



Halvårsrapport januari-juni 2026

Q2

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



CASTELLUM

Perioden i korthet

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

Januari - juni 2026

- Intäkterna uppgick till 4 741 mkr (4 789). I jämförbart bestånd förändrades hyresintäkterna -2,0 procent (0,1) exklusive valutaeffekter.
- Driftöverskottet uppgick till 3 215 mkr (3 206). Driftöverskottet i jämförbart bestånd minskade med 4,8 procent (-2,8) exklusive valutaeffekter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 301 mkr (2 222), en förändring om 3,6 procent (-8,7).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 269 mkr (-1 168) motsvarande 0,2 procent (-0,9). Fastighetsbeståndets värde uppgick till 133,9 mdkr (137,0) vid periodens utgång.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 933 mkr (191), motsvarande 4,07 kronor per aktie före och efter utspädning (0,39).
- Nyuthyrningar har gjorts med 202 000 kvm (185 000) och med en årshyra om 576 mkr (389). Nettouthyrningen uppgick till 110 mkr (-182) för perioden och 152 mkr (-175) för rullande 12 månader.
- Nettoinvesteringarna uppgick till -3 598 mkr (2 823), varav 1 968 mkr (1 288) avser investeringar i befintliga fastigheter, 0 mkr (1 700) förvärv och -5 566 mkr (-1 550) försäljningar.
- Investeringar i intresseföretag och joint ventures uppgick till - mkr (836).
- Belåningsgraden¹ uppgick till 37,3 procent (36,5).
- Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månaders perioden uppgick till 3,2 gånger (3,2) och 57 procent (68) av låneportföljen var räntesäkrad (över 1 år) vid periodens utgång.

April - juni 2026

- Intäkterna uppgick till 2 420 mkr (2 403). I jämförbart bestånd förändrades hyresintäkterna med -2,0 procent (0,4) exklusive valutaeffekter.
- Driftöverskottet uppgick till 1 696 mkr (1 634). Driftöverskottet i jämförbart bestånd minskade med 3,7 procent (-2,8) exklusive valutaeffekter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 222 mkr (1 158), en förändring om 5,5 procent (-10,0).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -147 mkr (-800) motsvarande -0,1 procent (-0,6).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 634 mkr (189), motsvarande 1,37 kronor per aktie före och efter utspädning (0,38).
- Nyuthyrningar har gjorts med 105 000 kvm (123 000) och med en årshyra om 305 mkr (252). Nettouthyrningen uppgick till 28 mkr (2) för perioden och 152 mkr (-175) för rullande 12 månader.
- Nettoinvesteringarna uppgick till -4 277 mkr (2 465), varav 1 082 mkr (790) avser investeringar i befintliga fastigheter, - mkr (1 681) förvärv och -5 359 mkr (-6) försäljningar.

Väsentliga händelser under perioden

- Castellum har ingått avtal om att sälja 95 fastigheter i Skåne för 13,3 mdkr till Wihlborgs.
- Castellum har ingått avtal om att sälja två fastigheter i Stockholm för 5,0 mdkr till Alecta.
- Castellum har hyrt ut ytterligare 13 000 kvm till Ericsson i Hagastaden. Ericsson avstår samtidigt från att utnyttja optionen att minska ytan i den tidigare förhyrningen av Infinity.
- Castellum rankas som världens mest hållbara fastighetsbolag av TIME Magazine.
- Två EMTN-obligationer har förtidsinlösts till ett värde om totalt 864 miljoner euro.
- Under perioden har 39 019 694 aktier återköpts till en genomsnittlig kurs om 116,88 kr/aktie, totalt 4 563 mkr.
- Castellum har genomfört indragning av 15 075 097 egna aktier.

Bild framsida: Västerås Ottar 6

Nyckeltal	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	R12, jul 2025 - jun 2026	2025 jan-dec
Intäkter, mkr	2 420	2 403	4 741	4 789	9 546	9 593
Driftöverskott, mkr	1 696	1 634	3 215	3 206	6 534	6 524
Förvaltningsresultat, mkr	1 222	1 158	2 301	2 222	4 685	4 606
Periodens resultat, mkr	634	189	1 933	191	2 679	938
Kr/aktie, före och efter utspädning	1,37	0,38	4,07	0,39	5,54	1,91
Avkastning eget kapital, %, R12	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	1,2
Nettoinvestering, mkr	-4 277	2 465	-3 598	2 823	-2 032	4 389
Nettouthyrning, mkr	28	2	110	-182	152	-140
Belåningsgrad, % ¹	37,3	36,7	37,3	36,7	37,3	36,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2	3,1	3,1	3,2	3,2
EPRA NRV, kr/aktie ¹	167	159	167	159	167	160
Energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, R12	85	89	85	89	85	85
Energieffektivisering, jämförbart bestånd, graddagskorrigerad, %, R12	-2	-6	-2	-6	-2	-7

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

Försäljningar om 24 mdkr

Under året har vi skrivit avtal om försäljningar för cirka 24 mdkr. Gemensam nämnare för samtliga försäljningar är att i vår regi kommer den förväntade avkastningen inte nå upp till vårt avkastningskrav.

Vårt uppdrag från aktieägarna är glasklart; öka Castellums lönsamhet, och då kan vi inte äga fastigheter som inte förväntas ge tillräckligt hög avkastning. Det vore inte rätt mot våra aktieägare.

2 procent över bokfört värde

Försäljningarna sker till priser som är strax över bokfört värde. AP7-försäljningen var 450 mkr över bokfört värde (9 procent), försäljningen till Wihlborgs 600 mkr under bokfört värde (-4 procent) och försäljningen till Alecta 550 mkr över bokfört värde (12 procent). Aggregerat 2 procent eller 400 mkr över bokfört värde.

När det gäller kommersiella fastigheter är det inte konstigt att det ser ut just så – försäljningspriser varierar allt mellan 12 procent över och 4 procent under bokfört värde.

Det finns sällan jämförbara transaktioner att titta på när man gör en värdering, varför det alltid kommer vara ett visst osäkerhetsintervall mellan bokfört värde och faktiska priser. Ibland lägre, ibland högre.

Fortsatt distribution till aktieägarna

Affärerna ger oss rejält tillskott i kassan. För närvarande ser vi inte möjligheter att återinvestera till tillräckligt hög avkastning, varför vi kommer att fortsätta distribuera överskotten till aktieägarna. När det gäller Alecta-affären kommer vi att återbetala cirka 2 mdkr i lån och för resterande 3 mdkr kommer vi att återköpa aktier. Vad gäller Wihlborgs-affären kommer vi närmare tillträdet informera hur distribution kommer att ske. Men i skrivande stund är ambitionen att amortera lån om cirka 5 mdkr och distribuera cirka 8 mdkr till aktieägarna.

Återköpt för 4,6 mdkr eller 39 miljoner aktier

Vi har under första halvåret återköpt 39 miljoner aktier för 4,6 mdkr. Och, som det ser ut just nu kommer vi alltså fortsätta att köpa tillbaka aktier.

Nettouthyrning 110 mkr

Under kvartalet slöt vi avtal med Ericsson om förhyrning av Emerald House och Jubileumshuset med ett hyresvärde om 70 mkr. Dessa uthyrningar kommer emellertid inte ingå i nettouthyrningen förrän Ericssons option att kliva av avtalen löper ut under slutet av 2027. Däremot ingår hela förhyrningen till Ericsson i Infinity med ett hyresvärde om 140 mkr. Bortsett från Ericsson är nettouthyrningen således negativ om 30 mkr. Det är framförallt den redan aviserade uppsägningen från AFRY i Stora Frösunda, hyresvärde 95 mkr, som drar ner. Så, alltså segt på hyresmarknaden.

Uthyrningsgrad 87,5 procent

Uthyrningsgraden fortsätter att sjunka. Vi ligger nu på 87,5 procent vilket är 0,5 procentenhet lägre än vid slutet av förra kvartalet och 1,7 procentenheter lägre än vid början av året.

Tillväxt hyresintäkter i jämförbart bestånd -2 procent

Tillväxten i jämförbart bestånd är negativ om 2 procentenheter, såväl i kvartal två som för första halvåret. Det är primärt högre vakans som minskar intäkterna. Driftnettot minskar med 5 procent i jämförbart bestånd första halvåret och med 4 procent i kvartal två.

Värdeförändring 300 mkr

Försäljningen till Alecta ger 550 mkr, försäljningen till Wihlborgs ger ett minus om 700 mkr och försäljningen till AP7 ger 250 mkr i positiv värdeförändring fastigheter. Totalt ger således dessa affärer 100 mkr under första halvåret.

Infinity är upp ytterligare 400 mkr under kvartal två, och totalt 700 mkr under halvåret. Resterande fastigheter är således ned 500 mkr, framför allt drivet av lägre förväntade kassaflöden.

Vi fortsätter att utvärdera möjliga affärer, fokusera på uthyrningen, hålla i kostnader och sätta aktieägarnas intressen på första parkett. Back to basics.

Pål Ahlsén

Verkställande direktör



Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	R12, jul 2025 - jun 2026	2025 jan-dec
Hyses- och serviceintäkter	2 420	2 403	4 741	4 789	9 546	9 593
Intäkter	2 420	2 403	4 741	4 789	9 546	9 593
Driftkostnader	-340	-356	-779	-770	-1 409	-1 400
Underhåll	-81	-73	-167	-140	-382	-354
Fastighetsskatt	-147	-139	-292	-284	-585	-578
Uthyrning och fastighetsadministration	-156	-201	-288	-389	-636	-737
Driftöverskott	1 696	1 634	3 215	3 206	6 534	6 524
Centrala administrationskostnader	-32	-70	-56	-136	-185	-264
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-349	322	-309	510	-53	767
Finansnetto						
Räntenetto	-556	-516	-1 080	-1 050	-2 112	-2 082
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-9	-20	-26	-36	-61	-71
Resultat inklusive intresseföretag och joint ventures	750	1 350	1 744	2 494	4 123	4 874
varav förvaltningsresultat¹	1 222	1 158	2 301	2 222	4 685	4 606
Värdeförändringar						
Fastigheter	-147	-800	269	-1 168	-1 013	-2 450
Finansiellt innehav	—	—	—	-4	—	-4
Goodwill	-111	-18	-119	-39	-221	-141
Derivat	-225	-417	113	-1 009	176	-945
Resultat före skatt	267	115	2 007	274	3 065	1 334
Aktuell skatt	-69	-40	-132	-142	-245	-257
Uppskjuten skatt	436	114	58	59	-141	-139
Periodens resultat	634	189	1 933	191	2 679	938
Genomsnittligt antal aktier, tusental	462 695	492 272	475 516	492 359	483 877	492 229
Resultat, kronor/aktie före och efter utspädning	1,37	0,38	4,07	0,39	5,54	1,91
Övrigt totalresultat	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	R12, jul 2025 - jun 2026	2025 jan-dec
Periodens resultat	634	189	1 933	191	2 679	938
<i>Poster som kan komma att omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	149	4	795	-117	440	-472
Valutasäkring	-146	-25	-273	103	-172	204
Periodens totalresultat	637	168	2 455	177	2 947	670

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

Resultatanalys

Intäkter

Intäkterna uppgick till 4 741 mkr (4 789). Förändringen om –48 mkr förklaras av intäkter från projektfastigheter om 30 mkr, genomförda transaktioner om 118 mkr som inkluderar en engångsintäkt om 84 mkr avseende återföring av periodiserad annuitet i samband med frånträde. Vidare har avyttringen av United Spaces inneburit lägre intäkter om –93 mkr och intäkter i jämförbart bestånd har minskat med –90 mkr, motsvarande –2,0 procent, vilket främst är hänförligt till ökade vakanser om –113 mkr.

Utveckling intäkter

mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	4 386	4 476	–2,0
Projektfastigheter	85	55	
Transaktion	283	165	
Coworking	—	124	
Koncerngemensamt	—	–31	
Valutajusterings ¹	–13	—	
Intäkter totalt	4 741	4 789	–1,0

¹ Innevarande år omräknat med jämförelseperiodens valutakurs.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 1 526 mkr (1 475). I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 56 mkr, motsvarande 4,0 procent, exklusive valutaeffekter. Kostnadsökningen förklaras främst av högre kostnader för snöröjning, uppvärmning, underhåll och fastighetsförsäkring om 83 mkr. Dessa kostnadsökningar motverkas till viss del av lägre kostnader för hyresförluster, vilka minskar med 43 mkr. Vidare har en förskjutning av kostnader mellan fastighetsadministration och centraladministration påverkat fastighetskostnaderna negativt om 47 mkr. Förskjutningen är ett resultat av den nya ansvarsfördelning mellan centrala funktioner och de regionala förvaltningsorganisationerna som etablerades i slutet av 2025. Den nya kostnadsfördelningen har tillämpats från och med 2026 och jämförelsesiffror har inte räknats om.

Fastighets- och uthyrningsadministration uppgick till 288 mkr (389). Förändringen om 101 mkr är dels hänförlig till minskade kostnader hänförligt till United Spaces om 108 mkr, dels ökade kostnader på grund av radförskjutningen enligt ovan. Resterande del om 40 mkr hänförs till allmän kostnadsöversyn.

Centraladministration uppgick till 56 mkr (136), en minskning om 80 mkr där 33 mkr hänförs till allmän kostnadsöversyn och resterande förklaras av kostnadsförskjutningen ovan.

Utveckling kostnader

mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 452	1 396	4,0
Projektfastigheter	41	35	
Transaktion	38	44	
Valutajusterings ¹	–5	—	
Fastighetskostnader	1 526	1 475	3,5
Coworking	—	139	
Koncerngemensamt	—	–31	
Centraladministration	56	136	
Kostnader totalt	1 582	1 719	–8,0

¹ Innevarande år omräknat med jämförelseperiodens valutakurs.

Fastighetskostnader 12 mån, kr/kvm, R12¹

mkr	Kontor	Samhäll	Lager/Lätt industri	Handel	Totalt
Driftkostnader	334	246	187	190	271
Underhåll	77	79	57	55	70
Fastighetsskatt	153	105	34	105	109
Fastighetsadministration	132	99	94	105	115
Totalt	696	529	372	455	565
Q2 2025, R12	697	489	339	430	547

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

Segmentsinformation

Castellums verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per nedanstående geografiska områden. Under 2025 avyttrades United Spaces vilket medförde att Coworkingsegmentet utgår.

Skilnaderna mellan driftöverskott om 3 215 mkr (3 206) och resultat före skatt om 2 007 mkr (274) består av centrala administrationskostnader om –56 mkr (–136), resultat från intresseföretag och joint ventures om –309 mkr (510), finansnetto om –1 106 mkr (–1 086) samt värdeförändringar fastigheter, finansiella innehav, goodwill och derivat om 263 mkr (–2 220).

mkr	Intäkter		Driftöverskott ¹	
	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Stockholm	1 187	1 207	841	857
Väst ²	1 015	913	720	642
Mitt	904	885	614	618
Mälardalen	636	635	410	413
Öresund	696	723	465	496
Finland	303	333	165	196
Coworking	—	124	—	–16
Koncerngemensamt	—	–31	—	—
Summa	4 741	4 789	3 215	3 206

¹ Summa driftöverskott överensstämmer med redovisat driftöverskott i resultaträkningen.

² Inkluderar en engångsintäkt om 84 mkr avseende återföring av periodiserad annuitet.

Resultat från intresseföretag och joint ventures

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

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

mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Förvaltningsresultat	248	238
Värdeförändring fastigheter	-463	122
Skatt	25	-60
Övrigt	-45	-76
Castellums andel av resultat från intresseföretag och joint ventures	-235	224
Nedskrivning/återföring av nedskrivning	-74	286
Total påverkan på periodens resultat	-309	510
Omräkningsdifferens	747	-275
Valutasäkring	-340	212
Total påverkan på periodens totalresultat	98	447

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 106 mkr (-1 086). Under det andra kvartalet har engångskostnader om totalt 48 mkr påverkat finansnettot. Av dessa är 31 mkr hänförligt till förtidslösen av två euroobligationer och resterande 17 mkr är relaterat till återköp av kortfristiga obligationer till överkurs på den svenska marknaden.

Den lägre tomträttsavgälden i andra kvartalet beror på att tidigare gjord reservering har lösts upp.

Genomsnittlig utgående ränta för låneportföljen, inklusive ränta- och valutasäkring med lång löptid, uppgick per balansdagen till 3,5 procent (3,1). Den genomsnittliga räntan visar en ögonblicksbild över senaste räntebindningen för derivat- och låneportföljen per balansdagen och exkluderar vissa poster i finansnettot såsom periodisering av låneomkostnader, övriga finansiella kostnader, valutasäkring med kort löptid, samt i vissa fall valutaeffekter.

mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Finansiella intäkter	7	12
Räntekostnader, lån	-1 066	-1 066
Ränteintäkter- och kostnader, räntederivat	41	120
Ränteintäkter- och kostnader, valutaderivat	-73	-139
Avgår: aktiverad ränta	21	25
Övriga finansiella kostnader	-9	-9
Valutakursdifferenser	-1	7
Summa räntenetto	-1 080	-1 050
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-26	-36
Summa finansnetto	-1 106	-1 086

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 2 301 mkr (2 222), motsvarande 4,84 kronor per aktie (4,51). Ökningen i förvaltningsresultatet är framför allt relaterad till effektivisering av huvudkontoret, en engångsintäkt om 84 mkr samt effekter av avyttring United Spaces.

Castellums andel av intresseföretag och joint ventures bidrog med 248 mkr (238) till förvaltningsresultatet, varav 243 mkr (236) avsåg Entra och 5 mkr (2) avsåg Halvorsäng.

Värdeförändringar

Fastigheter

Castellum redovisar under perioden realiserade värdeförändringar om 236 mkr (-1 150), där den negativa effekten av försäljningen av 95 fastigheter till Wihlborgs under bokfört värde till stor del kompenseras av försäljningen av två fastigheter till Alecta samt försäljningen av nio fastigheter till AP7, båda över bokfört värde.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Castellums bestånd uppgår vid periodens utgång till 5,64 procent, 4 baspunkter högre än föregående kvartal främst drivet av försäljningen till Wihlborgs. Under året har 15 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 33 mkr. Försäljningspris netto uppgick till 5 566 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt, avdrag och omkostnader om -196 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 5 762 mkr att jämföra med senaste värderingen om 5 533 mkr, en skillnad om 229 mkr.

mkr	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Kassaflöde	-709	-1 427
Projektvinst/byggrätter	816	210
Avkastningskrav	129	-120
Förvärv	—	187
Orealiserad värdeförändring	236	-1 150
% av fastighetsvärde vid årets ingång	0,2	-0,8
Försäljningar	33	-18
Totalt värdeförändring	269	-1 168
% av fastighetsvärde vid årets ingång	0,2	-0,9

Goodwill

Förändring av goodwill uppgick till -119 mkr (-39) varav -67 mkr (-8) är hänförligt till avyttringar och -52 mkr (-31) är hänförligt till negativ värdeutveckling på fastigheter.

Derivat

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat. I periodens resultat har derivaten genererat en värdeförändring om 113 mkr (-1 009), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om -171 mkr (-342) och realiserade värdeförändringar om 284 mkr (-1 351).

Värdeförändringar som ett resultat av säkringsrelationer uppgick till -273 mkr (103) och redovisas i övrigt totalresultat.

Skatt

Total skatt för perioden uppgick till –74 mkr (–83) varav –132 mkr (–142) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skatt på resultat före skatt uppgick teoretisk skatt till –413 mkr. Skillnaden om 339 mkr beror främst på uppskjuten skatt på sålda fastigheter och ej avdragsgill ränta.

Kvarvarande underskottsavdrag beräknade till 37 mkr (351) är spärrade för användning inom delar av koncernen.

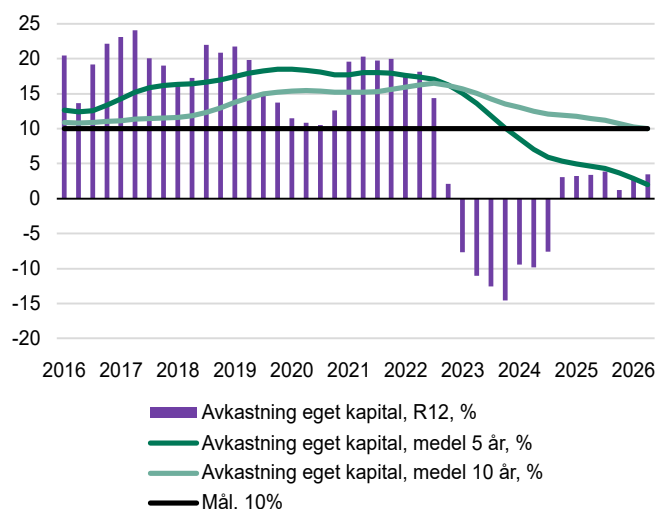
Skatteberäkning januari–juni 2026

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	2 301	
avgår intresseföretag och joint ventures	–248	
Skattemässigt avdragsgilla:		
avskrivningar	–1 063	1 063
ombyggnationer	–261	261
Hybridobligation	–335	335
Ej avdragsgill ränta	860	—
Övriga skattemässiga poster	–122	249
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 132	1 908
Skatt på förvaltningsresultat	–233	
Försäljning fastigheter	—	–2 803
Värdeförändring fastigheter	—	419
Värdeförändring derivat	–179	–121
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	953	–597
Underskottsavdrag, ingående balans	–351	351
Underskottsavdrag, utgående balans	37	–37
Skattepliktigt resultat	639	–283
Periodens skatt enligt resultaträkning	–132	58

Avkastning på eget kapital

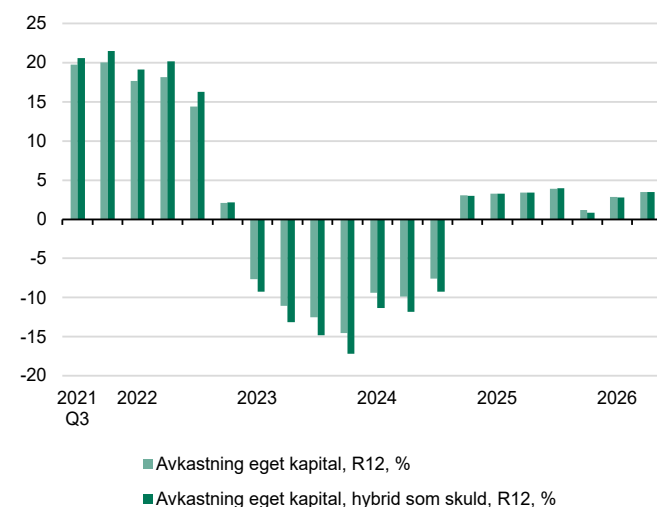
Castellums övergripande finansiella mål är att avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 10 procent per år över en konjunkturcykel. Per den 30 juni 2026 uppgår avkastning på eget kapital för rullande 12 månader till 3,4 procent (3,4).

Mål – 10 % avkastning på eget kapital



Castellum redovisar dessutom ett justerat avkastningsmått där hybridobligationen redovisas som skuldinstrument. Justerad avkastning på eget kapital för rullande 12 månader uppgår till 3,5 procent (3,4). Diagrammet nedan visar utfall för de två olika avkastningsmåten.

Jämförelse vid hybrid som skuldinstrument¹



¹ Hybridobligationen emitterades i augusti 2021.

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	120 548	136 999	136 919
Goodwill	3 634	4 268	4 166
Nyttjanderättstillgångar	1 024	1 427	1 105
Andelar i intresseföretag och joint ventures	11 269	10 996	10 905
Derivat	1 369	1 342	1 281
Övriga anläggningstillgångar	127	169	133
Övriga fordringar	1 387	1 758	1 260
Likvida medel	93	174	120
Tillgångar som innehas för försäljning	13 982	—	—
Summa tillgångar	153 433	157 133	155 889
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	75 939	77 815	78 311
Uppskjuten skatteskuld	13 597	14 879	15 139
Övriga avsättningar	25	32	75
Derivat	526	518	576
Räntebärande skulder	55 783	57 881	57 019
Leasingskulder	1 024	1 427	1 105
Ej räntebärande skulder	3 211	4 581	3 664
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	3 328	—	—
Summa eget kapital och skulder	153 433	157 133	155 889

Förändring eget kapital

mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare							Totalt eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Säkrings-reserv	Balanserad vinst	Hybrid-obligation	
Eget kapital 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
Aktierelaterade ersättningar	—	—	—	—	—	3	—	3
Periodens resultat jul-dec 2025	—	—	—	—	—	747	—	747
Övrigt totalresultat jul-dec 2025	—	—	—	-355	101	—	—	-254
Eget kapital 2025-12-31	492 102	246	38 942	-262	-86	29 310	10 161	78 311
Utdelning hybridobligation	—	—	—	—	—	-335	—	-335
varav skatteeffekt	—	—	—	—	—	69	—	69
Återköpta egna aktier	-39 020	—	—	—	—	-4 563	—	-4 563
Indragning egna aktier	—	-8	—	—	—	8	—	0
Fondemission	—	8	—	—	—	-8	—	0
Aktierelaterade ersättningar	—	—	—	—	—	2	—	2
Periodens resultat jan-jun 2026	—	—	—	—	—	1 933	—	1 933
Övrigt totalresultat jan-jun 2026	—	—	—	795	-273	—	—	522
Eget kapital 2026-06-30	453 082	246	38 942	533	-359	26 416	10 161	75 939

Kommentarer till balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

Per den 30 juni 2026 äger Castellum totalt 655 fastigheter (673) till ett verkligt värde om cirka 134 mdkr (137).

Förändring av fastighetsbeståndet

	Redovisat värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2026	136 919	673
+ Förvärv	0	—
+ Investeringar i befintliga fastigheter	1 968	—
- Försäljningar	-5 531	-16
+/- Fastighetsregleringar	—	-2
+/- Orealiserade värdeförändringar	236	—
+/- Valutakursomräkning	276	—
Fastighetsbeståndet per balansdag	133 868	655
- Avgår till Tillgångar som innehas för försäljning	-13 320	-95
Utgående redovisat värde förvaltningsfastigheter	120 548	560

Goodwill

Castellum redovisar en total goodwill om 4 047 mkr (4 166) hänförligt till rörelseförvärv där skillnaden mellan avtalad skatt och nominell uppskjuten skatt redovisas som goodwill.

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

mkr	30 jun 2026	31 dec 2025
Ingående redovisat värde	4 166	4 307
Försäljningar	-67	-24
Nedskrivningar	-52	-117
Summa	4 047	4 166
Avgår till Tillgångar som innehas för försäljning	-413	—
Utgående redovisat värde	3 634	4 166

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Vid utgången av perioden ägde Castellum totalt 67 305 119 aktier i Entra ASA, motsvarande 37,0 procent av kapitalet och 37,1 procent av rösterna. Castellum äger dessutom 50 procent av kapital och röster i Halvorsäng Fastighets AB.

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

mkr	30 jun 2026	31 dec 2025
Ingående redovisat värde	10 905	9 924
Förvärv	—	770
Aktieägartillskott	—	66
Andel av resultat från intresseföretag och joint ventures	-235	433
Erhållen utdelning	-74	-69
Nedskrivning/återföring nedskrivning	-74	334
Valutakursomräkning	747	-553
Utgående redovisat värde	11 269	10 905

mkr	Entra		Halvorsäng	
	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun
Hysesintäkter	1 528	1 469	10	—
Förvaltningsresultat	654	638	11	3
Periodens resultat	-628	612	10	38
Varav minoritetens andel	17	56	—	—

	Entra		Halvorsäng	
	30 jun 2026	31 dec 2025	30 jun 2026	31 dec 2025
Antal fastigheter, st	79	80	1	1
Fastighetsvärde, mkr	59 304	56 596	951	863
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 110	1 117	53	53
Ek. uthyrningsgrad, %	93,3	93,9	91,9	91,9
Kontraktslängd, år	5,9	6,0	11,6	11,6
Räntebärande skulder, mkr	30 257	28 307	100	—
Kapitalbindning, år	4,0	3,6	1,0	—
Räntebindning, år	3,5	3,4	0,3	—
Belåningsgrad, %	48,7	48,0	neg	—
EPRA NRV, SEK/aktie	160	155	—	—
Börskurs, NOK/aktie	105,60	115,60	—	—
Redovisat värde, mkr	10 779	10 420	490	485

Uppskjuten skatteskuld

Total uppskjuten skatteskuld uppgick till totalt 14 917 mkr (15 139). Ett bedömt verkligt värde kan beräknas till 2 529 mkr (2 422), se antaganden i årsredovisning 2025.

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatte-skuld
Underskottsavdrag	37	8	7
Derivat	-460	-95	-87
Obeskattade reserver	-925	-191	-172
Fastigheter	-80 389	-16 581	-2 277
Summa	-81 737	-16 859	-2 529
Fastigheter, tillgångsförvärv	9 425	1 942	—
Summa	-72 312	-14 917	-2 529
Avgår till Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	6 409	1 320	371
Utgående redovisat värde	-65 903	-13 597	-2 158

Derivat

Per den 30 juni 2026 uppgick marknadsvärdet för derivatportföljen till 843 mkr (705) fördelat på 546 mkr (776) för räntederivat respektive 297 mkr (-71) för valutaderivat. Verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Avyttringsgrupp som innehas för försäljning

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

mkr	30 jun 2026
Tillgångar som innehas för försäljning	
Förvaltningsfastigheter	13 320
Goodwill	413
Nyttjanderättstillgångar	101
Övriga anläggningstillgångar	5
Övriga fordringar	138
Likvida medel	5
Utgående redovisat värde	13 982
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	
Uppskjuten skatteskuld	1 320
Övriga avsättningar	0
Räntebärande skulder	1 579
Leasingskulder	101
Ej räntebärande skulder	328
Utgående redovisat värde	3 328

Fastighetsportföljen

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

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

Det kommersiella beståndet består till största delen av kontor 61 procent, därefter lager/lätt industri 16 procent, samhällsfastigheter 14 procent och handel 5 procent. Beståndets sista 4 procent består av projekt och mark.

Castellums fastighetsbestånd per den 30 juni 2026 omfattade 655 fastigheter (673) med ett sammanlagt kontraktsvärde om 8 692 mkr (9 299) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 5 156 tkvm (5 291).

Ekonomisk uthyrningsgrad

Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 87,5 procent jämfört med 89,2 procent vid utgången av 2025. Av minskningen om 1,7 procentenheter beror 0,3 procentenheter på sålda fastigheter med hög ekonomisk uthyrningsgrad och resterande del av minskningen beror på stigande vakans.

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

Investeringar

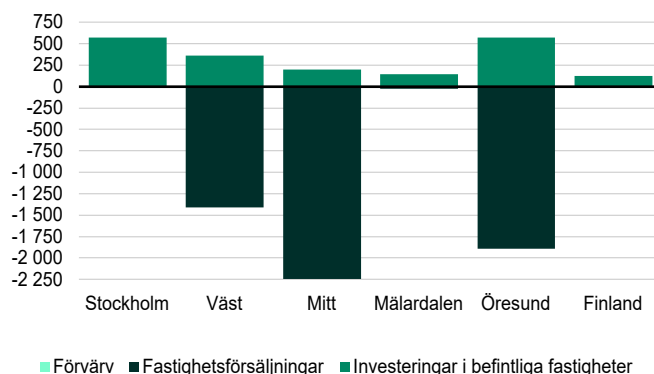
Castellum har under perioden investerat 1 968 mkr (1 288) i befintliga fastigheter, varav 1 026 mkr (511) avser ny-, till- och ombyggnation, 560 mkr (441) avser hyresgäst Anpassningar, 44 mkr (77) avser energiinvesteringar, 317 mkr (247) avser underhållsinvesteringar och 21 mkr (12) avser övriga investeringar. Efter förvärv om 0 mkr (1 700) och försäljningar om -5 566 mkr (-165) uppgick nettoinvesteringen till -3 598 mkr (2 823).

Större frånträdde fastigheter 2026

Försäljningar	Region	Fråntråde	Yta, tkvm	Årligt hyresvärde, mkr	Nettoförsäljningspris, mkr
Hållstugan 28	Mitt	Q1-26	8	16	170
Portfölj AP7, 8 fastigheter ¹	Flera	Q2-26	103	257	5 018
Portfölj Linköping, 3 fastigheter	Mitt	Q2-26	10	17	245

¹ En fastighet kvarstår att frånträda. Frånträde förväntas ske under kvartal tre.

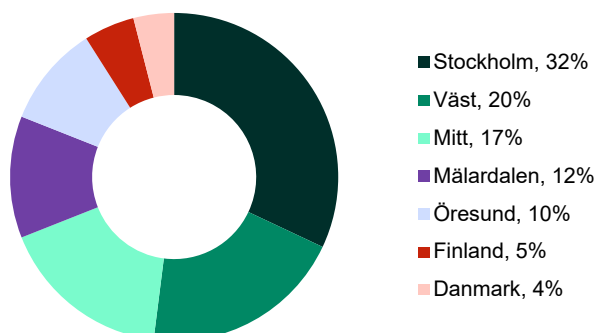
Nettoinvestering per region



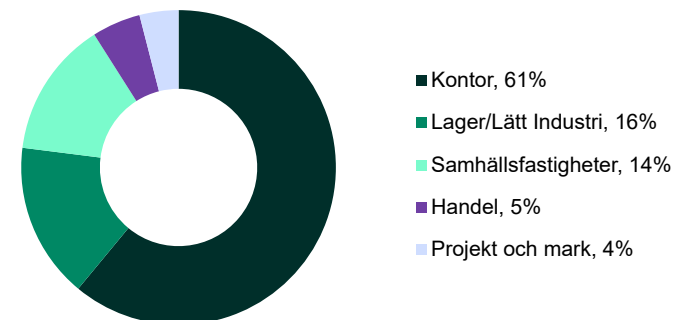
Nettoinvestering

	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	R12, jul 2025 - jun 2026	2025 jan-dec
Nettoinvestering, mkr						
Förvärv	—	1 681	0	1 700	385	2 085
Investeringar i befintliga fastigheter	1 082	790	1 968	1 288	3 895	3 215
Summa investering	1 082	2 471	1 968	2 988	4 280	5 300
Försäljningar	-5 359	-6	-5 566	-165	-6 312	-911
Nettoinvestering	-4 277	2 465	-3 598	2 823	-2 032	4 389
Andel av fastighetsvärdet, %	-3,1	1,8	-2,6	2,1	-1,5	3,2

Fastighetsvärde per region



Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsbestånd

Kategori	2026-06-30				januari-juni 2026						
	Antal	Yta, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	kr/kvm	Hyresvärde, mkr	kr/kvm ¹	Ekonomisk uthyrn. grad, %	Intäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	kr/kvm ¹	Driftöverskott, mkr
KONTOR											
Stockholm	54	642	27 023	42 065	983	3 029	84,0	808	236	698	572
Väst	79	472	13 598	28 779	486	2 053	87,8	415	148	618	267
Mitt	73	539	12 353	22 929	558	2 048	84,6	472	170	604	302
Mälardalen	32	402	10 656	26 503	448	2 398	85,4	372	125	603	247
Öresund	30	257	8 115	31 615	307	2 573	85,1	284	92	688	192
Danmark	11	114	4 747	41 726	129	2 819	82,6	99	32	712	67
Finland	18	204	5 781	28 381	351	3 446	85,5	296	133	1 310	163
Summa Kontor	297	2 630	82 273	31 284	3 262	2 535	85,1	2 746	936	697	1 810
SAMHÄLLSFASTIGHETER											
Stockholm	8	143	6 501	45 513	202	2 773	94,2	187	41	549	146
Väst	14	119	2 510	21 230	112	1 879	92,4	103	33	559	70
Mitt	24	237	7 004	29 529	277	2 283	87,1	250	64	512	186
Mälardalen	7	45	1 207	26 694	49	2 178	96,0	48	13	655	35
Öresund	4	34	743	21 693	38	2 079	89,8	35	7	260	28
Danmark	1	12	638	52 077	20	3 201	100,0	19	4	588	15
Summa Samhällsfastigheter	58	590	18 603	31 532	698	2 320	91,2	642	162	529	480
LAGER/LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	28	181	3 614	20 014	133	1 473	84,8	113	43	479	70
Väst	81	604	8 705	14 422	352	1 160	94,8	326	98	323	228
Mitt	18	127	1 617	12 746	78	1 195	94,3	73	24	363	49
Mälardalen	24	333	3 865	11 603	205	1 255	92,0	181	73	442	108
Öresund	37	261	2 904	11 127	132	1 065	91,1	118	45	319	73
Finland	1	—	75	—	5	—	90,7	4	1	—	3
Summa Lager/Lätt industri	189	1 506	20 780	13 806	905	1 211	92,1	815	284	372	531
HANDEL											
Stockholm	11	74	1 912	25 748	74	2 012	94,7	69	14	368	55
Väst	10	34	1 112	32 275	43	2 480	98,5	41	11	595	30
Mitt	16	95	1 450	15 346	74	1 550	92,3	66	22	441	44
Mälardalen	8	42	730	17 126	34	1 556	96,5	30	9	423	21
Öresund	15	68	1 236	18 200	51	1 744	85,8	40	17	518	23
Summa Handel	60	313	6 440	20 528	276	1 804	92,9	246	73	455	173
Summa	604	5 039	128 096	25 422	5 141	2 069	87,5	4 449	1 455	565	2 994
Projekt	22	117	4 937		78			19	22		-3
Obebyggd mark	29	—	835		10			9	3		6
Summa förvaltningsfastigheter²	655	5 156	133 868		5 229			4 477	1 480		2 997
2025-12-31	673	5 282	135 711		—			—	—		—
januari-juni 2025	—	—	—		5 421			4 756	1 482		3 275

¹. Endast beräknad på yta kopplad till förvaltningsfastigheter.
². Inkluderar Tillgångar som innehas för försäljning, se sidan 10.

Skillnaden mellan ovan redovisat driftöverskott om 2 997 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 3 215 mkr förklaras av att sålda fastigheter ej är medräknade i tabellen.

Stora projekt

Pågående projekt över 100 mkr

Castellums portfölj av projekt över 100 mkr har en sammanlagd investering om 3,6 mdkr, varav 1,4 mdkr återstår att investera. Den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgår till 86 procent.

Under första kvartalet hyrde Castellum ut 24 000 kvm till Ericsson i kontorsfastigheten Sorbonne 1 (Infinity) i Hagastaden. Knappt hälften av uthyrningen var villkorad. Under andra kvartalet har hyresgästen meddelat att optionen att minska yta inte kommer att

användas, varvid uthyrningsgraden för projektet stigit till 98%.

Utöver Castellums hyresavtal med Ericsson om 24 000 kvm har bolaget tecknat två nya villkorade hyresavtal i projekten Emerald House och Jubileumshuset i Hagastaden. Avtalen omfattar totalt cirka 13 000 kvm. Eftersom avtalen är villkorade ingår de varken i projekttabellen nedan eller i redovisad nettouthyrning.

Beslutade, ej startade projekt	Kategori	Typ	Ort	Projektstart	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Gladan 5 & 7	K	O	Stockholm	Q3-26	6 200	32	0	220	36	184
Summa ej startade projekt					6 200	32	0	220	36	184

Pågående projekt	Kategori	Typ	Ort	Färdigställande	Yta, kvm	Årligt hyresvärde, mkr	Uthyrn. grad, %	Total investering, mkr	Varav investerat, mkr	Återstår att investera, mkr
Rotterdam 1	K	O	Stockholm	Q3-26	17 100	74	100	300	272	28
Solsten 1:172	K	O/T	Göteborg	Q3-26	15 100	34	100	134	96	38
Örnäs 1:28 (Brunna B3)	La	N	Stockholm	Q1-27	13 100	15	0	229	154	75
Tingstadsvassen 31:2	I	N	Göteborg	Q1-27	5 900	9	54	101	28	73
Sunnanå 8:51 ¹	La	N	Malmö	Q1-27	22 400	26	0	282	184	98
Götaland 5 (Werket)	S	O/T	Jönköping	Q2-27	7 700	20	100	166	54	112
Blandaren 18	K	O/T	Linköping	Q3-27	5 000	13	83	143	29	114
Hotellet 8	Ho	O	Jönköping	Q4-27	7 400	24	100	198	51	147
Sorbonne 1 (Infinity)	K	N	Stockholm	Q4-27	24 000	140	98	1 800	1 205	595
Amasonen 3	K	O	Linköping	Q4-27	10 300	33	91	271	133	138
Summa pågående projekt					128 000	388	86	3 624	2 206	1 417

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
Gullbergsvass 1:15	Ho	O	Göteborg	Q1-26	4 500	17	100	100	99	1
Summa färdigställt					4 500	17	100	100	99	1

Totalsumma projekt					138 700	437	81	3 944	2 341	1 602
---------------------------	--	--	--	--	----------------	------------	-----------	--------------	--------------	--------------

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

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

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

Hyresgäster

Castellums exponering mot enskilda hyresgäster är mycket låg med en hyresavtalsportfölj som har stor spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher, vilket sprider risken för hyresförluster och vakanser. Koncernen har cirka 7 100 kommersiella kontrakt och cirka 400 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen intill.

Det enskilt största kontraktet svarar för 1,3 procent av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största hyresgästen är 2,2 procent. Återstående genomsnittlig kontraktslängd per den 30 juni 2026 uppgick till 3,3 år (3,7).

Kontraktsförfallostruktur

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2026	1 664	818	9
2027	2 028	1 728	20
2028	1 300	1 832	21
2029	1 214	1 513	17
2030	408	758	9
>2030	440	1 814	21
Summa kommersiellt	7 054	8 463	97
Bostäder	410	45	1
P-platser och övrigt	5 933	184	2
Totalt	13 397	8 692	100

Nettouthyrning

Under perioden har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 576 mkr (389). Uppsägningar uppgick till –466 mkr (–571), varav –10 mkr (–107) avsåg konkurser och –115 mkr (–36) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 110 mkr (–182). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultateffekt bedöms till 6–15 månader för förvaltningsfastigheter och

Nettouthyrning, januari-juni 2026¹

mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Finland	Totalt
Nytecknat							
Förvaltningsfastigheter	101	65	62	54	114	13	409
Projektfastigheter	139	5	22	1	0	0	167
Totalt	240	70	84	55	114	13	576
Uppsagt							
Befintligt	–175	–81	–65	–27	–94	–14	–456
Konkurser	–1	–3	–6	0	0	0	–10
Totalt	–176	–84	–71	–27	–94	–14	–466
Nettouthyrning	64	–14	13	28	20	–1	110
januari-juni 2025	–48	42	9	–96	–87	–2	–182

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

Kontraktsstorlek

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, storlek			
<0,25	3 052	200	2
0,25 – 0,5	949	347	4
0,5 – 1,0	1 202	844	10
1,0 – 3,0	1 231	2 127	24
>3,0	620	4 945	57
Summa kommersiellt	7 054	8 463	97
Bostäder	410	45	1
P-platser och övrigt	5 933	184	2
Totalt	13 397	8 692	100

Största hyresgäster

	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %
AFRY	193	2,2
Försäkringskassan	131	1,5
Polismyndigheten	130	1,6
Handelsbanken	129	1,5
ABB	124	1,4
E.ON Nordic Aktiebolag	91	1,0
Region Stockholm	92	1,1
Hitachi	78	0,9
Staten gm Fortifikationsverket	74	0,9
Nokia Solutions and Networks AM Oy	67	0,8
Summa 10 största hyresgästerna	1 111	12,9

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

Omförhandlingar motsvarande en årshyra om 130 mkr (135) har genomförts under året med en genomsnittlig hyresförändring om –4,0 procent (1,0). Hyreskontrakt om 398 mkr (801) förlängdes till oförändrade villkor.

Finansiering

Castellum har under kvartalet förtidsinlöst två obligationer med ett sammanlagt utestående belopp om 864 meur. Inlösen av obligationerna gjordes för att anpassa och harmonisera obligationsdokumentation i syfte att fullt möjliggöra ”Back to basics”-strategin genom en ökad transaktionshastighet. Inlösen av obligationerna har gjort att snitträntan ökat från 3,1 procent till 3,5 procent. Andel räntesäkrat (över 1 år) uppgick vid balansdagen till 57 procent (68). Den rörliga delen består i huvudsak av exponering mot Stibor 3m.

Genomsnittlig Stibor 3m uppgick under kvartalet till 2,04 procent jämfört med 2,01 procent under Q1 2026. Under kvartalet avslutades den långfristiga kreditratingen från ratinginstitutet Standard & Poor’s Global Ratings (”S&P”). Castellum anser att endast en kreditrating är tillräcklig för att stödja strategin ”Back to basics”. Castellum kommer att behålla sin långfristiga kreditrating från Moody’s. Moody’s bekräftade under kvartalet Castellums kreditrating Baa2 med stabila utsikter.

Ränteförfallostruktur 2026-06-30

Förfallotidpunkt	Räntebärande skulder ¹ , mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0 – 1 år	24 869	43	5,2 ²	0,2
1 – 2 år	2 210	4	1,7	1,5
2 – 3 år	6 404	11	1,5	2,5
3 – 4 år	5 200	9	2,1	3,6
4 – 5 år	7 279	13	2,5	4,6
> 5 år	11 400	20	2,3	7,2
Totalt	57 362	100	3,5	2,8

Kreditförfallostruktur 2026-06-30

Förfallotidpunkt	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Företags-certifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder ¹ , mkr	Andel, %	Outnyttjade kredit-faciliteter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
2026	52	1 370	4 578	6 000	11	798	6 798
2027	516	3 021	—	3 537	6	—	3 537
2028	4 915	4 939	—	9 854	17	10 390	20 244
2029	4 967	4 110	—	9 077	16	2 059	11 136
2030	2 597	7 149	—	9 746	17	2 971	12 717
>2030	17 201	1 947	—	19 148	33	300	19 448
Totalt	30 248	22 536	4 578	57 362	100	16 518	73 880

Nyckeltal räntebärande finansiering¹

	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder, mkr	57 362	57 881	57 019
Utestående obligationer, mkr	22 536	32 106	30 695
Utestående företagscertifikat, mkr	4 578	2 934	4 004
Banklån, mkr	30 248	22 841	22 320
Likvida medel, mkr	98	174	120
Outnyttjade kreditfaciliteter, mkr	16 518	22 796	20 176
Andel icke säkerställda tillgångar, %	55,8	52,9	55,8
Säkerställd upplåning av totala tillgångar, %	19,7	14,3	14,2
Belåningsgrad, %	37,3	36,7	36,5
Räntetäckningsgrad, ggr, R12	3,2	3,2	3,2
Nettoskuld/EBITDA R12, ggr	9,0	9,1	9,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,5	4,6	4,3
Genomsnittlig räntebindning, år	2,8	3,6	3,3
Kreditrating - S&P	Avslutad juni 2026	BBB, Stabila utsikter	BBB, Stabila utsikter
Kreditrating - Moody’s	Baa2, Stabila utsikter	Baa2, Stabila utsikter	Baa2, Stabila utsikter
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften, %	3,5	3,2	3,1
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften, %	3,5	3,4	3,2
Marknadsvärde räntederivat, mkr	546	366	776
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	297	458	-71

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

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

Castellums finanspolicy och åtaganden i EMTN-program

	Policy	Åtaganden i EMTN-program	Utfall
Belåningsgrad	Ej varaktigt över 40 %	Ej över 65 %	37,3 %
Räntetäckningsgrad, R12	Minst 3 ggr	Minst 1,5 ggr	3,2
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 %	20 %
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning, år	Minst 2 år		4,5 år
• förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		8%
• likviditetsbuffert	Likviditetsreserv motsvarande 12 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
• genomsnittlig räntebindning	1,5 – 4,5 år		2,8 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 %		41%
Kredit- och motpartsrisk			
• ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
• nettoexponering i utländsk valuta	Maximalt 10 % av balansomslutningen		Uppfyllt

Känslighetsanalys

	Förändring	Effekt på	Belopp, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	+104/-104
Hysesintäkter	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	+89/-89
Fastighetskostnader	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	-28/+28
Underliggande marknadsräntor	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	-249/+249
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enhet	Förvaltningsfastigheter ¹	-5 592/+6 116

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

Fördelning räntebärande skulder 2026-06-30



■ Obligationer, 22 536 mkr
■ Banklån, 30 248 mkr
■ Företagscertifikat, 4 578 mkr

Säkerställda och icke säkerställda krediter 2026-06-30



■ Icke säkerställda krediter, 27 164 mkr
■ Säkerställda krediter, 30 198 mkr

Kassaflödesanalys för koncernen

mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	R12, jul 2025 - jun 2026	2025 jan-dec
Driftöverskott	1 696	1 634	3 215	3 206	6 534	6 524
Centrala administrationskostnader	-32	-70	-56	-136	-185	-264
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-13	47	-50	65	14	131
Erhållen ränta	4	7	7	12	31	36
Betald ränta	-575	-504	-1 116	-1 135	-2 249	-2 268
Betald skatt	-201	-1	-204	-40	-299	-135
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	879	1 113	1 796	1 972	3 846	4 024
Förändring kortfristiga fordringar	367	-21	-73	-401	411	83
Förändring kortfristiga skulder	-537	-393	140	95	-141	-186
Kassaflöde från löpande verksamhet	709	699	1 863	1 666	4 116	3 921
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 070	-775	-1 946	-1 263	-3 849	-3 166
Förvärv av fastigheter	—	-12	0	-31	-345	-376
Förvärv av fastigheter via bolag	—	-1 645	—	-1 645	—	-1 645
Försäljning av fastigheter	58	0	58	0	98	40
Försäljning av fastigheter via bolag	5 271	5	5 477	157	6 089	769
Förvärv av övriga anläggningstillgångar, netto	—	-5	-2	-5	-9	-12
Erhållen utdelning från intresseföretag	74	0	74	0	143	69
Investeringar i intresseföretag och joint ventures	—	-449	—	-836	—	-836
Investeringar övrigt	—	—	—	-4	—	-4
Kassaflöde från investeringsverksamhet	4 333	-2 881	3 661	-3 627	2 127	-5 161
Återköp egna aktier	-2 591	-39	-4 563	-39	-4 563	-39
Utbetald utdelning	—	-305	-305	-305	-916	-916
Utbetald utdelning hybridobligation	—	—	-335	-349	-335	-349
Upptagna lån	15 723	5 903	27 082	10 451	38 378	21 747
Amortering av lån	-18 093	-3 429	-27 241	-10 339	-38 703	-21 801
Derivat	-84	12	-179	342	-175	346
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 045	2 142	-5 541	-239	-6 314	-1 012
Periodens kassaflöde	-3	-40	-17	-2 200	-71	-2 252
Likvida medel ingående balans	104	207	120	2 400	174	2 400
Kursdifferens i likvida medel	-4	7	-5	-26	-5	-28
Totala likvida medel	98	174	98	174	98	120
Avgår till Tillgångar som innehas för försäljning	-5	—	-5	—	-5	—
Likvida medel vid periodens slut	93	174	93	174	93	120
Genomsnittligt antal aktier, tusen	462 695	492 272	475 516	492 359	483 877	492 229
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr/aktie	1,90	2,26	3,78	4,01	7,95	8,18

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Nyckeltal

	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Hysesvärde, kr/kvm ¹	2 069	2 064	2 072	2 019	1 927	1 758	1 648
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	565	547	551	542	547	511	425
Driftöverskott, kr/kvm ^{1,2}	1 231	1 298	1 274	1 275	1 209	1 048	1 008
Överskottsgrad, % ²	68	69	69	70	68	68	71
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	87,5	89,3	89,2	91,1	91,0	93,4	92,9
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 156	5 316	5 291	5 282	5 485	5 696	5 853
Antal fastigheter vid periodens utgång	655	678	673	672	709	749	762
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	25 422	25 622	25 538	25 475	25 258	26 737	26 667
Finansiella nyckeltal							
Avkastning totalt kapital, %, R12	3,2	3,7	2,8	2,8	-6,6	0,6	8,6
Avkastning eget kapital, %, R12	3,4	3,4	1,2	3,0	-14,8	2,2	22,7
Belåningsgrad, % ³	37,3	36,7	36,5	35,6	37,4	42,3	39,2
Belåningsgrad fastighet, % ³	42,8	42,1	41,6	41,4	43,3	49,5	45,5
Räntetäckningsgrad, ggr, R12	3,2	3,2	3,2	3,3	3,0	3,9	5,2
Genomsnittlig effektiv ränta exkl löften, %	3,5	3,2	3,1	3,2	3,0	2,6	1,8
Data per aktie							
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	127,30	124,05	106,40	120,55	143,30	106,06	204,81
Eget kapital, kr	168	158	159	161	157	202	206
Resultat, kr, före och efter utspädning	4,07	0,39	1,91	4,79	-25,68	4,44	35,12
Förvaltningsresultat, kr	4,84	4,51	9,36	9,78	9,69	11,45	10,46
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr	3,78	4,01	8,18	8,90	9,06	10,24	9,73
Utdelning per aktie, kr	—	—	—	2,48	—	—	6,38
Utestående antal aktier vid periodens utgång, tusental	453 082	492 102	492 102	492 446	492 601	390 933	405 384
Genomsnittligt antal aktier, tusental	475 516	492 359	492 229	492 515	451 377	393 849	336 784
Nyckeltal enligt EPRA^{3,4}							
EPRA EPS, kr	4,35	4,27	8,95	9,32	9,49	11,09	9,73
EPRA NRV, kr	167	159	160	157	154	203	211
EPRA NTA, kr	162	155	155	152	149	193	202
EPRA NDV, kr	136	131	131	131	127	165	166
EPRA LTV, %	51,2	50,8	50,4	49,4	52,1	55,6	51,4
EPRA vakansgrad, %	11,6	9,6	10,3	8,8	7,9	6,7	7,8

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

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

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

⁴ För uträkning och definitioner, se sidorna 26-29.

Hållbarhet

Castellum rankas som världens mest hållbara fastighetsbolag
TIME Magazine och Statista rankar Castellum högst av alla fastighetsbolag globalt i ranking World's Most Sustainable Companies 2026. Bolaget placerar sig även högst bland svenska företag och rankas som nummer åtta globalt bland samtliga branscher. Rankingens omfattar 750 företag och bygger på en analys av drygt 5 800 bolag. Bedömningen baseras på mer än 20 indikatorer inom bland annat klimat, energi, transparens, rapportering, externa hållbarhetsbetyg och sociala nyckeltal.

Hållbarhetsmål- och strategi

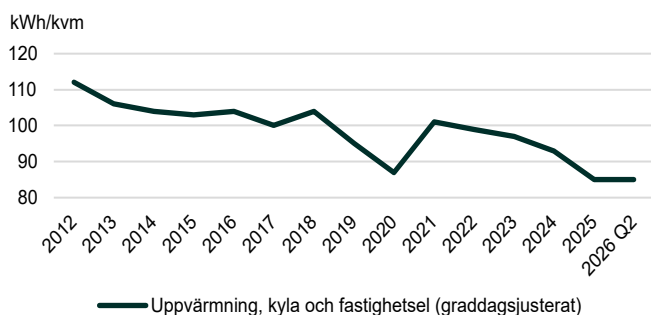
Castellums hållbarhetsstrategi *Den hållbara staden* omfattar mål inom tre fokusområden: *Framtidens fastigheter*, *Hållbara arbetsplatser* och *Sunda affärer*. Strategin är integrerad i affärsmodellen och omfattar satsningar på attraktiva och inkluderande arbetsplatser samt ett ansvarsfullt företagande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

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

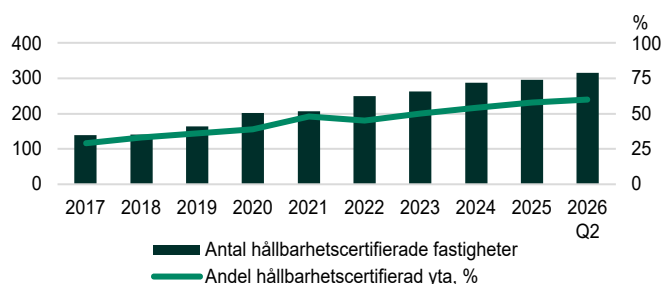
Hållbarhetsresultat

I den jämförbara fastighetsportföljen uppgår energibesparingen, rullande 12 månader och graddagsjusterat, till -2,0 procent. Klimatpåverkan från förvaltningsfastigheter¹ uppgår till 3,82 kgCO₂e/kvm i jämförelse med målet för 2026 på 3,66 kgCO₂e/kvm. Ökningen

Energiprestanda över tid, kWh/kvm



Hållbarhetscertifierade fastigheter



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

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

jämfört med Q4 2025 är främst kopplad till högre emissionsfaktorer från fjärrvärmelieferantörer. Målet är ett delmål till Castellums klimatmål om nettonollutsläpp till 2040.

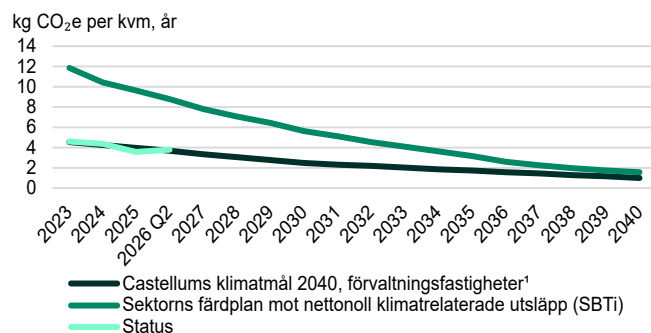
Antalet hållbarhetscertifierade byggnader fortsätter att öka och per Q2 2026 omfattar certifieringarna 315 fastigheter, motsvarande 60 procent av fastighetsytan. Under de senaste tolv månaderna har energieffektiviseringsprojekt motsvarande drygt 177 mkr genomförts eller påbörjats. Under de senaste fem åren har den genomsnittliga årliga investeringen varit 212 mkr.

Under kvartal två antog Castellums styrelse uppdaterade mål för jämställdhet och mångfald med fokus på att upprätthålla en jämställd könsfördelning och en inkluderande arbetsplats med lika möjligheter för alla medarbetare.

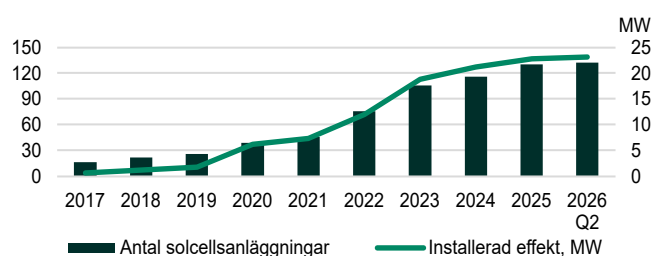
Vid Näringslivsgalan i Upplands-Bro vann Castellum priset som "Årets hållbara företag" för Brunna Logistikpark. Castellum prisades för utvecklingen av en logistikpark med företag inom hållbarhet, och därigenom bidrar till både resurseffektivitet och lokal hållbar tillväxt och är därmed en tydlig förebild för kommunen. Utöver detta har Castellum under våren skrivit under och står bakom Reduction Roadmap Sveriges kampanj för att införa nationella gränsvärden som minst halverar byggandets utsläpp till 2030 tillsammans med över 150 andra branschorganisationer.

Satsningen på fossilfri energi fortsätter genom det förlängda solcellsprogrammet "100 på sol", med målet att bygga totalt 200 solcellsanläggningar till 2030. Vid periodens utgång har Castellum uppfört 132 solcellsanläggningar, vars produktion motsvarar cirka 26 procent av Castellums årliga elbehov.

Castellums klimatmål 2040, förvaltningsfastigheter^{1,2}



Solcellsanläggningar



Nyckeltal hållbarhet

	2026 Q2, R12	2025	2024
Resurseffektivitet			
Total energiprestanda, kWh/kvm, år	84	80	91
Total energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	85	85	93
1. varav faktisk uppvärmning	60	55	62
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	61	60	64
3. varav el och kyla	25	25	29
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, graddagskorrigerad, %	-2	-7	-4
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, faktisk energianvändning, %	2	-10	-7
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av fastighetsvärde, %	51	54	48
Total vattenanvändning, m³/kvm, år	0,2	0,2	0,3
Vattenbesparing per år, jämförbart bestånd R12, %	-7	-7	0
Fossilfritt			
Andel icke fossil energi (köpt), %	99	99	99
Fossiloberoende fordon, %	100	100	99
Laddpunkter för elbilar, antal	1 642	1 627	1 453
Installerade solcellsanläggningar, antal	132	130	116
Klimatrelaterade utsläpp (kg CO₂e/ekvm, år)			
scope 1	0,1	0,1	0,1
scope 2 - marknadsbaserade	1,5	1,0	0,9
scope 2 - platsbaserade	3,5	3,3	4,0
Hållbarhetscertifiering			
Hållbarhetscertifiering, % av kvm	60	58	54
Sociala nyckeltal			
Anställda på balansdagen, antal	481	485	564
Jämställdhet, kvinnor/män, %	39/61	42/58	43/57
Sjukfrånvaro, % (lång- och korttidssjukfrånvaro)	2,8	2,7	2,6
Antal skador med frånvaro, anställda ¹	0	0	1
Skadefrekvens (LTIFR), anställda ¹	0	0	0,9
Antal skador med frånvaro, entreprenörer ¹	12	12	2
Skadefrekvens (LTIFR) entreprenörer ¹	2,3	2,3	0,4
Praktikanter, % av medarbetare YTD	7	13	7
ESG-benchmarks			
MSCI ESG Score	TBA	AAA	AAA
S&P CSA poäng (0-100)	TBA	74	76
CDP betyg (A till D-betyg)	TBA	A-	A

¹ Nyckeltalet beräknas på helår och avser 2025.

Ratings



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



Castellums rating:
A-



Castellums rating:
AAA



Castellums rating:
Low-carbon leader



Castellums rating:
Gold



Castellum arbetar med vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Parisavtalet.

¹ THE USE BY Castellum OF ANY MSCI ESG RESEARCH LLC OR ITS AFFILIATES ("MSCI") DATA, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT, RECOMMENDATION, OR PROMOTION OF Castellum BY MSCI. MSCI SERVICES AND DATA ARE THE PROPERTY OF MSCI OR ITS INFORMATION PROVIDERS, AND ARE PROVIDED 'AS-IS' AND WITHOUT WARRANTY. MSCI NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI. INFORMATION PROVIDERS, AND ARE PROVIDED 'AS-IS' AND WITHOUT WARRANTY. MSCI NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI.

Castellumaktien

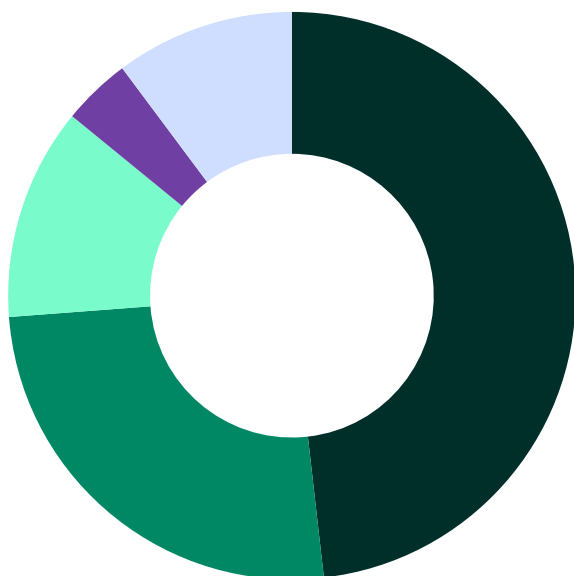
Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång drygt 92 000 aktieägare. De 15 enskilt största aktieägarna per den 30 juni 2026 framgår i tabellen nedan.

Aktieägare per 30 juni 2026

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Akelius Apartments Ltd	126 000	26,4	27,8
Gösta Welandson med bolag	19 638	4,1	4,3
BlackRock	17 286	3,6	3,8
Vanguard	17 238	3,6	3,8
Nordea Funds	17 208	3,6	3,8
Länsförsäkringar Fonder	12 416	2,6	2,7
Folksam	11 475	2,4	2,5
Handelsbanken Fonder	10 553	2,2	2,3
Alecta Tjänstepension	9 400	2,0	2,1
APG Asset Management	8 069	1,7	1,8
Norges Bank	7 534	1,6	1,7
Swedbank Robur Fonder	6 426	1,3	1,4
Tredje AP-fonden	4 929	1,0	1,1
State Street Investment Mgmt	4 560	1,0	1,0
Carnegie Fonder	4 199	0,9	0,9
15 största ägarna	276 932	58,0	61,1
Svenska aktieägare, övriga	139 349	29,2	30,8
Utländska aktieägare, övriga	36 801	7,7	8,1
Totalt utestående aktier	453 082	94,9	100,0
Aktier i eget förvar	24 444	5,1	
Totalt registrerade aktier	477 526	100,0	

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

Aktieägare per land 30 juni 2026



Återköp och indragning av egna aktier

Årsstämman 2026 beslutade om att initiera ett nytt återköpsprogram av egna aktier. Programmet slutfördes senare under perioden.

Syftet med återköpen av egna aktier är att justera bolagets kapitalstruktur och därigenom effektivt bidra till en ökning av aktieägarvärdet.

Under perioden har återköp av 39 019 694 aktier skett till en snittkurs om 116,88 kr/aktie och ett totalt värde om 4 563 mkr. Vidare har en indragning av 15 075 097 egna aktier skett under perioden. För att återställa aktiekapitalet efter indragningen har även en fondemission med ett belopp om 7,5 mkr skett, vilket motsvarar det belopp som aktiekapitalet har minskats med genom indragningen av egna aktier.

Bolagets innehav av egna aktier uppgår vid periodens slut till 24 444 000 aktier, motsvarande 5,12 procent av antalet registrerade aktier vid periodens utgång.

Utdelning

Årsstämman 2026 beslutade att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2025.

Nyckeltal aktien

	30 jun 2026	31 dec 2025
Aktiekurs, SEK	127,30	106,40
Börsvärde, mdkr	57,7	52,4
Omsättning, antal miljoner ¹	100	386
Omsättningshastighet, % ¹	90	79
Aktiens direktavkastning	—	2,3

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

Moderföretaget

Resultaträkning i sammandrag

mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Intäkter	52	68	108	133	251
Centrala administrationskostnader	-80	-107	-152	-208	-428
Resultat före finansiella poster	-28	-39	-44	-75	-177
Resultat från koncernföretag	408	1 351	454	1 367	1 591
Resultat från intresseföretag	-305	219	434	216	182
Finansiella intäkter	524	721	1 023	1 915	2 426
Finansiella kostnader	-571	-895	-1 268	-1 789	-2 366
Resultat före värdeförändringar och skatt	28	1 357	599	1 634	1 656
Värdeförändringar					
Finansiellt innehav	—	—	—	—	-4
Derivat	-393	-389	-217	-817	-661
Resultat efter värdeförändringar	-365	968	382	817	991
Bokslutsdispositioner	—	—	—	—	-30
Resultat före skatt	-365	968	382	817	961
Skatt	87	144	23	13	-157
Periodens resultat	-278	1 112	405	830	804
Övrigt totalresultat	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Periodens resultat	-278	1 112	405	830	804
Poster som kan komma att omföras till periodens resultat					
Valutasäkring	-14	-47	-11	-49	-27
Periodens totalresultat	-292	1 065	394	781	777

Kommentar till moderföretagets resultat

Moderföretag är Castellum Aktiebolag (publ). Resultat före skatt för perioden uppgick till 382 mkr (817). Resultat från andelar i koncernföretag har minskat mot förgående år vilket beror på större nedskrivningar.

Balansräkning i sammandrag

mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Andelar i koncernföretag	40 098	50 643	41 729
Andelar i intresseföretag och joint ventures	11 198	10 942	10 839
Fordringar hos koncernföretag	53 911	51 506	54 492
Derivat	1 369	1 342	1 281
Övriga tillgångar	124	180	104
Likvida medel	17	31	21
Summa tillgångar	106 717	114 644	108 466
Eget kapital	43 853	48 287	48 286
Uppskjuten skatteskuld	64	27	156
Derivat	526	518	576
Räntebärande skulder	48 738	42 140	40 972
Skulder till koncernföretag	13 157	22 406	17 734
Ej räntebärande skulder	379	1 266	742
Summa eget kapital och skulder	106 717	114 644	108 466

Moderföretagets eventualförpliktelser har minskat med 7 457 mkr under perioden och uppgick per den 30 juni 2026 till 8 112 mkr (15 569). Eventualförpliktelserna är hänförliga till borgensförbindelser för dotterföretag.

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Framtidsinriktad information

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

Redovisningsprinciper

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

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

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

de finansiella rapporterna. Castellum utvärderar för närvarande effekterna på den finansiella rapporteringen och de olika policyval som finns i den nya standarden inklusive behov av systemanpassningar.

Värdering av fastighetsportföljen

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

Värdet beräknas som nuvärdet av driftöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under kalkylperioden om 10–20 år samt nuvärdet av bedömt restvärde efter kassaflödesperioden. Restvärdet utgörs av nuvärdet av alla framtida driftöverskott efter kassaflödesperioden. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3. Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är bedömningen avseende den framtida intjäningen och avkastningskravet, vilka är de tyngst vägande 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 2025.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder

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

Närstående transaktioner

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

Närstående transaktioner omfattar även Castellums fakturering om 0,5 mkr för utförda tjänster avseende projektledning och administration till Halvorsäng som är ett joint venture tillsammans med Göteborgs Hamn AB. Samtliga närstående transaktioner har gjorts på armlängds avstånd.

Rapportens undertecknande

Göteborg den 15 juli 2026

Ralf Spann
Styrelseordförande

Anna-Karin Celsing
Styrelseledamot

Henrik Käll
Styrelseledamot

Marita Loft
Styrelseledamot

Leif Norburg
Styrelseledamot

Knut Rost
Styrelseledamot

Stefan Wallander
Styrelseledamot

Pål Ahlsén
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 15 juli 2026 kl. 08:00 CEST

Kvartalsöversikt

	2026 apr-jun	2026 jan-mar	2025 okt-dec	2025 jul-sep	2025 apr-jun	2025 jan-mar	2024 okt-dec	2024 jul-sep
Resultaträkning, mkr								
Intäkter	2 420	2 321	2 398	2 407	2 403	2 386	2 444	2 428
Fastighetskostnader	-724	-802	-783	-705	-769	-814	-792	-685
Driftöverskott	1 696	1 519	1 615	1 702	1 634	1 572	1 652	1 743
Centrala administrationskostnader	-32	-24	-87	-41	-70	-66	-63	-50
Resultat från intresseföretag och joint ventures	-349	40	198	58	322	188	152	130
Räntenetto	-556	-524	-526	-506	-516	-534	-558	-498
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-9	-17	-17	-18	-20	-16	-24	-19
Resultat inklusive intresseföretag och joint ventures	750	994	1 183	1 195	1 350	1 144	1 159	1 306
Värdeförändringar								
Fastigheter	-147	416	-1 051	-232	-800	-368	5	-56
Finansiellt innehav	—	—	—	—	—	-4	-5	—
Goodwill	-111	-8	-81	-21	-18	-21	-60	-4
Derivat	-225	338	-76	140	-417	-592	934	-684
Aktuell skatt	-69	-63	5	-120	-40	-102	-2	-54
Uppskjuten skatt	436	-378	-94	-104	114	-55	-42	-37
Periodens resultat	634	1 299	-114	858	189	2	1 989	471
Övrigt totalresultat	3	519	-240	-13	-21	7	85	-107
Periodens totalresultat	637	1 818	-354	845	168	9	2 074	364
Balansräkning, mkr								
Förvaltningsfastigheter	120 548	138 141	136 919	137 328	136 999	135 020	135 711	135 824
Goodwill	3 634	4 158	4 166	4 247	4 268	4 286	4 307	4 367
Andelar i intresseföretag och joint ventures	11 269	11 645	10 905	11 064	10 996	10 311	9 924	9 331
Derivat	1 369	1 645	1 281	1 373	1 342	1 561	2 539	1 744
Övriga tillgångar	2 538	2 941	2 498	3 091	3 354	3 322	2 978	3 240
Likvida medel	93	104	120	137	174	207	2 400	1 825
Tillgångar som innehas för försäljning	13 982	—	—	—	—	—	—	—
Summa tillgångar	153 433	158 634	155 889	157 240	157 133	154 707	157 859	156 331
Eget kapital	75 939	77 892	78 311	78 663	77 815	78 906	79 174	77 109
Uppskjuten skatteskuld	13 597	15 380	15 139	14 974	14 879	15 004	14 900	14 904
Derivat	526	573	576	425	518	540	245	621
Räntebärande skulder	55 783	59 547	57 019	57 497	57 881	54 880	58 633	59 087
Övriga skulder	4 260	5 242	4 844	5 681	6 040	5 377	4 907	4 610
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	3 328	—	—	—	—	—	—	—
Summa eget kapital och skulder	153 433	158 634	155 889	157 240	157 133	154 707	157 859	156 331
Nyckeltal								
Periodens resultat, kr/aktie (före och efter utspädning)	1,37	2,66	-0,23	1,74	0,38	0,00	4,04	0,96
Avkastning eget kapital, %, R12	3,4	2,9	1,2	3,9	3,4	3,3	3,0	-7,6
Nettoinvestering, mkr	-4 277	679	891	675	2 465	358	-307	147
Nettouthyrning, mkr	28	82	26	16	2	-184	23	-16
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	87,5	88,0	89,2	88,7	89,3	89,9	91,1	90,7
Belåningsgrad, % ²	37,3	37,5	36,5	36,5	36,7	35,3	35,6	36,6
Räntetäckningsgrad, ggr, R12	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,3	3,3
EPRA NRV, kr/aktie ²	167	164	160	160	159	159	157	155

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

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

Alternativa nyckeltal

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

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

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

	2026 apr-jun		2025 apr-jun		2026 jan-jun		2025 jan-jun		R12, jul 2025 - jun 2026		2025 jan-dec	
Genomsnittligt antal aktier, tusen	462 695		492 272		475 516		492 359		483 877		492 229	
Förvaltningsresultat	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	267	0,58	115	0,23	2 007	4,22	274	0,56	3 065	6,33	1 334	2,71
Återläggning:												
Resultat intresseföretag exkl förvaltningsresultat	472	1,02	-192	-0,39	557	1,17	-272	-0,55	562	1,16	-268	-0,54
Värdeförändring fastighet	147	0,32	800	1,63	-269	-0,57	1 168	2,37	1 013	2,09	2 450	4,98
Värdeförändring finansiellt innehav	—	0,00	—	—	—	0,00	4	0,01	—	0,00	4	0,01
Värdeförändring goodwill	111	0,24	18	0,04	119	0,25	39	0,08	221	0,46	141	0,29
Värdeförändring derivat	225	0,49	417	0,85	-113	-0,24	1 009	2,05	-176	-0,36	945	1,92
Förvaltningsresultat	1 222	2,64	1 158	2,35	2 301	4,84	2 222	4,51	4 685	9,68	4 606	9,36
Aktuell skatt på förvaltningsresultat	-128	-0,28	-39	-0,08	-233	-0,49	-117	-0,24	-314	-0,65	-198	-0,40
EPRA Earnings/EPRA EPS	1 094	2,36	1 119	2,27	2 068	4,35	2 105	4,27	4 371	9,03	4 408	8,95

	R12, jul 2025 - jun 2026		R12, jul 2024 - jun 2025		2025 jan-dec	
Avkastning eget kapital						
Resultat efter skatt	2 679		2 651		938	
Genomsnittligt eget kapital	77 724		77 950		78 574	
Avkastning eget kapital, %	3,4		3,4		1,2	

	R12, jul 2025 - jun 2026		R12, jul 2024 - jun 2025		2025 jan-dec	
Avkastning eget kapital vid klassificering av hybrid som skuldinstrument						
Resultat efter skatt	2 679		2 651		938	
Tillkommer: kupong som ränta	-335		-348		-348	
Resultat efter skatt inkl kupong som ränta	2 344		2 303		590	
Genomsnittligt eget kapital enligt balansräkning	77 724		77 950		78 574	
Avgår: genomsnittligt hybridkapital	-10 161		-10 165		-10 161	
Avgår: skatteeffekt som påverkat eget kapital	-158		-101		-130	
Genomsnittligt eget kapital exkl hybridobligation	67 405		67 684		68 283	
Avkastning eget kapital vid klassificering av hybrid som skuldinstrument, %	3,5		3,4		0,9	

	R12, jul 2025 - jun 2026	R12, jul 2024 - jun 2025	2025 jan-dec
Avkastning totalt kapital			
Resultat före skatt	3 065	2 869	1 334
Återläggning:			
Räntenetto	2 112	2 106	2 082
Värdeförändringar derivat	-176	759	945
Netto	5 001	5 734	4 361
Genomsnittligt totalt kapital	156 466	156 387	156 566
Avkastning totalt kapital, %	3,2	3,7	2,8

	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	R12, jul 2025 - jun 2026	2025 jan-dec
Räntetäckningsgrad						
Förvaltningsresultat, mkr	1 222	1 158	2 301	2 222	4 685	4 606
Återläggning:						
Räntenetto, mkr	556	516	1 080	1 050	2 112	2 082
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	1 778	1 674	3 381	3 272	6 797	6 688
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,2	3,1	3,1	3,2	3,2

	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	R12, jul 2025 - jun 2026	2025 jan-dec
Överskottsgrad						
Driftöverskott	1 696	1 634	3 215	3 206	6 534	6 524
Återläggning:						
Intäkter coworking ¹	—	-59	—	-120	-138	-197
Kostnader coworking ¹	—	58	—	112	103	161
Driftöverskott exkl. coworking	1 696	1 633	3 215	3 198	6 499	6 488
Hysesintäkter exkl. coworking	2 098	2 108	4 194	4 210	8 349	8 426
Serviceintäkter	322	236	547	459	1 059	970
Hyses- och serviceintäkter exkl. coworking	2 420	2 344	4 741	4 669	9 408	9 396
Överskottsgrad, %	70,1	69,7	67,8	68,5	69,1	69,1

¹. Intäkter respektive kostnader med avdrag för koncerngemensamt.

	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	R12, jul 2025 - jun 2026	2025 jan-dec
Nettoinvestering, mkr						
Förvärv	—	1 681	0	1 700	385	2 085
Investeringar i befintliga fastigheter	1 082	790	1 968	1 288	3 895	3 215
Summa investering	1 082	2 471	1 968	2 988	4 280	5 300
Försäljningar	-5 359	-6	-5 566	-165	-6 312	-911
Nettoinvestering	-4 277	2 465	-3 598	2 823	-2 032	4 389
Andel av fastighetsvärdet, %	-3,1	1,8	-2,6	2,1	-1,5	3,2

	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Antal utestående aktier, tusental	453 082	492 102	492 102

	30 jun 2026 kr/aktie	30 jun 2025 kr/aktie	31 dec 2025 kr/aktie
Substansvärde			
Eget kapital	75 939	77 815	78 311
Återläggning:			
Hybridobligationer	-10 161	-10 161	-10 161
Beslutad ej verkställd utdelning	—	915	305
Derivat	-843	-824	-705
Goodwill	-4 047	-4 268	-4 166
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	14 917	14 879	15 139
Substansvärde EPRA NRV	75 805	78 356	78 723
Avdrag:			
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt	-2 529	-2 274	-2 422
Substansvärde EPRA NTA	73 276	76 082	76 301
Återläggning:			
Derivat enligt ovan	843	824	705
Uppskjuten skatt i sin helhet	-12 388	-12 605	-12 717
Substansvärde EPRA NDV	61 731	64 301	64 289

	30 jun 2026 Koncern enligt rapportering	30 jun 2026 Castellums andel av intresseföretag och JV	30 jun 2026 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV	30 jun 2025 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV	31 dec 2025 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV
EPRA LTV					
Räntebärande skulder, mkr	57 362	11 230	68 592	68 887	67 479
Hybridobligationer, mkr	10 161	—	10 161	10 161	10 161
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta, mkr	-608	—	-608	-735	-149
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar), mkr	2 014	41	2 055	2 823	2 493
Likvida medel, mkr	-98	-122	-220	-404	-278
Netto skulder, mkr	68 831	11 149	79 980	80 732	79 706
Förvaltningsfastigheter, mkr	133 868	22 495	156 363	158 716	158 263
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder), mkr	—	—	—	182	—
Totala tillgångar, mkr	133 868	22 495	156 363	158 898	158 263
EPRA LTV, %	51,4	49,6	51,2	50,8	50,4

Belåningsgrad	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder, mkr	57 362	57 881	57 019
Likvida medel, mkr	-98	-174	-120
Räntebärande skulder netto, mkr	57 264	57 707	56 899
Totala tillgångar, mkr	153 433	157 133	155 889
Belåningsgrad, %	37,3	36,7	36,5

Belåningsgrad fastighet	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder netto, mkr	57 264	57 707	56 899
Förvaltningsfastigheter, mkr	133 868	136 999	136 919
Belåningsgrad fastighet, %	42,8	42,1	41,6

Andel icke säkerställda tillgångar	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Totala tillgångar, mkr	153 433	157 133	155 889
Avdrag för säkerställda tillgångar, mkr	-67 745	-74 003	-68 836
Icke säkerställda tillgångar, mkr	85 688	83 130	87 053
Totala tillgångar, mkr	153 433	157 133	155 889
Andel icke säkerställda tillgångar, %	55,8	52,9	55,8

Säkerställda skulder/totala tillgångar	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Säkerställda skulder, mkr	30 198	22 429	22 093
Totala tillgångar, mkr	153 433	157 133	155 889
Säkerställda skulder/totala tillgångar, %	19,7	14,3	14,2

Nettoskuld/EBITDA R12	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder netto, mkr	57 264	57 707	56 899
Driftöverskott, mkr	6 534	6 601	6 524
Centraladministration, mkr	-185	-249	-264
Rörelseresultat, mkr	6 349	6 352	6 260
Nettoskuld/EBITDA, ggr	9,0	9,1	9,1

Aktiens direktavkastning	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Beslutad utdelning	—	2,48	2,48
Aktiekurs vid periodens utgång	127,30	124,05	106,40
Aktiens direktavkastning, %	—	2,0	2,3

Hyres- och serviceintäkter i jämförbart bestånd	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	R12, jul 2025 - jun 2026	2025 jan-dec
Hyres- och serviceintäkter	2 420	2 403	4 741	4 789	9 546	9 593
Förvärvade-, sålda- och projektfastigheter	-284	-64	-368	-220	-511	-291
Coworking, koncerngemensamt samt valutajustering	2	-36	13	-93	-59	-97
Hyres- och serviceintäkter i jämförbart bestånd, mkr	2 138	2 303	4 386	4 476	8 976	9 205

Definitioner

Alternativa nyckeltal

Castellum tillämpar European Securities and Markets authorities (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS® redovisningsstandarder och Årsredovisningslagen). Castellum är också medlem i branschorganisationen European Public Real Estate Associations (EPRA) varför de finansiella nyckeltalen EPRA EPS, EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV, EPRA LTV samt EPRA vakansgrad redovisas.

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

Aktiens direktavkastning

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

Andel icke säkerställda tillgångar

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

Avkastning eget kapital

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

Avkastning eget kapital (exkl hybrid)

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

Belåningsgrad

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

Belåningsgrad fastighet

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

EPRA EPS – Earnings per Share

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

Övriga nyckeltal och definitioner

Antal aktier

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

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

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

Avkastning totalt kapital

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

Data per aktie

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

EPRA NRV – Net Reinstatement Value

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

EPRA NTA – Net Tangible Assets

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

EPRA NDV – Net Disposal Value

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

EPRA LTV – Loan to Value

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

Förvaltningsresultat

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

EPRA Vakansgrad

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

Fastighetskategori

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

Fastighetskostnader

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

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, justerat för valuta. Projektfastigheter, coworking samt fastigheter som förvärvats eller sålts ingår ej. Nyckeltalet belyser utvecklingen av hyres- och serviceintäkter exklusive engångseffekter, exempelvis för förtida avflyttningar, opåverkat av förvärvade och sålda fastigheter.

Nettoinvestering

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

Nettoskuld/EBITDA

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

Räntetäckningsgrad

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

Säkerställda skulder av totala tillgångar

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

Överskottsgrad

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

Hyresvärde

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

Kontraktsvärde

Hyres- och serviceintäkter på helårsbasis för Castellums hyresavtal.

Kronor per kvm

Fastighetsrelaterade nyckeltal, uttryckta i kronor per kvm, baseras på fastigheter ägda vid periodens utgång, varvid under året förvärvade/ färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Vid delårsboksut redovisas nyckeltalen för rullande 12 månader.

Nettouthyrning

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

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september 2026
Bokslutskommuniké 2026

22 oktober 2026
12 februari 2027

Kontaktuppgifter

För mer information vänligen kontakta:
Pål Ahlsén, verkställande direktör, telefon 076-807 97 02 eller
Christoffer Strömbäck, CFO, telefon 070-249 72 55.

Om Castellum

Castellum är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i tillväxtstäder. Per den 30 juni 2026 uppgick fastighetsvärdet till cirka 134 mdkr. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och klassificerat som grönt enligt Green Equity Designation. Castellum är det enda svenska fastighetsbolaget i Dow Jones Sustainability Index (DJSI).

En värd bortom det förväntade.
www.castellum.se

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



CASTELLUM