

PRESSMEDDELANDE 14/2007

Göteborg den 17 oktober 2007

Fortsatt tillväxt i Castellums förvaltningsresultat

- Hyresintäkterna för perioden januari – september 2007 uppgick till 1 669 Mkr (1 488 Mkr motsvarande period föregående år).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 848 Mkr (836), motsvarande 5,17 kronor (5,10) per aktie.
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 5% till 698 Mkr (662), motsvarande 4,26 kronor (4,04) per aktie.
- Nettouthyrningen har under perioden haft en fortsatt positiv utveckling och uppgick till 93 Mkr (77).
- Under perioden har investeringstakten varit fortsatt hög och uppgick till 2 093 Mkr (1 545).

Förvaltningsresultatet, d v s periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 698 Mkr (662), motsvarande 4,26 kr (4,04) per aktie. Förbättringen uppgick till 5%.

Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter och derivat till 375 Mkr (356) respektive 104 Mkr (119). Periodens resultat efter skatt uppgick till 848 Mkr (836), motsvarande 5,17 kr (5,10) per aktie.

Under perioden har investerats för 2 093 Mkr (1 545), varav 1 367 Mkr (877) avser förvärv och 726 Mkr (668) avser ny-, till- och ombyggnation. Vidare har 3 fastigheter (9) sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 35 Mkr (179) vilket gav 1 Mkr (39) i realiserat resultat.

”Såväl hyresmarknaden generellt som nettouthyrningen i Castellum är fortsatt stark och det är med glädje vi kan välkomna drygt 200 nya kunder sedan årsskiftet” säger VD Håkan Hellström.

En valberedning har utsetts i enlighet med årsstämmans beslut och utgörs av: Lars Öhrstedt representerande AFA Försäkring, Åsa Nisell representerande Swedbank Robur, Lars-Åke Bokenberger representerande AMF Pension samt styrelsens ordförande Jan Kvarnström.

Bilaga: Delårsrapport januari – september 2007

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till ca 27 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 (Jönköping, Linköping, Värnamo, Växjö). Castellum är noterat på OMX Nordiska Börs i Stockholm.

För ytterligare information kontakta

Håkan Hellström, verkställande direktör, tfn 031-60 74 00 / mobil 0705-60 74 56

CASTELLUM



På Hisingen i Göteborg har förvärvats en kommersiell fastighet. Den uthyrningsbara ytan uppgår till ca 16 000 kvm och inrymmer kontors-, produktions- och lagerlokaler samt restaurang.

Delårsrapport januari-september 2007

Delårsrapport januari-september 2007

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till ca 27 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 (Jönköping, Linköping, Värnamo, Växjö).

Castellum är noterat på OMX Nordiska Börs i Stockholm.

- Hyresintäkterna för perioden januari-september 2007 uppgick till 1 669 Mkr (1 488 Mkr motsvarande period föregående år).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 848 Mkr (836), motsvarande 5,17 kronor (5,10) per aktie.
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 5% till 698 Mkr (662), motsvarande 4,26 kronor (4,04) per aktie.
- Nettouthyrningen har haft en fortsatt positiv utveckling och uppgick under perioden till 93 Mkr (77).
- Under perioden har investeringstakten varit fortsatt hög och uppgick till 2 093 Mkr (1 545).

DATA PER AKTIE									
Kronor	2007 jan-sept	2006 jan-sept	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Förvaltningsresultat	4,26	4,04	5,38	5,00	4,52	4,07	3,77	3,30	2,65
Förändring	+5%		+8%	+11%	+11%	+8%	+14%	+24%	
Resultat efter skatt	5,17	5,10	10,21	7,89	5,59	2,68	4,00	5,68	4,07
Förändring	+1%		+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

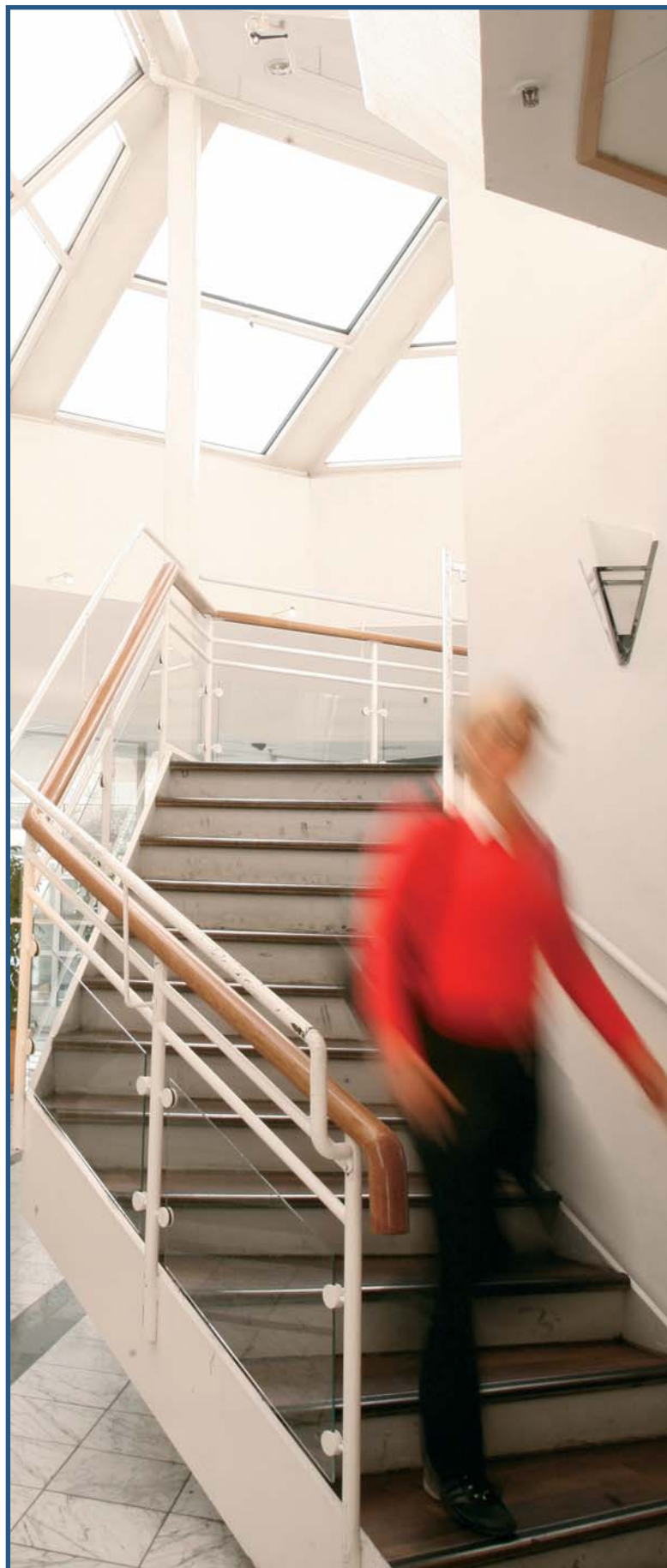
Minst 60% av förvaltningsresultatet efter full skatt skall delas ut, dock skall hänsyn tas till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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.

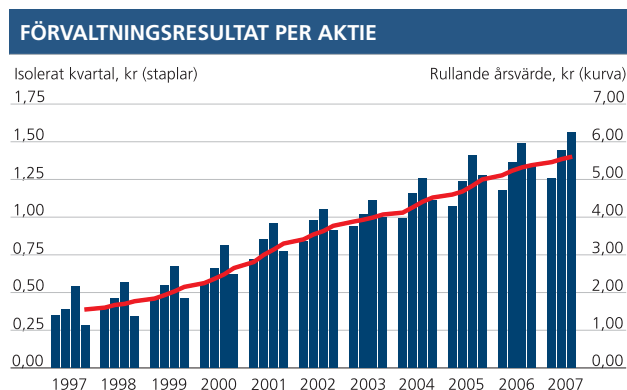
Långsiktigt skall Castellum vara ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.



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 698 Mkr (662), motsvarande 4,26 kr (4,04) per aktie. Förbättringen uppgår till 5%. Resultatförbättringen är främst en effekt av genomförda investeringar, men har också begränsats av högre räntekostnader.



Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter och derivat till 375 Mkr (356) respektive 104 Mkr (119). Periodens resultat efter skatt uppgick till 848 Mkr (836), motsvarande 5,17 kr (5,10) per aktie.

Hyresintäkter

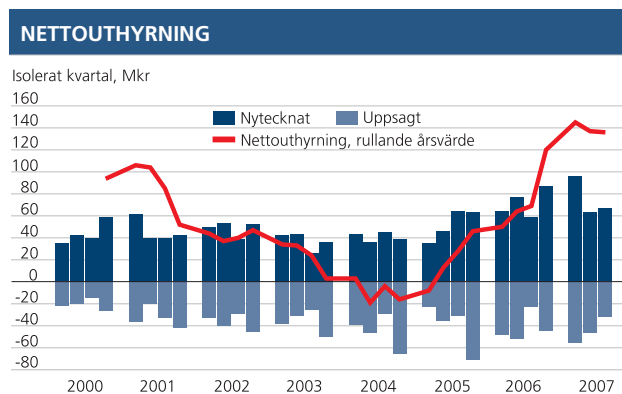
Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 669 Mkr (1 488). Ökningen är främst resultatet av genomförda investeringar, men även högre hyresnivåer och lägre vakanser.

Castellums kontraktspportfölj bedöms för närvarande ligga på marknadsmässiga hyresnivåer. För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån till 1 120 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 644 kr/kvm. Hyresnivåerna har jämfört med föregående år ökat med ca 2,7%, varav ca 0,7%-enheter utgörs av höjd vidaredebiterad fastighetsskatt.

Castellum har stor riskspridning i den kommersiella kontraktspportföljen, som består av ca 4 100 (3 800) 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 87,7% (87,0%), vilket är högre än föregående år. Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor uppgår på årsbasis till 339 Mkr.

Uthyrningen ligger fortsatt på en hög nivå. Bruttouthyrningen under perioden uppgick till 226 Mkr (200) medan nettouthyrningen uppgick till 93 Mkr (77). Tidsförskjutningen mellan redovisad nettouthyrning och resultat-effekt därav bedöms till mellan 6-18 månader.



Den starka efterfrågan på kommersiella lokaler består. Tillväxten i det svenska näringslivet har medfört en fortsatt bra efterfrågan på alla typer av lokaler. En viss hyresnivåökning kan nu noteras i flertalet av Castellums delmarknader.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 558 Mkr (515) motsvarande 256 kr/kvm (258). Kostnaderna, som netto i princip varit oförändrade, har påverkats av dels lägre driftskostnader, dels högre fastighetsskatt på grund av ökade taxeringsvärden om i genomsnitt 37%. Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 79% (103%) av ett normalår enligt den s k graddagsstatistiken.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 53 Mkr (48). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till företagsledningen om 6 Mkr (6).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -360 Mkr (-263). Ökningen med 97 Mkr beror dels på ett större fastighetsbestånd, dels på att den genomsnittliga räntenivån under perioden ökat med 0,5%-enheter till 4,2% (3,7%) vilket försämrat finansnettot med ca 38 Mkr.

Värdeförändringar

Vad avser fastighetsmarknaden generellt är uppfattningen att såväl efterfrågan som utbud minskat något jämfört med första halvåret. Orsaken till detta är bland annat osäkerheten på kreditmarknaden med en förändrad möjlighet till belåning och bedömning av risk, samt att tredje kvartalet normalt sett har en lägre likviditet.

För att spegla den prisuppgång som noterats under första halvåret på fastighetsmarknaden har i de interna värderingarna gjorts bedömning om att marknadens avkastningskrav sjunkit med i genomsnitt ca 0,1%-enhet. Under tredje kvartalet har ingen förändring av marknadens avkastningskrav kunnat påvisas. Tillsammans med mindre värdeförändringar för genomförda investeringar uppgick värdeförändringen till 374 Mkr, motsvarande ca 1,4%.

Under perioden har 3 fastigheter (9) sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 35 Mkr (179), vilket gav 1 Mkr (39) i realiserat resultat.

Castellum använder finansiella instrument, t ex ränteswappar, för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på de finansiella instrumenten där värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Värdet har på grund av stigande marknadsräntor under perioden ändrats med 104 Mkr (119) och vid periodens utgång var värdet 50 Mkr.

Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 28%. Den aktuella betalda skatten är lägre på grund av möjligheten att dels skjuta upp beskattningen genom skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och investeringar, dels nyttja befintliga underskottsavdrag. Detta ökar den ej kassaflödespåverkande uppskjutna skattekostnaden lika mycket som den aktuella betalda skatten minskar.

SKATTEBERÄKNING 2007-09-30

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	698	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	– 343	343
investeringar	– 158	158
Övriga skattemässiga justeringar	– 14	13
Skattepliktigt förvaltningsresultat	183	514
Skattepliktig vinst sålda fastigheter	4	– 4
Ej skattepliktig värdeförändring på fastigheter	–	374
Ej skattepliktig värdeförändring på derivat	–	50
Skattepliktig värdeförändring på derivat	54	–
Periodens skattepliktiga resultat	241	934
Underskottsavdrag, ingående balans	– 337	337
Underskottsavdrag, utgående balans	135	– 135
Skattepliktigt resultat	39	1 136
Därav 28% aktuell/uppskjuten skatt	11	318

Fastighetsbestånd

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

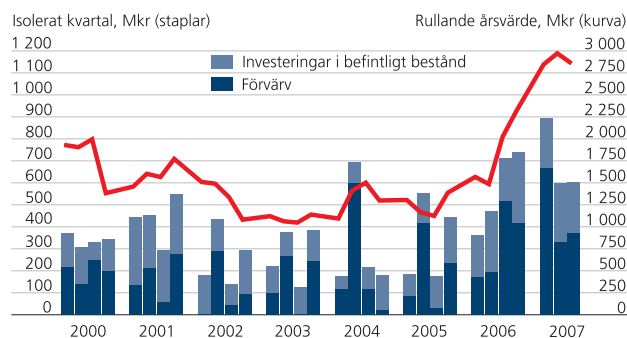
Beståndet består av såväl kontors- och butiksfastigheter som lager- och industrifastigheter, koncentrerade till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2007	24 238	515
+ Förvärv	1 367	30
+ Ny-, till- och ombyggnation	726	–
– Försäljningar	– 34	– 3
+ Orealiserade värdeförändringar	374	–
Fastighetsbestånd 30 september 2007	26 671	542

Under perioden har investerats för totalt 2 093 Mkr (1 545), varav 1 367 Mkr (877) avser förvärv och 726 Mkr (668) avser ny-, till- och ombyggnation. Av de totala investeringarna avser 751 Mkr Storgöteborg, 623 Mkr Östra Götaland, 306 Mkr Mälardalen, 223 Mkr Storstockholm samt 190 Mkr Öresundsområdet.

INVESTERINGAR



Redovisningsprinciper

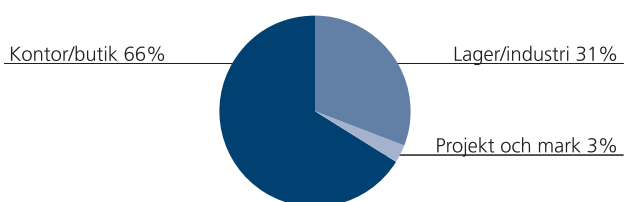
Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND

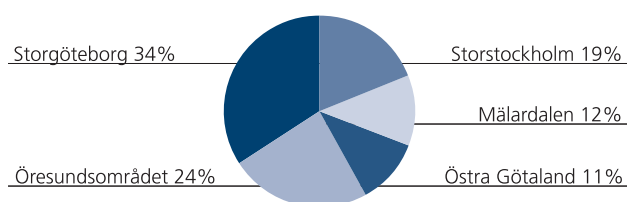
	2007-09-30				januari-september 2007						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Verkligt värde Mkr	Verkligt värde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Storgöteborg	75	391	5 008	12 799	339	1 154	92,3%	312	78	267	234
Öresundsområdet	47	304	4 703	15 446	293	1 284	91,0%	267	68	297	199
Storstockholm	45	304	3 474	11 426	286	1 257	79,6%	228	73	320	155
Mälardalen	51	249	2 240	9 003	176	941	88,7%	156	46	243	110
Östra Götaland	45	275	2 284	8 306	186	902	90,9%	169	56	272	113
Summa kontor/butik	263	1 523	17 709	11 623	1 280	1 120	88,5%	1 132	321	281	811
Lager/industri											
Storgöteborg	95	589	3 883	6 594	290	658	88,6%	257	53	120	204
Öresundsområdet	39	280	1 662	5 936	132	629	80,5%	106	28	131	78
Storstockholm	35	189	1 218	6 442	114	806	84,7%	97	28	198	69
Mälardalen	42	166	842	5 072	77	615	88,6%	68	19	153	49
Östra Götaland	29	159	602	3 787	54	456	88,2%	48	13	112	35
Summa lager/industri	240	1 383	8 207	5 935	667	644	86,3%	576	141	136	435
Summa	503	2 906	25 916	8 917	1 947	893	87,7%	1 708	462	212	1 246
Uthyrning och fastighetsadministration									95	44	- 95
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									557	256	1 151
Projekt	11	57	362	-	23	-	-	8	5	-	3
Obebyggd mark	28	-	393	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	542	2 963	26 671	-	1 970	-	-	1 716	562	-	1 154

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 1 154 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 1 111 Mkr förklaras av att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 43 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

VERKLIGT VÄRDE PER KATEGORI



VERKLIGT VÄRDE PER REGION



FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

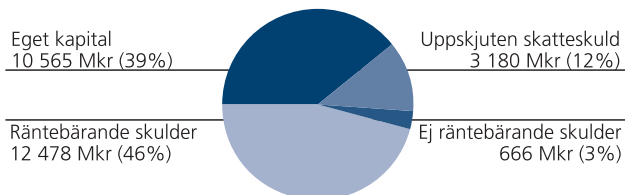
	2007 jan-sept	2006 jan-sept	2006 jan-dec
Hysesvärde, kr/kvm	893	865	864
Ekonomisk uthyrningsgrad	87,7%	87,0%	87,1%
Fastighetskostnader, kr/kvm	256	258	259
Driftsöverskott, kr/kvm	529	495	494
Verkligt värde, kr/kvm	8 917	8 190	8 466
Antal fastigheter	542	507	515
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 963	2 744	2 787

SEGMENTINFORMATION

Mkr	Hysesintäkter		Driftsöverskott inkl. värdeförändring fastighet	
	2007 jan-sept	2006 jan-sept	2007 jan-sept	2006 jan-sept
Storgöteborg	553	481	521	479
Öresundsområdet	371	361	322	352
Storstockholm	318	283	289	218
Mälardalen	220	195	170	152
Östra Götaland	207	168	184	128
Totalt	1 669	1 488	1 486	1 329

Finansiering

FINANSIERING 2007-09-30



Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 10 565 Mkr (10 184), motsvarande en soliditet om 39% (42%). I syfte att reglera bolagets kapitalstruktur kan bolaget förvärva 9,2 miljoner egna aktier utöver de åtta miljoner som förvärvats tidigare.

Substansvärdet kan utifrån balansräkningen, utan hänsyn till det osäkerhetsintervall om +/- 5-10% som normalt anges vid fastighetsvärdering, beräknas till 13 745 Mkr motsvarande 84 kr/aktie före skatt och till 12 609 Mkr motsvarande 77 kr/aktie efter avdrag för en beräknad effektiv skatt om 10%.

Räntebärande skulder

Den 30 september 2007 hade Castellum långfristiga låneavtal i bank om 12 800 Mkr (11 050), långfristiga obligationslån om 650 Mkr (350), kortfristiga låneavtal i bank om 776 Mkr (1 776) och ett företagscertifikatprogram om 4 000 Mkr (3 000). För utestående företagscertifikat om 3 243 Mkr finns full täckning av outnyttjat utrymme i långfristiga låneavtal. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 23 Mkr (8) uppgick till 12 455 Mkr (10 829). Den genomsnittliga kreditbindningen på Castellums långfristiga låneavtal uppgick per den 30 september 2007 till 4,8 år (5,8).

Den genomsnittliga effektiva räntan per den 30 september 2007 var 4,4% (4,0%), medan marknadsräntan på en motsvarande portfölj uppgick till 4,8%. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,2 år (2,3), vilken uppnåts genom att utestående lån med kort räntebindning förlängts via ränteswapavtal. Andelen ränteförfall under kommande 6-månadersperiod uppgår till 45% (48%). Den genomsnittliga räntebindningen skall, enligt finanspolicyn, vara 1,5-3 år medan andelen förfall inom sex månader skall vara högst 50%.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR 2007-09-30

Mkr	Ränteförfallstruktur		Låneförfallstruktur	
	Ränteförfall	Medelränta	Låneavtal	Utnyttjat
0-1 år	6 055	4,6%	4 019	3 347
1-2 år	1 850	3,8%	1 150	450
2-3 år	1 250	4,2%	800	700
3-4 år	550	4,1%	4 000	2 250
4-5 år	800	4,7%	–	–
5-10 år	1 950	4,4%	7 500	5 708
Totalt	12 455	4,4%	17 469	12 455



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.

RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING, Mkr	2007 juli-sept	2006 juli-sept	2007 jan-sept	2006 jan-sept
Intäkter	2	2	7	7
Kostnader	- 12	- 11	- 40	- 35
Finansnetto	4	4	10	10
Värdeförändr. derivat	- 16	- 49	104	119
Resultat före skatt	- 22	- 54	81	101
Skatt	6	15	- 23	- 28
Periodens resultat	- 16	- 39	58	73

BALANSRÄKNING, Mkr	30/9 2007	30/9 2006	31/12 2006
Andelar koncernföretag	4 087	3 727	4 087
Fordringar koncernföretag	12 405	10 834	11 258
Övriga tillgångar	4	22	7
Derivat	50	-	-
Kassa och bank	0	0	0
Summa	16 546	14 583	15 352
Eget kapital	3 864	3 669	4 273
Räntebärande skulder	12 164	10 266	10 531
Derivat	-	113	55
Räntebärande skulder koncernföretag	339	388	398
Övriga skulder	179	147	95
Summa	16 546	14 583	15 352

Möjligheter och risker

Möjligheter och risker i kassaflödet

Stigande marknadsräntor är 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 uppträda vid olika tidpunkter.

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 driftsöverskott 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 driftsöverskottet en prisjustering uppåt, medan låg real tillväxt får motsatt effekt.

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

Finansiell risk

Den största finansiella risken för Castellum är att inte ha tillgång till finansiering. En låg belåningsgrad begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Det sker en kontinuerlig översyn och omförhandling av befintliga låneavtal och vid behov tillförs nya i syfte att säkerställa Castellums långsiktiga kapitalbehov.

Valberedning

Enligt årsstämman 2007 skall en valberedning inrättas inför årsstämman 2008 för att framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande samt ersättning till styrelseledamöterna.

Valberedningen tillsätts enligt årsstämmans beslut genom att styrelsens ordförande fått i uppdrag att kontakta de tre största ägarna vid utgången av det tredje kvartalet och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. De utsedda ledamöterna, tillsammans med styrelsens ordförande som sammankallande, utgör valberedningen. Valberedningen utser inom sig ordförande.

Valberedningen utgörs av: Lars Öhrstedt representerande AFA Försäkring, Åsa Nisell representerande Swedbank Robur, Lars-Åke Bokenberger representerande AMF Pension samt styrelsens ordförande Jan Kvarnström.

Göteborg den 17 oktober 2007

Håkan Hellström
Verkställande direktör

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

RESULTATRÄKNING						
Mkr	2007 juli-sept	2006 juli-sept	2007 jan-sept	2006 jan-sept	Rullande 12 mån. okt 06-sept 07	2006 jan-dec
Hyresintäkter	575	504	1 669	1 488	2 195	2 014
Driftskostnader	- 78	- 76	- 297	- 292	- 398	- 393
Underhåll	- 21	- 27	- 69	- 73	- 96	- 100
Tomträttsavgäld	- 5	- 4	- 15	- 13	- 20	- 18
Fastighetsskatt	- 39	- 19	- 82	- 58	- 98	- 74
Uthyrning och fastighetsadministration	- 31	- 24	- 95	- 79	- 131	- 115
Driftsöverskott	401	354	1 111	973	1 452	1 314
Centrala administrationskostnader	- 16	- 16	- 53	- 48	- 72	- 67
Finansnetto	- 129	- 93	- 360	- 263	- 461	- 364
Förvaltningsresultat	256	245	698	662	919	883
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, realiserade	- 1	10	1	39	45	83
Fastigheter, orealiserade	2	21	374	317	1 119	1 062
Derivat, orealiserade	- 16	- 49	104	119	163	178
Resultat före skatt	241	227	1 177	1 137	2 246	2 206
Aktuell skatt	- 6	- 5	- 11	- 5	- 16	- 10
Uppskjuten skatt	- 61	- 54	- 318	- 296	- 544	- 522
Periodens/Årets resultat	174	168	848	836	1 686	1 674

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

DATA PER AKTIE						
	2007 juli-sept	2006 juli-sept	2007 jan-sept	2006 jan-sept	Rullande 12 mån. okt 06-sept 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>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>
Resultat efter skatt, kr	1,06	1,02	5,17	5,10	10,28	10,21
Förvaltningsresultat, kr	1,56	1,49	4,26	4,04	5,60	5,38
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>
Fastigheter verkligt värde, kr	163	140	163	140	163	148
Eget kapital, kr	64	57	64	57	64	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 juli-sept	2006 juli-sept	2007 jan-sept	2006 jan-sept	Rullande 12 mån. okt 06-sept 07	2006 jan-dec
Överskottsgrad	70%	70%	67%	65%	66%	65%
Räntetäckningsgrad	298%	363%	294%	352%	299%	343%
Avkastning eget kapital	6,9%	7,5%	9,8%	10,9%	16,9%	17,5%
Avkastning totalt kapital	5,8%	6,1%	7,0%	7,1%	10,2%	10,4%
Investering, Mkr	601	711	2 093	1 545	2 831	2 283
Försäljning, Mkr	29	53	35	179	316	460
Soliditet	39%	40%	39%	40%	39%	42%
Belåningsgrad	47%	46%	47%	46%	47%	45%

BALANSRÄKNING					
Mkr	30 sept 2007	30 sept 2006	31 dec 2006		
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	26 671	22 992	24 238		
Övriga anläggningstillgångar	13	12	13		
Kortfristiga fordringar	132	153	187		
Derivat	50	–	–		
Kassa och bank	23	3	8		
Summa tillgångar	26 889	23 160	24 446		
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	10 565	9 346	10 184		
Uppskjuten skatteskuld	3 180	2 448	2 723		
Långfristiga räntebärande skulder	12 478	10 572	10 837		
Derivat	–	113	55		
Ej räntebärande skulder	666	681	647		
Summa eget kapital och skulder	26 889	23 160	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
Aktiesplit 4:1 april 2006	<i>123 000</i>	–	–	–	–
Resultat januari-september 2006	–	–	–	836	836
Eget kapital 2006-09-30	<i>164 000</i>	86	20	9 240	9 346
Resultat oktober-december 2006	–	–	–	838	838
Eget kapital 2006-12-31	<i>164 000</i>	86	20	10 078	10 184
Utdelning, mars 2007	–	–	–	– 467	– 467
Resultat januari-september 2007	–	–	–	848	848
Eget kapital 2007-09-30	<i>164 000</i>	86	20	10 459	10 565
KASSAFLÖDESANALYS					
Mkr	jan-sept 2007	jan-sept 2006	jan-dec 2006		
Driftsöverskott	1 111	973	1 314		
Centrala administrationskostnader	– 53	– 48	– 67		
Återläggning av avskrivningar	4	4	5		
Betalt finansnetto	– 299	– 209	– 365		
Betald skatt förvaltningsresultat	– 10	–	–		
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	753	720	887		
Förändring kortfristiga fordringar	43	–50	– 88		
Förändring kortfristiga skulder	– 52	– 40	29		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	744	630	828		
Investeringar i befintliga fastigheter	– 726	– 668	– 991		
Förvärv av fastigheter	– 1 228	– 848	– 1 213		
Förändring skuld vid förvärv av fastigheter	9	– 21	– 74		
Försäljning av fastigheter	35	176	457		
Förändring fordran vid försäljning av fastigheter	12	– 14	– 10		
Investeringar i övrigt, netto	– 5	– 3	– 5		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	– 1 903	– 1 378	– 1 836		
Förändring långfristiga skulder	1 641	1 176	1 441		
Utbetald utdelning	– 467	– 430	– 430		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 174	746	1 011		
Periodens/Årets kassaflöde	15	– 2	3		
Kassa och bank ingående balans	8	5	5		
Kassa och bank utgående balans	23	3	8		

Castellumaktien

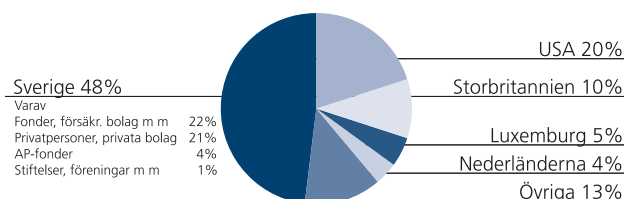
Castellum är noterat på OMX Nordiska Börs i Stockholm och hade vid periodens utgång ca 7 400 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier. De tio enskilt största svenska aktieägarna framgår av nedanstående tabell.

AKTIEÄGARE

Aktieägare per 2007-09-30	Antal aktier tusental	Andel röster och kapital
László Szombatfalvy	11 000	6,7%
AFA Sjukförsäkrings AB	7 621	4,7%
AMF Pensionsförsäkrings AB	4 700	2,9%
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	2 794	1,7%
Andra AP-fonden	2 777	1,7%
Swedbank Robur Realinvest	2 154	1,3%
AFA TFA Försäkrings AB	1 978	1,2%
Societe Generale Dep Des Services	1 801	1,1%
Fjärde AP-fonden	1 320	0,8%
Bengt Norman	1 200	0,7%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	40 643	24,8%
Aktieägare registrerade i utlandet	86 012	52,4%
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 2007-09-30



Kursen på Castellumaktien den 30 september 2007 var 80,25 kronor motsvarande ett börsvärde om 13,2 mdr, beräknat på antalet utestående aktier.

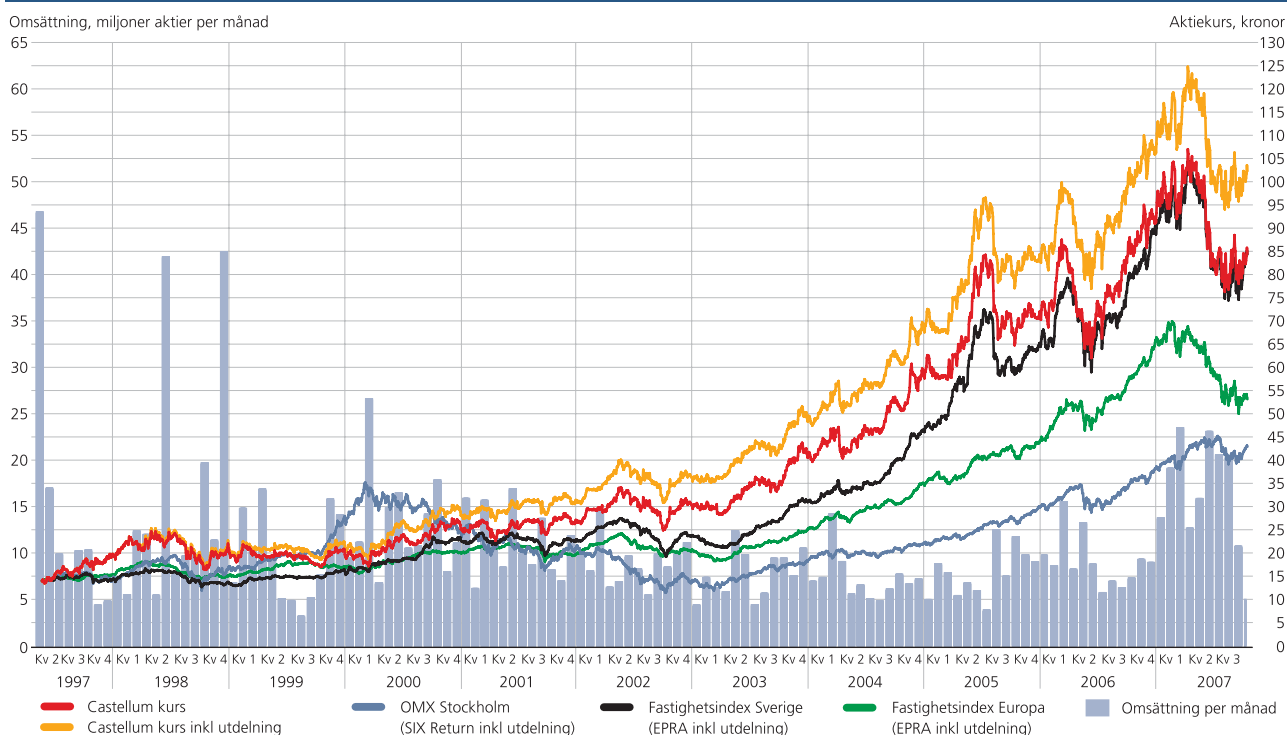
Sedan årets början har totalt 159 miljoner aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 845 000 aktier per dag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 129%.

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 2,85 kronor, varit 0,7%. Sedan börsintroduktionen den 23 maj 1997 har Castellumaktiens totalavkastning varit i genomsnitt 21,8% per år.

TOTALAVKASTNING (INKLUSIVE UTDELNING)

	okt 2006 - sept 2007	Genomsnitt per år maj 1997-sept 2007
Castellumaktien	0,7%	21,8%
OMX Stockholm (SIX Return)	21,5%	11,1%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	4,6%	18,3%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	- 6,2%	13,7%

CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN NOTERINGEN 23 MAJ 1997 T O M 12 OKTOBER 2007



KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2007	23 januari 2008	Ytterligare information kan erhållas av Castellums VD Håkan Hellström, telefon 031-60 74 00.
Årsstämma	27 mars 2008	
Delårsrapport januari-mars 2008	16 april 2008	
Halvårsrapport januari-juni 2008	16 juli 2008	
Delårsrapport januari-september 2008	16 oktober 2008	
Bokslutskommuniké 2008	21 januari 2009	
Årsstämma	26 mars 2009	

www.castellum.se

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

Bilderna i denna delårsrapport visar fastigheten Backa 20:5 i Göteborg.

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 Corallen

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

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

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

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