

# CASTELLUM



Delårsrapport januari-mars 2009

# Delårsrapport januari-mars 2009

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till ca 29 miljarder kronor och utgörs av lokaler för kontor/butik och lager/industri.

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.

- Hyresintäkterna för perioden januari-mars 2009 uppgick till 669 Mkr (605 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 17% till 262 Mkr (225), motsvarande 1,60 kronor (1,37) per aktie.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till – 397 Mkr (– 171) och på räntederivat till – 109 Mkr (– 44).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till – 177 Mkr (9), motsvarande – 1,08 kronor (0,05) per aktie.
- Investeringarna uppgick till 298 Mkr (415).
- Fastighetsvärdet uppgick till 29 066 Mkr (29 165 vid föregående års utgång) med en belåningsgrad om 51% (50%).

## Data per aktie

Kronor	2009 jan-mars	2008 jan-mars	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Förvaltningsresultat	1,60	1,37	5,93	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07	3,77
<b>Förändring</b>	<b>+17%</b>		<b>+5%</b>	<b>+5%</b>	<b>+8%</b>	<b>+11%</b>	<b>+11%</b>	<b>+8%</b>	
Resultat efter skatt	– 1,08	0,05	– 4,04	9,07	10,21	7,89	5,59	2,68	4,00
<b>Förändring</b>	<b>neg</b>		<b>neg</b>	<b>-11%</b>	<b>+29%</b>	<b>+41%</b>	<b>+108%</b>	<b>-33%</b>	
Utdelning			3,15	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13	1,88
<b>Förändring</b>			<b>+5%</b>	<b>+5%</b>	<b>+9%</b>	<b>+11%</b>	<b>+12%</b>	<b>+13%</b>	

## 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 av egna aktier skall kunna ske för att anpassa bolagets kapitalstruktur till bolagets kapitalbehov. 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 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.



*Inflyttning i fastigheten Kärra 74:2 i Göteborg. Fastigheten, som består av 15 400 kvm lager-, logistik- och kontorsytor, färdigställdes under slutet av 2008.*

## Kunder och organisation

### Närhet till kunden

Castellums verksamhet bedrivs i en småskalig organisation bestående av sex dotterbolag som under egna varumärken äger och förvaltar fastigheterna. De lokala dotterbolagen uppnår både närhet till kunden samt goda kunskaper om marknadsförutsättning och hyresutveckling inom respektive marknadsområde.

Castellum arbetar med service och tilläggstjänster för att förbättra och förenkla kundens vardag samt för att stärka områdets attraktionskraft där kunden är verksam.

Som en av de största fastighetsägarna på respektive lokal marknad samarbetar Castellum med kommuner samt engagerar sig i lokala nätverk såsom t ex företagsföreningar.

### Castellums kunder speglar svensk ekonomi

Castellum har drygt 4 000 kommersiella kontrakt med god riskspridning på såväl geografi och lokaltyp som kontraktstorlek, 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.

Undersökningen som genomfördes 2008 och innefattade kontor, lager, industri och 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.

### Decentraliserad organisation

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. Förvaltningen sker i huvudsak med egen personal.

### 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 225 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.

## CASTELLUM



Örebro, Uppsala och Västerås



Malmö, Lund och Helsingborg



Storstockholm



Jönköping, Linköping, Värnamo och Växjö



Centrala, Norra och Östra Storgöteborg



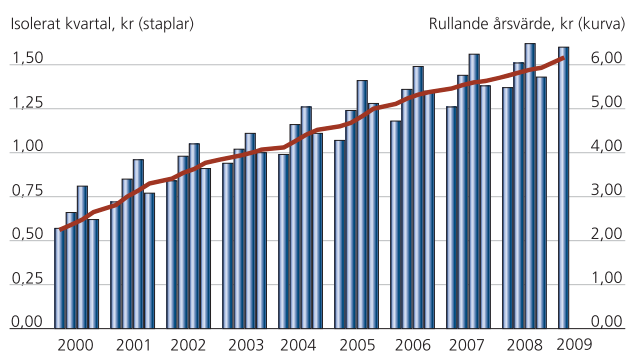
Södra Storgöteborg, Borås, Alingsås och Halmstad

## Intäkter, kostnader och resultat

Alla belopp avser hela delårsperioden alternativt ställning vid periodens utgång. 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](http://www.castellum.se)

Förvaltningsresultatet, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 262 Mkr (225), motsvarande 1,60 kr (1,37) per aktie. Förbättringen uppgår till 17% och är framförallt en effekt av lägre räntenivåer, men har även påverkats positivt av högre hyresintäkter och genomförda investeringar.

### Förvaltningsresultat per aktie



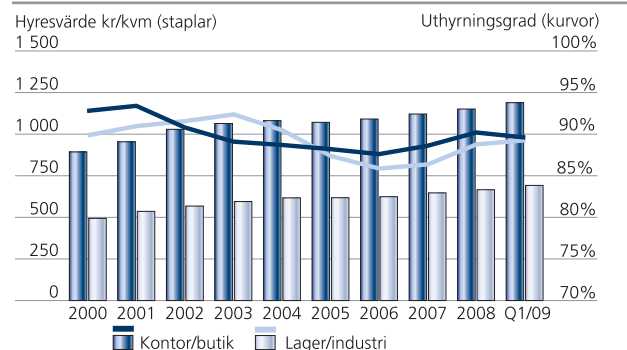
Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till -397 Mkr (-171) och räntederivat till -109 Mkr (-44). Periodens resultat efter skatt uppgick till -177 Mkr (9) motsvarande -1,08 kr (0,05) per aktie.

### Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 669 Mkr (605). Ökningen är främst resultatet av högre hyresnivåer och genomförda investeringar.

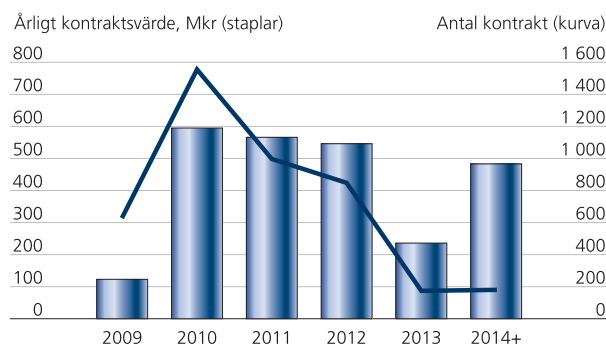
För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 189 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 692 kr/kvm. Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med 4% mot föregående år, vilket främst är en effekt av indexuppräknningar.

### Hyresvärde och uthyrningsgrad



Kontrakterade hyror om i genomsnitt 953 kr/kvm, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, bedöms vara på marknadsmässiga nivåer.

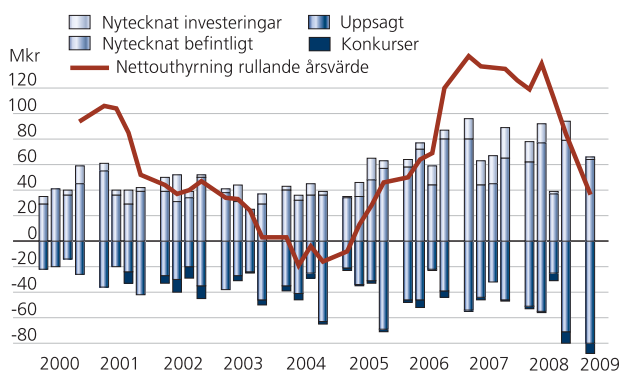
### Kontraktsförfallostruktur



Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89,5%. Det totala hyresvärdet för under perioden outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 336 Mkr.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 66 Mkr (78), varav 2 Mkr (16) avsåg uthyrning i samband med om-, till- och nybyggnation. Uppsägningarna uppgick till 88 Mkr (53), varav konkurser 8 Mkr (2), innebärande en nettouthyrning om -22 Mkr (25). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 9-18 månader.

### Nettouthyrning



Efter ett antal år med positiv utveckling på hyresmarknaden, börjar effekten av den försämrade konjunkturen synas allt mer. Även om efterfrågan och nyuthyrningen ligger kvar på relativt bra nivåer, ökar antalet uppsägningar. Det föreligger för tillfället ingen press på hyresnivåerna inom Castellums delmarknader, vilka kännetecknas av generellt sett låga vakansgrader.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 255 Mkr (227) motsvarande 322 kr/kvm (301). Ökningen beror framförallt på ett kallare första kvartal jämfört med föregående år. Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 97% (82%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken. Hyresförlusterna, d v s debiterade ej betalda hyror med förlustrisk, uppgick till 1 Mkr (2), motsvarande 0,1% av hyresintäkterna.

Fastighetskostnader, kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	Totalt
Driftskostnader	237	147	194
Underhåll	40	19	30
Tomträttsavgäld	8	5	7
Fastighetsskatt	59	16	39
Direkta fastighetskostnader	344	187	270
Uthyrning och fast.adm. (indirekta)	–	–	52
<b>Totalt</b>	<b>344</b>	<b>187</b>	<b>322</b>
Föregående år	336	166	301

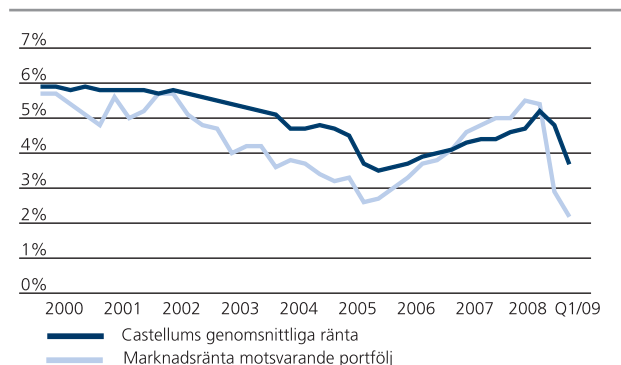
## Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 18 Mkr (16). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 3 Mkr (1).

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till –134 Mkr (–137). Finansnettot har påverkats positivt med ca 20 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån under perioden minskat med 0,7%-enheter till 3,7% (4,4%).

### Räntenivåer



## Värdeförändringar

Transaktionsvolymen av kommersiella fastigheter på den svenska fastighetsmarknaden har under den senaste tiden minskat väsentligt, vilket främst kan tillskrivas de kraftigt försämrade villkoren på kreditmarknaden. Att fastställa ett verkligt värde på fastigheter utifrån genomförda transaktioner blir därför allt svårare. Det är dock Castellums uppfattning att säljarnas förväntade prisbild sjunkit något, vilket indikerar en ytterligare prisnedgång som följd.

Värdeförändringen i Castellums bestånd under perioden uppgick till totalt –397 Mkr (–171), motsvarande 1% av fastighetsvärdet. Trots det senaste årets nedskrivningar uppgår värdeförändringen under den senaste 6-årsperioden till ca 2 mdr kronor, motsvarande drygt 2% per år.

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad räntefallostruktur. 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 främst sjunkande långräntor, ändrats med –109 Mkr (–44) och vid periodens utgång var värdet –1 075 Mkr (–966).

## 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 1 934 Mkr (1 830), medan fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 12 244 Mkr (12 419). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 26,3% av nettot av dessa poster, 2 711 Mkr (2 785).

<b>Skatteberäkning</b>	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Mkr		
Förvaltningsresultat	262	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	- 127	127
ombyggnationer	- 58	58
Övriga skattemässiga justeringar	- 1	- 2
Skattepliktigt förvaltningsresultat	76	183
Värdeförändring fastigheter	-	- 397
Värdeförändring räntederivat	- 109	-
Periodens skattepliktiga resultat	- 33	- 214
Underskottsavdrag, ingående balans	- 1 830	1 830
Skattemässigt avdragsgilla ombyggnationer tidigare år	- 40	40
övrigt	- 5	- 5
Underskottsavdrag, utgående balans	1 934	- 1 934
Skattepliktigt resultat	26	- 283
<b>Därav 26,3% aktuell / uppskjuten skatt</b>	<b>- 7</b>	<b>74</b>

## 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, liksom även segmentsindelningen. Däremot är redovisat resultatmått för segment förändrat till att utgöra förvaltningsresultatet, vilket är den resultatrad som respektive segment, liksom koncernen, styrs på.



*Bilderna visar fastigheten Forskaren 2 i Lund där Fastighets AB Briggen öppnat ett lokalkontor under första kvartalet 2009.*

# Fastighetsbestånd



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

Det kommersiella beståndet består av 64% 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 876 tkvm. Castellum har pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 700 Mkr.

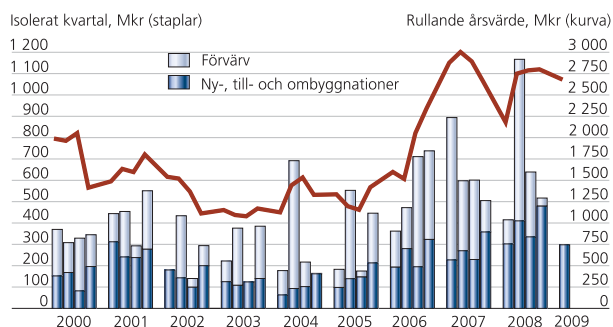
## Investeringar

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

Förändring av fastighetsbeståndet	Värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2009	29 165	587
+ Förvärv	-	-
+ Ny-, till- och ombyggnation	298	-
- Försäljningar	-	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	- 397	-
Fastighetsbestånd 31 mars 2009	29 066	587

Under perioden har investerats för totalt 298 Mkr (415), varav 0 Mkr (113) avser förvärv och 298 Mkr (302) avser ny-, till- och ombyggnation. Av de totala investeringarna avser 109 Mkr Storstockholm, 75 Mkr Mälardalen, 57 Mkr Storgöteborg, 40 Mkr Östra Götaland samt 17 Mkr Öresundsområdet.

## Investeringar



## Fastighetsvärde

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 de interna värderingarna fastställdes fastighetsvärdet till 29 066 Mkr (29 165), motsvarande knappt 9 000 kr/kvm. Den normaliserade avkastningen kan beräknas till 7,5%.

## Normaliserad avkastning

Mkr

Driftsöverskott fastigheter	450
Justerat för:	
Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	52
Fastighetskostnader till normalår	28
Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 23

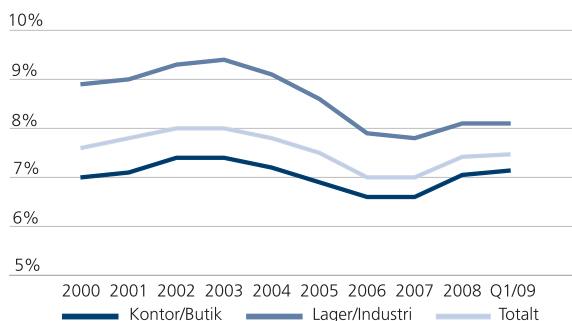
## Normaliserat driftsöverskott

Värdering exkl. projekt/mark	27 190
exkl byggrätter i kontor/butik och lager/industri	387

## Normaliserad avkastning årsbasis

7,5%

## Normaliserad avkastning över tid



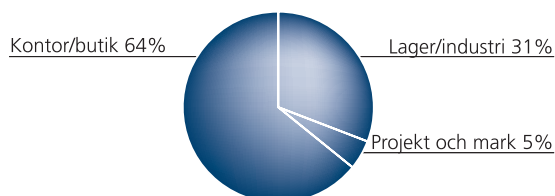


## Castellums fastighetsbestånd

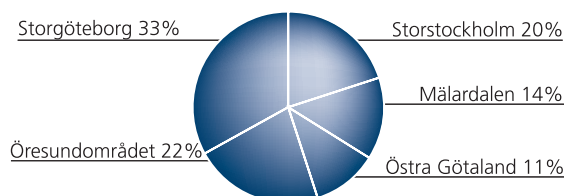
	2009-03-31				januari-mars 2009							
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Verkligt värde Mkr	Verkligt värde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekon. ut-hyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr	
<b>Kontor/butik</b>												
Storgöteborg	79	405	5 225	12 912	125	1 237	93,5%	117	33	330	84	
Öresundsområdet	51	314	4 363	13 871	106	1 344	88,4%	93	29	367	64	
Storstockholm	45	304	3 656	12 027	102	1 344	83,0%	85	28	371	57	
Mälardalen	67	306	2 916	9 539	80	1 050	92,2%	74	24	316	50	
Östra Götaland	49	295	2 419	8 210	70	941	90,9%	63	25	341	38	
<b>Summa kontor/butik</b>	<b>291</b>	<b>1 624</b>	<b>18 579</b>	<b>11 444</b>	<b>483</b>	<b>1 189</b>	<b>89,6%</b>	<b>432</b>	<b>139</b>	<b>344</b>	<b>293</b>	
<b>Lager/industri</b>												
Storgöteborg	96	612	4 221	6 899	108	703	93,0%	100	28	182	72	
Öresundsområdet	42	295	1 651	5 587	50	674	85,6%	43	13	178	30	
Storstockholm	36	193	1 416	7 333	43	896	85,4%	37	13	269	24	
Mälardalen	42	177	980	5 547	30	687	89,9%	27	8	174	19	
Östra Götaland	35	185	730	3 939	22	475	87,6%	19	7	151	12	
<b>Summa lager/industri</b>	<b>251</b>	<b>1 462</b>	<b>8 998</b>	<b>6 153</b>	<b>253</b>	<b>692</b>	<b>89,4%</b>	<b>226</b>	<b>69</b>	<b>187</b>	<b>157</b>	
<b>Summa</b>	<b>542</b>	<b>3 086</b>	<b>27 577</b>	<b>8 937</b>	<b>736</b>	<b>953</b>	<b>89,5%</b>	<b>658</b>	<b>208</b>	<b>270</b>	<b>450</b>	
Uthyrning och fastighetsadministration									40	52	-40	
<b>Summa efter uthyrning och fastighetsadministration</b>									<b>248</b>	<b>322</b>	<b>410</b>	
Projekt	14	85	1 109	-	18	-	-	12	6	-	6	
Obebyggd mark	31	-	380	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Totalt</b>	<b>587</b>	<b>3 171</b>	<b>29 066</b>	<b>-</b>	<b>754</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>670</b>	<b>254</b>	<b>-</b>	<b>416</b>	

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 416 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 414 Mkr förklaras av att driftsöverskottet i under perioden färdigställda fastigheter räknats upp med 2 Mkr såsom de varit färdigställda under hela perioden.

Verkligt värde per kategori



Verkligt värde per region



### Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2009 jan-mars	2008 jan-mars	2008 jan-dec
Hysesvärde, kr/kvm	953	919	921
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,5%	89,3%	89,7%
Fastighetskostnader, kr/kvm	322	301	268
Driftsöverskott, kr/kvm	531	519	559
Verkligt värde, kr/kvm	8 937	9 110	8 984
Antal fastigheter	587	557	587
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 171	3 020	3 172

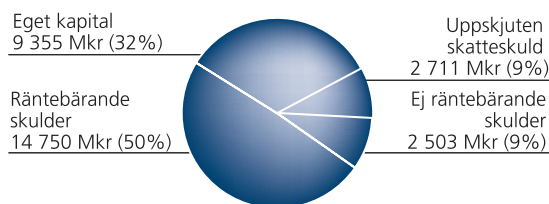
### Segmentinformation

Mkr	Hysesintäkter		Förvaltningsresultat	
	2009 jan-mars	2008 jan-mars	2009 jan-mars	2008 jan-mars
Storgöteborg	217	198	94	80
Öresundsområdet	141	132	58	56
Storstockholm	122	115	48	40
Mälardalen	107	84	37	27
Östra Götaland	82	76	28	21
<b>Totalt</b>	<b>669</b>	<b>605</b>	<b>265</b>	<b>224</b>

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 265 Mkr (224) och koncernens redovisade resultat före skatt om -244 Mkr (10) består av ofördelat förvaltningsresultat om -3 Mkr (1), värdeförändring fastigheter om -397 Mkr (-171) och värdeförändring derivat om -109 Mkr (-44).

# Finansiering

## Finansiering



## Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 9 355 Mkr (10 049). I syfte att reglera bolagets kapitalstruktur kan bolaget förvärva 9,2 miljoner egna aktier utöver de 8 miljoner som förvärvats tidigare.

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

Substansvärde	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	9 355	57
Återläggning 26,3% uppskjuten skatt	2 711	16
Substansvärde före skatt	12 066	73
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	- 515	- 3
<b>Substansvärde</b>	<b>11 551</b>	<b>70</b>
<i>Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5% efter skatt</i>	<i>+/- 1 381</i>	<i>+/- 8</i>

## Räntebärande skulder

Den allt stramare kreditmarknaden har hittills inte direkt påverkat Castellums möjlighet till långfristig upplåning. Turbulensen på marknaden har dock kvarstått under första kvartalet 2009, vilket medfört fortsatta svängningar i marknadsräntorna.

## Lånestruktur

Castellum har per 31 mars 2009 långfristiga låneavtal i banker om 15 300 Mkr (15 800), obligationslån om 650 Mkr (650), kortfristiga låneavtal i banker om 1 270 Mkr (770) och ett utnyttjat företagscertifikatprogram om 4 000 Mkr (4 000). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 70 Mkr (9) uppgick till 14 680 Mkr (14 598).

Säkerställning av lån i bank sker via pantbrev och/eller garanti om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal. De garantier som utfärdats innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150%. Utnyttjade krediter som säkerställts med pantbrev i fastigheter uppgick vid periodens utgång till 13 846 Mkr (13 696).

Den genomsnittliga kreditbindningen på Castellums långfristiga låneavtal uppgick till 5,5 år (5,5). Marginaler och avgifter på långfristiga låneavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,0 år (3,2).

## Låneförfallstruktur

Långfristigt, Mkr	Låneavtal	Utnyttjat
1 - 2 år	300	300
2 - 3 år	700	200
3 - 4 år	1 000	1 000
4 - 5 år	4 000	4 000
> 5 år	9 500	8 300
Summa långfristiga låneavtal	15 500	13 800
Summa kortfristiga låneramar (0 - 1 år)	1 720	880
<b>Totala kreditavtal</b>	<b>17 220</b>	<b>14 680</b>
Outnyttjat låneutrymme i långfristiga avtal		820

## Ränteförfallstruktur

Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 mars 2009 var 3,7% (4,8%), medan marknadsränta på motsvarande portfölj uppgick till 2,2% (2,9%). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,8 år (2,9).

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.

## Ränteförfallstruktur

	Belopp, Mkr	Medelränta
0 - 1 år	6 078	2,3%
1 - 2 år	950	4,4%
2 - 3 år	602	4,5%
3 - 4 år	800	4,4%
4 - 5 år	3 150	4,7%
5 - 10 år	3 100	5,0%
<b>Totalt</b>	<b>14 680</b>	<b>3,7%</b>

## 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 2009 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -1 075 Mkr som effekt av att marknadsräntan för att återskaffa en ränteportfölj motsvarande Castellums räntestruktur uppgick till 2,2% att jämföras med Castellums genomsnittliga ränta om 3,7%.

## Resultaträkning för koncernen

Mkr	2009 jan - mars	2008 jan - mars	Rullande 12 mån. april 08 - mars 09	2008 jan - dec
Hysesintäkter	669	605	2 565	2 501
Driftskostnader	- 155	- 131	- 479	- 455
Underhåll	- 24	- 27	- 93	- 96
Tomträttsavgäld	- 5	- 5	- 21	- 21
Fastighetskatt	- 31	- 30	- 116	- 115
Uthyrning och fastighetsadministration	- 40	- 34	- 150	- 144
<b>Driftsöverskott</b>	<b>414</b>	<b>378</b>	<b>1 706</b>	<b>1 670</b>
Centrala administrationskostnader	- 18	- 16	- 73	- 71
Finansnetto	- 134	- 137	- 623	- 626
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>262</b>	<b>225</b>	<b>1 010</b>	<b>973</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	- 397	- 171	- 1 488	- 1 262
Räntederivat	- 109	- 44	- 1 075	- 1 010
<b>Resultat före skatt</b>	<b>- 244</b>	<b>10</b>	<b>- 1 553</b>	<b>- 1 299</b>
Aktuell skatt	- 7	- 3	- 18	- 14
Uppskjuten skatt	74	2	722	650
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>- 177</b>	<b>9</b>	<b>- 849</b>	<b>- 663</b>

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

## Data per aktie

	2009 jan - mars	2008 jan - mars	Rullande 12 mån. april 08 - mars 09	2008 jan - dec
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	164 000	164 000	164 000	164 000
Resultat efter skatt, kr	- 1,08	0,05	- 5,18	- 4,04
Förvaltningsresultat, kr	1,60	1,37	6,16	5,93
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastigheter verkligt värde, kr	177	170	177	178
Substansvärde (5% uppskjuten skatt), kr	70	82	70	75
Eget kapital, kr	57	65	57	61

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

## Finansiella nyckeltal

	2009 jan - mars	2008 jan - mars	Rullande 12 mån. april 08 - mars 09	2008 jan - dec
Överskottsgrad	62%	62%	67%	67%
Räntetäckningsgrad	296%	264%	262%	255%
Avkastning eget kapital	- 7,2%	0,3%	- 8,1%	- 6,1%
Avkastning substansvärde	- 7,6%	0,5%	- 10,5%	- 8,3%
Avkastning totalt kapital	- 0,0%	2,7%	0,5%	1,2%
Investering, Mkr	298	415	2 621	2 738
Belåningsgrad	51%	46%	51%	50%

## Balansräkning för koncernen

Mkr	31 mars 2009	31 mars 2008	31 dec 2008
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	29 066	27 961	29 165
Övriga anläggningstillgångar	14	13	15
Kortfristiga fordringar	169	87	215
Räntederivat	–	0	–
Kassa och bank	70	9	9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>29 319</b>	<b>28 070</b>	<b>29 404</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	9 355	10 721	10 049
Uppskjuten skatteskuld	2 711	3 332	2 785
Långfristiga räntebärande skulder	14 750	12 770	14 607
Räntederivat	1 075	–	966
Ej räntebärande skulder	1 428	1 247	997
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>29 319</b>	<b>28 070</b>	<b>29 404</b>

## Förändring eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2007-12-31</b>	164 000	<b>86</b>	<b>20</b>	<b>11 098</b>	<b>11 204</b>
Utdelning, mars 2008	–	–	–	– 492	– 492
Resultat januari-mars 2008	–	–	–	9	9
<b>Eget kapital 2008-03-31</b>	164 000	<b>86</b>	<b>20</b>	<b>10 615</b>	<b>10 721</b>
Resultat april-december 2008	–	–	–	– 672	– 672
<b>Eget kapital 2008-12-31</b>	164 000	<b>86</b>	<b>20</b>	<b>9 943</b>	<b>10 049</b>
Utdelning, mars 2009	–	–	–	– 517	– 517
Resultat januari-mars 2009	–	–	–	– 177	– 177
<b>Eget kapital 2009-03-31</b>	164 000	<b>86</b>	<b>20</b>	<b>9 249</b>	<b>9 355</b>

## Kassaflödesanalys

Mkr	2009 jan - mars	2008 jan - mars	2008 jan - dec
Driftsöverskott	414	378	1 670
Centrala administrationskostnader	– 18	– 16	– 71
Återläggning av avskrivningar	2	1	6
Betalt finansnetto	– 169	– 129	– 499
Betald skatt	– 16	– 19	– 26
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b>	<b>213</b>	<b>215</b>	<b>1 080</b>
Förändring kortfristiga fordringar	46	20	– 108
Förändring kortfristiga skulder	– 36	– 18	106
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>223</b>	<b>217</b>	<b>1 078</b>
Investeringar i ny-, om- och tillbyggnationer	– 298	– 302	– 1 526
Förvärv fastigheter	–	– 101	– 1 096
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	– 6	– 2	– 7
Försäljning fastigheter	–	–	25
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	–	3	3
Investeringar i övrigt, netto	– 1	– 1	– 8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>– 305</b>	<b>– 403</b>	<b>– 2 609</b>
Förändring långfristiga skulder	143	188	2 025
Utbetald utdelning	–	–	– 492
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>143</b>	<b>188</b>	<b>1 533</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>61</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Kassa och bank ingående balans	9	7	7
<b>Kassa och bank utgående balans</b>	<b>70</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

## 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 resultateffekten på kort sikt kan uppstå vid olika tidpunkter.

### Känslighetsanalys - kassaflöde

	Resultateffekt, Mkr +/- 1% (enheter)	Sannolikt scenario	
		Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå	+26/-26	+	-
Vakans	+29/-29	+	-
Fastighetskostnader	-8/+8	-	0
Räntekostnader	-25/+25	-	+

### Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdet förändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat men även ställning kan bli volatila. Fastigheternas värde bestäms, förutsatt en fungerande kreditmarknad, av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökad efterfrågan, lägre avkastningskrav och positiv real utveckling av driftöverskottet medför en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan, högre avkastningskrav och negativ 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 - värdet förändring

Fastigheter	-20%	-10%	0	+10%	+20%
Värdet förändring, Mkr	-5 813	-2 907	-	+2 907	+5 813
Belåningsgrad	63%	56%	51%	46%	42%

### Finansiell risk

Allt fastighetsägande förutsätter att det finns en fungerande kreditmarknad. Den största finansiella risken för Castellum är att inte ha tillgång till finansiering. Riskens 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.

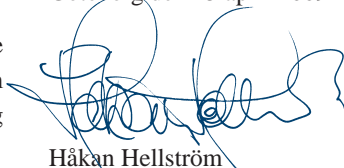
Genom styrelsearbete i dotterbolagen är moderbolaget delaktigt i den fastighetsrelaterade verksamheten.

	2009 jan-	2008 jan-mars	2008 jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING, Mkr</b>			
Intäkter	4	3	12
Kostnader	-14	-10	-52
Finansnetto	7	8	7
Utdelning	-	-	410
Värdet förändr. räntederivat	-109	-44	-1 010
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-112</b>	<b>-43</b>	<b>-633</b>
Skatt	29	12	276
<b>Periodens resultat</b>	<b>-83</b>	<b>-31</b>	<b>-357</b>
	31/3 2009	31/3 2008	31/12 2008
<b>BALANSRÄKNING, Mkr</b>			
Andelar koncernföretag	4 087	4 087	4 087
Fordringar koncernföretag	15 941	13 111	15 555
Övriga tillgångar	274	12	244
Räntederivat	-	0	-
Kassa och bank	58	0	0
<b>Summa</b>	<b>20 360</b>	<b>17 210</b>	<b>19 886</b>
Eget kapital	3 001	3 845	3 601
Räntebärande skulder	14 446	12 463	14 304
Räntebärande skulder konc. företag	1 120	294	775
Räntederivat	1 075	-	966
Övriga skulder	718	608	240
<b>Summa</b>	<b>20 360</b>	<b>17 210</b>	<b>19 886</b>
Ställda säkerheter	14 681	11 426	13 680
Ansvarsförbindelser	300	300	300

## Årsstämman 2009

- Vid Castellum ABs årsstämma den 26 mars 2009 fastställdes;
- utdelning om 3,15 kronor per aktie,
  - omval av samtliga styrelseledamöter, förutom Mats Wäppling som avböjt omval,
  - oförändrat styrelsearvode,
  - beslut om inrättande av valberedning inför nästa årsstämma,
  - mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier under tiden tills nästa årsstämma.

Göteborg den 15 april 2009



Håkan Hellström  
Verkställande direktör

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

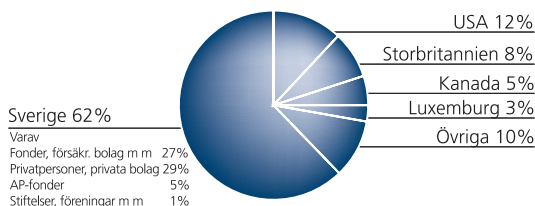
# Castellumaktien

Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap och hade vid periodens utgång ca 7 300 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	Antal aktier tusental	Andel röster och kapital
László Szombatfalvy	11 000	6,7%
AFA Sjukförsäkrings AB	8 670	5,3%
AMF Pensionsförsäkrings AB	8 100	4,9%
Handelsbanken	5 689	3,5%
Andra AP-fonden	4 633	2,8%
Sec Lend Support	3 620	2,2%
KAS Depositary Trust Company	3 328	2,0%
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	2 794	1,7%
Swedbank Robur Realinvest	2 154	1,3%
AFA TFA Försäkrings AB	1 957	1,2%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	49 621	30,3%
Aktieägare registrerade i utlandet	62 434	38,1%
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>164 000</b>	<b>100,0%</b>
Återköpta egna aktier	8 007	
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>172 007</b>	

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.

## Aktieägare fördelat på land



Kursen på Castellumaktien den 31 mars 2009 var 46,30 kronor motsvarande ett börsvärde om 7,6 mdr kronor, beräknat på antalet utestående aktier.

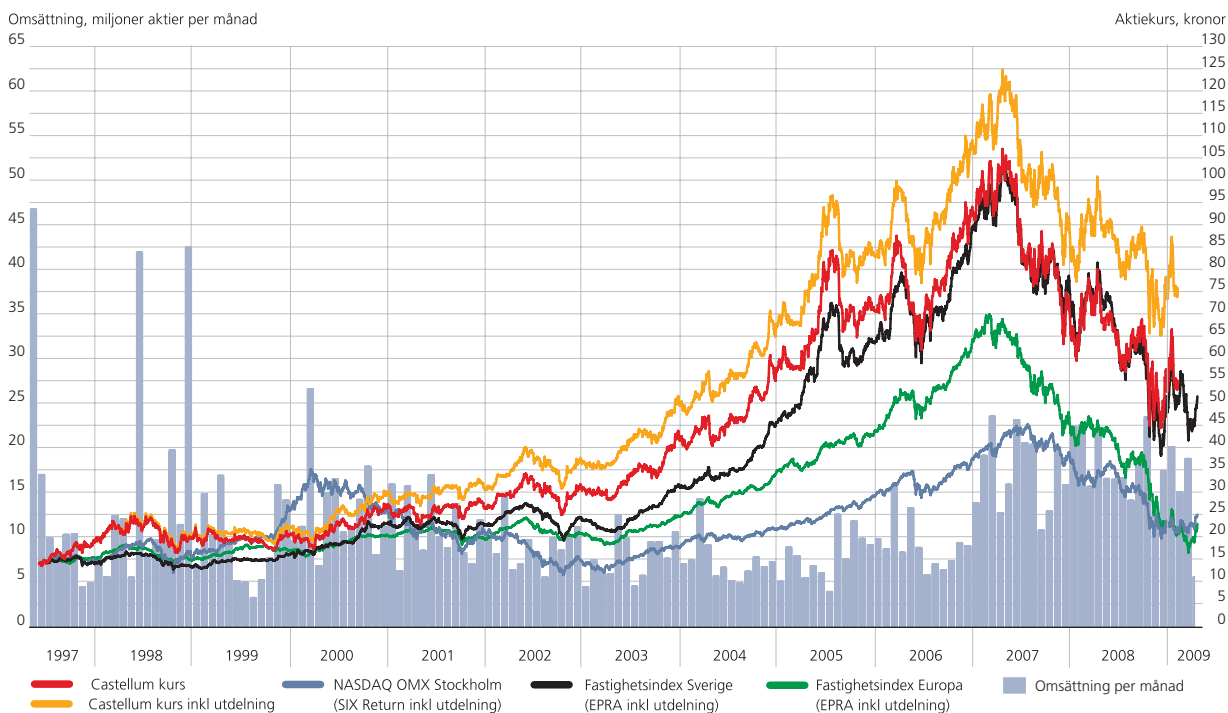
Sedan årets början har totalt 54 miljoner aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 864 000 aktier per dag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 133%.

## Tillväxt, avkastning och finansiell risk

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

Aktiens totalavkastning	april 2008 - mars 2009	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Castellum	- 32%	- 12%	+12%
NASDAQ OMX Stockholm (SIX Return)	- 33%	- 13%	+3%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	- 39%	- 16%	+12%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	- 56%	- 28%	+2%

## Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 9 april 2009



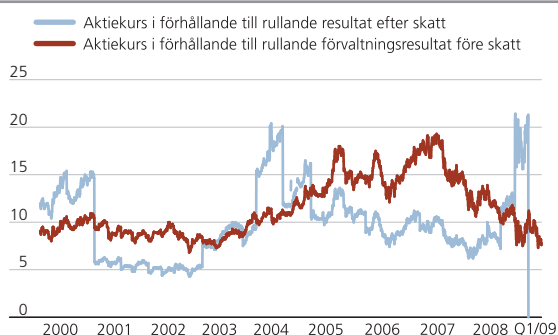
## Värdering - kursrelaterade nyckeltal

### Intjäningsförmåga

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

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till -5,18 kronor vilket ger en negativ multipel.

### Aktiens vinstmultipel



### Substansvärde

Substansvärdet kan med en bedömd diskonterad verklig skatteskuld om 5% beräknas till 11 551 Mkr, motsvarande 70 kr/aktie. Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 66% av substansvärdet.

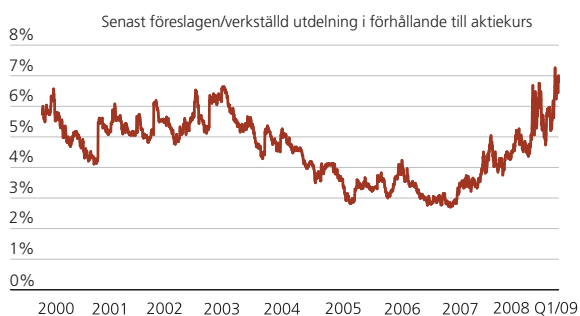
### Aktiens kurs/substansvärde



### Direktavkastning

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

### Aktiens direktavkastning





## Kalendarium

---

Halvårsrapport januari-juni 2009	14 juli 2009
Delårsrapport januari-september 2009	15 oktober 2009
Bokslutskommuniké 2009	20 januari 2010
Årsstämma	25 mars 2010

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

**[www.castellum.se](http://www.castellum.se)**

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

## Dotterbolag

---

### Aspholmen Fastigheter AB

Nastagatan 2, 702 27 Örebro  
Telefon 019-27 65 00 Telefax 019-27 65 19  
[orebro@aspholmenfastigheter.se](mailto:orebro@aspholmenfastigheter.se)  
[www.aspholmenfastigheter.se](http://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](mailto:fastighets.ab@briggen.se)  
[www.briggen.se](http://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](mailto:info@brostaden.se)  
[www.brostaden.se](http://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](mailto:info@corallen.se)  
[www.corallen.se](http://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](mailto:info@eklandia.se)  
[www.eklandia.se](http://www.eklandia.se)

### Harry Sjögren AB

Kråketorpsgatan 20, 431 53 Mölndal  
Telefon 031-706 65 00 Telefax 031-706 65 29  
[info@harrysjogren.se](mailto:info@harrysjogren.se)  
[www.harrysjogren.se](http://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](mailto:info@castellum.se) • [www.castellum.se](http://www.castellum.se)  
Säte: Göteborg • Org nr: 556475-5550