

CASTELLUM



Castellum AB har tilldelats ett arkitekturpris i Kungälv för fastigheten Varla 3:22

Delårsrapport januari-mars 2010

Delårsrapport januari-mars 2010

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till ca 30 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, Halmstad, Alingsås), Öresundsområdet (Malmö, Lund, Helsingborg), Storstockholm, Mälardalen (Örebro, Västerås, Uppsala) och Östra Götaland (Jönköping, Linköping, Värnamo, Växjö).

Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap.

- Hysesintäkterna för perioden januari-mars 2010 uppgick till 674 Mkr (669 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 234 Mkr (262), motsvarande 1,43 kronor (1,60) per aktie, en försämring med 11%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 46 Mkr (-397) och på räntederivat till -53 Mkr (-109).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 173 Mkr (-177), motsvarande 1,05 kronor (-1,08) per aktie.
- Investeringarna uppgick till 255 Mkr (298).

	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,43	1,60	6,89	5,93	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07	3,77
<i>Förändring föregående år</i>	-11%	+17%	+16%	+5%	+5%	+8%	+11%	+11%	+8%	+14%
Resultat efter skatt, kr/aktie	1,05	-1,08	0,98	-4,04	9,07	10,21	7,89	5,59	2,68	4,00
<i>Förändring föregående år</i>	pos.	neg.	pos.	neg.	-11%	+29%	+41%	+108%	-33%	-30%
Utdelning, kr/aktie			3,50	3,15	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13	1,88
<i>Förändring föregående år</i>			+11%	+5%	+5%	+9%	+11%	+12%	+13%	+15%
Fastigheter verkligt värde, Mkr	29 511	29 066	29 267	29 165	27 717	24 238	21 270	19 449	18 015	17 348
Investeringar, Mkr	255	298	1 165	2 738	2 598	2 283	1 357	1 268	1 108	1 050
Belåningsgrad	51%	51%	52%	50%	45%	45%	45%	45%	48%	48%

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 belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier skall kunna ske för att anpassa bolagets kapitalstruktur till bolagets kapitalbehov och som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar. Handel med egna aktier får ej ske i självständigt vinstsyfte.

Utdelning

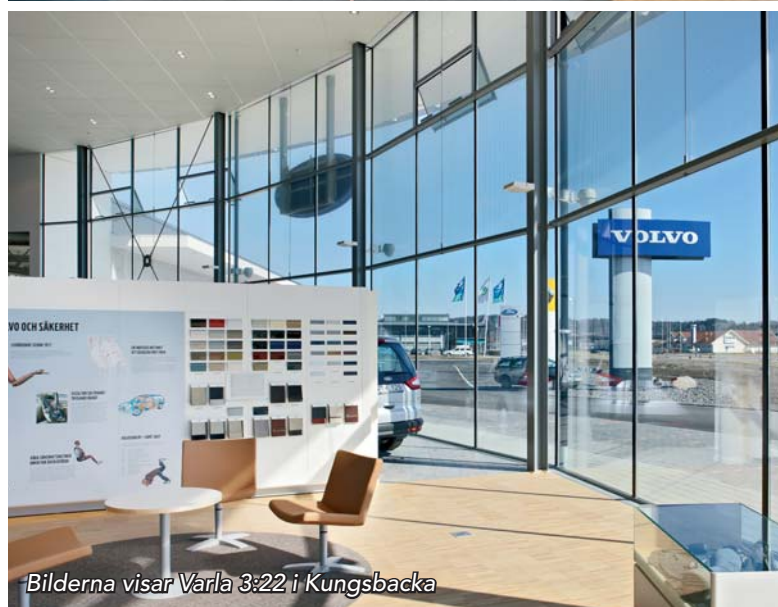
Minst 60% av förvaltningsresultatet efter full skatt skall delas ut, dock skall hänsyn tas till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Aktie- och kreditmarknaden

Castellum skall verka för att bolagets aktie får en konkurrenskraftig totalavkastning i förhållande till risken samt en hög likviditet.

Allt agerande skall utgå från ett långsiktigt perspektiv och bolaget 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.



Bilderna visar Varla 3:22 i Kungsbacka

Kunder och organisation

Decentraliserad och småskalig organisation

Castellums verksamhet bedrivs i en småskalig organisation bestående av sex dotterbolag som under egna varumärken äger och förvaltar fastigheterna. Genom de lokalt förankrade dotterbolagen uppnås dels närhet till kunden, dels goda kunskaper om marknadsförutsättning och hyresutveckling inom respektive marknadsområde. Förvaltningen sker i huvudsak med egen personal.

Dotterbolag med starka varumärken

Castellum har sex helägda dotterbolag med ett 35-tal medarbetare vardera. Dotterbolagens organisationer är inte identiska men utgörs i princip av verkställande direktör, 3-5 marknadsområden, affärsutvecklare samt 3-5 medarbetare inom ekonomi och administration. Varje marknadsområde är bemannat med en fastighetschef med assistent, en uthyrare och 2-4 fastighetsansvariga där samtliga har kundkontakt. Den platta organisationen medför korta beslutsvägar och skapar en kundorienterad och handlingskraftig organisation. Castellums dotterbolag är verksamma under egna namn vilka utgör starka varumärken på varje delmarknad.

Mäta, jämföra och styra

Castellum mäter och jämför dotterbolagens effektivitet i förvaltningen och värdetillväxt i fastighetsbeståndet. Inom koncernen sker erfarenhetsutbyte mellan bolagen för att göra kompetens tillgängligt i hela organisationen.

Arbetet i Castellum styrs av besluts- och arbetsordning, policy och instruktioner. Policy finns för bl a finans- och ekonomiarbetet, information, informationssäkerhet, miljö, försäkring, el samt personal.

Castellums kunder speglar svensk ekonomi

Castellum har ca 4 400 kommersiella kontrakt med god riskspridning på såväl geografi och lokaltyp som kontraktsstorlek, förfallotid och bransch där kunden verkar. Castellums enskilt största kontrakt svarar för ca 1% av de totala hyresintäkterna

Nöjda kunder

För att undersöka hur väl Castellum lever upp till kundernas förväntningar samt för att följa upp och utvärdera genomförda insatser genomförs årligen en extern kundmätning.

Den senaste undersökningen vilken genomfördes 2009, innefattade kontor, lager, industri samt butik, visar på ett fortsatt genomgående högt betyg för Castellum. En hög andel av de tillfrågade kunderna svarar att man vill hyra av Castellum igen och gärna rekommenderar Castellum som hyresvärd till andra.

Hyresavtal

Hyresavtal tecknas vanligtvis på 3-5 år med en uppsägningstid om nio månader och har kvartalsvis förskottsbetalning. Hyresnivån kan förändras i samband med att respektive kontrakt förfaller till omförhandling.

Hyresavtalen innehåller normalt en bashyra, d v s överenskommen hyra vid avtalets tecknande, samt en indexklausul som innebär en årlig förändring av hyran motsvarande en viss andel av inflationen under föregående år, alternativt en procentuell minimiuppräkning. Hyresavtalen innehåller vanligtvis ett tillägg för lokalens andel av fastighetens kostnad för värme, kyla samt fastighetsskatt.

Medarbetare

Castellum arbetar aktivt för att rekrytera och behålla bra medarbetare bl a genom att erbjuda en stimulerande arbetsmiljö, kompetensutveckling och erfarenhetsutbyte.

Medarbetarnas syn på Castellum som arbetsgivare mäts regelbundet och undersökningen visar att medarbetarna trivs med sin arbetssituation och har ett högt förtroende för företaget och dess ledning.

Koncernen har ca 230 medarbetare.

Ansvarsfullt företagande

Castellum arbetar sedan 1995 med hållbarhetsfrågor vilket innebär att utveckla fastighetsbeståndet på de orter där dotterbolagen verkar, gemensamma värderingar gällande agerande mot medarbetare, kunder och samarbetspartners samt ett aktivt miljöarbete.

Miljöarbetet fokuseras på att effektivisera energi-användningen och förbättra fastigheternas miljöstatus. Två av Castellums dotterbolag, Fastighets AB Brostaden och Harry Sjögren AB, har utsetts till Green Building Corporate Partner av EU, vilket kan ses som ett kvitto på ett långsiktigt effektivt arbete för att minska energiförbrukningen. Under 2009 färdigställde Ekländia Fastighets AB en fastighet som certifierades med Sveriges första BREEAM-certifiering.



Örebro, Uppsala
och Västerås



Malmö, Lund och
Helsingborg



Storstockholm



Jönköping, Linköping,
Värnamo och Växjö



Centrala, Norra och Östra
Storgöteborg



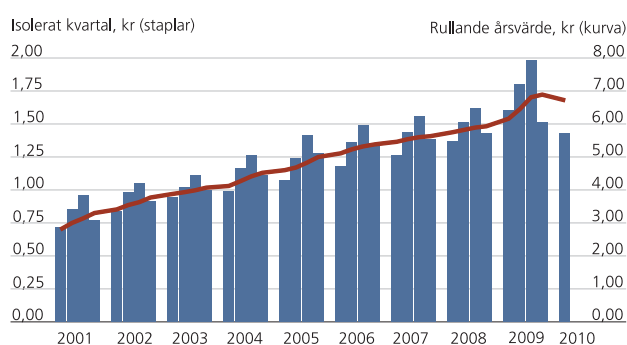
Södra Storgöteborg, Borås,
Halmstad och Alingsås

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 resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 234 Mkr (262), motsvarande 1,43 kr (1,60) per aktie. Försämringen uppgår till 11% och är framför allt en effekt av högre kostnader för snöröjning och uppvärmning.

Förvaltningsresultat per aktie

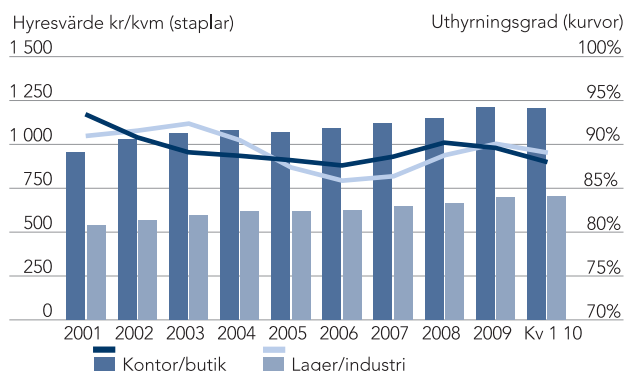


Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till 46 Mkr (-397) och räntederivat till -53 Mkr (-109). Periodens resultat efter skatt uppgick till 173 Mkr (-177) motsvarande 1,05 kr (-1,08) per aktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 674 Mkr (669). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 204 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 706 kr/kvm. Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknadsmässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med 0,2% mot föregående år.

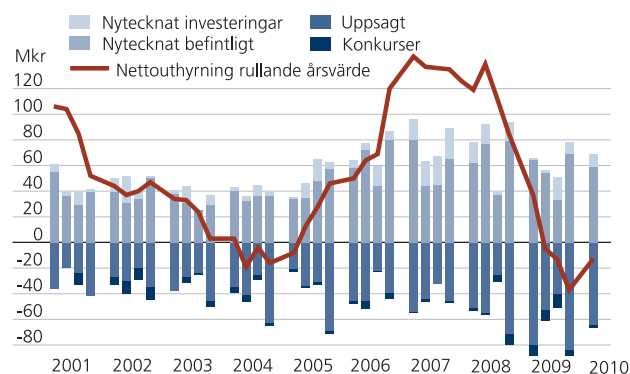
Hyresvärde och uthyrningsgrad



Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88,4% vilket är 1,5%-enheter lägre än vid årsskiftet. Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 376 Mkr.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 69 Mkr (66), varav 10 Mkr (2) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 67 Mkr (88), varav konkurser 3 Mkr (8), innebärande en nettouthyrning om 2 Mkr (-22). I kvartalets nettouthyrning finns upptaget en större uppsägning om 15 Mkr med möjlig avflyttning först om 21 månader. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms normalt till 9-18 månader.

Nettouthyrning



Efterfrågan på lokaler är fortsatt god på Castellums delmarknader. Även om det är ett tidigt skede i en konjunkturuppgång är tendensen att såväl uppsägningar som konkurser bland kunder minskat. Hyresnivåerna bedöms vara fortsatt stabila.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 280 Mkr (255) motsvarande 352 kr/kvm (322). Ökningen beror framförallt på högre kostnader om ca 25 Mkr avseende främst snöröjning, men även högre uppvärmningskostnader till följd av ett kallare första kvartal jämfört med föregående år. Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 117% (97%) av ett normalår enligt grad dagsstatistiken.

Besked om den allmänna fastighetstaxeringen avseende kontors- och butiksfastigheter förväntas erhållas under sommaren 2010. Med ett antagande om 15% höjning av taxeringsvärdena bedöms Castellums nettokostnad öka med 2 Mkr på årsbasis.



Motormannen 1, Örebro

Fastighetskostnader, kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	Totalt
Driftskostnader	269	187	230
Underhåll	43	19	32
Tomträttsavgäld	4	3	3
Fastighetskatt	62	17	41
Direkta fastighetskostnader	378	226	306
Uthyrning och fast.adm. (indirekta)	–	–	46
Totalt	378	226	352
Föregående år	344	187	322

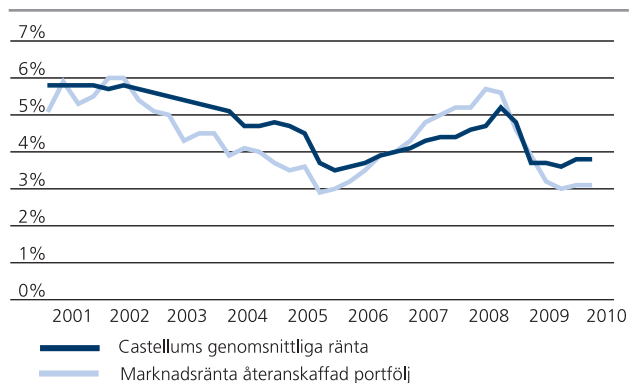
Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 17 Mkr (18). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 3 Mkr (3).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –143 Mkr (–134). Den genomsnittliga räntenivån har ökat med 0,1%-enheter till 3,8% (3,7%).

Räntenivåer



Värdeförändringar

Transaktionsvolymen under perioden avseende större affärer uppgick till ca 16 miljarder kronor, vilket är en historiskt hög nivå för ett första kvartal. Av den totala volymen har andelen kommersiella fastigheter och internationella köpare ökat. Prisbilden i genomförda transaktioner visar på en allt mer stabil marknad.

Värdeförändringen i Castellums bestånd under perioden uppgick till totalt 46 Mkr (–397), varav 40 Mkr är hänförligt till projektvinster och förändrat framtida kassaflöde. Någon förändring av avkastningskravet har inte gjorts under första kvartalet.

Resterande 6 Mkr avser försäljning av fyra fastigheter i Göteborg där försäljningspriset om 57 Mkr översteg värderingarna vid årsskiftet med 12%.

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Värdet har på grund av förändrade långa marknadsräntor och tidsfaktorn, ändrats med -53 Mkr (-109) och vid periodens utgång var värdet -918 Mkr (-865).

Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 26,3%. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer då ett fåtal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsförutsättningar.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 1 931 Mkr (1 885), medan fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 12 864 Mkr (12 624). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 26,3% av nettot av dessa poster, 2 875 Mkr (2 824).

Skatteberäkning 2010-03-31	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Mkr		
Förvaltningsresultat	234	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	- 148	148
ombyggnationer	- 55	55
ombyggnationer, justering tidigare år	- 23	23
Övriga skattemässiga justeringar	8	- 9
Skattepliktigt förvaltningsresultat	16	217
Försäljning fastigheter	0	- 14
Värdeförändring fastigheter	-	40
Värdeförändring räntederivat	- 53	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	- 37	243
Underskottsavdrag, ingående balans	- 1 885	1 885
Underskottsavdrag, utgående balans	1 931	- 1 931
Skattepliktigt resultat	9	197
Därav 26,3% aktuell / uppskjuten skatt	- 2	- 52

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 för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.



Brostaden har utsetts till årets GreenBuildingföretag i Europa vilket är ett bevis på bolagets lyckosamma arbete med energibesparingar. Bilden visar en av Brostadens fastigheter, Hammarby Smedby 1:454 i Upplands-Väsby.

Fastighetsbestånd



Fastighetsbeståndet, som består av enbart svenska fastigheter, är koncentrerat till Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Tyngdpunkten med ca 75% av beståndet finns i de tre storstadsregionerna.

Det kommersiella beståndet består av 65% kontors- och butiksfastigheter och 31% lager- och industrifastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen (förutom Storstockholm från närförortslägen) till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service.

Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 830 tkvm. Castellum har pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 500 Mkr.

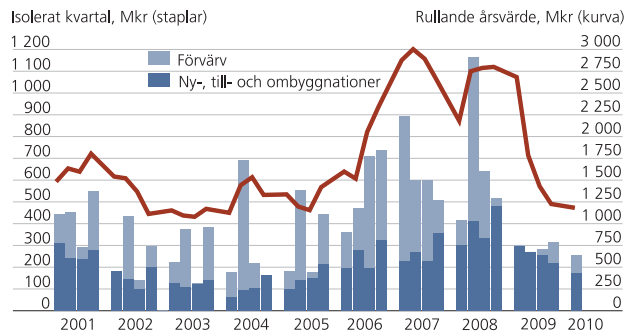
Investeringar

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

Förändring av fastighetsbeståndet	Värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2010	29 267	590
+ Förvärv	83	1
+ Ny-, till- och ombyggnation	172	–
– Försäljningar	– 51	– 4
+/- Orealiserade värdeförändringar	40	–
Fastighetsbestånd 31 mars 2010	29 511	587

Under perioden har investerats för totalt 255 Mkr (298), varav 83 Mkr (0) avser förvärv och 172 Mkr (298) avser ny-, till- och ombyggnation. Av de totala investeringarna avser 123 Mkr Storgöteborg, 55 Mkr Mälardalen, 46 Mkr Östra Götaland, 19 Mkr Öresundsområdet samt 12 Mkr Storstockholm.

Investeringar



Fastighetsvärde

Interna värderingar

Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar. Dessa baseras på en 10-årig kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels marknadens avkastningskrav. Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna görs vid varje årsskifte en extern värdering av drygt 50% av beståndet. Skillnaden mellan de interna och externa värdena har historiskt varit obetydlig.

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 29 511 Mkr (29 267), motsvarande drygt 9 000 kr/kvm.

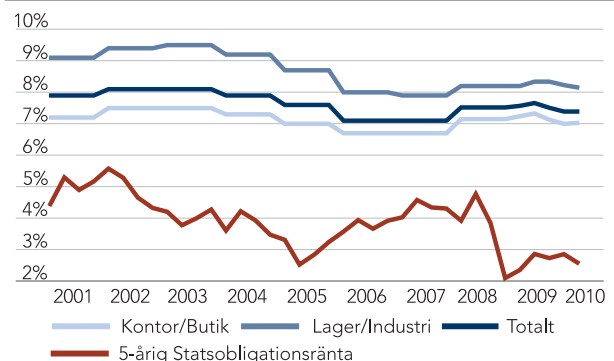
Genomsnittlig värderingsyield

(exkl. projekt/mark och byggrätter)

	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	433
Justerat för:	
Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	60
Fastighetskostnader till normalår	41
Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	– 24

Normaliserat driftsöverskott	510
Värdering (exkl. byggrätter om 437 Mkr)	27 986
Genomsnittlig värderingsyield	7,3%

Genomsnittlig värderingsyield över tid

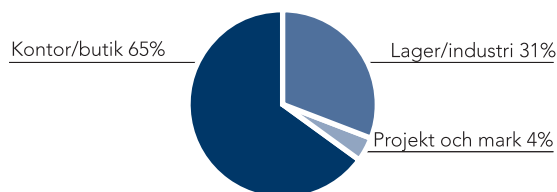


Castellums fastighetsbestånd 2010-03-31

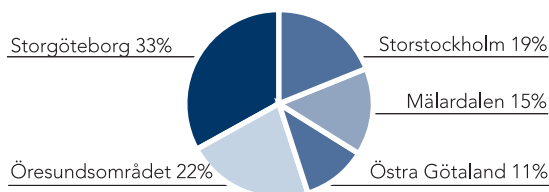
	2010-03-31				januari-mars 2010							
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekon. uthyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr	
Kontor/butik												
Storgöteborg	75	396	5 201	13 131	125	1 266	95,2%	119	36	372	83	
Öresundsområdet	52	324	4 705	14 518	114	1 411	86,5%	98	33	412	65	
Storstockholm	45	314	3 631	11 567	102	1 298	77,5%	79	29	364	50	
Mälardalen	70	325	3 196	9 833	86	1 060	90,1%	78	29	355	49	
Östra Götaland	49	296	2 429	8 198	71	952	90,2%	64	29	391	35	
Summa kontor/butik	291	1 655	19 162	11 576	498	1 204	88,0%	438	156	378	282	
Lager/industri												
Storgöteborg	99	646	4 364	6 759	116	716	92,1%	106	34	213	72	
Öresundsområdet	42	295	1 615	5 464	50	672	84,3%	42	16	215	26	
Storstockholm	38	202	1 632	8 077	47	931	88,7%	42	17	325	25	
Mälardalen	40	170	931	5 490	29	696	90,8%	27	10	235	17	
Östra Götaland	35	186	719	3 861	23	489	84,5%	19	8	173	11	
Summa lager/industri	254	1 499	9 261	6 178	265	706	89,2%	236	85	226	151	
Summa	545	3 154	28 423	9 010	763	967	88,4%	674	241	306	433	
Uthyrning och fastighetsadministration									36	46	-36	
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									277	352	397	
Projekt	10	61	698	-	8	-	-	3	3	-	0	
Obebyggd mark	32	-	390	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totalt	587	3 215	29 511	-	771	-	-	677	280	-	397	

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 397 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 394 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 1 Mkr i under perioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvad/färdigställda fastigheter räknats upp med 3 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2009 jan-dec
Hysesvärde, kr/kvm	967	953	969
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,4%	89,5%	89,8%
Fastighetskostnader, kr/kvm	352	322	300
Driftsöverskott, kr/kvm	503	531	571
Fastighetsvärde, kr/kvm	9 010	8 937	9 036
Antal fastigheter	587	587	590
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 215	3 171	3 199

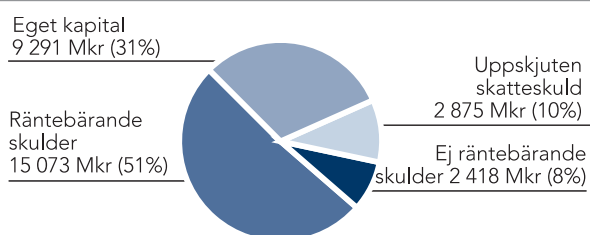
Segmentinformation

Mkr	Hysesintäkter		Förvaltningsresultat	
	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2010 jan-mars	2009 jan-mars
Storgöteborg	223	217	93	94
Öresundsområdet	141	141	54	58
Storstockholm	121	122	40	48
Mälardalen	105	107	31	37
Östra Götaland	84	82	23	28
Totalt	674	669	241	265

Skilnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 241 Mkr (265) och koncernens redovisade resultat före skatt om 227 Mkr (-244) består av ofördelat förvaltningsresultat om -7 Mkr (-3), värdeförändring fastigheter om 46 Mkr (-397) och värdeförändring derivat om -53 Mkr (-109).

Finansiering

Finansiering 2010-03-31



Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 9 291 Mkr (9 692). Årsstämman i Castellum beslutade den 25 mars om en utdelning om totalt 574 Mkr. Då utbetalning sker först i början av april redovisas skulden i kvartalsbokslutet som en ej räntebärande skuld.

Substansvärdet kan med en bedömd diskonterad verklig skatteskuld om 5%, beräknas enligt följande tabell.

Substansvärde 2010-03-31	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	9 291	57
Återläggning		
Räntederivat enligt balansräkning	918	6
Uppskjuten skatt enl. balansräkn. 26,3%	2 875	17
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV*)	13 084	80
Avdrag		
Räntederivat enligt ovan	- 918	- 6
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	- 547	- 3
Substansvärde (EPRA NNAV*)	11 619	71

*EPRA, European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bl a sätter standard avseende den finansiella rapporteringen. En del i detta är nyckeltalen EPRA EPS (Earnings Per Share), EPRA NAV (Net Asset Value) och EPRA NNAV (Triple Net Asset Value).

Räntebärande skulder

Inledningen av året har präglats av att de korta räntorna stigit beroende på förväntningarna om att Riksbanken kommer att höja räntan under året medan de långa marknadsräntorna sjunkit.

Tillgången till krediter och kreditmarginaler kan betecknas som stabila och Castellums möjlighet till långfristig upplåning är fortsatt god.

Lånestruktur

Under perioden har Castellum ingått nya låneavtal om 600 Mkr. Castellum hade per 31 mars 2010 långfristiga låneavtal i banker om 16 762 Mkr (16 262), obligationslån om 200 Mkr (500), kortfristiga låneavtal i banker om 820 Mkr (1 220) och ett företagscertifikatprogram om 4 000 Mkr (4 000). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 12 Mkr (8) uppgick till 15 061 Mkr (15 286), varav 698 Mkr (0) avser utestående företagscertifikat.

Säkerställning av långfristiga lån i bank sker via pantbrev och/eller åtaganden om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal. Obligationslån och i förekommande fall utfärdade företagscertifikat säkerställs ej. De åtaganden som utfärdats innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150% vilket Castellum uppfyller med god marginal, 51% respektive 264%.

Den genomsnittliga kreditbindningen på Castellums långfristiga låneavtal uppgick till 5,2 år (5,5). Marginaler och avgifter på långfristiga låneavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,9 år (3,2).

Låneförfallostruktur 2010-03-31

Långfristigt, Mkr	Låneavtal	Utnyttjat
1 - 2 år	400	200
2 - 3 år	1 500	1 000
3 - 4 år	4 500	4 000
4 - 5 år	-	-
> 5 år	10 562	8 762
Summa långfristiga låneavtal	16 962	13 962
Summa kortfristiga låneramar (0 - 1 år)	1 518	1 099
Totala kreditavtal	18 480	15 061
Outnyttjat låneutrymme i långfristiga avtal		1 901

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 mars 2010 var 3,8% (3,8%). Räntan på motsvarande portfölj, med hänsyn tagen till såväl rådande marknadsränta som kreditmarginal, kan uppskattas till 3,1% (3,1). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,9 år (2,8).

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto över tid, har Castellum valt en förhållandevis lång räntebindning. Castellum har vidare valt att använda räntederivat, vilket är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga lån med kort räntebindning för att uppnå önskad räntebindning.

Ränteförfallostruktur 2010-03-31

	Belopp, Mkr	Medelränta
0 - 1 år	5 411	2,1%
1 - 2 år	600	4,5%
2 - 3 år	800	4,5%
3 - 4 år	3 450	4,8%
4 - 5 år	900	4,8%
5 - 10 år	3 900	4,9%
Totalt	15 061	3,8%

Räntederivat

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Castellums fall skall redovisas över resultaträkningen.

Per den 31 mars 2010 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -918 Mkr (-865).

Resultaträkning för koncernen

Mkr	2010 jan - mars	2009 jan - mars	Rullande 12 mån. april 09 - mars 10	2009 jan - dec
Hysesintäkter	674	669	2 699	2 694
Driftskostnader	- 186	- 155	- 543	- 512
Underhåll	- 23	- 24	- 126	- 127
Tomträttsavgäld	- 3	- 5	- 19	- 21
Fastighetskatt	- 32	- 31	- 128	- 127
Uthyrning och fastighetsadministration	- 36	- 40	- 151	- 155
Driftsöverskott	394	414	1 732	1 752
Centrala administrationskostnader	- 17	- 18	- 80	- 81
Finansnetto	- 143	- 134	- 550	- 541
Förvaltningsresultat	234	262	1 102	1 130
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	46	- 397	- 584	- 1 027
Räntederivat	- 53	- 109	158	102
Resultat före skatt	227	- 244	676	205
Aktuell skatt	- 2	- 7	- 5	- 10
Uppskjuten skatt	- 52	74	- 161	- 35
Periodens/Årets resultat	173	- 177	510	160

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

Data per aktie

	2010 jan - mars	2009 jan - mars	Rullande 12 mån. april 09 - mars 10	2009 jan - dec
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	1,43	1,60	6,72	6,89
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	1,40	1,54	6,79	6,93
Resultat efter skatt, kr	1,05	- 1,08	3,11	0,98
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	180	177	180	178
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	80	80	80	82
Substansvärde (EPRA NNNAV), kr	71	70	71	73

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer.

Finansiella nyckeltal

	2010 jan - mars	2009 jan - mars	Rullande 12 mån. april 09 - mars 10	2009 jan - dec
Överskottsgrad	58%	62%	64%	65%
Räntetäckningsgrad	264%	296%	300%	309%
Avkastning substansvärde	7,3%	- 7,6%	5,7%	1,6%
Avkastning totalt kapital	5,7%	- 0,0%	3,6%	2,1%
Investering, Mkr	255	298	1 122	1 165
Belåningsgrad	51%	51%	51%	52%

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 mars 2010	31 mars 2009	31 dec 2009
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	29 511	29 066	29 267
Övriga anläggningstillgångar	15	14	13
Kortfristiga fordringar	119	169	188
Kassa och bank	12	70	8
Summa tillgångar	29 657	29 319	29 476
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 291	9 355	9 692
Uppskjuten skatteskuld	2 875	2 711	2 824
Räntederivat	918	1 075	865
Långfristiga räntebärande skulder	15 073	14 750	15 294
Ej räntebärande skulder	1 500	1 428	801
Summa eget kapital och skulder	29 657	29 319	29 476
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	17 846	16 073	18 281
Ansvarsförbindelser	–	–	–

Förändring eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2008-12-31	164 000	86	20	9 943	10 049
Utdelning, mars 2009	–	–	–	– 517	– 517
Resultat januari-mars 2009	–	–	–	– 177	– 177
Eget kapital 2009-03-31	164 000	86	20	9 249	9 355
Resultat april-december 2009	–	–	–	337	337
Eget kapital 2009-12-31	164 000	86	20	9 586	9 692
Utdelning, mars 2010	–	–	–	– 574	– 574
Resultat januari-mars 2010	–	–	–	173	173
Eget kapital 2010-03-31	164 000	86	20	9 185	9 291

Kassaflödesanalys

Mkr	2010 jan - mars	2009 jan - mars	2009 jan - dec
Driftsöverskott	394	414	1 752
Centrala administrationskostnader	– 17	– 18	– 81
Återläggning av avskrivningar	2	2	7
Betalt finansnetto	– 107	– 169	– 611
Betald skatt	– 3	– 16	– 10
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	269	213	1 057
Förändring kortfristiga fordringar	40	46	62
Förändring kortfristiga skulder	90	– 36	– 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	399	223	990
Investeringar i ny-, om- och tillbyggnationer	– 172	– 298	– 1 039
Förvärv fastigheter	– 83	–	– 118
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	0	– 6	3
Försäljning fastigheter	54	–	36
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	27	–	– 35
Investeringar i övrigt, netto	0	– 1	– 8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	– 174	– 305	– 1 161
Förändring långfristiga skulder	– 221	143	687
Utbetald utdelning	–	–	– 517
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	– 221	143	170
Periodens / Årets kassaflöde	4	61	– 1
Kassa och bank ingående balans	8	9	9
Kassa och bank utgående balans	12	70	8

Möjligheter och risker

Möjligheter och risker i kassaflödet

Stigande marknadsräntor är normalt över tid en effekt av ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket antas leda till högre hyresintäkter. Detta beror dels på att efterfrågan på lokaler antas öka vilket medför minskade vakanser och därmed potential för stigande marknadshyror, dels på att indexklausulen i de kommersiella kontrakten kompenserar den stigande inflationen.

En högkonjunktur innebär därmed högre räntekostnader men även högre hyresintäkter, medan omvänt förhållande råder i en lågkonjunktur. Förändringen i hyresintäkter och räntekostnader sker inte exakt samtidigt, varför resultat-effekten på kort sikt kan uppstå vid olika tidpunkter.

Känslighetsanalys - kassaflöde

	Resultateffekt, Mkr		Sannolikt scenario	
	+/- 1% (enheter)	Högkonjunktur	Lågkonjunktur	
Hyresnivå	+ 27/- 27	+	-	
Vakans	+ 31/- 31	+	-	
Fastighetskostnader	- 11/+ 11	-	0	
Räntekostnader	- 44/+ 6*	-	+	

* med antagande om att räntan ej kan understiga 0%

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat men även ställning kan bli mer volatila. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv real utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan låg real tillväxt får motsatt effekt.

Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/- 5-10%, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Känslighetsanalys - värdeförändring

Fastigheter	-20%	-10%	0	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	-5 902	-2 951	0	2 951	5 902
Belåningsgrad	64%	57%	51%	46%	43%

Finansiell risk

Allt fastighetsägande förutsätter att det finns en fungerande kreditmarknad. Den största finansiella risken för Castellum är att inte ha tillgång till finansiering. Risken begränsas av låg belåningsgrad och långfristiga låneavtal.

Moderbolaget

Moderbolaget Castellum AB ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom koncernrapportering och aktiemarknadsinformation samt kreditmarknaden med upplåning och finansiell riskhantering.

Genom styrelsearbete i dotterbolagen är moderbolaget delaktigt i den fastighetsrelaterade verksamheten.

RESULTATRÄKNING, Mkr	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2009 jan-dec
Intäkter	4	4	14
Kostnader	- 12	- 14	- 63
Finansnetto	1	7	13
Utdelning	-	-	563
Värdeförändring räntederivat	- 53	- 109	102
Resultat före skatt	- 60	- 112	629
Skatt	15	29	- 18
Periodens/Årets resultat	- 45	- 83	611

BALANSRÄKNING, Mkr	31/3 2010	31/3 2009	31/12 2009
Andelar koncernföretag	4 087	4 087	4 087
Fordringar koncernföretag	16 021	15 941	16 608
Övriga tillgångar	243	274	230
Kassa och bank	0	58	0
Summa	20 351	20 360	20 925

Eget kapital	3 072	3 001	3 691
Räntebärande skulder	13 698	14 446	14 082
Räntebärande skulder konc. företag	1 884	1 120	2 109
Räntederivat	918	1 075	865
Övriga skulder	779	718	178
Summa	20 351	20 360	20 925

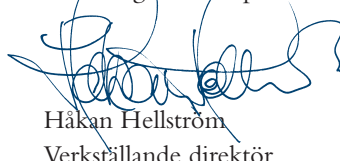
Ställda säkerheter (fordringar koncern ftg)	14 816	14 681	15 214
Ansvarförbindelser (borgen dotterbolag)	1 362	300	1 362

Årsstämma 2010

Vid årsstämman den 25 mars 2010 fastställdes;

- en utdelning om 3,50 kr per aktie,
- omval av samtliga styrelseledamöter och nyval av Johan Skoglund samt att styrelsearvode skall utgå med totalt 1 825 tkr,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ett nytt incitamentsprogram för ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Göteborg den 20 april 2010



Håkan Hellström
Verkställande direktör

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

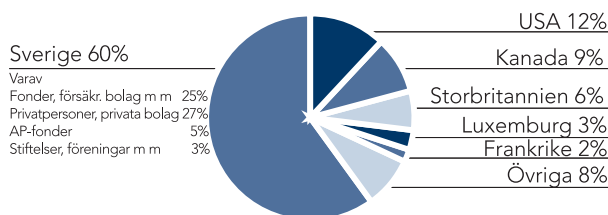
Castellumaktien

Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap och hade vid periodens utgång ca 9 200 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom två utländska ägare som har flaggat för innehav över 5%, Stichting Pensioensfonds ABP och BlackRock, Inc. Castellum har inga direktregistrerade aktieägare med ett innehav överstigande 10%. De tio enskilt största svenska aktieägarna framgår av nedanstående tabell.

Aktieägare per 2010-03-31	Antal aktier tusental	Andel röster och kapital
AMF Pensionsförsäkrings AB	9 663	5,9%
AFA Sjukförsäkrings AB	8 670	5,3%
László Szombatfalvy	5 000	3,1%
Magdalena Szombatfalvy	4 935	3,0%
Sec Lend Support	4 776	2,9%
Handelsbanken	4 687	2,9%
Andra AP-fonden	3 554	2,2%
Tredje AP-fonden	2 164	1,3%
AFA Trygghetsförsäkring AB	1 871	1,1%
Fjärde AP-fonden	1 697	1,0%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	50 857	31,0%
Aktieägare registrerade i utlandet	66 126	40,3%
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 fördelat på land per 2010-03-31



Kursen på Castellumaktien den 31 mars 2010 var 72,75 kronor (46,30) motsvarande ett börsvärde om 11,9 miljarder kronor (7,6), beräknat på antalet utestående aktier.

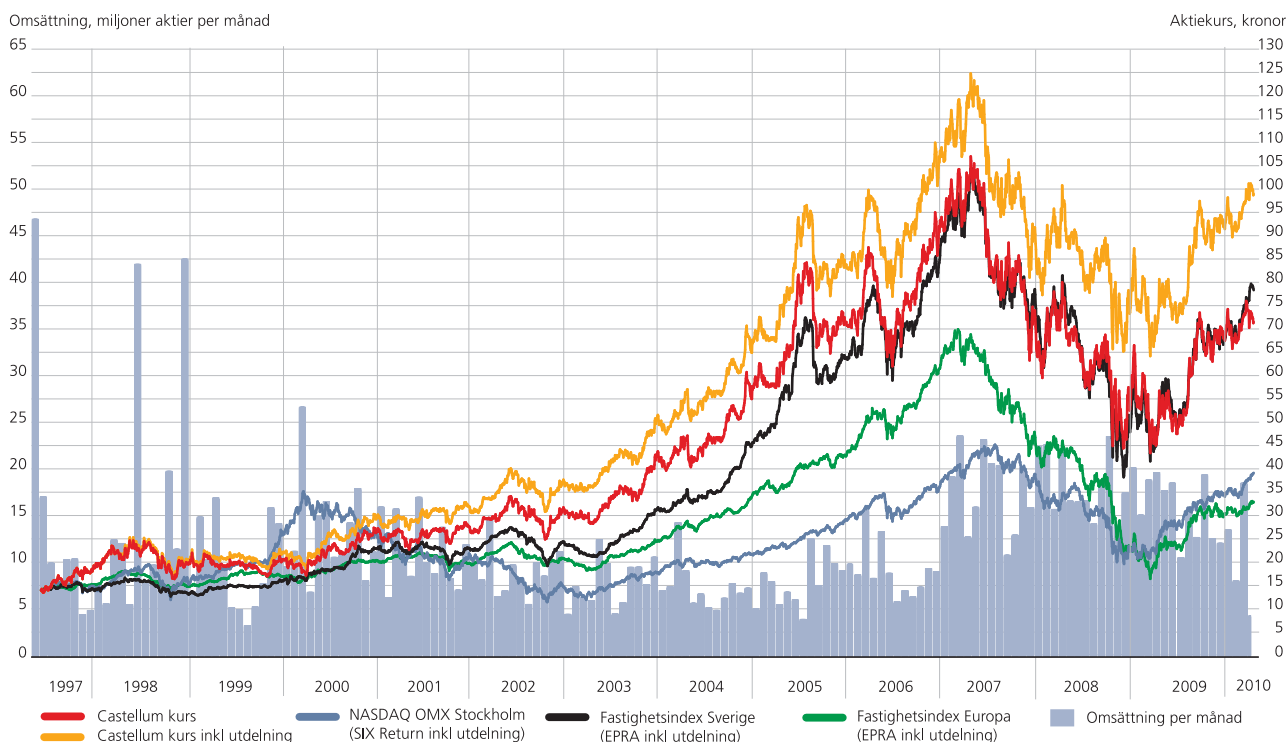
Sedan årets början har totalt 40 miljoner (54) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 639 000 aktier per dag (864 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 98% (133%).

Avkastning, tillväxt och finansiell risk

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,50 kronor (3,15), varit +65% (-32%).

Aktiens totalavkastning	april 2009- mars 2010	3 år snitt /år	10 år snitt/år
Castellum	+65%	-7%	+17%
NASDAQ OMX Stockholm (SIX Return)	+69%	-3%	+2%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	+71%	-8%	+16%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	+67%	-21%	+7%

Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 15 april 2010



Värdering - kursrelaterade nyckeltal

Intjäningsförmåga

Förvaltningsresultat per aktie före skatt uppgick på rullande årsbasis till 6,72 kronor (6,16), vilket jämfört med kursen vid periodens utgång ger en multipel om 11 (8).

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick på rullande årsbasis till 6,79 kronor (5,99) vilket ger en multipel om 11 (8).

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till 3,11 kronor (-5,18) vilket ger en multipel om 23 (negativ).

Substansvärde

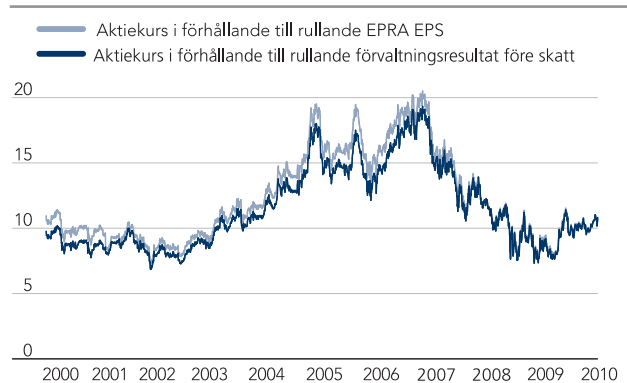
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kan beräknas till 13 084 Mkr (13 381) motsvarande 80 kr/aktie (82). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 91% (88%) av substansvärdet.

Substansvärdet (EPRA NNNAV) kan beräknas till 11 619 Mkr (11 979), motsvarande 71 kr/aktie (73). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 102% (90%) av substansvärdet.

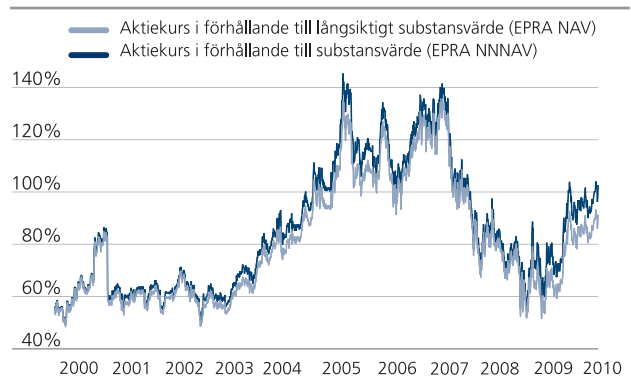
Direktavkastning

Utdelningen om 3,50 kronor (3,15) motsvarar en direktavkastning om 4,8% (6,8%) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Aktiens vinstmultipel



Aktiens kurs/substansvärde



Aktiens direktavkastning



www.castellum.se

Kalendarium

Halvårsrapport januari-juni 2010	13 juli 2010
Delårsrapport januari-september 2010	19 oktober 2010
Bokslutskommuniké 2010	25 januari 2011
Årsstämma 2011	24 mars 2011

www.castellum.se

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

Ytterligare information kan erhållas av Castellums VD Håkan Hellström eller ekonomidirektör Ulrika Danielsson, telefon 031-60 74 00.

Dotterbolag

Aspholmen Fastigheter AB

Nastagatan 2, 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

Theres Svenssons gata 9, 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