffekt	—	—	—	—	—	72	—	72
Periodens resultat jan-mar 2024	—	—	—	—	—	-180	—	-180
Övrigt totalresultat jan-mar 2024	—	—	—	-53	-31	—	—	-84
Eget kapital 2024-03-31	492 601	246	38 942	335	-447	27 388	10 169	76 634
Utgifter för hybridobligation	—	—	—	—	—	—	-10	-10
varav skatteeffekt	—	—	—	—	—	—	2	2
Återköpta egna aktier	-155	—	—	—	—	-20	—	-20
Periodens resultat apr-dec 2024	—	—	—	—	—	2 537	—	2 537
Övrigt totalresultat apr-dec 2024	—	—	—	-125	157	—	—	32
Eget kapital 2024-12-31	492 446	246	38 942	210	-290	29 905	10 161	79 174
Utdelning hybridkapital	—	—	—	—	—	-349	—	-349
varav skatteeffekt	—	—	—	—	—	72	—	72
Periodens resultat jan-mar 2025	—	—	—	—	—	2	—	2
Övrigt totalresultat jan-mar 2025	—	—	—	-121	128	—	—	7
Eget kapital 2025-03-31	492 446	246	38 942	89	-162	29 630	10 161	78 906

Kommentarer till balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till attraktiva nordiska tillväxtorter i Sverige, Danmark och Finland. Genom intresseföretaget Entra har Castellum även exponering mot attraktiva områden i Norge, framförallt i centrala Oslo. Fastigheterna är belägna i citylägen och välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service.

Per den 31 mars 2025 äger Castellum totalt 671 fastigheter till ett verkligt värde om cirka 135 mdkr.

Förändring av fastighetsbeståndet

mkr	Bokfört värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2025	135 711	672
+ Förvärv	19	1
+ Ny-, till- och ombyggnation	498	—
- Försäljningar	-177	-2
+/- Fastighetsregleringar	—	—
+/- Orealiserade värdeförändringar	-351	—
+/- Valutakursomräkning	-680	—
Fastighetsbestånd per balansdag	135 020	671

Goodwill

Castellum redovisar goodwill om 4 286 mkr (4 307) hänförligt till rörelseförvärv där skillnaden mellan avtalad skatt och nominell uppskjuten skatt redovisas som goodwill. Förändring av goodwill uppstår främst vid en större nedgång i fastighetsvärdena eller då fastigheter som ingick i transaktionerna avyttras.

mkr	31 mar 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärde	4 307	4 495
Försäljningar	-8	-82
Nedskrivningar	-13	-106
Utgående bokfört värde	4 286	4 307

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Under första kvartalet 2025 har Castellum förvärvat ytterligare 3 316 070 aktier i Entra ASA och ägde vid utgången av perioden totalt 64 026 694 aktier i Entra ASA, motsvarande 35,2 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 första kvartalet 2025 har Castellum inte investerat ytterligare i sitt joint venture Halvorsäng.

mkr	31 mar 2025	31 dec 2024
Ingående anskaffningsvärde	9 924	10 008
Förvärv	387	—
Aktieägartillskott inkl. transaktionsutgift	—	353
Andel av intresseföretag och joint ventures resultat	66	39
Nedskrivning/återföring nedskrivning	123	-299
Valutakursomräkning	-189	-177
Utgående bokfört värde	10 311	9 924

mkr	Entra 2025 jan-mar	Entra 2024 jan-mar	Halvors-äng 2025 jan-mar	Halvors-äng 2024 jan-mar
Hyresintäkter	746	868	—	—
Förvaltningsresultat	308	310	—	—
Castellums andel av förvaltningsresultat	108	106	—	—
Periodens resultat	204	-967	5	—
Varav minoritetens andel	24	-13	—	—

	Entra 31 mar 2025	Entra 31 dec 2024	Halvors-äng 31 mar 2025	Halvors-äng 31 dec 2024
Antal fastigheter, st	81	81	1	1
Fastighetsvärde, mkr	57 779	58 638	582	539
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 131	1 161	45	45
Ek. uthyrningsgrad, %	93,8	94,3	100,0	100,0
Kontraktslängd, år	6,0	6,1	12,0	12,0
Räntebärande skulder, mkr	29 869	30 443	—	—
Kapitalbindning, år	4,0	3,1	—	—
Räntebindning, år	4,4	3,5	—	—
Belåningsgrad, %	49,1	49,3	—	—
EPRA NRV, SEK/aktie	155	157	—	—
Börskurs, NOK/aktie	120,60	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 15 004 mkr (14 900). Ett bedömt verkligt värde kan beräknas till 2 354 mkr (2 287), se antaganden i årsredovisning 2024.

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	375	77	74
Derivat	-761	-157	-144
Obeskattade reserver	-808	-166	-150
Fastigheter	-80 525	-16 610	-2 134
Summa	-81 719	-16 856	-2 354
Fastigheter, tillgångsförvärv	8 990	1 852	—
Utgående värde per balansdag	-72 729	-15 004	-2 354

Derivat

Per den 31 mars 2025 uppgick marknadsvärdet för ränte- och valutaderivatportföljen till 1 021 mkr (2 294) fördelat på 997 mkr (856) för räntederivat respektive 24 mkr (1 438) för valutaderivat. Verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Fastighetsportföljen

Castellums ägarskap kännetecknas av hållbarhet och långsiktighet och 67 procent av fastighetsportföljens värde är hållbarhets-certifierat. 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 del av kontor 59 procent, och därefter samhällsfastigheter 17 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 31 mars 2025 omfattade 671 fastigheter (672) med ett sammanlagt kontraktswärde om 9 273 mkr (9 478) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 5 265 tkvm (5 282).

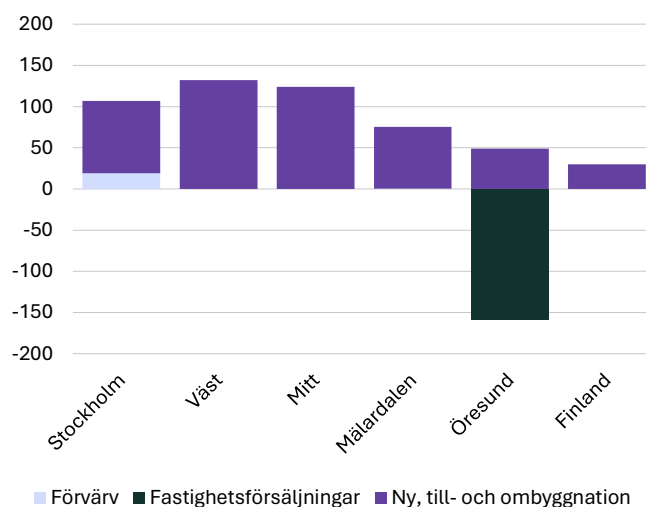
Investeringar

Castellum investerar i fastighetsportföljen främst genom ny-, till- och ombyggnation av fastigheter i det befintliga beståndet, men även genom förvärv. Under perioden har investeringar i fastigheter skett för totalt 517 mkr (481), varav 498 mkr (448) avser ny-, till- och ombyggnation och 19 mkr (33) avser förvärv. Efter försäljningar om -159 mkr (-246) uppgick nettoinvesteringen till 358 mkr (235).

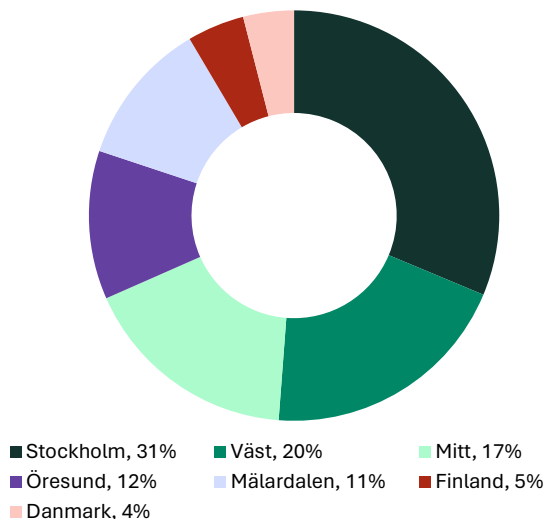
Nettoinvestering

	2025		2024	
	jan-mar	jan-mar	R12, apr 2024 - mar 2025	2024 jan-dec
Nettoinvestering, mkr				
Förvärv	19	33	53	67
Ny-, till- och ombyggnation	498	448	2 552	2 502
Summa investering	517	481	2 605	2 569
Försäljning	-159	-246	-3 116	-3 203
Nettoinvestering	358	235	-511	-634
Andel av fastighetsvärdet, %	0,2	0,2	-0,4	-0,5

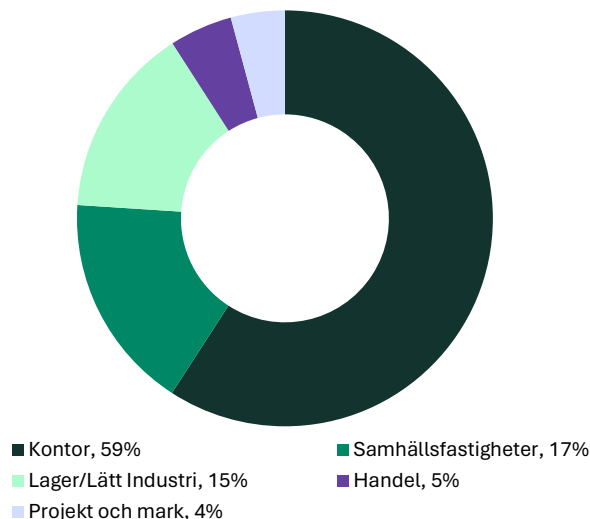
Nettoinvesteringar per region



Fastighetsvärde per region



Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsbestånd

Kategori	2025-03-31				januari-mars 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	27 998	43 800	483	3 021	86,9	397	99	620	298
Väst	80	471	13 198	28 023	245	2 077	87,7	211	58	492	153
Mitt	69	502	10 652	21 234	251	2 003	88,4	222	64	512	158
Mälardalen	26	350	8 868	25 349	194	2 218	90,8	174	50	567	124
Öresund	31	260	8 565	32 906	167	2 566	92,1	149	37	577	112
Danmark	12	125	4 651	37 155	85	2 710	84,8	70	21	676	49
Finland	18	204	5 866	28 717	190	3 718	86,5	163	59	1 155	104
Summa Kontor	288	2 551	79 798	31 276	1 615	2 531	88,1	1 386	388	609	998
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER											
Stockholm	8	142	6 180	43 465	97	2 717	96,7	93	18	509	75
Väst	17	142	3 302	23 190	68	1 906	95,7	65	16	443	49
Mitt	27	275	8 418	30 627	155	2 259	95,7	147	31	446	116
Mälardalen	8	60	1 635	27 245	32	2 167	99,2	32	5	367	27
Öresund	5	62	2 670	43 416	43	2 793	98,5	42	8	495	34
Danmark	1	12	630	51 564	10	3 274	99,9	10	2	568	8
Summa Samhällsfastigheter	66	693	22 835	32 944	405	2 338	96,6	389	80	458	309
LAGER/LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	29	182	3 571	19 584	68	1 493	87,9	56	17	377	39
Väst	83	611	8 601	14 078	173	1 130	94,4	158	34	223	124
Mitt	17	121	1 507	12 468	36	1 181	90,6	33	9	284	24
Mälardalen	25	304	3 297	10 845	98	1 286	94,9	91	31	409	60
Öresund	37	261	2 887	11 087	66	1 024	91,2	60	16	244	44
Danmark	1	17	154	8 813	4	848	94,5	4	2	537	2
Finland	1	—	71	—	2	—	90,3	2	0	—	2
Summa Lager/Lätt industri	193	1 496	20 088	13 427	447	1 195	92,7	404	109	293	295
HANDEL											
Stockholm	11	74	1 907	25 782	37	1 995	96,5	35	5	259	30
Väst	10	45	1 108	24 961	21	1 930	96,9	21	4	329	17
Mitt	18	105	1 610	15 369	41	1 577	92,1	37	9	346	28
Mälardalen	8	38	707	18 378	15	1 574	96,8	14	3	328	11
Öresund	15	68	1 260	18 558	31	1 837	94,6	27	9	547	18
Summa Handel	62	330	6 592	20 007	145	1 772	95,0	134	30	363	104
Summa Förvaltningsfastigheter	609	5 070	129 313	25 505	2 612	2 061	90,6	2 313	607	479	1 706
Fastighetsadministration									135	107	-135
Summa efter fastighetsadministration	609	5 070	129 313	25 505	2 612	2 061		2 313	742	586	1 571
Projekt	27	195	4 849		65	—		17	14		3
Obebyggd mark	35	—	858		8	—		8	3		5
Totalt	671	5 265	135 020		2 685	2 061		2 338	759		1 579
2024-12-31	672	5 282	135 711		—			—	—		—
januari-mars 2024	—	—	—		2 743			2 442	789		1 653

Skillnaden mellan ovan redovisat driftöverskott om 1 579 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 1 572 mkr förklaras dels av att driftöverskottet om 1 mkr för sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet för under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 3 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden samt övriga ej fastighetsrelaterade poster om 5 mkr.

Stora projekt

Pågående projekt över 50 mkr

Castellum har en portfölj av större pågående projekt till ett sammanlagt värde om cirka 1,7 mdkr, varav 0,8 mdkr återstår att investera. Den genomsnittliga uthyrningsgraden för pågående projekt uppgår till 93 procent.

Under kvartalet färdigställdes projektet för djursjukhuset Blå Stjärnan i Mölndal i fastigheten Tusenskönan 2. Castellum har under perioden fattat beslut om att starta ytterligare två projekt, en kontorsfastighet i Hagastaden i Stockholm och en lagerfastighet i Brunna i Stockholm.

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
Sorbonne 1 (Infinity)	K	N	Stockholm	Q3-25	20 100	107	0	1 716	481	1 235
Örnäs 1:28	La	N	Stockholm	Q3-25	13 100	15	0	229	66	163
Summa ej startade projekt					33 200	122	0	1 945	547	1 398

Pågående projekt	Kategori	Typ	Ort	Färdigställs	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	69	30	39
Amperen 1	Lo	N	Västerås	Q3-25	37 200	29	100	382	288	94
Backa 20:6	S	N	Göteborg	Q4-25	9 000	43	100	507	351	156
Gladan 6	K	O	Stockholm	Q4-25	3 900	16	11	165	62	103
Bägaren 5	S	O	Norrköping	Q4-25	6 400	18	100	105	50	55
Repslagaren 24	K	O	Örebro	Q4-25	4 700	11	100	66	42	24
Gullbergsvass 1:15	Ho	O	Göteborg	Q1-26	4 500	18	100	98	9	89
Rotterdam 1	K	O	Stockholm	Q3-26	17 100	74	100	300	11	289
Summa pågående projekt					86 300	215	93	1 692	843	849

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
Tusenskönan 2	Ö	N	Mölndal	Q1-25	10 600	27	100	332	300	32
Summa färdigställt					10 600	27	100	332	300	32
Totalsumma projekt					130 100	364	63	3 969	1 690	2 279

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

Projektpipeline

Castellum har en stor potential i projektportföljen, som med framdrift i detaljplaner möjliggör att projekt motsvarande cirka 764 000 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
Höjdpunkten	Lund	N	K	Pågående	23 000
Mimer 5	Västerås	O	K	Gällande	23 000
Sunnanå 8:51	Malmö	N	Lo	Gällande	22 300
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
Väderö 18	Malmö	N	Lo	Gällande	9 600
Totalt					548 000

Framtida möjliga utvecklingsprojekt per ort och kategori

Ort	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm		
		Detaljplan finns	Detaljplaneändring krävs	Totalt
Borås	La	12 800	0	12 800
Göteborg	I	5 600	0	5 600
Göteborg	K	13 000	24 500	37 500
Göteborg	La	15 100	215 000	230 100
Göteborg	S	0	9 100	9 100
Helsingborg	K	0	13 400	13 400
Helsingborg	Lo	21 100	0	21 100
Helsingfors	K	12 900	0	12 900
Jönköping	I	3 400	0	3 400
Jönköping	K	4 500	7 700	12 200
Jönköping	Lo	29 000	0	29 000
Jönköping	Ö	7 400	0	7 400
Linköping	K	28 500	3 700	32 200
Lund	Ha	3 000	0	3 000
Lund	K	5 500	23 000	28 500
Lund	Lo	14 000	0	14 000
Malmö	K	7 400	7 500	14 900
Malmö	Lo	31 900	0	31 900
Norrköping	K	11 600	0	11 600
Stockholm	Ha	3 900	0	3 900
Stockholm	K	52 800	42 600	95 400
Turku	K	0	7 000	7 000
Upplands Bro	Lo	20 400	0	20 400
Uppsala	K	18 700	0	18 700
Västerås	I	19 600	0	19 600
Västerås	K	33 600	0	33 600
Västerås	Ö	5 500	0	5 500
Örebro	K	7 100	4 200	11 300
Örebro	Lo	15 100	0	15 100
Örebro	Ö	3 100	0	3 100
Totalt		406 500	357 700	764 200

Kategori: K=Kontor, La=Lager, Lo=Logistik, S=Samhällsfastighet, I=Industri, Ha=Handel, Ho=Hotell, 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 7 500 kommersiella kontrakt och cirka 500 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen nedan.

Största hyresgäster

	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %
Polismyndigheten	242	2,6
AFRY	199	2,1
ABB	161	1,7
Försäkringskassan	155	1,7
Domstolsverket	141	1,5
Handelsbanken	135	1,5
E.ON Nordic	91	1,0
Region Stockholm	90	1,0
Migrationsverket	87	0,9
Hedin	82	0,9
Summa 10 största hyresgästerna	1 383	14,9

Kontraktsförfallostruktur

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2025	2 274	1 212	13
2026	2 030	1 944	21
2027	1 394	1 802	19
2028	993	1 531	16
2029	271	610	7
2030+	451	1 923	21
Summa kommersiellt	7 413	9 022	97
Bostäder	476	49	1
P-platser och övrigt	6 361	202	2
Totalt	14 250	9 273	100

Nettouthyrning

Under perioden har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 137 mkr (128). Uppsägningar uppgick till -321 mkr (-125), varav -86 mkr (-3) avsåg konkurser och -32 mkr (-4) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till -184 mkr (3).

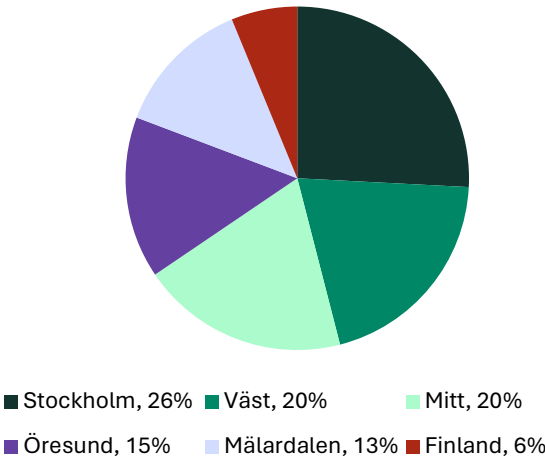
mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Finland	Totalt
Nytecknat							
Förvaltningsfastigheter	38	20	36	6	31	6	137
Projektfastigheter	—	—	—	—	—	—	—
Totalt	38	20	36	6	31	6	137
Uppsagt							
Befintligt	-44	-22	-36	-23	-98	-12	-235
Konkurser	-7	-2	-2	-73	-2	—	-86
Totalt	-51	-24	-38	-96	-100	-12	-321
Nettouthyrning	-13	-4	-2	-90	-69	-6	-184
januari-mars 2024	-12	3	-4	6	11	-1	3

Det enskilt största kontraktet svarar för 1,3 procent av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden är 2,6 procent. Återstående genomsnittlig kontraktslängd per den 31 mars 2025 uppgick till 3,6 år (3,7).

Kontraktsstorlek

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt			
<0,25	3 215	213	2
0,25 - 0,5	1 015	372	4
0,5 - 1,0	1 214	854	9
1,0 - 3,0	1 289	2 215	24
>3,0	680	5 368	58
Summa	7 413	9 022	97
Bostäder	476	49	1
P-platser och övrigt	6 361	202	2
Totalt	14 250	9 273	100

Kontraktsvärde per segment



Omförhandlingar motsvarande en årshyra om 73 mkr (67) har genomförts under perioden med en genomsnittlig hyresförändring om 4 procent (-1). Hyreskontrakt om 447 mkr förlängdes till oförändrade villkor.

Finansiering

Castellum har under kvartalet emitterat icke säkerställda gröna obligationer om totalt 4 mdkr på tre olika löptider. Genomsnittlig kreditmarginal i emissionen var 107 baspunkter. I samband med emissionen återköptes obligationer med kort löptid till ett nominellt belopp om 924 mkr. Andel räntesäkrat (över 1 år) uppgick vid balansdagen till 74 procent. Den rörliga delen består i huvudsak av exponering mot Stibor 3m.

Genomsnittlig Stibor 3m uppgick under kvartalet till 2,36 procent jämfört med 2,74 procent under Q4 2024. Under kvartalet erhöll Castellum det långsiktiga kreditbetyget BBB med stabila utsikter från ratinginstitutet Standard & Poor's Global Ratings ("S&P"). Betyget förbättrar positionen på kapitalmarknaden och möjliggör lägre finansieringskostnader över tid.

Ränteförfallostruktur 2025-03-31

Förfallotidpunkt	mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0 - 1 år	14 167	26	6,7 ¹	0,2
1 - 2 år	5 722	10	2,9	1,5
2 - 3 år	3 210	6	2,4	2,5
3 - 4 år	5 450	10	1,5	3,7
4 - 5 år	12 107	22	1,4	4,6
>5 år	14 225	26	2,5	7,3
Totalt	54 880	100	3,3	3,6

1. Inkluderar marginalen för hela den rörliga delen av skuldportföljen. Genomsnittlig ränta för rörliga skulder uppgår 4,0 procent.

Kreditförfallostruktur 2025-03-31

Kreditavtal	Bank, mkr	Obligationer, mkr	Certifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Outnyttjade kreditfaciliteter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
2025	403	1 842	150	2 395	4	447	2 842
2026	899	5 765	—	6 664	12	7 183	13 847
2027	2 522	4 348	—	6 870	13	12 972	19 842
2028	6 388	3 458	—	9 846	18	1 500	11 346
2029	2 679	9 594	—	12 273	22	—	12 273
>2029	9 788	7 044	—	16 832	31	—	16 832
Totalt	22 679	32 051	150	54 880	100	22 102	76 982

Nyckeltal räntebärande finansiering

	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Räntebärande skulder, mkr	54 880	61 120	58 633
Utestående obligationer, mkr	32 051	34 120	36 032
Utestående företagscertifikat, mkr	150	844	—
Bank, mkr	22 679	26 156	22 601
Likvida medel, mkr	207	675	2 400
Outnyttjade kreditlöften, mkr	22 102	23 903	23 988
Andel icke säkerställda tillgångar, %	51,3	47,0	50,4
Säkerställd upplåning av totala tillgångar, %	14,5	16,5	14,3
Belåningsgrad, %	35,3	38,2	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr, R12	3,2	3,3	3,3
Nettoskuld/EBITDA, ggr, R12	8,4	9,7	8,6
Genomsnittlig kapitalbindning, år ¹	4,6	4,3	4,4
Genomsnittlig räntebindning, år	3,6	3,3	3,6
Kreditrating - S&P	BBB, Stable Outlook	—	—
Kreditrating - Moody's	Baa3, Positive Outlook	Baa3, Stable Outlook	Baa3, Positive Outlook
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften, %	3,3	3,1	3,2
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften, %	3,4	3,2	3,4
Marknadsvärde räntederivat, mkr	997	1 118	856
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	24	1 315	1 438

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

Castellums finanspolicy och åtaganden i EMTN-program

	Policy	Åtaganden i EMTN-program	Utfall
Belåningsgrad	Ej varaktigt över 40 %	Ej över 65 %	35,3%
Räntetäckningsgrad, R12	Minst 3 ggr	Minst 1,5 ggr	3,2 ggr
Säkerställd upplåning av totala tillgångar		Ej över 45 %	14%
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning ¹	Minst 2 år		4,6 år
• förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		4%
• 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 %		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	+104/-104
Hysesintäkter	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	+94/-94
Fastighetskostnader	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	-30/+30
Underliggande marknadsräntor	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	-143/+143
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enhet	Förvaltningsfastigheter	-5 700/+6 236

Fördelning räntebärande skulder 2025-03-31



■ Obligationer, 32 051 mkr
■ Lån i bank, 22 679 mkr
■ Certifikat, 150 mkr

Säkerställda och icke säkerställda krediter 2025-03-31



■ Icke säkerställda krediter, 32 502 mkr
■ Säkerställda krediter, 22 378 mkr

Kassaflödesanalys för koncernen

mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	R12, apr 2024 - mar 2025	2024 jan-dec
Driftöverskott	1 572	1 618	6 740	6 786
Centrala administrationskostnader	-66	-68	-239	-241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	-3	82	61
Erhållen ränta	5	2	53	50
Betald ränta	-631	-504	-2 379	-2 252
Betald skatt	-39	-29	-30	-20
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	859	1 016	4 227	4 384
Förändring kortfristiga fordringar	-380	-269	18	129
Förändring kortfristiga skulder	487	-85	355	-217
Kassaflöde från löpande verksamhet	966	662	4 600	4 296
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-488	-438	-2 517	-2 467
Förvärv av fastigheter	-19	-33	-53	-67
Försäljning av fastigheter	—	—	24	24
Försäljning av fastigheter via bolag	152	237	2 922	3 007
Förvärv av övriga anläggningstillgångar, netto	0	-9	-87	-96
Investeringar i intresseföretag och joint ventures	-387	—	-740	-353
Investeringar övrigt	-4	-2	-4	-2
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-746	-245	-455	46
Återköp egna aktier	—	—	-20	-20
Utbetald utdelning hybridobligation	-349	-351	-349	-351
Utgifter för hybridobligation	—	—	-10	-10
Upptagna lån	4 548	5 912	15 948	17 312
Amortering av lån	-6 910	-7 230	-20 479	-20 799
Derivat	330	-204	331	-203
Förändring långfristiga fordringar	1	—	1	—
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 380	-1 873	-4 578	-4 071
Periodens kassaflöde	-2 160	-1 456	-433	271
Likvida medel ingående balans	2 400	2 088	675	2 088
Kursdifferens i likvida medel	-33	43	-35	41
Likvida medel utgående balans	207	675	207	2 400
Genomsnittligt antal aktier, tusen	492 446	492 601	492 476	492 515
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr/aktie	1,74	2,06	8,58	8,90

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Nettoskulden per den 31 mars 2025 uppgick till 54 673 mkr (56 233).

Nyckeltal

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Hysesvärde, kr/kvm	2 061	2 024	2 019	1 927	1 758	1 648	1 538
Fastighetskostnader, kr/kvm	586	581	542	547	511	425	369
Driftöverskott, kr/kvm ¹	1 200	1 239	1 275	1 209	1 048	1 008	1 039
Överskottsgrad, % ¹	67	67	70	68	68	71	74
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6	91,6	91,5	92,1	93,4	93,2	93,1
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 265	5 466	5 282	5 485	5 696	5 853	4 447
Antal fastigheter vid periodens utgång	671	709	672	709	749	762	642
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	25 505	25 146	25 475	25 258	26 737	26 667	23 549
Finansiella nyckeltal							
Avkastning totalt kapital, %, R12	3,7	-4,1	2,8	-6,6	0,6	8,6	7,5
Avkastning eget kapital, %, R12	3,3	-9,4	3,0	-14,8	2,2	22,7	13,0
Belåningsgrad fastighet, %	40,5	44,0	41,4	43,3	49,5	45,5	44,1
Genomsnittlig effektiv ränta exkl löften, %	3,3	3,1	3,2	3,0	2,6	1,8	1,9
Data per aktie							
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	110,80	140,90	120,55	143,30	106,06	204,81	175,32
Eget kapital, kr	160	156	161	157	202	206	146
Resultat, kr, före och efter utspädning	0,00	-0,37	4,79	-25,68	4,44	35,12	17,24
Förvaltningsresultat, kr	2,16	2,33	9,78	9,69	11,45	10,46	10,38
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr	1,74	2,06	8,90	9,06	10,24	9,73	9,77
Utdelning per aktie, kr (2024 föreslagen)	—	—	2,48	—	—	6,38	5,80
Utestående antal aktier vid periodens utgång, tusental	492 446	492 601	492 446	492 601	390 933	405 384	329 852
Genomsnittligt antal aktier, tusental	492 446	492 601	492 515	451 377	393 849	336 784	325 727
Nyckeltal enligt EPRA²							
EPRA EPS (förvaltningsresultat efter nominell skatt), kr	2,00	2,04	9,32	9,49	11,09	9,73	9,46
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), kr	159	151	157	154	203	211	180
EPRA NTA (aktuellt substansvärde), kr	155	146	152	149	193	202	172
EPRA NDV (avyttringsvärde), kr	131	126	131	127	165	166	142
EPRA LTV (belåningsgrad fastigheter), %	49,4	52,0	49,4	52,1	55,6	51,4	46,0
EPRA vakansgrad, %	9,6	8,6	8,8	7,9	6,7	7,8	6,8

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

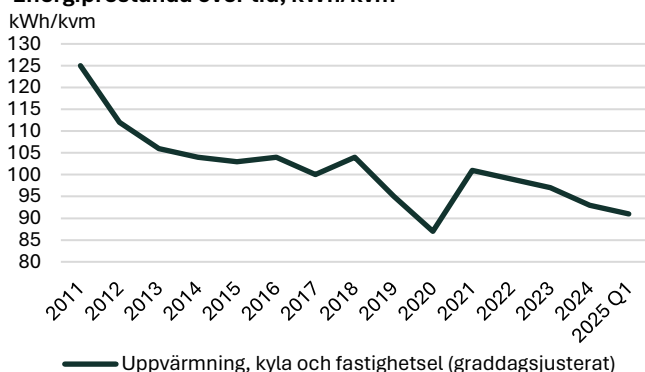
2. För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidorna 26–28.

Hållbarhet

Castellum uppdaterar sitt klimatmål enligt ny internationell standard

Castellum har formulerat ett nytt klimatmål som är godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) och baseras på den nya standarden för bygg- och fastighetsbranschen. Målet innebär att Castellum åtar sig att nå nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan senast 2040. Castellum är det första företaget i Europa att få sina klimatmål godkända enligt denna nya standard för bygg- och fastighetsbolaget. Castellums tidigare mål var att nå klimatneutralitet i hela värdekedjan senast 2030. Det nya målet har samma ambitionsnivå, men räknas enligt en ny metodik med uppdaterat basår (2023). Det innebär att målen inte är direkt jämförbara, men den långsiktiga inriktningen är oförändrad, att minimera utsläppen i hela verksamheten.

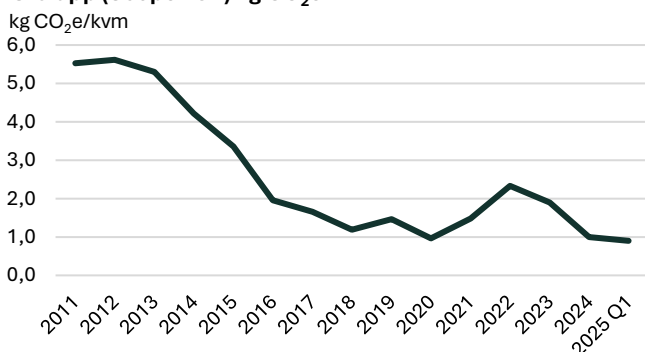
Energiprestanda över tid, kWh/kvm



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 23 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. Energieffektiviteten förbättras hela tiden. Castellum arbetar tillsammans med hyresgästerna för att utveckla framtidens arbetsliv och det gemensamma samhället.

Utsläpp (Scope 1&2) kg CO₂e/kvm



Hållbarhetsresultat

För första gången har Castellum tilldelats högsta betyg, A, i CDP:s klimatränkning som är ett globalt system för redovisning av miljöpåverkan. Castellum är ett av få europeiska fastighetsbolag som har uppnått detta betyg. Dessutom har bolaget för nionde året

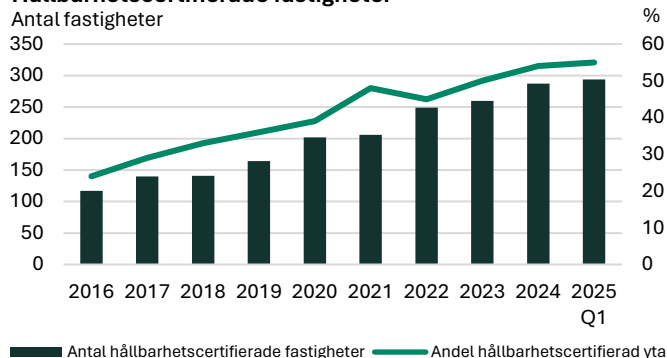
i rad inkluderats i The Sustainability Yearbook, en prestigefylld ranking som lyfter fram världens främsta bolag inom hållbarhet. Castellum är rankat som nummer 1 i Norden, nummer 1 i Europa och nummer 8 globalt. Rankingens syfte är att vägleda investerare mot hållbara alternativ och främja affärsmodeller som bidrar till långsiktig klimatnytta.

Castellum fortsätter också att samverka med sina hyresgäster för att skapa hållbara lösningar. För Omegapoints nya kontor vid Lilla Bommen i Göteborg valdes en hög grad av återbruk, vilket minskade klimatavtrycket med 32 procent jämfört med att köpa nytt. Även Kungsgatan 15 i Göteborg har renoverats med återbruk i fokus. Projektet drevs som en del av Kålltorp REbygg, en återbrukshubb som Castellum har etablerat tillsammans med samarbetspartners för att minska branschens klimatavtryck och främja återanvändning av material.

Under Q1 emitterade Castellum gröna obligationer om 4 mdkr inom ramen för bolagets befintliga MTN-program. Emissionslikviden kommer användas i enlighet med Castellums ramverk för gröna obligationer.

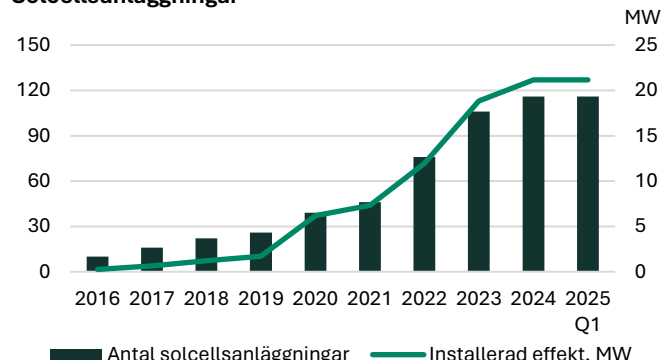
Ett stort fokus under 2025 ligger fortsatt på att minska energianvändningen. I den jämförbara fastighetsportföljen uppgår besparingen rullande 12 månader till – 5 procent, graddagsjusterat. Castellum har ett fortsatt fokus på hållbarhetscertifierade byggnader och har per Q1 2025 certifierat 294 fastigheter motsvarande 54 procent av fastighetsytan. Ett annat fokus ligger på Castellums energiprojekt, i vilka bolaget under de senaste 12 månaderna har investerat drygt 298 miljoner kronor.

Hållbarhetscertifierade fastigheter



Ett fortsatt fokus under 2025 kommer att vara Castellums solcellsprogram, som beslutades att förlängas i Q3 2024. Castellum kommer att fortsätta sin satsning på solceller med mål om att bygga 100 nya solcellsanläggningar till 2030 inom solcellsprogrammet 100 på sol.

Solcellsanläggningar



	2025 Q1 R12	2024	2023
Resurseffektivitet			
Total energiprestanda, kWh/kvm, år	87	91	98
Total energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	91	93	97
1. varav faktisk uppvärmning	59	62	67
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	63	64	66
3. varav el och kyla	28	29	31
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, graddagskorrigerad, %	-5	-4	-4
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, faktisk energianvändning, %	-12	-7	0
Total vattenanvändning, m ³ /kvm, år	0,2	0,3	0,2
Vattenbesparing per år, jämförbart bestånd R12, %	-3	0	-5
Fossilfritt			
Andel icke fossil energi, %	99	99	97
Fossilfria fordon, %	99	99	98
Antal laddpunkter för elbilar	1 457	1 453	1 189
Installerade solcellsanläggningar, antal	116	116	106
Färdplan för klimatneutralitet 2030			
Fastighetsförvaltning - utsläpp koldioxid i kg/kvm, år (market based)	0,9	1	1,9
varav scope 1	0,1	0,1	0,1
varav scope 2 - market based	0,8	0,9	1,8
varav scope 2 - location based	3,7	4	5,4
Projektutveckling - reducerade utsläpp i projektutvecklingsportfölj (scope 3)	Uppfylls	Uppfylls	Uppfylls
Hållbarhetscertifiering			
Hållbarhetscertifiering, % av kvm	55	54	50
Hållbarhetscertifiering, antal	294	287	260
Hållbarhetscertifiering, % av hyresintäkter	65	66	61
Hållbarhetscertifiering, % av fastighetsvärde	67	69	64
ESG-benchmarks			
DJSI poäng (0–100)	TBA	76	77
CDP betyg (A till D-betyg)	TBA	A	A-
Sociala nyckeltal			
Sjukfrånvaro, % (lång- och korttidssjukfrånvaro)	3,4	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	
 Member of Dow Jones Sustainability Indices Powered by the S&P Global CSA	Castellums rating: 76/100 (enda nordiska fastighetsbolag som blivit inkluderat)
 MSCI ESG RATINGS AAA	Castellums rating: AAA
 S&P PR GOLD	Castellums rating: Gold
 CDP A List 2024	Castellums rating: A List (högsta betyg)
 SUSTAINALYTICS a Morningstar company	Castellums rating: Region Top-Rated
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.	
 SCIENCE BASED TARGETS DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION	Castellum arbetar med vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Parisavtalet.

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång drygt 107 000 aktieägare. De 15 enskilt största aktieägarna per den 31 mars 2025 framgår i tabellen nedan.

Aktieägare per 31 mars 2025

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital, %
Akelius Apartments Ltd	66 601	13,5
BlackRock	24 909	5,1
Länsförsäkringar Fonder	19 703	4,0
Gösta Welandson med bolag	19 638	4,0
Vanguard	19 093	3,9
Nordea Funds	17 605	3,6
Swedbank Robur Fonder	12 731	2,6
Handelsbanken Fonder	9 550	1,9
Folksam	9 471	1,9
APG Asset Management	8 816	1,8
Clients Fonder	7 932	1,6
Alecta Tjänstepension	7 750	1,6
Avanza Pension	6 825	1,4
Norges bank	6 627	1,3
Carnegie Fonder	5 616	1,1
15 största ägarna	242 867	49,3
Svenska aktieägare, övriga	150 064	30,5
Utländska aktieägare, övriga	99 515	20,2
Totalt utestående aktier	492 446	100,0
Återköpta egna aktier	155	0,0
Totalt registrerade aktier	492 601	100,0

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

Utdelning

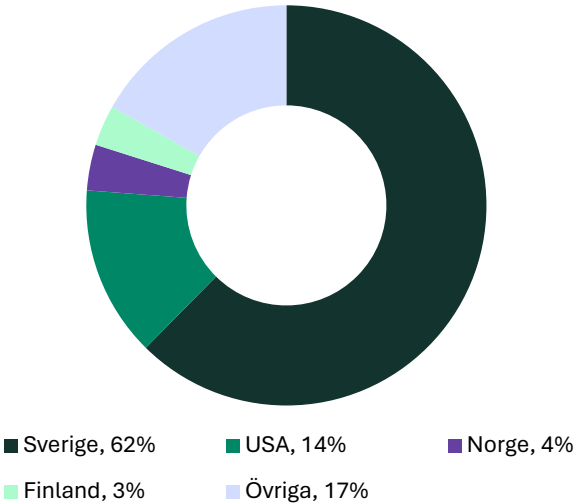
Styrelsen har föreslagit årsstämman 2025 en utdelning om 2,48 kronor per aktie, uppdelat på fyra utbetalningstillfällen om vardera 0,62 kronor per aktie.

Nyckeltal aktien

	31 mar 2025	31 dec 2024
Aktiekurs, SEK	110,80	120,55
Börsvärde, mdkr	54,6	59,4
Omsättning, antal miljoner ¹	101	289
Omsättningshastighet, % ¹	83	58
Aktiens direktavkastning	—	—

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

Aktieägare per land 31 mars 2025



Moderföretaget

Resultaträkning i sammandrag

mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Intäkter	65	97	260
Centrala administrationskostnader	-101	-97	-385
Finansiella poster	300	-258	1 308
Resultat före värdeförändringar och skatt	264	-258	1 183
Nedskrivning andelar i koncernföretag	16	-233	-218
Nedskrivning andelar i intresseföretag	-3	-558	-471
Värdeförändringar finansiella instrument	-428	741	824
Resultat före skatt	-151	-308	1 318
Skatt	-131	-228	-95
Periodens resultat	-282	-536	1 223
Övrigt totalresultat	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Periodens resultat	-282	-536	1 223
Poster som kan komma att omföras till periodens resultat			
Valutasäkring	-2	-13	80
Periodens totalresultat	-284	-549	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 -151 mkr (-308). Förändringen av finansiella poster är till största delen hänförlig till omräknings-effekter av fordringar och skulder.

Balansräkning i sammandrag

mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Andelar i koncernföretag	49 213	46 114	49 193
Andelar i intresseföretag och joint ventures	10 274	9 450	9 890
Fordringar hos koncernföretag	47 112	45 652	47 325
Derivat	1 561	2 152	2 539
Övriga tillgångar	150	255	179
Likvida medel	61	19	1 758
Summa tillgångar	108 371	103 642	110 884
Eget kapital	48 482	47 218	49 042
Uppskjuten skatteskuld	156	327	133
Derivat	540	268	245
Räntebärande skulder	37 401	33 054	34 682
Skulder till koncernföretag	21 422	22 424	26 524
Ej räntebärande skulder	370	351	258
Summa eget kapital och skulder	108 371	103 642	110 884

Moderföretagets tillgångar uppgick till 108 371 mkr (110 884). Soliditeten uppgick till 45 procent (44).

Moderföretagets eventualförpliktelser har minskat med 6,5 mdkr under perioden och uppgår per den 31 mars 2025 till 17,0 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 värde drivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är härlett från marknadstransaktioner på likvärdiga objekt, så kallad ortsprismetod. Intjäningen baseras på befintliga kontrakt och mest sannolika uthyrningsscenario i respektive fastighet. För ytterligare information om Castellums värdering av fastighetsbeståndet, se not 10 i årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

För att fastställa verkligt värde på våra ränte- och valutaderivat används marknadsräntor för respektive löptid och valutakurser, såsom de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisk i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debit Value Adjustment (DVA). CVA utgörs av Castellums risk att lida kreditförlust i händelse av motparternas fallissemang medan DVA utgör det omvända. Justeringen beräknas på motparts nivå 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 4 mkr netto.

Närståendetransaktioner omfattar även Castellums fakturering om 0,2 mkr för utförda tjänster avseende projektledning och administration till Halvorsäng. Bolaget är ett joint venture tillsammans med Göteborgs Hamn AB. Samtliga närståendetransaktioner har gjorts på armlängds avstånd

Rapportens undertecknande

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

Göteborg den 6 maj 2025

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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 6 maj 2025 kl. 08:00 CEST.

Kvartalsöversikt

	2025 jan-mar	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun	2024 jan-mar	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun
Resultaträkning, mkr								
Intäkter	2 386	2 444	2 428	2 528	2 449	2 477	2 415	2 462
Fastighetskostnader	-814	-792	-685	-755	-831	-850	-698	-777
Driftöverskott	1 572	1 652	1 743	1 773	1 618	1 627	1 717	1 685
Centrala administrationskostnader	-66	-63	-50	-60	-68	-124	-78	-131
Resultat från intresseföretag och joint ventures	188	152	130	-3	-539	-828	-738	-701
Räntenetto	-534	-558	-498	-534	-492	-545	-480	-576
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-16	-24	-19	-14	-16	-22	-14	-14
Resultat inklusive intresseföretag och joint ventures	1 144	1 159	1 306	1 162	503	108	407	263
Värdeförändringar								
Fastigheter	-368	5	-56	-557	-1 019	-6 304	-1 612	-651
Finansiellt innehav	-4	-5	—	—	—	—	—	—
Goodwill	-21	-60	-4	-72	-52	-183	-77	-83
Derivat	-592	934	-684	-553	754	-1 767	-221	840
Aktuell skatt	-102	-2	-54	-87	-29	85	-46	-26
Uppskjuten skatt	-55	-42	-37	184	-337	1 759	88	138
Periodens resultat	2	1 989	471	77	-180	-6 302	-1 461	481
Övrigt totalresultat	7	85	-107	54	-84	75	-48	73
Periodens totalresultat	9	2 074	364	131	-264	-6 227	-1 509	554
Balansräkning, mkr								
Förvaltningsfastigheter	135 020	135 711	135 824	135 785	137 244	137 552	144 709	145 897
Goodwill	4 286	4 307	4 367	4 371	4 443	4 495	4 678	4 755
Andelar i intresseföretag och joint ventures	10 311	9 924	9 331	9 561	9 450	10 008	11 210	11 830
Derivat	1 561	2 539	1 744	2 114	2 701	1 948	4 223	4 577
Övriga tillgångar	3 322	2 978	3 240	3 336	3 540	3 245	3 774	3 758
Likvida medel	207	2 400	1 825	739	675	2 088	1 397	1 755
Summa tillgångar	154 707	157 859	156 331	155 906	158 053	159 336	169 991	172 572
Eget kapital	78 906	79 174	77 109	76 745	76 634	77 177	83 406	84 926
Uppskjuten skatteskuld	15 004	14 900	14 904	14 821	15 020	14 810	16 461	16 335
Derivat	540	245	621	326	268	596	185	487
Räntebärande skulder	54 880	58 633	59 087	59 222	61 120	61 671	65 687	65 480
Övriga skulder	5 377	4 907	4 610	4 792	5 011	5 082	4 252	5 344
Summa eget kapital och skulder	154 707	157 859	156 331	155 906	158 053	159 336	169 991	172 572
Nyckeltal								
Periodens resultat, kr/aktie (före och efter utspädning)	0,00	4,04	0,96	0,16	-0,37	-12,79	-2,97	1,12
Avkastning eget kapital, %, R12	3,3	3,0	-7,6	-9,9	-9,4	-14,5	-12,6	-11,2
Nettoinvestering, mkr	358	-307	147	-709	235	-397	774	-2 275
Nettouthyrning, mkr	-184	23	-16	3	3	-51	15	21
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6	91,5	91,2	91,3	91,6	92,1	92,6	92,8
Belåningsgrad, %	35,3	35,6	36,6	37,5	38,2	37,4	37,8	36,9
Räntetäckningsgrad, ggr, R12	3,2	3,3	3,3	3,3	3,3	3,0	3,0	3,1
EPRA NRV, kr/aktie	159	157	155	153	151	154	164	167

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 sidorna 29–30.

	2025		2024		R12, apr 2024		2024	
	jan-mar		jan-mar		- mar 2025		jan-dec	
Genomsnittligt antal aktier, tusen	492 446		492 601		492 476		492 515	
Förvaltningsresultat	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	159	0,32	186	0,38	2 734	5,55	2 761	5,61
Återläggning:								
Resultat intresseföretag exkl. förvaltningsresultat	-80	-0,16	645	1,31	-36	-0,07	689	1,40
Värdeförändring fastighet	368	0,75	1 019	2,07	976	1,98	1 627	3,30
Värdeförändring finansiellt innehav	4	0,01	—	—	9	0,02	5	0,01
Värdeförändring goodwill	21	0,04	52	0,11	157	0,32	188	0,38
Värdeförändring derivat	592	1,20	-754	-1,53	895	1,82	-451	-0,92
Förvaltningsresultat	1 064	2,16	1 148	2,33	4 735	9,62	4 819	9,78
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)								
Förvaltningsresultat	1 064	2,16	1 148	2,33	4 735	9,62	4 819	9,78
Aktuell skatt på förvaltningsresultat	-78	-0,16	-144	-0,29	-163	-0,33	-229	-0,46
EPRA Earnings/EPRA EPS	987	2,00	1 004	2,04	4 573	9,28	4 590	9,32
Avkastning eget kapital, R12	2025		2024		R12, apr 2024		2024	
	jan-mar		jan-mar		- mar 2025		jan-dec	
Resultat efter skatt	2 539		-7 462		2 539		2 357	
Genomsnittligt eget kapital	77 714		79 778		77 714		77 368	
Avkastning eget kapital, %	3,3		-9,4		3,3		3,0	

	2025		2024		R12, apr 2024		2024	
	jan-mar		jan-mar		- mar 2025		jan-dec	
Räntetäckningsgrad								
Förvaltningsresultat, mkr	1 064		1 148		4 735		4 819	
Återläggning:								
Räntenetto, mkr	534		492		2 125		2 083	
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	1 598		1 640		6 860		6 902	
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0		3,3		3,2		3,3	

	2025		2024		R12, apr 2024		2024	
	jan-mar		jan-mar		- mar 2025		jan-dec	
Överskottsgrad								
Driftöverskott	1 572		1 618		6 740		6 786	
Avgår: Övriga intäkter	—		—		-65		-65	
Återläggning:								
Intäkter coworking ¹	-61		-61		-245		-245	
Kostnader coworking ¹	54		54		209		209	
Driftöverskott exkl. coworking	1 565		1 611		6 639		6 685	
Hysesintäkter exkl. coworking	2 102		2 186		8 527		8 611	
Serviceintäkter	223		202		949		928	
Hyses- och serviceintäkter exkl. coworking	2 325		2 388		9 476		9 539	
Överskottsgrad, %	67,3		67,5		70,1		70,1	

1. Intäkter respektive kostnader med avdrag för koncerneliminering.

	2025		2024		R12, apr 2024		2024	
	jan-mar		jan-mar		- mar 2025		jan-dec	
Nettoinvestering, mkr								
Förvärv	19		33		53		67	
Ny-, till- och ombyggnation	498		448		2 552		2 502	
Summa investering	517		481		2 605		2 569	
Försäljning	-159		-246		-3 116		-3 203	
Nettoinvestering	358		235		-511		-634	
Andel av fastighetsvärdet, %	0,2		0,2		-0,4		-0,5	

	31 mar 2025		31 mar 2024		31 dec 2024	
Antal utestående aktier, tusental	492 446		492 601		492 446	

	31 mar 2025		31 mar 2024		31 dec 2024	
Substansvärde	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	78 906	160,23	76 634	155,57	79 174	160,78
Återläggning:						
Hybridobligationer	-10 161	-20,63	-10 169	-20,64	-10 161	-20,63
Beslutad ej verkställd utdelning	—	—	—	—	—	—
Derivat enligt balansräkning	-1 021	-2,07	-2 433	-4,94	-2 294	-4,66
Goodwill enligt balansräkning	-4 286	-8,70	-4 443	-9,02	-4 307	-8,75
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	15 004	30,47	15 020	30,49	14 900	30,26
Substansvärde EPRA NRV	78 442	159,29	74 609	151,46	77 312	157,00
Avdrag:						
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt	-2 354	-4,78	-2 560	-5,20	-2 287	-4,64
Substansvärde EPRA NTA	76 088	154,51	72 049	146,26	75 025	152,35
Återläggning:						
Derivat enligt ovan	1 021	2,07	2 433	4,94	2 294	4,66
Uppskjuten skatt i sin helhet	-12 650	-25,69	-12 460	-25,29	-12 613	-25,61
Substansvärde EPRA NDV	64 459	130,90	62 022	125,91	64 706	131,40

	31 mar 2025 Koncern enligt rapportering	31 mar 2025 Castellums andel av intresseföretag och JV	31 mar 2025 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV	31 mar 2024 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV	31 dec 2024 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV
EPRA LTV					
Räntebärande skulder, mkr	54 880	10 500	65 380	73 641	68 780
Hybridobligationer, mkr	10 161	—	10 161	10 169	10 161
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta	-232	—	-232	-1 771	-1 603
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar)	2 194	—	2 194	1 682	2 095
Likvida medel, mkr	-207	-218	-425	-746	-2 652
Netto skulder, mkr	66 796	10 282	77 078	82 975	76 781
Förvaltningsfastigheter, mkr	135 020	20 600	155 620	159 414	155 257
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder)	—	277	277	11	35
Totala tillgångar, mkr	135 020	20 877	155 897	159 425	155 292
EPRA LTV, %	49,5	49,2	49,4	52,0	49,4

Belåningsgrad	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Räntebärande skulder, mkr	54 880	61 120	58 633
Likvida medel, mkr	-207	-675	-2 400
Räntebärande skulder netto, mkr	54 673	60 445	56 233
Totala tillgångar, mkr	154 707	158 053	157 859
Belåningsgrad, %	35,3	38,2	35,6

Belåningsgrad fastighet	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Räntebärande skulder netto, mkr	54 673	60 445	56 233
Förvaltningsfastigheter, mkr	135 020	137 244	135 711
Belåningsgrad fastighet, %	40,5	44,0	41,4

Andel icke säkerställda tillgångar	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Totala tillgångar, mkr	154 707	158 053	157 859
Avdrag för säkerställda tillgångar, mkr	-75 310	-83 782	-78 369
Icke säkerställda tillgångar, mkr	79 397	74 271	79 490
Totala tillgångar, mkr	154 707	158 053	157 859
Andel icke säkerställda tillgångar, %	51,3	47,0	50,4

Säkerställda skulder/totala tillgångar	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Säkerställda skulder, mkr	22 378	26 156	22 601
Totala tillgångar, mkr	154 707	158 053	157 859
Säkerställda skulder/totala tillgångar, %	14,5	16,5	14,3

Nettoskuld/EBITDA, R12	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Räntebärande skulder netto, mkr	54 673	60 445	56 233
Driftöverskott, mkr	6 740	6 648	6 786
Centraladministration, mkr	-239	-401	-241
Rörelseresultat, mkr	6 501	6 247	6 545
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,4	9,7	8,6

Aktiens direktavkastning	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Beslutad utdelning	—	—	—
Aktiekurs vid periodens utgång	110,80	140,90	120,55
Aktiens direktavkastning, %	—	—	—

Hyres- och serviceintäkter i jämförbart bestånd	2025 jan-mar	2024 jan-mar	R12, apr 2024 - mar 2025	2024 jan-dec
Hyres- och serviceintäkter	2 386	2 449	9 721	9 784
Förvärvade-, sålda och projektfastigheter	-99	-160	-707	-768
Coworking, koncerneliminering samt valutajustering	-44	-42	-167	-165
Hyres- och serviceintäkter i jämförbart bestånd, mkr	2 243	2 247	8 847	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.

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.

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 delårsboks slut 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

Årsstämma 2025	7 maj 2025
Halvårsrapport januari - juni 2025	15 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 31 mars 2025 uppgick fastighetsvärdet till cirka 155 mdkr, inklusive innehavet i norska Entra ASA. 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

