



Delårsrapport januari-mars 2026

Q1

På Castellums webbplats kan du ladda ner och prenumerera
på pressmeddelanden och finansiella rapporter.
[castellum.se](https://www.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 - mars 2026

- Intäkterna uppgick till 2 321 mkr (2 386). I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 2,0 procent (0,2) exklusive valutaeffekter.
- Driftöverskottet uppgick till 1 519 mkr (1 572). Driftöverskottet i jämförbart bestånd minskade med 5,8 procent (-2,8) exklusive valutaeffekter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 079 mkr (1 064), en ökning om 1,4 procent (-7,3).
- Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 416 mkr (-368) motsvarande 0,3 procent (-0,3). Fastighetsbeståndets värde uppgick till 138,1 mdkr (136,9) vid periodens utgång.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 299 mkr (2), vilket motsvarar 2,66 kronor per aktie före och efter utspädning (0,00).
- Nyuthyrningar har gjorts med 97 000 kvm (62 000) och med en årshyra om 271 mkr (137). Nettouthyrningen uppgick till 82 mkr (-184) för perioden och 126 mkr (-174) för rullande 12 månader.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 679 mkr (358), varav 886 mkr (498) avser investeringar i befintliga fastigheter, — mkr (19) förvärv, och -207 mkr (-159) försäljningar.
- Investeringar i intresseföretag och joint ventures uppgick till — mkr (387).
- Belåningsgraden uppgick till 37,5 procent (36,5).
- Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 3,2 gånger (3,2) och 65 procent (68) av låneportföljen var räntesäkrad (över 1 år) vid periodens utgång.

Väsentliga händelser under perioden

- Castellum har tecknat avtal med AP7 om att avyttra en portfölj om nio samhällsfastigheter belägna i Borås, Göteborg, Jönköping, Malmö, Mölndal och Örebro till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 5,6 mdkr. Fastigheterna planeras att frånträdas under andra och tredje kvartalet 2026.
- Bolaget har under kvartalet genomfört återköp av 17 723 097 egna aktier till en genomsnittlig kurs om 111,20 kr/aktie, totalt 1 972 mkr.
- Castellum har hyrt ut 24 000 kvm i kontorsfastigheten Sorbonne 1 (Infinity) i Hagastaden, varav knappt hälften är villkorat hyresgästens rätt att minska förhyrningen.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Bolaget har efter kvartalet genomfört återköp av 6 125 778 egna aktier till en genomsnittlig kurs om 118,49 kr, totalt 726 mkr. Tillsammans med återköp under första kvartalet har därmed 23 848 875 egna aktier återköpts under 2026 till en genomsnittlig kurs om 113,07 kr, totalt 2 697 mkr.

Nyckeltal	2026 jan-mar	2025 jan-mar	R12, apr 2025 - mar 2026	2025 jan-dec
Intäkter, mkr	2 321	2 386	9 528	9 593
Driftöverskott, mkr	1 519	1 572	6 469	6 524
Förvaltningsresultat, mkr	1 079	1 064	4 621	4 606
Periodens resultat, mkr	1 299	2	2 234	938
Kr/aktie, före och efter utspädning	2,66	0,00	4,55	1,91
Avkastning eget kapital, %, R12	2,9	3,3	2,9	1,2
Nettoinvestering, mkr	679	358	4 709	4 389
Nettouthyrning, mkr	82	-184	126	-140
Belåningsgrad, %	37,5	35,3	37,5	36,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,0	3,2	3,2
EPRA NRV, kr/aktie	164	159	164	160
Energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, R12	86	91	86	85
Energieffektivisering, jämförbart bestånd, graddagskorrigerad, %, R12	-4	-5	-4	-7

Bild framsida: Helsingborg/Jeppe 1 (GreenHaus)

Back to basics i praktiken

Back to basics innebär ett totalt fokus på att skala bort det som inte kan förväntas nå 10 procent på eget kapital. I praktiken innebär det att vi kommer öka transaktionshastigheten. Under kvartalet sålde vi nio fastigheter till AP7. Försäljningspriset var 5,6 mdkr. Resultat-effekten blir 750 mkr, varav cirka 250 mkr under detta kvartal.

Back to basics innebär disciplin med det kapital aktieägarna betrott oss med. I praktiken innebär det att vi kommer att återföra kapital till aktieägarna som vi inte kan förränta till 10 procent. Just nu, givet aktiens rabatt mot substansvärdet, är det bättre att återföra via återköp. I skrivande stund har vi köpt tillbaka 23 miljoner aktier, av totalt 492 miljoner aktier.

Back to basics innebär att hålla hårt i kostnader. Under hösten sålde vi United Spaces och genomförde ett besparingsprogram på huvudkontoret. Det innebär också att vi kontinuerligt vänder på alla stenar för att se möjligheter att jobba enklare och snabbare. Kostnaderna för administration, såväl fastighets- som central-administration, är under perioden nästan 100 mkr lägre än för ett år sedan.

Nettouthyrningen 82 mkr

Det är förstås roligt att rapportera positiv nettouthyrning om 82 mkr. Det är primärt uthyrningen till Ericsson i Hagastaden som driver upp nettouthyrningen vilken motsvarar cirka hälften av det potentiella hyresvärdet i förhyrningen till Ericsson. I juni ger Ericsson besked ifall de hyr hela eller halva Infinity. Utan förhyrningen till Ericsson hade nettouthyrningen varit 10 mkr. Positivt, men alltså segt på hyresmarknaden. Men, som sagt, kul med rejält positiv nettouthyrning.

Uthyrningsgraden ner 2 procentenheter

Uthyrningsgraden sjunker med nästan 2 procentenheter i jämförelse med för ett år sedan och med lite drygt 1 procent under kvartalet. Det är tidigare perioders negativa nettouthyrning som nu letar sig in i siffrorna, vilket följaktligen slår igenom på intäkter och driftöverskott. Förändringen i jämförbart bestånd för såväl intäkter som driftöverskott är negativ, 2 respektive 6 procent.

Värdeförändringar 0,4 mdkr

Värdeförändringar om cirka 400 mkr, varav cirka 300 mkr är en följd av uthyrning till Ericsson i Infinity och cirka 250 mkr är försäljning till AP7. Övriga fastigheter tappar således lite i värde, vilket primärt är en följd av lägre förväntade kassaflöden.

Med risk för att bli tjugig

Men, vårt uppdrag är glasklart; öka lönsamheten. Castellum ska ge minst 10 procent på eget kapital över en konjunkturcykel. Vi ska hantera aktieägarnas pengar varsamt. Kan vi inte förränta dem, så ska vi lämna tillbaka dem. If we can't earn it, we will return it!

Pål Ahlsén

Verkställande direktör



Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	R12, apr 2025 - mar 2026	2025 jan-dec
Hyses- och serviceintäkter	2 321	2 386	9 528	9 593
Intäkter	2 321	2 386	9 528	9 593
Driftkostnader	-439	-414	-1 425	-1 400
Underhåll	-86	-67	-374	-354
Fastighetsskatt	-146	-145	-579	-578
Uthyrning och fastighetsadministration	-131	-188	-681	-737
Driftöverskott	1 519	1 572	6 469	6 524
Centrala administrationskostnader	-24	-66	-220	-264
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	40	188	619	767
Finansnetto				
Räntenetto	-524	-534	-2 072	-2 082
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-17	-16	-72	-71
Resultat inklusive intresseföretag och joint ventures varav förvaltningsresultat¹	994	1 144	4 724	4 874
Värdeförändringar				
Fastigheter	416	-368	-1 665	-2 450
Finansiellt innehav	—	-4	—	-4
Goodwill	-8	-21	-128	-141
Derivat	338	-592	-16	-945
Resultat före skatt	1 740	159	2 915	1 334
Aktuell skatt	-63	-102	-218	-257
Uppskjuten skatt	-378	-55	-463	-139
Periodens resultat	1 299	2	2 234	938
Genomsnittligt antal aktier, tusental	488 479	492 446	491 251	492 229
Resultat, kronor/aktie före och efter utspädning	2,66	0,00	4,55	1,91
Övrigt totalresultat	2026 jan-mar	2025 jan-mar	R12, apr 2025 - mar 2026	2025 jan-dec
Periodens resultat	1 299	2	2 234	938
<i>Poster som kan komma att omföras till periodens resultat</i>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	645	-121	294	-472
Valutasäkring	-126	128	-49	204
Periodens totalresultat	1 818	9	2 479	670

¹ För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidorna 25–27.

Resultatanalys

Intäkter

Intäkterna uppgick till 2 321 mkr (2 386). Förändringen om –65 mkr förklaras av intäkter från projektfastigheter om 23 mkr, genomförda transaktioner om 15 mkr samt avyttringen av United Spaces, som inneburit lägre intäkter om –45 mkr. Vidare har intäkter i jämförbart bestånd minskat med –47 mkr, motsvarande –2,0 procent, vilket främst är hänförligt till ökade vakanser om –60 mkr.

Utveckling intäkter

mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 248	2 295	-2,0
Projektfastigheter	52	29	
Transaktion	32	17	
Coworking	—	62	
Koncerngemensamt	—	-17	
Valutajusterings ¹	-11	—	
Intäkter totalt	2 321	2 386	-2,7

¹ Innevarande år omräknat med jämförelseperiodens valutakurs.

Kostnader

Fastighetskostnader uppgick till 802 mkr (761), vilket är hänförligt till ökade kostnader om 45 mkr i jämförbart bestånd, motsvarande 6,1 procent, exklusive valutaeffekter. Kostnadsökningen förklaras främst av högre kostnader för snöröjning och uppvärmning om 38 mkr. Vidare har en förskjutning av kostnader mellan fastighetsadministration och centraladministration påverkat fastighetskostnaderna negativt om 22 mkr. Förskjutningen är ett resultat av en ny ansvarsfördelning mellan centrala funktioner och de regionala förvaltningsorganisationerna som etablerades i samband med nedbantningen av huvudkontoret i slutet av 2025. Den nya kostnadsfördelningen har tillämpats från och med 2026 och jämförelsesiffror har inte räknats om.

Fastighets- och uthyrningsadministration uppgick till 131 mkr (188). Minskningen om 57 mkr är dels relaterad till ökade kostnader hänförliga till förskjutning enligt ovan, dels minskade kostnader avseende avyttring av United Spaces om 53 mkr. Vidare förklaras minskningen av effektivisering av huvudkontoret och allmän kostnadsöversyn.

Centraladministration uppgick till 24 mkr (66), en minskning om 42 mkr där 20 mkr hänförs till allmän kostnadsöversyn och resterande förklaras av kostnadsförskjutningen ovan.

Utveckling kostnader

mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	Förändring, %
Jämförbart bestånd	777	732	6,1
Projektfastigheter	21	19	
Transaktion	9	10	
Valutajusterings ¹	-5	—	
Fastighetskostnader	802	761	5,4
Coworking	—	70	
Koncerngemensamt	—	-17	
Centraladministration	24	66	
Kostnader totalt	826	880	-6,1

¹ Innevarande år omräknat med jämförelseperiodens valutakurs.

Fastighetskostnader 12 mån, kr/kvm, R12¹

mkr	Lager/Lätt				Totalt
	Kontor	Samhäll	industri	Handel	
Driftkostnader	335	241	189	188	271
Underhåll	74	72	53	68	67
Fastighetsskatt	149	110	32	100	106
Fastighetsadministration	128	91	90	101	110
Totalt	686	514	364	457	554
Q1 2025, R12	689	487	337	408	540

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.

Skilnad mellan driftöverskott om 1 519 mkr (1 572) och resultat före skatt om 1 740 mkr (159) består av centrala administrationskostnader om –24 mkr (–66), resultat från intresseföretag och joint ventures om 40 mkr (188), finansnetto om –541 mkr (–550) samt värdeförändringar fastigheter, finansiella innehav, goodwill och derivat om 746 mkr (–985).

mkr	Intäkter		Driftöverskott ¹	
	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Stockholm	584	591	405	412
Väst	464	455	312	316
Mitt	458	446	305	305
Mälardalen	317	317	196	206
Öresund	348	365	230	246
Finland	150	167	71	95
Coworking	—	62	—	-8
Koncerngemensamt	—	-17	—	—
Summa	2 321	2 386	1 519	1 572

¹ Summa driftöverskott överensstämmer med redovisat driftöverskott i resultaträkningen.

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-mar	2025 jan-mar
Förvaltningsresultat	125	108
Värdeförändring fastigheter	-69	1
Skatt	-29	-24
Övrigt	33	-20
Castellums andel av resultat från intresseföretag och joint ventures	60	65
Nedskrivning/återföring av nedskrivning	-20	123
Total påverkan på periodens resultat	40	188
Omräkningsdifferens	700	-189
Valutasäkring	-251	148
Total påverkan på periodens totalresultat	489	147

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -541 mkr (-550). De lägre kostnaderna jämfört med föregående år förklaras framförallt av omförhandlingar till lägre marginaler och lägre underliggande marknadsräntor. Effekten motverkades av att räntederivat med låg fast ränta löpt ut samt högre räntebärande skuld under kvartalet.

Genomsnittlig utgående ränta för låneportföljen, inklusive ränteech valutasäkring med lång löptid, uppgick per balansdagen till 3,1 procent (3,3). 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-mar	2025 jan-mar
Finansiella intäkter	3	7
Räntekostnader, lån	-508	-532
Ränteintäker- och kostnader, räntederivat	17	69
Ränteintäker- och kostnader, valutaderivat	-39	-88
Avgår: aktiverad ränta	10	8
Övriga finansiella kostnader	-6	-6
Valutakursdifferenser	-1	8
Summa räntenetto	-524	-534
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-17	-16
Summa finansnetto	-541	-550

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 079 mkr (1 064), motsvarande 2,21 kronor per aktie (2,16). Ökningen i förvaltningsresultatet är framför allt relaterad till effektivisering av huvudkontoret samt effekter av avyttring United Spaces.

Castellums andel av intresseföretag och joint ventures bidrog med 125 mkr (108) till förvaltningsresultatet, varav 125 mkr (108) avsåg Entra och 0 mkr (—) avsåg Halvorsäng.

Värdeförändringar

Fastighet

Castellum redovisar under perioden realiserade värdeförändringar om 401 mkr (-351), främst drivet av positiva projektresultat och försäljningen av nio fastigheter till AP7. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Castellums bestånd uppgick vid periodens utgång till 5,60 procent, 4 baspunkter lägre än föregående kvartal.

Under perioden har 5 procent av fastighetsvärdet externvärderats. De externa värderingarna är i nivå med de interna värderingarna och bekräftar Castellums bedömda marknadsvärde.

Genomförda fastighetsförsäljningar har under perioden medfört en realiserad värdeförändring om 15 mkr. Försäljningspris netto uppgick till 206 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om 0 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 206 mkr att jämföra med senaste värderingen om 191 mkr, en skillnad om 15 mkr.

Värdeförändringar - fastighet

mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Kassaflöde	-295	-556
Projektvinst/byggrätter	345	139
Avkastningskrav	351	66
Orealiserad värdeförändring	401	-351
% av fastighetsvärde vid årets ingång	0,3	-0,3
Försäljningar	15	-17
Totalt	416	-368
% av fastighetsvärde vid årets ingång	0,3	-0,3

Goodwill

Förändring av goodwill uppgick till -8 mkr (-21) varav -3 mkr (-8) är hänförligt till avyttringar och -5 mkr (-13) är hänförligt till negativ värdeutveckling på fastigheter.

Derivat

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat. I periodens resultat har derivaten genererat en värdeförändring om 338 mkr (-592), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om -95 mkr (330) och realiserade värdeförändringar om 433 mkr (-922).

Värdeförändringarna förklaras av stigande swapräntor under kvartalet och valutakursrörelser. Värdeförändringar som ett resultat av säkringsrelationer uppgick till -128 mkr (128) och redovisas i övrigt totalresultat.

Skatt

Total skatt för perioden uppgick till –441 mkr (–157) varav –63 mkr (–102) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skatt på resultat före skatt uppgick teoretisk skatt till –358 mkr. Skillnaden om –83 mkr beror främst på ej avdragsgill ränta.

Kvarvarande underskottsavdrag beräknade till 242 mkr (351) är spärrade för användning inom delar av koncernen.

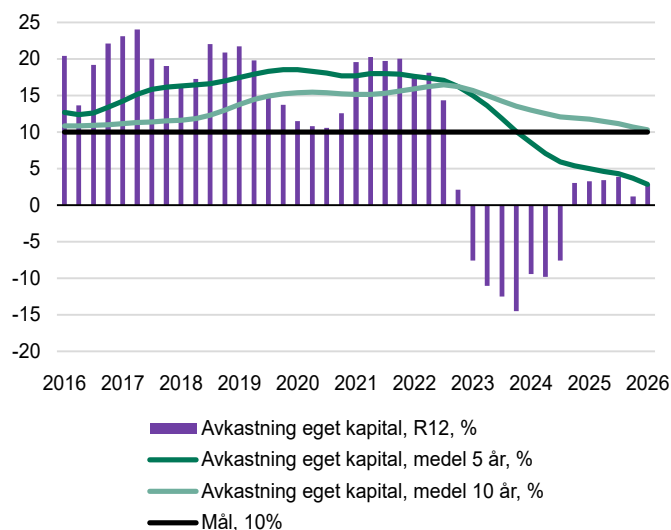
Skatteberäkning januari–mars 2026

mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 079	
avgår intresseföretag och joint ventures	–125	
Skattemässigt avdragsgilla:		
avskrivningar	–543	543
ombyggnationer	–139	139
Hybridobligation	–335	335
Ej avdragsgill ränta	576	—
Övriga skattemässiga poster	–4	139
Skattepliktigt förvaltningsresultat	509	1 156
Skatt på förvaltningsresultat	–105	
Försäljning fastigheter	—	–117
Värdeförändring fastigheter	—	457
Värdeförändring derivat	–95	228
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	414	1 724
Underskottsavdrag, ingående balans	–351	351
Underskottsavdrag, utgående balans	242	–242
Skattepliktigt resultat	305	1 833
Periodens skatt enligt resultaträkning	–63	–378

Avkastning på eget kapital

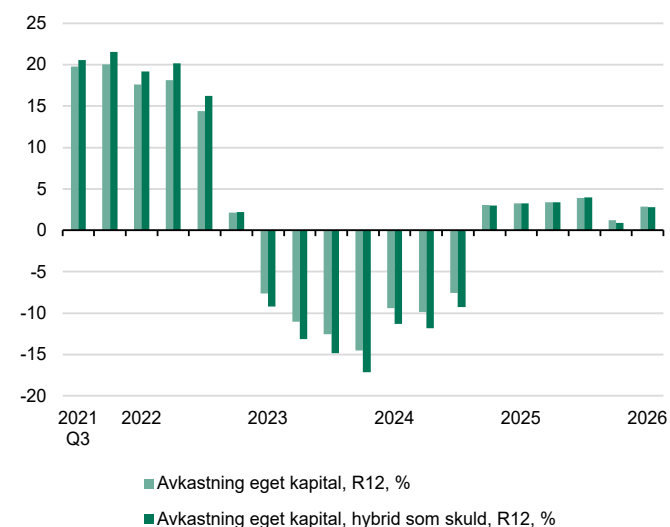
Castellums övergripande finansiella mål är att avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 10 procent per år över en konjunkturcykel. Per den 31 mars 2026 uppgår avkastning på eget kapital för rullande 12 månader till 2,9 procent (3,3).

Mål – 10 % avkastning på eget kapital



Därutöver redovisar Castellum ett justerat avkastningsmått där hybridobligationen redovisas som skuldinstrument. Justerad avkastning på eget kapital för rullande 12 månader uppgår till 2,8 procent (3,2). Diagrammet nedan visar utfall för de två olika avkastningsmåten.

Jämförelse vid hybrid som skuldinstrument



Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	138 141	135 020	136 919
Goodwill	4 158	4 286	4 166
Nyttjanderättstillgångar	1 105	1 441	1 105
Andelar i intresseföretag och joint ventures	11 645	10 311	10 905
Derivat	1 645	1 561	1 281
Övriga anläggningstillgångar	133	171	133
Övriga fordringar	1 703	1 710	1 260
Likvida medel	104	207	120
Summa tillgångar	158 634	154 707	155 889
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	77 892	78 906	78 311
Uppskjuten skatteskuld	15 380	15 004	15 139
Övriga avsättningar	35	32	75
Derivat	573	540	576
Räntebärande skulder	59 547	54 880	57 019
Leasingskulder	1 105	1 441	1 105
Ej räntebärande skulder	4 102	3 904	3 664
Summa eget kapital och skulder	158 634	154 707	155 889

Förändring eget kapital

mkr	Antal utestående aktier, tusental	Hänförligt till moderföretagets aktieägare						Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Säkringsreserv	Balanserad vinst	Hybridobligation	
Eget kapital 2024-12-31	492 446	246	38 942	210	-290	29 905	10 161	79 174
Utdelning hybridobligation	—	—	—	—	—	-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
Utdelning (2,48 kr/aktie)	—	—	—	—	—	-1 221	—	-1 221
Återköpta egna aktier	-344	—	—	—	—	-39	—	-39
Aktierelaterade ersättningar	—	—	—	—	—	4	—	4
Periodens resultat apr-dec 2025	—	—	—	—	—	936	—	936
Övrigt totalresultat apr-dec 2025	—	—	—	-351	76	—	—	-275
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	-17 723	—	—	—	—	-1 972	—	-1 972
Aktierelaterade ersättningar	—	—	—	—	—	1	—	1
Periodens resultat jan-mar 2026	—	—	—	—	—	1 299	—	1 299
Övrigt totalresultat jan-mar 2026	—	—	—	645	-126	—	—	519
Eget kapital 2026-03-31	474 379	246	38 942	383	-212	28 372	10 161	77 892

Kommentarer till balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 mars 2026 äger Castellum totalt 669 fastigheter (673) till ett verkligt värde om cirka 138 mdkr (137).

Förändring av fastighetsbeståndet

	Bokfört värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2026	136 919	673
+ Förvärv	0	—
+ Investeringar i befintliga fastigheter	886	—
- Försäljningar	-191	-2
+/- Fastighetsregleringar	—	-2
+/- Orealiserade värdeförändringar	401	—
+/- Valutakursomräkning	126	—
Fastighetsbeståndet per balansdag	138 141	669

Goodwill

Castellum redovisar goodwill om 4 158 mkr (4 166) 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 2026	31 dec 2025
Ingående bokfört värde	4 166	4 307
Försäljningar	-3	-24
Nedskrivningar	-5	-117
Utgående bokfört värde	4 158	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. Under perioden har Entra återköpt egna aktier, motsvarande 0,49 procent av antal registrerade aktier.

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.

inga ytterligare investeringar har gjorts under perioden i Castellums joint venture Halvorsäng.

mkr	31 mar 2026	31 dec 2025
Ingående bokfört värde	10 905	9 924
Förvärv	—	770
Aktieägartillskott	—	66
Andel av resultat från intresseföretag och joint ventures	60	433
Erhållen utdelning	—	-69
Nedskrivning/återföring nedskrivning	-20	334
Valutakursomräkning	700	-553
Utgående bokfört värde	11 645	10 905

mkr	Entra		Halvorsäng	
	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2026 jan-mar	2025 jan-mar
Hysesintäkter	752	746	—	—
Förvaltningsresultat	336	308	0	—
Periodens resultat	193	204	1	5
Varav minoritetens andel	32	24	—	—

	Entra		Halvorsäng	
	31 mar 2026	31 dec 2025	31 mar 2026	31 dec 2025
Antal fastigheter, st	79	80	1	1
Fastighetsvärde, mkr	59 826	56 596	900	863
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 102	1 117	53	53
Ek. uthyrningsgrad, %	94,3	93,9	91,9	91,9
Kontraktslängd, år	5,9	6,0	11,6	11,6
Räntebärande skulder, mkr	29 842	28 307	—	—
Kapitalbindning, år	4,1	3,6	—	—
Räntebindning, år	3,4	3,4	—	—
Belåningsgrad, %	47,6	48,0	—	—
EPRA NRV, SEK/aktie	166	155	—	—
Börskurs, NOK/aktie	104,80	115,60	—	—
Bokfört värde, mkr	11 159	10 420	486	485
Verkligt värde, mkr	6 884	7 117	486	485

Fastigheten Halvorsäng är under uppförande med en beräknad inflyttning vid halvårsskiftet 2026.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 15 380 mkr (15 139). Ett bedömt verkligt värde kan beräknas till 2 470 mkr (2 422), se antaganden i årsredovisning 2025.

mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	242	50	48
Derivat	-893	-184	-168
Obeskattade reserver	-835	-172	-155
Fastigheter	-82 824	-17 082	-2 195
Summa	-84 310	-17 388	-2 470
Fastigheter, tillgångsförvärv	9 749	2 008	—
Utgående värde per balansdag	-74 561	-15 380	-2 470

Derivat

Per den 31 mars 2026 uppgick marknadsvärdet för derivatportföljen till 1 072 mkr (705) fördelat på 978 mkr (776) för räntederivat respektive 94 mkr (-71) för valutaderivat. Verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Fastighetsportföljen

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

Castellums geografiska fokus kombinerat med stabila hyresgäster, exempelvis statliga och kommunala verksamheter, ger goda förutsättningar för stabilitet och långsiktig tillväxt. Det kommersiella beståndet består till största delen av kontor 60 procent, och därefter samhällsfastigheter 16 procent, lager/lätt industri 15 procent och handel 6 procent.

Gemensamt för dessa fastigheter är att de är belägna i eller nära citylägen, har goda kommunikationer och kompletterande service. Beståndets sista 3 procent består av projekt och mark.

Castellums fastighetsbestånd per den 31 mars 2026 omfattade 669 fastigheter (673) med ett sammanlagt kontraktvärde om 9 247 mkr (9 299) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 5 283 tkvm (5 291).

Investeringar

Castellum har under perioden förvärvat fastigheter för 0 mkr (19) och investerat i befintliga fastigheter för 886 mkr (498). Efter försäljningar om -207 mkr (-159) uppgick nettoinvesteringen till 679 mkr (358).

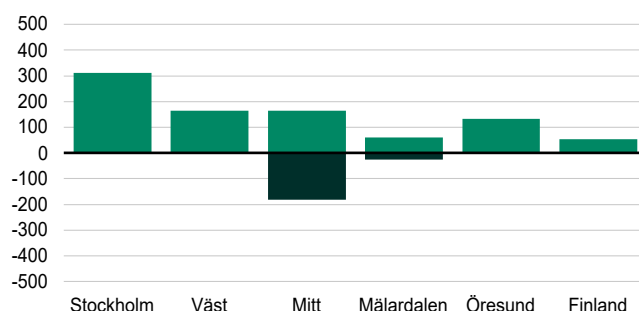
Ekonomisk uthyrningsgrad

Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 88,0 procent jämfört med 89,2 procent vid utgången av 2025. Från och med 2026 tillämpas en ny definition för ekonomisk uthyrningsgrad, se sida 28. Jämförelsesiffror har justerats.

Större fastighetstransaktioner 2026

Försäljningar	Region	Frånträde	Yta, kvm	Årtligt hyresvärde, mkr	Netto-försäljningspris, mkr
Hållstugan 28	Mitt	Q1-26	7 826	16	170

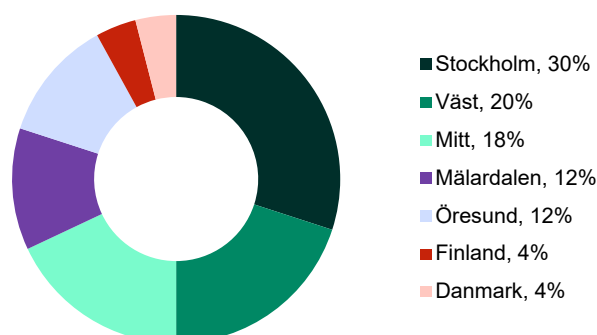
Nettoinvesteringar per region



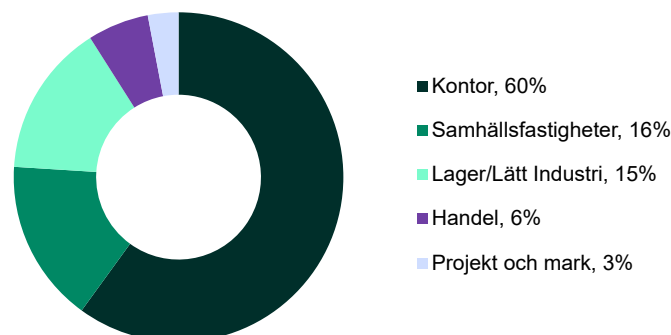
Nettoinvestering

Nettoinvestering, mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	R12, apr 2025 - mar 2026	2025 jan-dec
Förvärv	0	19	2 066	2 085
Investeringar i befintliga fastigheter	886	498	3 602	3 215
Summa investering	886	517	5 668	5 300
Försäljning	-207	-159	-959	-911
Nettoinvestering	679	358	4 709	4 389
Andel av fastighetsvärdet, %	0,5	0,3	3,5	3,2

Fastighetsvärde per region



Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsbestånd

Kategori	2026-03-31				januari-mars 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	26 998	42 026	483	3 007	83,8	393	120	689	273
Väst	80	482	14 135	29 354	251	2 100	89,0	215	78	607	137
Mitt	73	537	12 167	22 665	275	2 006	85,1	238	91	598	147
Mälardalen	30	398	10 534	26 460	224	2 377	85,2	184	65	623	119
Öresund	31	260	8 525	32 751	166	2 558	87,6	147	48	653	99
Danmark	12	116	4 648	39 995	75	2 681	77,8	63	21	723	42
Finland	18	204	5 758	28 262	175	3 683	83,5	147	77	1 241	70
Summa Kontor	298	2 639	82 765	31 361	1 649	2 536	85,0	1 387	500	686	887
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER											
Stockholm	8	143	6 037	42 297	100	2 751	94,7	93	22	536	71
Väst	17	142	3 270	22 967	69	1 929	94,6	65	19	525	46
Mitt	28	282	8 814	31 275	161	2 259	92,0	149	37	489	113
Mälardalen	7	45	1 203	26 641	24	2 169	98,4	25	7	658	17
Öresund	5	62	2 747	44 658	43	2 696	96,2	41	9	431	32
Danmark	1	12	619	50 730	10	3 197	99,6	10	2	578	8
Summa Samhällsfastigheter	66	686	22 690	33 086	407	2 343	94,1	383	96	514	287
LAGER/LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	28	181	3 614	20 013	66	1 465	85,9	55	24	467	31
Väst	81	604	8 663	14 348	176	1 155	95,1	163	50	315	113
Mitt	18	127	1 612	12 707	39	1 166	94,3	36	13	352	23
Mälardalen	26	341	3 950	11 576	106	1 246	89,9	92	40	439	52
Öresund	37	261	3 006	11 517	70	1 050	90,7	61	25	306	36
Finland	1	—	75	—	2	—	90,7	2	0	—	2
Summa Lager/Lätt industri	191	1 514	20 920	13 823	459	1 201	91,8	409	152	364	257
HANDEL											
Stockholm	11	74	1 913	25 763	37	2 018	94,7	34	7	428	27
Väst	10	44	1 112	25 319	22	1 964	98,2	21	6	474	15
Mitt	16	94	1 449	15 331	37	1 545	92,2	33	11	436	22
Mälardalen	8	38	708	18 409	16	1 614	97,3	15	5	430	10
Öresund	15	68	1 235	18 181	29	1 765	85,8	23	10	522	13
Summa Handel	60	318	6 417	20 112	141	1 768	93,1	126	39	457	87
Summa Förvaltningsfastigheter	615	5 157	132 792	25 748	2 656	2 071	88,0	2 305	787	554	1 518
Projekt	24	126	4 542		46			12	13		-1
Obebyggd mark	30	—	807		5			4	2		2
Totalt	669	5 283	138 141		2 707			2 321	802		1 519
2025-12-31	673	5 282	135 711		—			—	—		—
januari-mars 2025	—	—	—		2 685			2 338	759		1 579

¹. Endast beräknad på yta kopplad till förvaltningsfastigheter.

Ovan redovisat driftöverskott om 1 519 mkr överensstämmer med resultaträkningens driftöverskott om 1 519 mkr.

Stora projekt

Pågående projekt över 100 mkr

Castellum har en portfölj av större pågående projekt till en sammanlagd investering om 3,4 mdkr, varav 1,7 mdkr återstår att investera. Den genomsnittliga uthyrningsgraden uppgår till 72 procent.

Under kvartalet har det fullt uthyrda hotellprojektet i Göteborg om 4 500 kvm färdigställts.

Castellum har hyrt ut 24 000 kvm i kontorsfastigheten Sorbonne 1 (Infinity) i Hagastaden. Skillnaden mot ytan nedan avser gemensamma ytor som hyresgästen förhyr utöver projektet. Knappt hälften av uthyrningen är villkorad och den ekonomiska uthyrningsgraden exklusive den villkorade delen uppgår till 59 procent.

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	Q2-26	6 200	32	0	220	33	187
Summa ej startade projekt					6 200	32	0	220	33	187

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	244	56
Solsten 1:172	K	O/T	Göteborg	Q3-26	15 100	34	100	142	81	84
Amasonen 3	K	O	Linköping	Q4-26	2 600	12	89	154	89	65
Örnäs 1:28 (Brunna B3)	La	N	Stockholm	Q1-27	13 100	15	0	229	108	121
Tingstadsvassen 31:2	I	N	Göteborg	Q1-27	5 900	9	54	101	10	91
Sunnanå 8:51	La	N	Malmö	Q1-27	22 400	26	0	291	138	153
Götaland 5 (Werket)	S	O/T	Jönköping	Q2-27	7 700	20	100	166	21	145
Blandaren 18	K	O/T	Linköping	Q3-27	5 000	13	83	144	16	128
Hotellet 8	Ho	O	Jönköping	Q4-27	7 400	18	100	198	20	178
Sorbonne 1 (Infinity)	K	N	Stockholm	Q4-27	20 100	113	59	1 716	1 044	672
Summa pågående projekt					116 400	334	72	3 441	1 771	1 693

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	93	7
Summa färdigställt					4 500	17	100	100	93	7

Totalsumma projekt					127 100	383	67	3 761	1 897	1 887
---------------------------	--	--	--	--	----------------	------------	-----------	--------------	--------------	--------------

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

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 7 300 kommersiella kontrakt och cirka 450 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen nedan.

Det enskilt största kontraktet svarar för 1,2 procent av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största hyresgästen är 2,8 procent. Återstående genomsnittlig kontraktslängd per den 31 mars 2026 uppgick till 3,7 år (3,6).

Kontraktsförallostruktur

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, löptid			
2026	2 268	1 121	12
2027	1 959	1 854	20
2028	1 277	1 827	20
2029	1 042	1 386	15
2030	301	667	7
>2030	475	2 152	23
Summa kommersiellt	7 322	9 007	97
Bostäder	438	47	1
P-platser och övrigt	6 194	193	2
Totalt	13 954	9 247	100

Nettouthyrning

Under perioden har Castellum tecknat hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 271 mkr (137). Uppsägningar uppgick till -189 mkr (-321), varav -2 mkr (-86) avsåg konkurser och -14 mkr (-32) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 82 mkr (-184). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultateffekt bedöms till 6–15 månader för förvaltningsfastigheter och

Nettouthyrning, januari-mars 2026

mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Finland	Totalt
Nytecknat							
Förvaltningsfastigheter	38	36	26	30	56	5	191
Projektfastigheter	72	5	2	1	0	0	80
Totalt	110	41	28	31	56	5	271
Uppsagt							
Befintligt	-48	-50	-30	-13	-39	-7	-187
Konkurser	0	-2	0	0	0	0	-2
Totalt	-48	-52	-30	-13	-39	-7	-189
Nettouthyrning	62	-11	-2	18	17	-2	82
januari-mars 2025	-13	-4	-2	-90	-69	-6	-184

Kontraktstorlek

mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiellt, storlek			
<0,25	3 168	206	2
0,25–0,5	987	360	4
0,5–1,0	1 231	863	9
1,0–3,0	1 274	2 192	24
>3,0	662	5 386	58
Summa	7 322	9 007	97
Bostäder	438	47	1
P-platser och övrigt	6 194	193	2
Totalt	13 954	9 247	100

Största hyresgäster

	Kontraktsvärde, mkr	Andel av totalt kontraktsvärde, %
Polismyndigheten	259	2,8
AFRY	193	2,1
Domstolsverket	143	1,6
Försäkringskassan	131	1,4
Handelsbanken	128	1,4
ABB AB	124	1,3
E.ON Nordic Aktiebolag	92	1,0
Region Stockholm	92	1,0
Migrationsverket	86	0,9
Kriminalvården	79	0,9
Summa 10 största hyresgästerna	1 329	14,4

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

Omförhandlingar motsvarande en årshyra om 72 mkr (73) har genomförts under året med en genomsnittlig hyresförändring om -7,1 procent (4,0). Hyreskontrakt om 249 mkr (447) förlängdes till oförändrade villkor.

Finansiering

Castellum har under kvartalet refinansierat bankfaciliteter om cirka 6,8 mdkr. Tillgången på externt kapital bedöms vara god även om den geopolitiska osäkerheten bidragit till en ökad volatilitet, främst på kapitalmarknaden. Andel räntesäkrat (över 1 år) uppgick vid balansdagen till 65 procent (68). Den rörliga delen består i huvudsak av exponering mot Stibor 3m. Genomsnittlig Stibor 3m uppgick

under kvartalet till 2,01 procent jämfört med 1,91 procent under Q4 2025. Under kvartalet bekräftade S&P kreditbetyget BBB med stabila utsikter. Castellum har även kreditbetyget Baa2 med stabila utsikter från Moody's.

Ränteförfallostruktur 2026-03-31

Förfallotidpunkt	Räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0–1 år	21 075	35	5,3 ¹	0,3
1–2 år	3 210	6	2,4	1,5
2–3 år	5 475	9	1,5	2,7
3–4 år	12 201	21	1,4	3,6
4–5 år	6 686	11	2,7	4,7
> 5 år	10 900	18	2,2	7,3
Totalt	59 547	100	3,1	3,0

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

Kreditförfallostruktur 2026-03-31

Förfallotidpunkt	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Företags-certifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Outnyttjade kredit-faciliteter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
2026	497	5 416	4 674	10 587	18	352	10 939
2027	919	4 299	—	5 218	9	5 461	10 679
2028	2 416	3 484	—	5 900	10	8 036	13 936
2029	970	9 688	—	10 658	18	—	10 658
2030	2 606	7 055	—	9 661	16	3 100	12 761
>2030	16 524	999	—	17 523	29	700	18 223
Totalt	23 932	30 941	4 674	59 547	100	17 649	77 196

Nyckeltal räntebärande finansiering

	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder, mkr	59 547	54 880	57 019
Utestående obligationer, mkr	30 941	32 051	30 695
Utestående företagscertifikat, mkr	4 674	150	4 004
Banklån, mkr	23 932	22 679	22 320
Likvida medel, mkr	104	207	120
Outnyttjade kreditfaciliteter, mkr	17 649	22 102	20 176
Andel icke säkerställda tillgångar, %	57,4	51,3	55,8
Säkerställd upplåning av totala tillgångar, %	14,8	14,5	14,2
Belåningsgrad, %	37,5	35,3	36,5
Räntetäckningsgrad, ggr, R12	3,2	3,2	3,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr, R12	9,5	8,4	9,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,5	4,6	4,3
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	3,6	3,3
Kreditrating - S&P	BBB, Stabila utsikter	BBB, Stabila utsikter	BBB, Stabila utsikter
Kreditrating - Moody's	Baa2, Stabila utsikter	Baa3, Positiva utsikter	Baa2, Positiva utsikter
Genomsnittlig effektiv ränta exkl. löften, %	3,1	3,3	3,1
Genomsnittlig effektiv ränta inkl. löften, %	3,3	3,4	3,2
Marknadsvärde räntederivat, mkr	978	997	776
Marknadsvärde valutaderivat, mkr	94	24	-71

Castellums finanspolicy och åtaganden i EMTN-program

	Policy	Åtaganden i EMTN-program	Utfall
Belåningsgrad	Ej varaktigt över 40 %	Ej över 65 %	37,5 %
Räntetäckningsgrad, R12	Minst 3 ggr	Minst 1,5 ggr	3,2
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 %	15 %
Finansieringsrisk			
• genomsnittlig kapitalbindning, år ¹	Minst 2 år		4,5 år
• förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		12 %
• likviditetsbuffert	Likviditetsreserv motsvarande 12 månaders kommande låneförfall.		Uppfyllt
Ränterisk			
• genomsnittlig räntebindning	1,5 – 4,5 år		3 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 %		31 %
Kredit- och motpartsrisk			
• ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
• nettoexponering i utländsk valuta	Maximalt 10 % av balansomslutningen		Uppfyllt

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

Känslighetsanalys

	Förändring	Effekt på	Belopp, mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	+107/-107
Hysesintäkter	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	+92/-92
Fastighetskostnader	+/- 1 %	Förvaltningsresultat	-29/+29
Underliggande marknadsräntor	+/- 1 %-enhet	Förvaltningsresultat	-208/+208
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enhet	Förvaltningsfastigheter	-5 809/+6 357

Fördelning räntebärande skulder 2026-03-31



■ Obligationer, 30 941 mkr
 ■ Banklån, 23 932 mkr
 ■ Företagscertifikat, 4 674 mkr

Säkerställda och icke säkerställda krediter 2026-03-31



■ Icke säkerställda krediter, 35 990 mkr
 ■ Säkerställda krediter, 23 557 mkr

Kassaflödesanalys för koncernen

mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	R12, apr 2025 - mar 2026	2025 jan-dec
Driftöverskott	1 519	1 572	6 469	6 524
Centrala administrationskostnader	-24	-66	-220	-264
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-37	18	76	131
Erhållen ränta	3	5	34	36
Betald ränta	-541	-631	-2 178	-2 268
Betald skatt	-3	-39	-99	-135
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	917	859	4 082	4 024
Förändring kortfristiga fordringar	-440	-380	23	83
Förändring kortfristiga skulder	677	487	4	-186
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 154	966	4 109	3 921
Investeringar i befintliga fastigheter	-876	-488	-3 554	-3 166
Förvärv av fastigheter	0	-19	-357	-376
Förvärv av fastigheter via bolag	—	—	-1 645	-1 645
Försäljning av fastigheter	—	—	40	40
Försäljning av fastigheter via bolag	206	152	823	769
Förvärv av övriga anläggningstillgångar, netto	-2	0	-14	-12
Erhållen utdelning från intresseföretag	—	—	69	69
Investeringar i intresseföretag och joint ventures	—	-387	-449	-836
Investeringar övrigt	—	-4	0	-4
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-672	-746	-5 087	-5 161
Återköp egna aktier	-1 972	—	-2 011	-39
Utbetald utdelning	-305	—	-1 221	-916
Utbetald utdelning hybridobligation	-335	-349	-335	-349
Upptagna lån	11 359	4 548	28 558	21 747
Amortering av lån	-9 148	-6 910	-24 039	-21 801
Derivat	-95	330	-79	346
Förändring långfristiga fordringar	—	1	-1	—
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-496	-2 380	872	-1 012
Periodens kassaflöde	-14	-2 160	-106	-2 252
Likvida medel ingående balans	120	2 400	207	2 400
Kursdifferens i likvida medel	-2	-33	3	-28
Likvida medel utgående balans	104	207	104	120
Genomsnittligt antal aktier, tusen	488 479	492 446	491 251	492 229
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr/aktie	1,88	1,74	8,31	8,18

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.
Nettoskulden per den 31 mars 2026 uppgick till 59 443 mkr (56 899).

Nyckeltal

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal							
Hyresvärde, kr/kvm ¹	2 071	2 037	2 072	2 019	1 927	1 758	1 648
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	554	540	551	542	547	511	425
Driftöverskott, kr/kvm ^{1,2}	1 254	1 298	1 274	1 275	1 209	1 048	1 008
Överskottsgrad, % ^{1,2}	65	67	69	70	68	68	71
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	88,0	89,9	89,2	91,1	91,0	93,4	92,9
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 283	5 265	5 291	5 282	5 485	5 696	5 853
Antal fastigheter vid periodens utgång	669	671	673	672	709	749	762
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	25 748	25 505	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	2,9	3,3	1,2	3,0	-14,8	2,2	22,7
Belåningsgrad, %	37,5	35,3	36,5	35,6	37,4	42,3	39,2
Belåningsgrad fastighet, %	43,0	40,5	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, %	3,1	3,3	3,1	3,2	3,0	2,6	1,8
Data per aktie							
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	108,85	110,80	106,40	120,55	143,30	106,06	204,81
Eget kapital, kr	164	160	159	161	157	202	206
Resultat, kr, före och efter utspädning	2,66	0,00	1,91	4,79	-25,68	4,44	35,12
Förvaltningsresultat, kr	2,21	2,16	9,36	9,78	9,69	11,45	10,46
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr	1,88	1,74	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	474 379	492 446	492 102	492 446	492 601	390 933	405 384
Genomsnittligt antal aktier, tusental	488 479	492 446	492 229	492 515	451 377	393 849	336 784
Nyckeltal enligt EPRA³							
EPRA EPS, kr	1,99	2,00	8,95	9,32	9,49	11,09	9,73
EPRA NRV, kr	164	159	160	157	154	203	211
EPRA NTA, kr	159	155	155	152	149	193	202
EPRA NDV, kr	134	131	131	131	127	165	166
EPRA LTV, %	51,4	49,4	50,4	49,4	52,1	55,6	51,4
EPRA vakansgrad, %	11,7	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 För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidorna 25-27.

Hållbarhet

Castellum inkluderas i The Sustainability Yearbook för tionde året i rad

The Sustainability Yearbook lyfter fram världens främsta företag inom hållbarhet. Inom kategorin fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling rankas Castellum som nummer 1 i Europa och på plats 14 globalt. The Sustainability Yearbook presenterar årligen de bolag som placerar sig bland de översta 15 procenten i sin respektive bransch. I årets upplaga granskades 9 200 bolag i 59 branscher, varav endast 848 kvalificerade sig. Syftet är att vägleda investerare mot mer hållbara och transparenta investeringsalternativ.

Hållbarhetsmål- och strategi

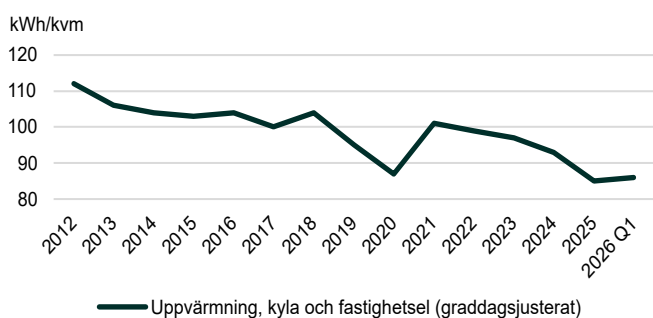
Castellums hållbarhetsstrategi *Den hållbara staden* omfattar 17 mätbara mål inom tre fokusområden: *Framtidens fastigheter*, *Hållbara arbetsplatser* och *Sunda affärer*. Strategin är integrerad i affärsmodellen och omfattar satsningar på attraktiva och inkluderande arbetsplatser samt ett ansvarsfullt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

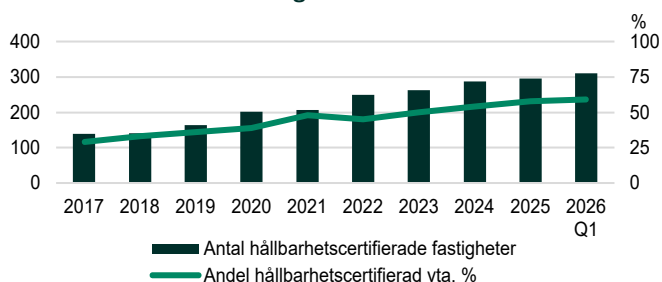
Hållbarhetsresultat

I den jämförbara fastighetsportföljen uppgår energibesparingen, rullande 12 månader och graddagsjusterat, till -4,1 procent. Klimatpåverkan från förvaltningsfastigheter uppgår till 3,82 kgCO₂e/kvm i jämförelse med målet för 2026 på 3,66 kgCO₂e/kvm. Ökningen är till

Energiprestanda över tid, kWh/kvm



Hållbarhetscertifierade fastigheter



viss del kopplad till högre emissionsfaktorer, något högre energiförbrukning i jämförelse med Q4 2025 samt förflyttningar inom portföljen. Målet är ett delmål till Castellums klimatmål om nettonollutsläpp till 2040.

Castellum fortsätter arbetet med att skapa hållbara lösningar. För Castellums nya huvudkontor i Göteborg beläget vid Lilla Bommen står återbruk i fokus. Cirka hälften av inredningen kommer från återanvända material, som glaspartier, undertak, dörrar och möbler och varje val görs med klimatet i åtanke.

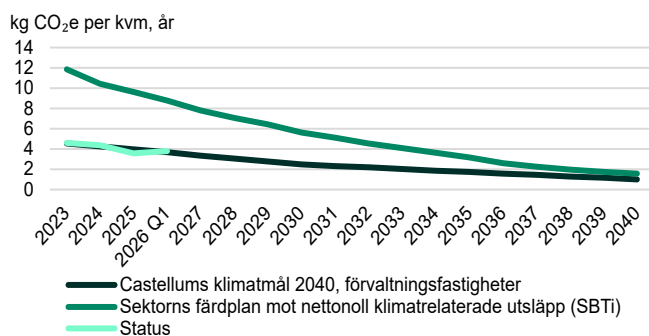
Antalet hållbarhetscertifierade byggnader fortsätter att öka och per 31 mars 2026 omfattar certifieringarna 311 fastigheter, motsvarande 59 procent av fastighetsytan. Under de senaste tolv månaderna har energieffektiviseringsprojekt motsvarande drygt 157 mkr genomförts eller påbörjats. Under de senaste fem åren uppgår investeringarna till närmare 1 040 mkr.

Castellum har utsetts till Karriärföretag 2026 och Retention Company 2026. Utmärkelserna uppmärksammar arbetsgivare som arbetar långsiktigt med kultur, ledarskap och förutsättningar för engagemang och utveckling över tid.

Castellum har erhållit betyget A- från CDP. Under 2025 utvärderade CDP över 22 000 bolag avseende deras klimatarbete, motsvarande mer än hälften av det globala börsvärdet.

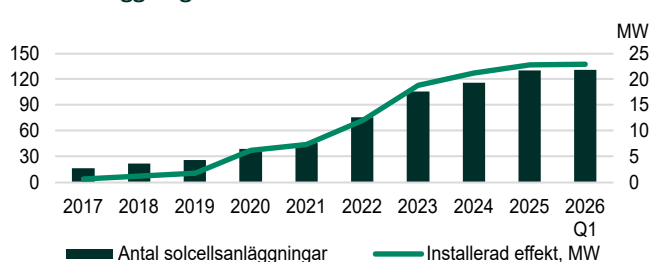
Satsningen på fossilfri energi fortsätter genom det förlängda solcellsprogrammet 100 på sol, med målet att bygga totalt 200 solcellsanläggningar till 2030. Vid periodens utgång har Castellum uppfört 131 solcellsanläggningar, vars produktion motsvarar cirka 26 procent av Castellums årliga elbehov.

Castellums klimatmål 2040, förvaltningsfastigheter*



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

Solcellsanläggningar



Nyckeltal hållbarhet

	2026 Q1, R12	2025	2024
Resurseffektivitet			
Total energiprestanda, kWh/kvm, år	84	80	91
Total energiprestanda, graddagskorrigerad, kWh/kvm, år	86	85	93
1. varav faktisk uppvärmning	59	55	62
2. varav graddagskorrigerad uppvärmning	61	60	64
3. varav el och kyla	25	25	29
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, graddagskorrigerad, %	-4	-7	-4
Energieffektivisering/år, jämförbart bestånd, R12, faktisk energianvändning, %	-2	-10	-7
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av fastighetsvärde, %	51	54	48
Total vattenanvändning, m ³ /kvm, år	0,2	0,2	0,3
Vattenbesparing per år, jämförbart bestånd R12, %	-6	-7	0
Fossilfritt			
Andel icke fossil energi (köpt), %	97	99	99
Fossiloberoende fordon, %	100	100	99
Antal laddpunkter för elbilar	1 616	1 627	1 453
Installerade solcellsanläggningar, antal	131	130	116
Klimatrelaterade utsläpp (kg CO₂e/ekvm, år)			
varav scope 1	0,1	0,1	0,1
varav scope 2 - marknadsbaserade	1,1	1,0	0,9
varav scope 2 - platsbaserade	3,5	3,3	4,0
Hållbarhetscertifiering			
Hållbarhetscertifiering, % av kvm	59	58	54
Sociala nyckeltal			
Antal anställda på balansdagen	485	485	564
Jämställdhet, kvinnor/män, %	39/61	42/58	43/57
Sjukfrånvaro, % (lång- och korttidssjukfrånvaro)	3,0	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	6	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 Q4 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 årets utgång drygt 96 000 aktieägare. De 15 enskilt största aktieägarna per den 31 mars 2026 framgår i tabellen nedan.

Aktieägare per 31 mars 2026

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Akelius Apartments Ltd	126 000	25,6	26,6
Nordea Funds	24 379	4,9	5,1
Gösta Welandson med bolag	19 638	4,0	4,1
Vanguard	17 172	3,5	3,6
BlackRock	17 152	3,5	3,6
Länsförsäkringar Fonder	13 086	2,7	2,8
Handelsbanken Fonder	11 273	2,3	2,4
Folksam	11 093	2,3	2,3
Alecta Tjänstepension	9 400	1,9	2,0
APG Asset Management	7 569	1,5	1,6
Norges Bank	7 534	1,5	1,6
Swedbank Robur Fonder	7 178	1,5	1,5
Tredje AP-fonden	6 289	1,3	1,3
State Street Investment Mgmt	5 152	1,0	1,1
SEB Funds	3 719	0,7	0,8
15 största ägarna	286 635	58,2	60,4
Svenska aktieägare, övriga	149 270	30,3	31,5
Utländska aktieägare, övriga	38 474	7,8	8,1
Totalt utestående aktier	474 379	96,3	100,0
Återköpta egna aktier	18 223	3,7	
Totalt registrerade aktier	492 601	100,0	

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

Aktieägare per land 31 mars 2026



Återköp av egna aktier

Årsstämman 2025 beslutade om återköp av egna aktier. Förvärv av aktier får ske med högst så många egna aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Återköpsprogrammet är en del av Castellums avkastningsfokuserade kapitalallokering och förväntas stärka det långsiktiga aktieägarvärdet, samtidigt som bolagets nuvarande belåningsgrad bibehålls.

Under perioden har återköp av 17 723 097 aktier skett till en snittkurs om 111,20 kr/aktie. Bolagets innehav av egna aktier uppgick därmed till 18 222 500 aktier motsvarande 3,7 procent av antalet registrerade aktier vid periodens utgång.

Utdelning

Styrelsen beslutade på årsstämman 2025 en utdelning om 2,48 kronor per aktie, motsvarande en direktavkastning om 2,3 procent. Utdelningen uppdelades på fyra utbetalningstillfällen om vardera 0,62 kronor per aktie, varav sista reglerades under första kvartalet 2026. Till årsstämman 2026 föreslås ingen utdelning.

Nyckeltal aktien

	31 mar 2026	31 dec 2025
Aktiekurs, SEK	108,85	106,40
Börsvärde, mdkr	51,6	52,4
Omsättning, antal miljoner ¹	106	386
Omsättningshastighet, % ¹	88	79
Aktiens direktavkastning	—	2,3

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

Moderföretaget

Resultaträkning i sammandrag

mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Intäkter	56	65	251
Centrala administrationskostnader	-72	-101	-428
Resultat före finansiella poster	-16	-36	-177
Resultat från koncernföretag	46	16	1 591
Resultat från intresseföretag	739	-3	182
Finansiella intäkter	499	1 194	2 426
Finansiella kostnader	-697	-894	-2 366
Resultat före värdeförändringar och skatt	571	277	1 656
<i>Värdeförändringar</i>			
Finansiellt innehav	—	—	-4
Derivat	176	-428	-661
Resultat efter värdeförändringar	747	-151	991
Bokslutsdispositioner	—	—	-30
Resultat före skatt	747	-151	961
Skatt	-64	-131	-157
Periodens resultat	683	-282	804
Övrigt totalresultat	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Periodens resultat	683	-282	804
<i>Poster som kan komma att omföras till periodens resultat</i>			
Valutasäkring	3	-2	-27
Periodens totalresultat	686	-284	777

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 747 mkr (-151). Förändringen av finansiella poster är till största delen hänförlig till återläggning av tidigare nedskrivning i intresseföretag samt omräkningseffekter av fordringar och skulder.

Balansräkning i sammandrag

mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Andelar i koncernföretag	41 775	49 213	41 729
Andelar i intresseföretag och joint ventures	11 578	10 274	10 839
Fordringar hos koncernföretag	55 423	47 112	54 492
Derivat	1 645	1 561	1 281
Övriga tillgångar	103	150	104
Likvida medel	25	61	21
Summa tillgångar	110 549	108 371	108 466
Eget kapital	46 735	48 482	48 286
Uppskjuten skatteskuld	151	156	156
Derivat	573	540	576
Räntebärande skulder	43 851	37 401	40 972
Skulder till koncernföretag	18 764	21 422	17 734
Ej räntebärande skulder	475	370	742
Summa eget kapital och skulder	110 549	108 371	108 466

Moderföretagets tillgångar uppgick till 110 549 mkr (108 466). Soliditeten uppgick till 42 procent (45). Moderföretagets eventalförpliktelser har minskat med 345 mkr under perioden och uppgick

per den 31 mars 2026 till 15 224 mkr (15 569). Eventalförpliktelserna 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. 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.

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 av den nya standarden på den finansiella rapporteringen, 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 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.

Närståendetransaktioner

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

Närståendetransaktioner omfattar även Castellums fakturering om 0,2 mkr för utförda tjänster avseende projektledning och administration till Halvorsäng som 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 24 april 2026

Pål Ahlsén

Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Castellum Aktiebolag är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 april 2026 kl. 08:00 CEST.

Kvartalsöversikt

	2026 jan-mar	2025 okt-dec	2025 jul-sep	2025 apr-jun	2025 jan-mar	2024 okt-dec	2024 jul-sep	2024 apr-jun
Resultaträkning, mkr								
Intäkter	2 321	2 398	2 407	2 403	2 386	2 444	2 428	2 528
Fastighetskostnader	-802	-783	-705	-769	-814	-792	-685	-755
Driftöverskott	1 519	1 615	1 702	1 634	1 572	1 652	1 743	1 773
Centrala administrationskostnader	-24	-87	-41	-70	-66	-63	-50	-60
Resultat från intresseföretag och joint ventures	40	198	58	322	188	152	130	-3
Räntenetto	-524	-526	-506	-516	-534	-558	-498	-534
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-17	-17	-18	-20	-16	-24	-19	-14
Resultat inklusive intresseföretag och joint ventures	994	1 183	1 195	1 350	1 144	1 159	1 306	1 162
Värdeförändringar								
Fastigheter	416	-1 051	-232	-800	-368	5	-56	-557
Finansiellt innehav	—	—	—	—	-4	-5	—	—
Goodwill	-8	-81	-21	-18	-21	-60	-4	-72
Derivat	338	-76	140	-417	-592	934	-684	-553
Aktuell skatt	-63	5	-120	-40	-102	-2	-54	-87
Uppskjuten skatt	-378	-94	-104	114	-55	-42	-37	184
Periodens resultat	1 299	-114	858	189	2	1 989	471	77
Övrigt totalresultat	519	-240	-13	-21	7	85	-107	54
Periodens totalresultat	1 818	-354	845	168	9	2 074	364	131
Balansräkning, mkr								
Förvaltningsfastigheter	138 141	136 919	137 328	136 999	135 020	135 711	135 824	135 785
Goodwill	4 158	4 166	4 247	4 268	4 286	4 307	4 367	4 371
Andelar i intresseföretag och joint ventures	11 645	10 905	11 064	10 996	10 311	9 924	9 331	9 561
Derivat	1 645	1 281	1 373	1 342	1 561	2 539	1 744	2 114
Övriga tillgångar	2 941	2 498	3 091	3 354	3 322	2 978	3 240	3 336
Likvida medel	104	120	137	174	207	2 400	1 825	739
Summa tillgångar	158 634	155 889	157 240	157 133	154 707	157 859	156 331	155 906
Eget kapital	77 892	78 311	78 663	77 815	78 906	79 174	77 109	76 745
Uppskjuten skatteskuld	15 380	15 139	14 974	14 879	15 004	14 900	14 904	14 821
Derivat	573	576	425	518	540	245	621	326
Räntebärande skulder	59 547	57 019	57 497	57 881	54 880	58 633	59 087	59 222
Övriga skulder	5 242	4 844	5 681	6 040	5 377	4 907	4 610	4 792
Summa eget kapital och skulder	158 634	155 889	157 240	157 133	154 707	157 859	156 331	155 906
Nyckeltal								
Periodens resultat, kr/aktie (före och efter utspädning)	2,66	-0,23	1,74	0,38	0,00	4,04	0,96	0,16
Avkastning eget kapital, %, R12	2,9	1,2	3,9	3,4	3,3	3,0	-7,6	-9,9
Nettoinvestering, mkr	679	891	675	2 465	358	-307	147	-709
Nettouthyrning, mkr	82	26	16	2	-184	23	-16	3
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	88,0	89,2	88,7	89,3	89,9	91,1	90,7	90,9
Belåningsgrad, %	37,5	36,5	36,5	36,7	35,3	35,6	36,6	37,5
Räntetäckningsgrad, ggr, R12	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,3	3,3	3,3
EPRA NRV, kr/aktie	164	160	160	159	159	157	155	153

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

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 28.

	2026 jan-mar		2025 jan-mar		R12, apr 2025 - mar 2026		2025 jan-dec	
Genomsnittligt antal aktier, tusen	488 479		492 446		491 251		492 229	
Förvaltningsresultat	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	1 740	3,56	159	0,32	2 915	5,93	1 334	2,71
Återläggning:								
Resultat intresseföretag exkl förvaltningsresultat	85	0,17	-80	-0,16	-103	-0,21	-268	-0,54
Värdeförändring fastighet	-416	-0,85	368	0,75	1 665	3,39	2 450	4,98
Värdeförändring finansiellt innehav	—	0,00	4	0,01	—	0,00	4	0,01
Värdeförändring goodwill	8	0,02	21	0,04	128	0,26	141	0,29
Värdeförändring derivat	-338	-0,69	592	1,20	16	0,03	945	1,92
Förvaltningsresultat	1 079	2,21	1 064	2,16	4 621	9,41	4 606	9,36
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)								
Förvaltningsresultat	1 079	2,21	1 064	2,16	4 621	9,41	4 606	9,36
Aktuell skatt på förvaltningsresultat	-105	-0,21	-78	-0,16	-225	-0,46	-198	-0,40
EPRA Earnings/EPRA EPS	974	1,99	986	2,00	4 396	8,95	4 408	8,95
Avkastning eget kapital, R12					R12, apr 2025 - mar 2026	R12, apr 2024 - mar 2025		2025 jan-dec
Resultat efter skatt					2 234	2 539		938
Genomsnittligt eget kapital					78 317	77 714		78 574
Avkastning eget kapital, %					2,9	3,3		1,2
Avkastning eget kapital vid klassificering av hybrid som skuldinstrument					R12, apr 2025 - mar 2026	R12, apr 2024 - mar 2025		2025 jan-dec
Resultat efter skatt					2 234	2 539		938
Återläggs: kupong som ränta					-335	-348		-348
Avkastning eget kapital inkl kupong som ränta					1 899	2 191		590
Genomsnittligt eget kapital enligt balansräkning					78 318	77 714		78 574
Avgår: genomsnittligt hybridkapital					-10 159	-10 161		-10 161
Avgår: skatteeffekt som påverkat eget kapital					-158	-87		-130
Genomsnittligt eget kapital exkl hybridobligation					68 001	67 466		68 283
Avkastning eget kapital (hybrid som skuld), %					2,8	3,2		0,9

	R12, apr 2025 - mar 2026	R12, apr 2024 - mar 2025	2025 jan-dec
Avkastning totalt kapital, R12			
Resultat före skatt	2 915	2 734	1 334
Återläggning:			
Räntenetto	2 072	2 125	2 082
Värdeförändringar derivat	16	895	945
Netto	5 003	5 754	4 361
Genomsnittligt totalt kapital	156 721	156 571	156 566
Avkastning totalt kapital, %	3,2	3,7	2,8

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	R12, apr 2025 - mar 2026	2025 jan-dec
Räntetäckningsgrad				
Förvaltningsresultat, mkr	1 079	1 064	4 621	4 606
Återläggning:				
Räntenetto, mkr	524	534	2 072	2 082
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	1 603	1 598	6 693	6 688
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,0	3,2	3,2

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	R12, apr 2024 - mar 2025	2025 jan-dec
Överskottsgrad				
Driftöverskott	1 519	1 572	6 469	6 524
Återläggning:				
Intäkter coworking ¹	—	-61	-136	-197
Kostnader coworking ¹	—	54	107	161
Driftöverskott exkl. coworking	1 519	1 565	6 440	6 488
Hysesintäkter exkl. coworking	2 096	2 102	8 420	8 426
Serviceintäkter	225	223	974	970
Hyses- och serviceintäkter exkl. coworking	2 321	2 325	9 394	9 396
Överskottsgrad, %	65,4	67,3	68,6	69,1

¹. Intäkter respektive kostnader med avdrag för koncerngemensamt.

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	R12, apr 2025 - mar 2026	2025 jan-dec
Nettoinvestering, mkr				
Förvärv	0	19	2 066	2 085
Investeringar i befintliga fastigheter	886	498	3 602	3 215
Summa investering	886	517	5 668	5 300
Försäljning	-207	-159	-959	-911
Nettoinvestering	679	358	4 709	4 389
Andel av fastighetsvärdet, %	0,5	0,3	3,5	3,2

	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Antal utestående aktier, tusental	474 379	492 446	492 102

	31 mar 2026		31 mar 2025		31 dec 2025
Substansvärde	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	77 892	164,20	78 906	160,23	78 311
Återläggning:					
Hybridobligationer	-10 161	-21,42	-10 161	-20,63	-10 161
Bestutad ej verkställd utdelning	—	—	—	—	305
Derivat enligt balansräkning	-1 072	-2,26	-1 021	-2,07	-705
Goodwill enligt balansräkning	-4 158	-8,77	-4 286	-8,70	-4 166
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	15 380	32,42	15 004	30,47	15 139
Substansvärde EPRA NRV	77 881	164,17	78 442	159,29	78 723
Avdrag:					
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt	-2 470	-5,21	-2 354	-4,78	-2 422
Substansvärde EPRA NTA	75 411	158,97	76 088	154,51	76 301
Återläggning:					
Derivat enligt ovan	1 072	2,26	1 021	2,07	705
Uppskjuten skatt i sin helhet	-12 910	-27,21	-12 650	-25,69	-12 717
Substansvärde EPRA NDV	63 573	134,01	64 459	130,90	64 289

	31 mar 2026 Koncern enligt rapportering	31 mar 2026 Castellums andel av intresseföretag och JV	31 mar 2026 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV	31 mar 2025 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV	31 dec 2025 Total Castellum inkl. intresseföretag och JV
EPRA LTV					
Räntebärande skulder, mkr	59 547	11 080	70 627	65 380	67 479
Hybridobligationer, mkr	10 161	—	10 161	10 161	10 161
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta, mkr	-415	—	-415	-232	-149
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar), mkr	2 397	91	2 488	2 194	2 493
Likvida medel, mkr	-104	-124	-228	-425	-278
Netto skulder, mkr	71 586	11 047	82 633	77 078	79 706
Förvaltningsfastigheter, mkr	138 141	22 664	160 805	155 620	158 263
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder), mkr	—	—	—	277	—
Totala tillgångar, mkr	138 141	22 664	160 805	155 897	158 263
EPRA LTV, %	51,8	48,7	51,4	49,4	50,4

Belåningsgrad	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder, mkr	59 547	54 880	57 019
Likvida medel, mkr	-104	-207	-120
Räntebärande skulder netto, mkr	59 443	54 673	56 899
Totala tillgångar, mkr	158 634	154 707	155 889
Belåningsgrad, %	37,5	35,3	36,5

Belåningsgrad fastighet	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder netto, mkr	59 443	54 673	56 899
Förvaltningsfastigheter, mkr	138 141	135 020	136 919
Belåningsgrad fastighet, %	43,0	40,5	41,6

Andel icke säkerställda tillgångar	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Totala tillgångar, mkr	158 634	154 707	155 889
Avdrag för säkerställda tillgångar, mkr	-67 598	-75 310	-68 836
Icke säkerställda tillgångar, mkr	91 036	79 397	87 053
Totala tillgångar, mkr	158 634	154 707	155 889
Andel icke säkerställda tillgångar, %	57,4	51,3	55,8

Säkerställda skulder/totala tillgångar	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Säkerställda skulder, mkr	23 557	22 378	22 093
Totala tillgångar, mkr	158 634	154 707	155 889
Säkerställda skulder/totala tillgångar, %	14,8	14,5	14,2

Nettoskuld/EBITDA, R12	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Räntebärande skulder netto, mkr	59 443	54 673	56 899
Driftöverskott, mkr	6 469	6 740	6 524
Centraladministration, mkr	-220	-239	-264
Rörelseresultat, mkr	6 249	6 501	6 260
Nettoskuld/EBITDA, ggr	9,5	8,4	9,1

Aktiens direktavkastning	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Beslutad utdelning	—	—	2,48
Aktiekurs vid periodens utgång	108,85	110,80	106,40
Aktiens direktavkastning, %	—	—	2,3

Hyres- och serviceintäkter i jämförbart bestånd	2026 jan-mar	2025 jan-mar	R12, apr 2025 - mar 2026	2025 jan-dec
Hyres- och serviceintäkter	2 321	2 386	9 528	9 593
Förvärvade-, sålda- och projektfastigheter	-84	-46	-329	-291
Coworking, koncerngemensamt samt valutajustering	11	-45	-41	-97
Hyres- och serviceintäkter i jämförbart bestånd, mkr	2 248	2 295	9 158	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.

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 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 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 för 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 räntenettet dividerat med räntenettet. 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 räntenettet 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. Vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie används antalet utestående aktier.

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

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 fastighetskostnader ingår kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt och 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 delårsbokslut 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

Årsstämma 2026	29 april 2026
Halvårsrapport januari-juni 2026	15 juli 2026
Delårsrapport januari-september 2026	22 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	12 februari 2027

Kontaktuppgifter

För mer information vänligen kontakta:

Pål Ahlsén, verkställande direktör, telefon 076-807 97 02 eller

Christoffer Strömbäck, tf CFO, telefon 070-249 72 55.

Om Castellum

Castellum är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i tillväxtstäder. Per den 31 mars 2026 uppgick fastighetsvärdet till cirka 138 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