

PRESSMEDDELANDE 9/2007

Göteborg den 18 april 2007

Castellums uthyrning och investeringstakt fortsatt hög

- ♦ Hyresintäkterna för perioden januari – mars 2007 uppgick till 542 Mkr (490 Mkr motsvarande period föregående år).
- ♦ Periodens resultat efter skatt uppgick till 190 Mkr (239), motsvarande 1,16 kronor (1,46) per aktie.
- ♦ Förvaltningsresultatet förbättrades med 6 % till 206 Mkr (194), motsvarande 1,26 kronor (1,18) per aktie.
- ♦ Nettouthyrningen har haft en fortsatt stark utveckling och uppgick under perioden till 41 Mkr (16).
- ♦ Under perioden har investeringstakten varit fortsatt hög och uppgick till 894 Mkr (362).

Förvaltningsresultatet, d v s periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 206 Mkr (194), motsvarande 1,26 kr (1,18) per aktie. Förbättringen uppgick till 6 % och var främst en effekt av genomförda investeringar. Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter och derivat till 33 Mkr (52) respektive 22 Mkr (85).

Under perioden har investerats för 894 Mkr (362), varav 667 Mkr (169) avser förvärv och 227 Mkr (193) avser ny-, till- och ombyggnation.

”Första kvartalet påminner om sista halvåret föregående år med hög investeringstakt, bra nettouthyrning och stigande räntor” säger VD Håkan Hellström i en kommentar.

”Etableringen på två nya orter – Linköping och Halmstad känns naturligtvis spännande” tillägger Håkan Hellström.

I enlighet med årsstämmans godkännande har gällande incitamentsprogram för företagsledningen förlängts för ytterligare en treårsperiod med start 2008.

Bilaga: Delårsrapport januari – mars 2007

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till drygt 25 miljarder kronor och utgörs av kommersiella lokaler. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med en stark och tydlig närvaro inom fem tillväxtregioner: Storgöteborg (inkl. Alingsås, Borås, Kungälv, Halmstad), Öresundsområdet (Malmö, Lund, Helsingborg), Storstockholm, Mälardalen (Örebro, Västerås, Uppsala), och Östra Götaland (Värnamo, Jönköping, Växjö, Linköping). Castellumaktien är registrerad på OMX – Nordiska listan Large cap.

CASTELLUM



I Halmstad har under årets början förvärvats fem fastigheter. Den uthyrbningsbara ytan uppgår till cirka 30 000 kvm och utgörs av butiks-, kontors- och lagerlokaler.

Delårsrapport januari-mars 2007

Delårsrapport januari-mars 2007

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till drygt 25 miljarder kronor och utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med en stark och tydlig närvaro inom fem tillväxtregioner: Storgöteborg, (inkl Borås, Kungsbacka, Halmstad), Öresundsområdet (Malmö, Lund, Helsingborg), Storstockholm, Mälardalen (Örebro, Västerås, Uppsala) och Östra Götaland (Värnamo, Jönköping, Växjö, Linköping).

Castellumaktien är registrerad på OMX - Nordiska listan Large cap.

- Hyresintäkterna för perioden januari-mars 2007 uppgick till 542 Mkr (490 Mkr motsvarande period föregående år).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 190 Mkr (239), motsvarande 1,16 kronor (1,46) per aktie.
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 6% till 206 Mkr (194), motsvarande 1,26 kronor (1,18) per aktie.
- Nettouthyrningen har haft en fortsatt stark utveckling och uppgick under perioden till 41 Mkr (16).
- Under perioden har investeringstakten varit fortsatt hög och uppgick till 894 Mkr (362).

DATA PER AKTIE									
Kronor	2007 jan-mars	2006 jan-mars	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Förvaltningsresultat	1,26	1,18	5,38	5,00	4,52	4,07	3,77	3,30	2,65
Förändring	+6%		+8%	+11%	+11%	+8%	+14%	+24%	
Resultat efter skatt	1,16	1,46	10,21	7,89	5,59	2,68	4,00	5,68	4,07
Förändring	-21%		+29%	+41%	+108%	-33%	-30%	+39%	
Utdelning			2,85	2,62	2,38	2,13	1,88	1,63	1,38
Förändring			+9%	+11%	+12%	+13%	+15%	+18%	

Affärsidé

Castellums affärsidé är att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med inriktning på bästa möjliga resultat- och värdetillväxt genom att med en stark och tydlig närvaro i fem svenska tillväxtregioner erbjuda lokaler anpassade till hyresgästernas behov.

Mål

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde, vilket tillsammans med en stabil kapitalstruktur ger förutsättningar för en god värdetillväxt i bolaget samtidigt som aktieägarna kan erbjudas en konkurrenskraftig utdelning.

Målet är att kassaflödet, d v s förvaltningsresultat per aktie, skall ha en årlig tillväxt om minst 10%. I syfte att nå detta mål, skall årligen investeras minst 1 000 Mkr. Alla investeringar skall bidra till tillväxtmålet i förvaltningsresultatet inom 1-2 år och ha en värdepotential om minst 10%. Försäljning av fastigheter skall ske när det är affärsmässigt motiverat och när alternativ investering kan erhållas med bättre avkastning.

Strategi för finansiering

Kapitalstruktur

Castellum skall ha en stabil kapitalstruktur, innebärande en soliditet om 35-45% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Återköp eller försäljning av egna aktier kan användas i syfte att reglera bolagets kapitalstruktur. Överlåtelse av egna aktier kan dessutom ske vid fastighetsförvärv. Handel med egna aktier får ej ske i självständigt vinstsyfte.

Utdelning

Minst 60% av förvaltningsresultatet efter full skatt skall delas ut, dock skall hänsyn tas till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Aktie- och kreditmarknaden

Castellum skall verka för att bolagets aktie får en stabil och positiv kursutveckling med hög likviditet. Allt agerande skall dock utgå från ett långsiktigt perspektiv.

Castellum skall ha en frekvent, öppen och rättvisande redovisning till aktieägare, kapital- och kreditmarknaden samt till media, dock utan att enskild affärsrelation exponeras.

Långsiktigt skall Castellum vara ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

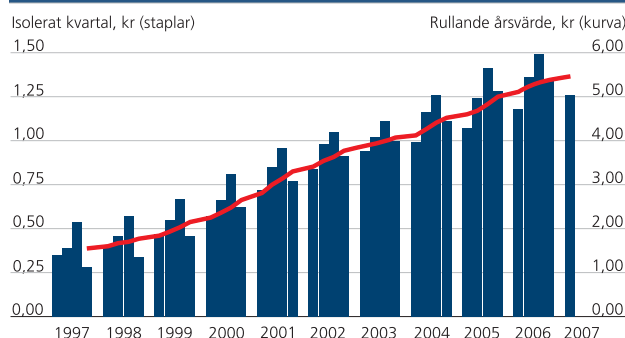


Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år. För definitioner se Castellums webbplats, www.castellum.se

Förvaltningsresultatet, d v s periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 206 Mkr (194), motsvarande 1,26 kr (1,18) per aktie. Förbättringen uppgår till 6% och är främst en effekt av genomförda investeringar.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter och derivat till 33 Mkr (52) respektive 22 Mkr (85). Periodens resultat efter skatt uppgick till 190 Mkr (239), motsvarande 1,16 kr (1,46) per aktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 542 Mkr (490). Ökningen är främst resultatet av ett större fastighetsbestånd.

Castellums kontraktspportfölj bedöms för närvarande ligga på marknadsmässiga hyresnivåer. Detta innebär att merparten av kontrakten som nu förfaller förlängs på i princip oförändrade villkor. För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån till 1 116 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 643 kr/kvm. Hyresnivåerna har jämfört med föregående år ökat med 3%.

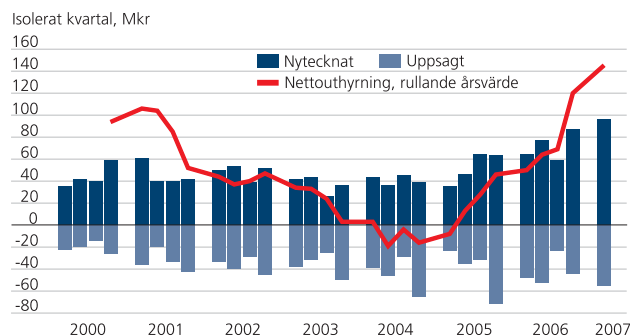
Castellum har stor riskspridning i den kommersiella kontraktspportföljen, som består av ca 4 000 kontrakt med spridning på ett flertal olika branscher och löptider. Det enskilt största kontraktet svarar för 1% av Castellums totala hyresintäkter.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 87,0% vilket i princip är oförändrat mot föregående år. Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor uppgår på årsbasis till 320 Mkr.

Uthyrningssituationen har fortsatt att utvecklas positivt. Bruttouthyrningen under perioden uppgick till 96 Mkr (64)

medan nettouthyrningen uppgick till 41 Mkr (16). Tidsförskjutningen mellan redovisad nettouthyrning och resultat-effekt därav bedöms till mellan 6-18 månader.

NETTOUTHYRNING



De svenska företagens gynnsamma utveckling och framtids-tro fortsatte att skapa en stark efterfrågan på kommersiella lokaler på samtliga Castellums delmarknader under första kvartalet. Hyresnivåerna har varit fortsatt stabila.

Det stora intresset för att investera i svensk fastighets-marknad består även om omsättningen av fastigheter varit låg under det första kvartalet på samtliga Castellums del-marknader. Investeringar har genomförts av såväl befintliga som nya aktörer i Sverige, men någon mätbar prisförändring har inte skett. Prisskillnaderna mellan större portföljer och enskilda förvärv finns fortfarande kvar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 207 Mkr (200) motsvarande 294 kr/kvm (300). Kostnadsminskningen per kvm uppgick till 2% vilket främst förklaras av lägre kostnader för uppvärmning. Förbrukningen vad avser uppvärmning under första kvartalet 2007 har beräknats till 83% (112%) av ett normalår enligt den s k graddagsstatistiken.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 16 Mkr (14). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till företagsledningen om 2 Mkr (2).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -113 Mkr (-82). Den genomsnittliga räntenivån under perioden var 4,1% (3,5%).

Castellums ränteförfallostruktur innebär en låg exponering mot en förändring av marknadsräntan. Med antagande om oförändrad lånevolym och bibehållen genomsnittlig räntebindning innebär en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet en förändring av räntenettot det närmaste året med 71 Mkr, vilket motsvarar 8% av förvaltningsresultatet.

Värdeförändringar

Under perioden har 1 fastighet (6) sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 1 Mkr (112), vilket gav 0 Mkr (26) i realiserat resultat.

Någon större värdeförändring på fastighetsbeståndet har inte kunnat påvisas under det första kvartalet, då såväl kassaflöden som avkastningskrav bedömts vara stabila. De smärre värdeförändringar som gjorts 33 Mkr (26) är resultat av genomförda förvärv och investeringar.

Castellums redovisning bygger på värdering av enskild fastighet, vilket innebär att en marknadsmässig portföljpremie inte får påverkan på verkligt värde.

Castellum använder finansiella instrument, t ex ränteswappar, för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på de finansiella instrumenten där värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

Undervärdet har under perioden minskat med 22 Mkr (85) främst på grund av stigande marknadsräntor, och uppgick vid periodens utgång till 32 Mkr.

Skatt

På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa investeringar på fastigheter samt nyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad.

Dock redovisas en uppskjuten skattekostnad om 69 Mkr motsvarande nyttjade underskottsavdrag, den genom skattemässiga avskrivningar och avdrag för investeringar uppskjutna beskattningen samt värdeförändringar. Kvarvarande underskottsavdrag har beräknats till 266 Mkr.

SKATTEBERÄKNING 2007-03-31		
Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	206	–
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	–110	110
investeringar	–34	34
Övriga skattemässiga justeringar	–6	–
Skattepliktigt förvaltningsresultat	56	144
Skattepliktig vinst sålda fastigheter	1	–1
Ej skattepliktig värdeförändring på fastigheter	–	33
Skattepliktig värdeförändring på derivat	22	–
Periodens skattepliktiga resultat	79	176
Underskottsavdrag, ingående balans	–337	337
Underskottsavdrag, utgående balans	266	–266
Skattepliktigt resultat	8	247
Därav 28% aktuell/uppskjuten skatt	–2	–69

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet, som består av enbart svenska fastigheter, är koncentrerat till Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Tyngdpunkten i beståndet finns i de tre storstadsregionerna.

Det kommersiella beståndet består av såväl kontors- och butiksfastigheter som lager- och industrifastigheter, huvudsakligen koncentrerade till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service.

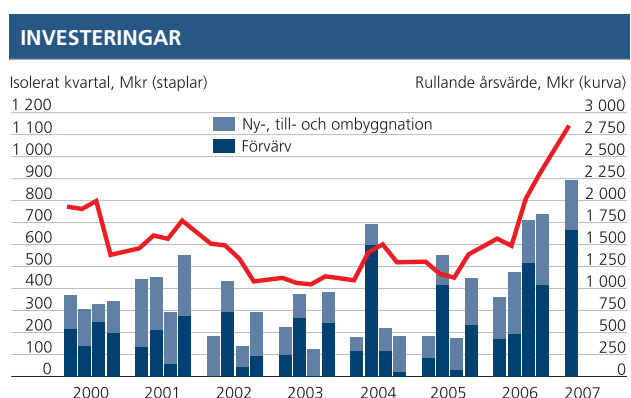
Investeringar och försäljningar

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET		
	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2007	24 238	515
+ Förvärv	667	14
+ Ny-, till- och ombyggnation	227	–
– Försäljningar	– 1	– 1
+ Orealiserade värdeförändringar	33	–
Fastighetsbestånd 31 mars 2007	25 164	528

Under perioden har investerats för totalt 894 Mkr (362), varav 667 Mkr (169) avser förvärv och 227 Mkr (193) avser ny-, till- och ombyggnation. Av de totala investeringarna avser 384 Mkr Östra Götaland, 335 Mkr Storgöteborg, 121 Mkr Mälardalen, 37 Mkr Storstockholm samt 17 Mkr Öresundsområdet.

Under första kvartalet har Castellum gjort två intressanta etableringar på nya orter, Linköping och Halmstad.

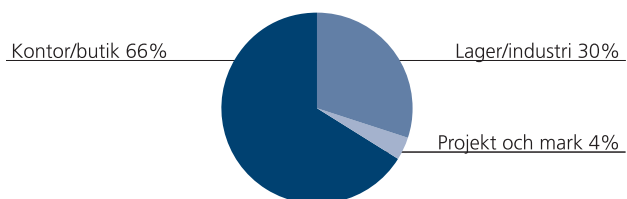


CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND

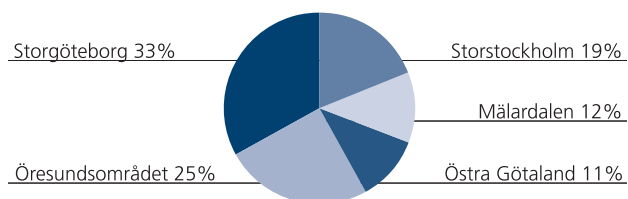
	2007-03-31				januari-mars 2007						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Verkligt värde Mkr	Verkligt värde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Storgöteborg	74	386	4 710	12 195	109	1 127	92,3%	100	29	300	71
Öresundsområdet	47	307	4 551	14 844	96	1 257	89,1%	86	26	336	60
Storstockholm	43	300	3 312	11 035	95	1 269	79,0%	75	28	371	47
Mälardalen	50	241	1 979	8 221	56	921	87,6%	49	17	281	32
Östra Götaland	43	243	2 036	8 369	56	923	91,6%	52	20	322	32
Summa kontor/butik	257	1 477	16 588	11 232	412	1 116	87,7%	362	120	323	242
Lager/industri											
Storgöteborg	91	558	3 434	6 156	90	646	87,4%	79	22	156	57
Öresundsområdet	39	280	1 635	5 842	45	639	82,7%	37	11	155	26
Storstockholm	31	180	1 112	6 175	37	818	85,5%	31	10	232	21
Mälardalen	40	162	760	4 696	25	622	84,6%	21	7	184	14
Östra Götaland	30	160	593	3 707	18	462	86,8%	16	5	136	11
Summa lager/industri	231	1 340	7 534	5 624	215	643	85,7%	184	55	167	129
Summa	488	2 817	24 122	8 564	627	891	87,0%	546	175	249	371
Uthyrning och fastighetsadministration									32	45	-32
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									207	294	339
Projekt	11	58	650	–	9	–	–	3	3	–	0
Obebyggd mark	29	–	392	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	528	2 875	25 164		636			549	210		339

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftsöverskott om 339 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 335 Mkr förklaras av att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 4 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

HYRESVÄRDE PER KATEGORI, EXKL PROJEKT



HYRESVÄRDE PER REGION, EXKL PROJEKT



FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

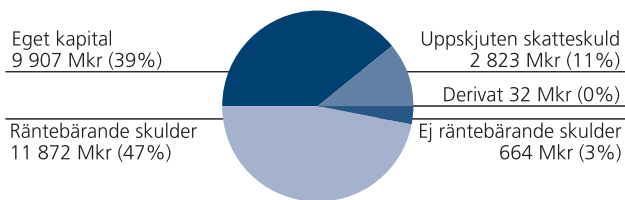
	2007 jan-mars	2006 jan-mars	2006 jan-dec
Hysesvärde, kr/kvm	891	859	864
Ekonomisk uthyrningsgrad	87,0%	87,4%	87,1%
Fastighetskostnader, kr/kvm	294	300	259
Driftsöverskott, kr/kvm	481	451	494
Verkligt värde, kr/kvm	8 564	7 958	8 466
Antal fastigheter	528	496	515
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 875	2 664	2 787

SEGMENTINFORMATION

Mkr	Hysesintäkter		Driftsöverskott inkl. värdeförändring fastighet	
	2007 jan-mars	2006 jan-mars	2007 jan-mars	2006 jan-mars
Storgöteborg	179	159	131	131
Öresundsområdet	123	120	78	98
Storstockholm	107	92	63	49
Mälardalen	69	64	40	34
Östra Götaland	64	55	56	30
Totalt	542	490	368	342

Finansiering

FINANSIERING 2007-03-31



Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 9 907 Mkr (10 184), motsvarande en soliditet om 39% (42%). Den av årsstämman i mars beslutade utdelningen har minskat det egna kapitalet med 467 Mkr.

I syfte att reglera bolagets kapitalstruktur kan bolaget förvärva 9,2 miljoner egna aktier utöver de åtta miljoner som förvärvats tidigare.

Räntebärande skulder

Under perioden har Castellum emitterat långfristiga obligationer om 300 Mkr samt höjt företagscertifikatprogrammet till 4 000 Mkr.

Den 31 mars 2007 hade Castellum långfristiga bindande låneavtal i bank om 11 800 Mkr (11 050), långfristiga obligationslån om 650 Mkr (350), kortfristiga bindande låneavtal i bank om 776 Mkr (1 776) och ett företagscertifikatprogram om 4 000 Mkr (3 000). För utestående företagscertifikat om 3 892 Mkr finns full täckning av outnyttjat utrymme i långfristiga låneavtal. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 7 Mkr (8) uppgick till 11 865 Mkr (10 829). Den genomsnittliga kreditbindningen på Castellums långfristiga låneavtal uppgick per den 31 mars 2007 till 5,4 år (5,8).

Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 mars 2007 var 4,1% (4,0%). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,3 år (2,3), vilken uppnåts genom att utestående lån med kort räntebindning förlängts via ränteswapavtal. Andelen ränteförfall under kommande 12-månadersperiod uppgår till 55% (60%). Den genomsnittliga räntebindningen skall, enligt finanspolicyn, vara 0,5-3 år medan andelen förfall inom 6 månader skall vara högst 50%. Den 31 mars 2007 var andelen förfall inom sex månader 48%.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 2007-03-31

	Ränteförfallstruktur		Låneförfallstruktur	
	Ränteförfall Mkr	Medelränta	Låneavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
0-1 år	6 515	4,0%	4 669	4 065
1-2 år	1 100	4,2%	–	–
2-3 år	1 350	4,2%	1 950	1 050
3-4 år	300	4,3%	300	300
4-5 år	400	4,7%	2 700	1 500
5-10 år	2 200	4,4%	7 500	4 950
Totalt	11 865	4,1%	17 119	11 865



Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Substansvärde

Då tillgångar och skulder är värderade till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Dock bör hänsyn tas till det värdeintervall om +/- 5-10% som anges vid fastighetsvärderingar för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. Vidare bedöms den effektiva skatten vara lägre än den redovisade nominella skattesatsen om 28% på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten skall diskonteras.

Sammantaget ger detta, med antagande om dels ett värdeintervall om +/- 5% på fastighetsnivå, dels ett antagande om en beräknad effektiv skatt om 10%, ett substansvärde i intervallet enligt nedan.

SUBSTANSVÄRDE		
Mkr	(osäkerhetsintervall)	
Eget kapital enligt balansräkning	9 907	
Återläggning 28% uppskjuten skatt	2 823	
Substansvärde exklusive skatt	12 730	(+/- 10%)
D:o kr/laktie	78	(85 - 70)
Kalkylmässig uppskjuten skatt 10%	-1 008	
Substansvärde efter 10% skatt	11 722	(+/- 10%)
D:o kr/laktie	71	(78 - 65)

Moderbolaget

Resultatet efter skatt för moderbolaget, som innehåller endast koncerngemensamma funktioner, uppgick till 8 Mkr (58), varav 22 Mkr (85) avsåg värdeförändring i derivatportföljen. Omsättningen, som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick till 2 Mkr (2).

Moderbolagets tillgångar består, utöver likviditet om 0 Mkr (0), i huvudsak av finansiering av dotterbolagens fastighetsinnehav fördelat på aktier i dotterbolag 4 087 Mkr (4 087) och räntebärande internfinansiering om 11 758 Mkr (10 830). Finansieringen har i huvudsak skett genom eget kapital om 3 814 Mkr (4 273), varav 3 708 Mkr (4 167) utgör fritt eget kapital, och externa skulder om 11 565 Mkr (10 531).

Göteborg den 18 april 2007

Håkan Hellström
Verkställande direktör

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

RESULTATRÄKNING				
Mkr	2007 jan-mars	2006 jan-mars	Rullande 12 mån. april 06- mars 07	2006 jan-dec
Hysesintäkter	542	490	2 066	2 014
Driftskostnader	- 124	- 124	- 393	- 393
Underhåll	- 24	- 24	- 100	- 100
Tomträttsavgäld	- 5	- 4	- 19	- 18
Fastighetsskatt	- 22	- 20	- 76	- 74
Uthyrning och fastighetsadministration	- 32	- 28	- 119	- 115
Driftsöverskott	335	290	1 359	1 314
Centrala administrationskostnader	- 16	- 14	- 69	- 67
Finansnetto	- 113	- 82	- 395	- 364
Förvaltningsresultat	206	194	895	883
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, realiserade	0	26	57	83
Fastigheter, orealiserade	33	26	1 069	1 062
Derivat, orealiserade	22	85	115	178
Resultat före skatt	261	331	2 136	2 206
Aktuell skatt	- 2	-	- 12	- 10
Uppskjuten skatt	- 69	- 92	- 499	- 522
Periodens/Årets resultat	190	239	1 625	1 674

Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

DATA PER AKTIE				
	2007 jan-mars	2006 jan-mars	Rullande 12 mån. april 06- mars 07	2006 jan-dec
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>
Resultat efter skatt, kr	1,16	1,46	9,91	10,21
Förvaltningsresultat, kr	1,26	1,18	5,46	5,38
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>
Fastigheter verkligt värde, kr	153	132	153	148
Eget kapital, kr	60	53	60	62

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer. Samtliga aktierelaterade nyckeltal har omräknats utifrån den under april 2006 genomförda aktiespliten 4:1.

FINANSIELLA NYCKELTAL				
	2007 jan-mars	2006 jan-mars	Rullande 12 mån. april 06- mars 07	2006 jan-dec
Överskottsgrad	62%	59%	66%	65%
Räntetäckningsgrad	282%	337%	327%	343%
Avkastning eget kapital	6,3%	7,4%	17,4%	17,5%
Avkastning totalt kapital	5,3%	5,4%	10,3%	10,4%
Investering, Mkr	894	362	2 815	2 283
Försäljning, Mkr	1	112	349	460
Soliditet	39%	40%	39%	42%
Belåningsgrad	47%	46%	47%	45%

BALANSRÄKNING				
Mkr	31 mars 2007	31 mars 2006	31 dec 2006	
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	25 164	21 572	24 238	
Övriga anläggningstillgångar	13	14	13	
Kortfristiga fordringar	114	97	187	
Kassa och bank	7	8	8	
Summa tillgångar	25 298	21 691	24 446	
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	9 907	8 749	10 184	
Uppskjuten skatteskuld	2 823	2 229	2 723	
Långfristiga räntebärande skulder	11 872	9 812	10 837	
Derivat	32	148	55	
Ej räntebärande skulder	664	753	647	
Summa eget kapital och skulder	25 298	21 691	24 446	

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL					
Mkr	<i>Antal utestående aktier, tusental</i>	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2005-12-31	<i>41 000</i>	86	20	8 834	8 940
Utdelning, mars 2006	–	–	–	– 430	– 430
Resultat januari-mars 2006	–	–	–	239	239
Eget kapital 2006-03-31	<i>41 000</i>	86	20	8 643	8 749
Aktiesplit 4:1 april 2006	<i>123 000</i>	–	–	–	–
Resultat april-december 2006	–	–	–	1 435	1 435
Eget kapital 2006-12-31	<i>164 000</i>	86	20	10 078	10 184
Utdelning, mars 2007	–	–	–	– 467	– 467
Resultat januari-mars 2007	–	–	–	190	190
Eget kapital 2007-03-31	<i>164 000</i>	86	20	9 801	9 907

KASSAFLÖDESANALYS				
Mkr	jan-mars 2007	jan-mars 2006	jan-dec 2006	
Driftsöverskott	335	290	1 314	
Centrala administrationskostnader	– 16	– 14	– 67	
Återläggning av avskrivningar	1	1	5	
Betalt finansnetto	– 32	– 67	– 365	
Betald skatt förvaltningsresultat	– 4	–	–	
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	284	210	887	
Förändring kortfristiga fordringar	61	– 10	– 88	
Förändring kortfristiga skulder	– 78	15	29	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	267	215	828	
Investeringar i befintliga fastigheter	– 227	– 193	– 991	
Förvärv av fastigheter	– 635	– 158	– 1 213	
Förändring skuld vid förvärv av fastigheter	14	40	– 74	
Försäljning av fastigheter	1	112	457	
Förändring fordran vid försäljning av fastigheter	12	2	– 10	
Investeringar i övrigt, netto	– 1	– 1	– 5	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	– 836	– 198	– 1 836	
Förändring långfristiga skulder	1 035	416	1 441	
Utbetald utdelning	– 467	– 430	– 430	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	568	– 14	1 011	
Periodens/Årets kassaflöde	– 1	3	3	
Kassa och bank ingående balans	8	5	5	
Kassa och bank utgående balans	7	8	8	

Castellumaktien

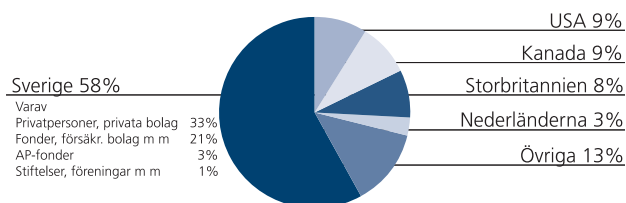
Castellum, vars aktier är registrerade på OMX - Nordiska listan Large cap, hade vid periodens utgång ca 7 600 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier. De tio enskilt största svenska aktieägarna framgår av nedanstående tabell.

AKTIEÄGARE

Aktieägare per 2007-03-31	Antal aktier tusental	Andel röster och kapital
László Szombatfalvy	11 000	6,7%
AFA Sjukförsäkrings AB	7 488	4,6%
Handelsbanken	5 790	3,5%
SEC Lend Support	4 971	3,0%
Morgan Stanley Equity Fin SR Sweden AB	3 800	2,3%
AMF Pensionsförsäkrings AB	3 730	2,3%
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	2 794	1,7%
Swedbank Robur Realinvest	2 278	1,4%
AFA TFA Försäkrings AB	2 068	1,3%
Societe Generale Dep Des Services	1 895	1,2%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	48 590	29,6%
Aktieägare registrerade i utlandet	69 596	42,4%
Totalt utestående aktier	164 000	100,0%
Återköpta egna aktier	8 007	
Totalt registrerade aktier	172 007	

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.

AKTIEÄGARE FÖRDELADE PER LAND 2007-03-31



Kursen på Castellumaktien den 31 mars 2007 var 101 kronor motsvarande ett börsvärde om 16,6 mdr, beräknat på antalet utestående aktier.

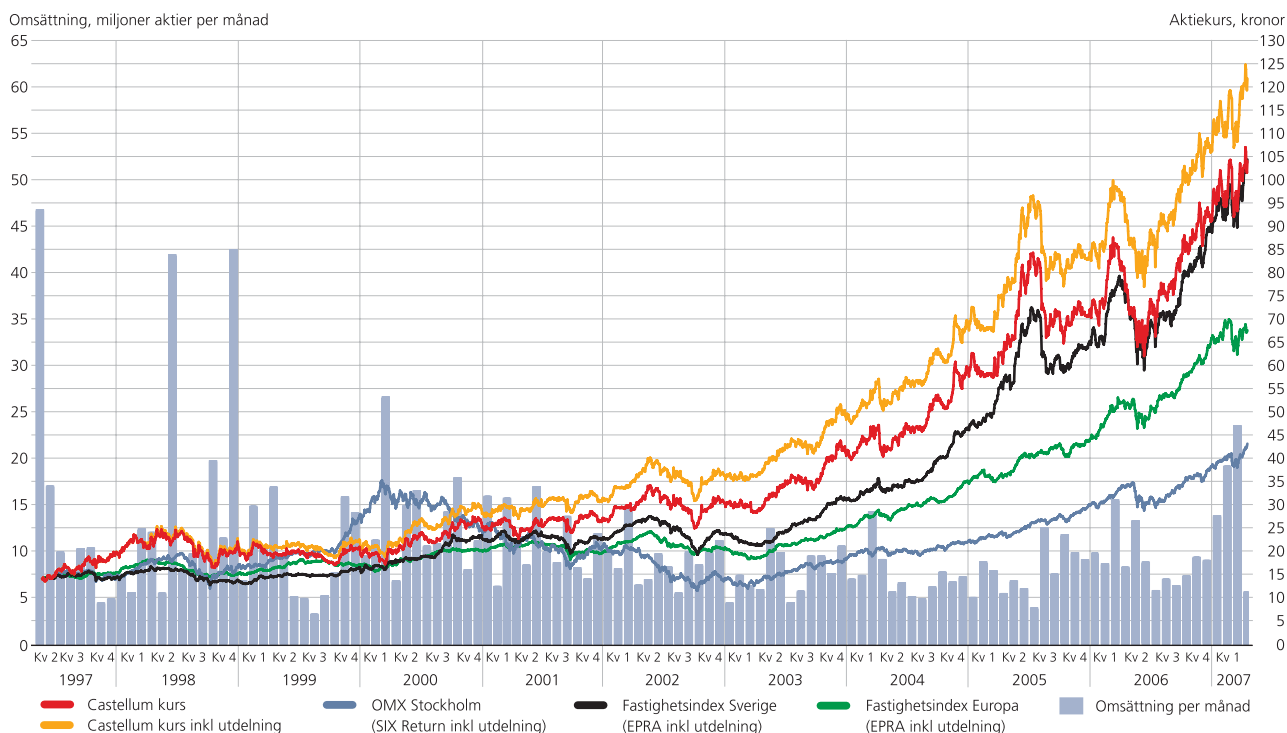
Sedan årets början har totalt 56,2 miljoner aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 878 000 aktier per dag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 134%.

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 2,85 kronor, varit 26,1%. Sedan börsintroduktionen den 23 maj 1997 har Castellumaktiens totalavkastning varit i genomsnitt 25,5% per år.

TOTALAVKASTNING (INKLUSIVE UTDELNING)

	april 2006 - mars 2007	Genomsnitt per år maj 1997-mars 2007
Castellumaktien	26,1%	25,5%
OMX Stockholm (SIX Return)	21,5%	11,5%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	29,3%	22,0%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	27,6%	17,3%

CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN NOTERINGEN 23 MAJ 1997 T O M 16 APRIL 2007



KALENDARIUM

Halvårsrapport januari-juni 2007
Delårsrapport januari-september 2007
Bokslutskommuniké 2007
Årsstämma

18 juli 2007
17 oktober 2007
23 januari 2008
27 mars 2008

Ytterligare information kan erhållas
av Castellums VD Håkan Hellström,
telefon 031-60 74 00, samt på
Castellums webbplats.

www.castellum.se

På Castellums webbplats finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter.

Bilderna i denna delårsrapport visar Kartongen 3 och Valsen 2, vilka ingick i det förvärv om fem fastigheter som gjordes i Halmstad under början av året.

DOTTERBOLAG

Aspholmen Fastigheter AB

Radiatorvägen 17, 702 27 Örebro
Telefon 019-27 65 00 Telefax 019-27 65 19
orebro@aspholmenfastigheter.se
www.aspholmenfastigheter.se

Fastighets AB Briggen

Fredriksbergsgatan 1, Box 3158, 200 22 Malmö
Telefon 040-38 37 20 Telefax 040-38 37 37
fastighets.ab@briggen.se
www.briggen.se

Fastighets AB Brostaden

Bolidenvägen 14, Box 5013, 121 05 Johanneshov
Telefon 08-602 33 00 Telefax 08-602 33 30
info@brostaden.se
www.brostaden.se

Fastighets AB Corallen

Lasarettsgatan 3, Box 148, 331 21 Värnamo
Telefon 0370-69 49 00 Telefax 0370-475 90
info@corallen.se
www.corallen.se

Eklandia Fastighets AB

Ringögatan 12, Box 8725, 402 75 Göteborg
Telefon 031-744 09 00 Telefax 031-744 09 50
info@eklandia.se
www.eklandia.se

Harry Sjögren AB

Kråketorpsgatan 20, 431 53 Mölndal
Telefon 031-706 65 00 Telefax 031-706 65 29
info@harrysjogren.se
www.harrysjogren.se

CASTELLUM

Castellum AB (publ) • Box 2269, 403 14 Göteborg • Besöksadress Kaserntorget 5
Telefon 031-60 74 00 • Telefax 031-13 17 55 • E-post info@castellum.se • www.castellum.se
Säte: Göteborg • Org nr: 556475-5550