

PRESSMEDDELANDE 12/2007

Göteborg den 18 juli 2007

Tillväxt i Castellums förvaltningsresultat 6%

- ◆ Hyresintäkterna för perioden januari – juni 2007 uppgick till 1 094 Mkr (984 Mkr motsvarande period föregående år).
- ◆ Periodens resultat efter skatt uppgick till 674 Mkr (668), motsvarande 4,11 kronor (4,07) per aktie.
- ◆ Förvaltningsresultatet förbättrades med 6% till 442 Mkr (417), motsvarande 2,70 kronor (2,54) per aktie.
- ◆ Nettouthyrningen har under perioden haft en fortsatt positiv utveckling och uppgick till 58 Mkr (41).
- ◆ Under perioden har investeringstakten varit fortsatt hög och uppgick till 1 492 Mkr (834).

Förvaltningsresultatet, d v s periodens resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 442 Mkr (417), motsvarande 2,70 kr (2,54) per aktie. Förbättringen uppgick till 6%.

Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter och derivat till 374 Mkr (325) respektive 120 Mkr (168). Efter avdrag för skatt om 262 Mkr (242) uppgick det redovisade resultatet till 674 Mkr (668), motsvarande 4,11 kr (4,07) per aktie.

Under perioden har investerats för 1 492 Mkr (834), varav 995 Mkr (361) avser förvärv och 497 Mkr (473) avser ny-, till- och ombyggnation. Vidare har 2 fastigheter (7) sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 6 Mkr (126) vilket gav 2 Mkr (29) i realiserat resultat.

”Projektportföljen utvecklas väl med många större och mindre projekt, vilket på längre sikt kommer att förbättra förvaltningsresultatet” säger VD Håkan Hellström. ”I det korta perspektivet ser vi nu negativa effekter av stigande marknadsräntor” tillägger Håkan Hellström.

Bilaga: Halvårsrapport januari – juni 2007

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till drygt 26 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.

CASTELLUM



I området Västra Mark i Växjö har förvärvats en kommersiell fastighet. Den uthyrningsbara ytan uppgår till ca 31 000 kvm och inrymmer kontors- och industrilokaler samt restaurang och konferenslokaler.

Halvårsrapport januari-juni 2007

Halvårsrapport januari-juni 2007

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till drygt 26 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-juni 2007 uppgick till 1 094 Mkr (984 Mkr motsvarande period föregående år).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 674 Mkr (668), motsvarande 4,11 kronor (4,07) per aktie.
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 6% till 442 Mkr (417), motsvarande 2,70 kronor (2,54) per aktie.
- Nettouthyrningen har haft en fortsatt positiv utveckling och uppgick under perioden till 58 Mkr (41).
- Under perioden har investeringstakten varit fortsatt hög och uppgick till 1 492 Mkr (834).

DATA PER AKTIE									
Kronor	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Förvaltningsresultat	2,70	2,54	5,38	5,00	4,52	4,07	3,77	3,30	2,65
Förändring	+6%		+8%	+11%	+11%	+8%	+14%	+24%	
Resultat efter skatt	4,11	4,07	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.

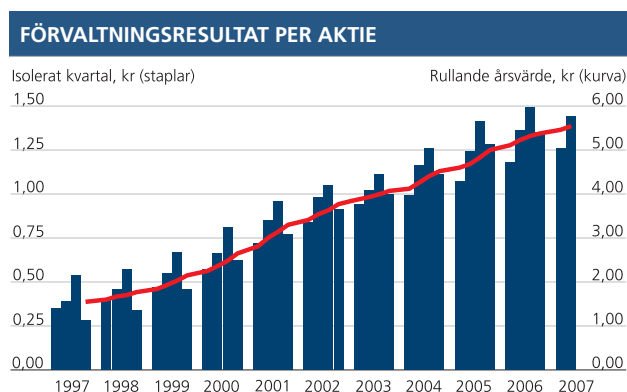
Långsiktigt skall Castellum vara ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.



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 442 Mkr (417), motsvarande 2,70 kr (2,54) per aktie. Förbättringen uppgår till 6%. Resultatförbättringen har uppnåtts främst genom en effekt av investeringar men har också begränsats av ränteökningar.



Under det första halvåret uppgick värdeförändringar på fastigheter och derivat till 374 Mkr (325) respektive 120 Mkr (168). Periodens resultat efter skatt uppgick till 674 Mkr (668), motsvarande 4,11 kr (4,07) per aktie.

Hyresintäkter

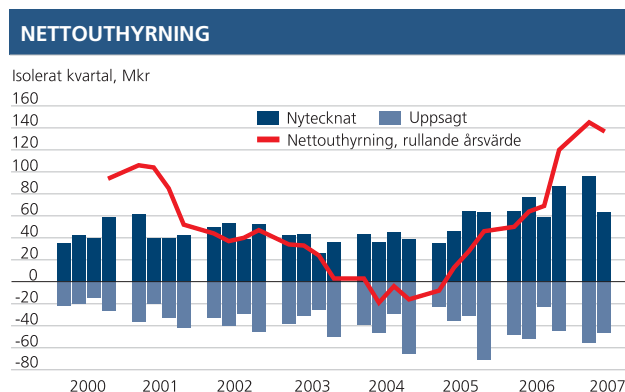
Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 094 Mkr (984). Ökningen är främst resultatet av ett större fastighetsbestånd.

Castellums kontraktspportfölj bedöms för närvarande ligga på marknadsmässiga hyresnivåer. Detta innebär att merparten av kontrakten som nu förfaller förlängs på i princip oförändrade villkor. För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån till 1 112 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 639 kr/kvm. Hyresnivåerna har jämfört med föregående år ökat med ca 2,5%.

Castellum har stor riskspridning i den kommersiella kontraktspportföljen, som består av ca 4 100 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 87,3% vilket är något högre än föregående år. Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor uppgår på årsbasis till 324 Mkr.

Uthyrningen ligger fortsatt på en hög nivå. Bruttouthyrningen under perioden uppgick till 159 Mkr (141) medan nettouthyrningen uppgick till 58 Mkr (41). 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 i samtliga Castellums delmarknader. Efterfrågan har generellt sett varit större än nyproduktion vilket lett till en begynnande brist på vissa typer av lokaler på vissa delmarknader. En viss hyresnivåökning har noterats i centrala lägen, men det går dock inte i dagsläget att påvisa någon generell uppgång i övriga marknader.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 384 Mkr (365) motsvarande 266 kr/kvm (274). Kostnadsminskningen per kvm uppgick till 3% vilket främst förklaras av lägre kostnader för uppvärmning. Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 79% (107%) av ett normalår enligt den s k graddagsstatistiken.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 37 Mkr (32). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till företagsledningen om 4 Mkr (4).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -231 Mkr (-170). Den genomsnittliga räntenivån under perioden var 4,1% (3,6%). Ökningen med 0,5% har inneburit ett försämrat finansnetto med ca 25 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Castellums ränteförfallstruktur innebär en begränsad exponering mot en förändring av marknadsräntan. Med antagande om oförändrad lånevolym och bibehållen genomsnittlig räntebindning innebär en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet en förändring av räntetotot det närmaste året med 70 Mkr, vilket motsvarar 8% av förvaltningsresultatet.

Värdeförändringar

Under perioden har 2 fastigheter (7) sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 6 Mkr (126), vilket gav 2 Mkr (29) i realiserat resultat.

Fastighetsmarknaden kännetecknas av en fortsatt hög aktivitet, stor efterfrågan och fortsatt begränsat utbud med stigande priser som följd. Prisökningen är relativt generell vad avser såväl fastighetskategori som geografi.

Sedan årsskiftet görs bedömningen att det genomsnittliga avkastningskravet gått ned med ca 0,1%, vilket tillsammans med mindre värdeförändringar för genomförda förvärv och investeringar medfört en värdeförändring om 372 Mkr, motsvarande ca 1,4%. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

Castellum använder finansiella instrument, t ex ränteswappar, för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på de finansiella instrumenten där värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Värdet har på grund av stigande marknadsräntor under perioden ändrats med 120 Mkr (168) och vid periodens utgång var värdet 65 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 2007-06-30		
Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	442	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-228	228
investeringar	-109	109
Övriga skattemässiga justeringar	-7	10
Skattepliktigt förvaltningsresultat	98	347
Skattepliktig vinst sålda fastigheter	1	-1
Ej skattepliktig värdeförändring på fastigheter	-	372
Ej skattepliktig värdeförändring på derivat	-	65
Skattepliktig värdeförändring på derivat	55	-
Periodens skattepliktiga resultat	154	783
Underskottsavdrag, ingående balans	-337	337
Underskottsavdrag, utgående balans	201	-201
Skattepliktigt resultat	18	919
Därav 28% aktuell/uppskjuten skatt	5	257

Fastighetsbestånd

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

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

Investeringar och försäljningar

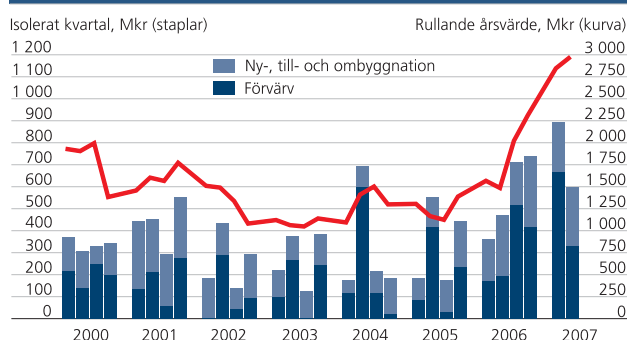
Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2007	24 238	515
+ Förvärv	995	23
+ Ny-, till- och ombyggnation	497	-
- Försäljningar	- 4	- 2
+ Orealiserade värdeförändringar	372	-
Fastighetsbestånd 30 juni 2007	26 098	536

Under perioden har investerats för totalt 1 492 Mkr (834), varav 995 Mkr (361) avser förvärv och 497 Mkr (473) avser ny-, till- och ombyggnation. Av de totala investeringarna avser 591 Mkr Östra Götaland, 472 Mkr Storgöteborg, 214 Mkr Mälardalen, 150 Mkr Storstockholm samt 65 Mkr Öresundsområdet.

INVESTERINGAR



Redovisningsprinciper

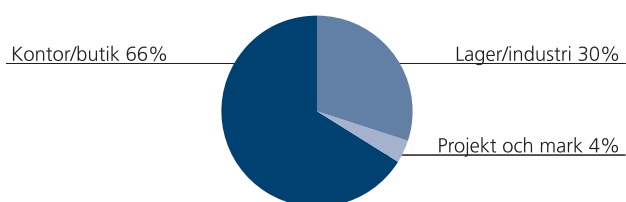
Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND

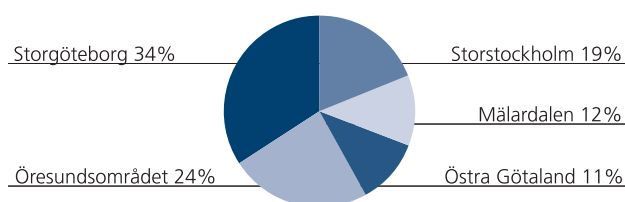
	2007-06-30				januari-juni 2007						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Verkligt värde Mkr	Verkligt värde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Storgöteborg	74	386	4 828	12 500	218	1 130	92,9%	203	51	266	152
Öresundsområdet	46	301	4 598	15 276	192	1 273	90,7%	174	46	304	128
Storstockholm	44	302	3 409	11 314	189	1 252	79,0%	149	51	336	98
Mälardalen	51	247	2 223	8 996	117	948	87,4%	102	30	244	72
Östra Götaland	44	274	2 264	8 252	124	905	90,8%	113	40	290	73
Summa kontor/butik	259	1 510	17 322	11 472	840	1 112	88,2%	741	218	288	523
Lager/industri											
Storgöteborg	92	561	3 541	6 310	180	642	87,3%	157	36	127	121
Öresundsområdet	39	280	1 655	5 912	88	633	80,4%	71	20	142	51
Storstockholm	35	189	1 211	6 405	77	813	85,0%	66	21	218	45
Mälardalen	41	163	795	4 886	50	614	86,7%	43	12	154	31
Östra Götaland	29	159	599	3 769	37	460	87,6%	32	10	128	22
Summa lager/industri	236	1 352	7 801	5 770	432	639	85,4%	369	99	146	270
Summa	495	2 862	25 123	8 779	1 272	889	87,3%	1 110	317	221	793
Uthyrning och fastighetsadministration									64	45	-64
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									381	266	729
Projekt	12	38	483	–	16	–	–	5	5	–	0
Obebyggd mark	29	–	492	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	536	2 900	26 098	–	1 288	–	–	1 115	386	–	729

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 729 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 710 Mkr förklaras av att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 19 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

VERKLIGT VÄRDE PER KATEGORI



VERKLIGT VÄRDE PER REGION



FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

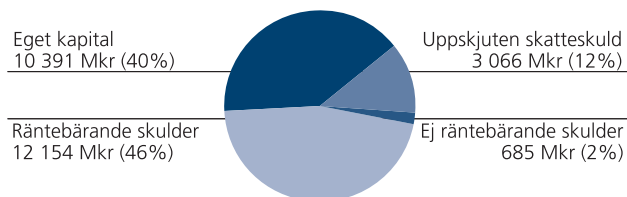
	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006 jan-dec
Hysesvärde, kr/kvm	889	862	864
Ekonomisk uthyrningsgrad	87,3%	87,6%	87,1%
Fastighetskostnader, kr/kvm	266	274	259
Driftsöverskott, kr/kvm	509	480	494
Verkligt värde, kr/kvm	8 779	8 140	8 466
Antal fastigheter	536	500	515
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 900	2 695	2 787

SEGMENTINFORMATION

Mkr	Hysesintäkter		Driftsöverskott inkl. värdeförändring fastighet	
	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2007 jan-juni	2006 jan-juni
Storgöteborg	360	320	378	337
Öresundsområdet	245	239	237	253
Storstockholm	212	185	220	153
Mälardalen	142	128	116	108
Östra Götaland	135	112	133	93
Totalt	1 094	984	1 084	944

Finansiering

FINANSIERING 2007-06-30



Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 10 391 Mkr (10 184), motsvarande en soliditet om 40% (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 13 457 Mkr motsvarande 82 kr/aktie före skatt och till 12 362 Mkr motsvarande 75 kr/aktie efter avdrag för en beräknad effektiv skatt om 10%.

Räntebärande skulder

Den 30 juni 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 3 786 Mkr finns full täckning av outnyttjat utrymme i långfristiga låneavtal. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 10 Mkr (8) uppgick till 12 144 Mkr (10 829). Den genomsnittliga kreditbindningen på Castellums långfristiga låneavtal uppgick per den 30 juni 2007 till 5,1 år (5,8).

Den genomsnittliga effektiva räntan per den 30 juni 2007 var 4,3% (4,0%), medan marknadsräntan på en motsvarande portfölj uppgick till 4,6%. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,1 år (2,3), vilken uppnåts genom att utestående lån med kort räntebindning förlängts via ränteswapavtal. Andelen ränteförfall under kommande 6-månadersperiod uppgår till 49% (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 2007-06-30

Mkr	Ränteförfallstruktur		Låneförfallstruktur	
	Ränteförfall	Medelränta	Låneavtal	Utnyttjat
0-1 år	7 144	4,2%	4 563	3 974
1-2 år	1 300	4,0%	1 000	300
2-3 år	950	4,4%	950	750
3-4 år	100	5,3%	500	500
4-5 år	700	4,7%	3 500	1 100
5-10 år	1 950	4,5%	7 500	5 520
Totalt	12 144	4,3%	18 013	12 144

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	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006 jan-dec
Mkr			
Intäkter	5	5	10
Kostnader	- 28	- 24	- 50
Finansnetto	6	6	574
Värdeförändr. derivat	120	168	178
Resultat före skatt	103	155	712
Skatt	- 29	- 43	- 41
Periodens/Årets resultat	74	112	671

BALANSRÄKNING, Mkr	30/6 2007	30/6 2006	31/12 2006
Andelar koncernföretag	4 087	3 727	4 087
Fordringar koncernföretag	12 178	10 522	11 258
Övriga tillgångar	5	8	7
Derivat	65	-	-
Kassa och bank	0	0	0
Summa	16 335	14 257	15 352
Eget kapital	3 880	3 707	4 273
Räntebärande skulder	11 844	10 065	10 531
Derivat	-	65	55
Räntebärande skulder koncernföretag	445	293	398
Övriga skulder	166	127	95
Summa	16 335	14 257	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 uppstå 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.

Rapportens undertecknande

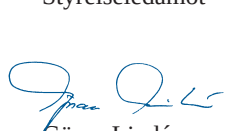
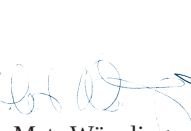
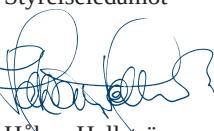
Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 18 juli 2007

		
Jan Kvarnström Styrelseordförande	Per Berggren Styrelseledamot	Marianne Dicander Alexandersson Styrelseledamot


Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist
Styrelseledamot


Christer Jacobson
Styrelseledamot

		
Göran Lindén Styrelseledamot	Mats Wäppling Styrelseledamot	Håkan Hellström Verkställande direktör

Granskningsrapport

Revisorernas rapport avseende översiktlig granskning av delårsrapport

Till styrelsen i Castellum AB

Org nr 556475-5550

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av bifogade halvårsrapport för perioden 2007-01-01–2007-06-30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor som är utgiven av FAR SRS. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetena om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade halvårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen.

Göteborg den 18 juli 2007


Carl Lindgren
Auktoriserad revisor


Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

RESULTATRÄKNING						
Mkr	2007 april-juni	2006 april-juni	2007 jan-juni	2006 jan-juni	Rullande 12 mån. juli 06-juni 07	2006 jan-dec
Hyresintäkter	552	494	1 094	984	2 124	2 014
Driftskostnader	- 95	- 92	- 219	- 216	- 396	- 393
Underhåll	- 24	- 22	- 48	- 46	- 102	- 100
Tomträttsavgäld	- 5	- 5	- 10	- 9	- 19	- 18
Fastighetsskatt	- 21	- 19	- 43	- 39	- 78	- 74
Uthyrning och fastighetsadministration	- 32	- 27	- 64	- 55	- 124	- 115
Driftsöverskott	375	329	710	619	1 405	1 314
Centrala administrationskostnader	- 21	- 18	- 37	- 32	- 72	- 67
Finansnetto	- 118	- 88	- 231	- 170	- 425	- 364
Förvaltningsresultat	236	223	442	417	908	883
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter, realiserade	2	3	2	29	56	83
Fastigheter, orealiserade	339	270	372	296	1 138	1 062
Derivat, orealiserade	98	83	120	168	130	178
Resultat före skatt	675	579	936	910	2 232	2 206
Aktuell skatt	- 3	0	- 5	0	- 15	- 10
Uppskjuten skatt	- 188	- 150	- 257	- 242	- 537	- 522
Periodens/Årets resultat	484	429	674	668	1 680	1 674

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

DATA PER AKTIE						
	2007 april-juni	2006 april-juni	2007 jan-juni	2006 jan-juni	Rullande 12 mån. juli 06- juni 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	2,95	2,62	4,11	4,07	10,24	10,21
Förvaltningsresultat, kr	1,44	1,36	2,70	2,54	5,54	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	159	136	159	136	159	148
Eget kapital, kr	63	56	63	56	63	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 april-juni	2006 april-juni	2007 jan-juni	2006 jan-juni	Rullande 12 mån. juli 06- juni 07	2006 jan-dec
Överskottsgrad	68%	67%	65%	63%	66%	65%
Räntetäckningsgrad	300%	353%	291%	345%	314%	343%
Avkastning eget kapital	9,8%	10,2%	9,6%	10,7%	17,2%	17,5%
Avkastning totalt kapital	6,8%	6,9%	6,8%	6,8%	10,4%	10,4%
Investering, Mkr	598	472	1 492	834	2 941	2 283
Försäljning, Mkr	5	14	6	126	340	460
Soliditet	40%	41%	40%	41%	40%	42%
Belåningsgrad	47%	45%	47%	45%	47%	45%

BALANSRÄKNING					
Mkr	30 juni 2007	30 juni 2006	31 dec 2006		
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	26 098	22 303	24 238		
Övriga anläggningstillgångar	13	14	13		
Kortfristiga fordringar	110	125	187		
Derivat	65	–	–		
Kassa och bank	10	8	8		
Summa tillgångar	26 296	22 450	24 446		
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	10 391	9 178	10 184		
Uppskjuten skatteskuld	3 066	2 395	2 723		
Långfristiga räntebärande skulder	12 154	10 071	10 837		
Derivat	–	65	55		
Ej räntebärande skulder	685	741	647		
Summa eget kapital och skulder	26 296	22 450	24 446		
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL					
Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2005-12-31	41 000	86	20	8 834	8 940
Utdelning, mars 2006	–	–	–	– 430	– 430
Resultat januari-juni 2006	–	–	–	668	668
Eget kapital 2006-06-30	41 000	86	20	9 072	9 178
Aktiesplit 4:1 april 2006	123 000	–	–	–	–
Resultat juli-december 2006	–	–	–	1 006	1 006
Eget kapital 2006-12-31	164 000	86	20	10 078	10 184
Utdelning, mars 2007	–	–	–	– 467	– 467
Resultat januari-juni 2007	–	–	–	674	674
Eget kapital 2007-06-30	164 000	86	20	10 285	10 391
KASSAFLÖDESANALYS					
Mkr	jan-juni 2007	jan-juni 2006	jan-dec 2006		
Driftsöverskott	710	619	1 314		
Centrala administrationskostnader	– 37	–32	– 67		
Återläggning av avskrivningar	2	2	5		
Betalt finansnetto	– 141	–133	– 365		
Betald skatt förvaltningsresultat	– 7	–	–		
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	527	456	887		
Förändring kortfristiga fordringar	65	–38	– 88		
Förändring kortfristiga skulder	– 85	34	29		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	507	452	828		
Investeringar i befintliga fastigheter	– 497	–473	– 991		
Förvärv av fastigheter	– 909	–333	– 1 213		
Förändring skuld vid förvärv av fastigheter	33	–13	– 74		
Försäljning av fastigheter	6	126	457		
Förändring fordran vid försäljning av fastigheter	12	2	– 10		
Investeringar i övrigt, netto	0	–3	– 5		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	– 1 355	–694	– 1 836		
Förändring långfristiga skulder	1 317	675	1 441		
Utbetald utdelning	– 467	–430	– 430		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	850	245	1 011		
Periodens/Årets kassaflöde	2	3	3		
Kassa och bank ingående balans	8	5	5		
Kassa och bank utgående balans	10	8	8		

Castellumaktien

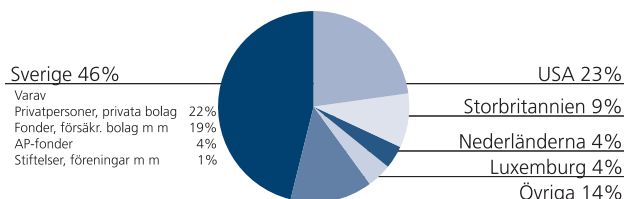
Castellum är noterat på OMX Nordiska Börs i Stockholm och hade vid periodens utgång ca 7 500 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier. De tio enskilt största svenska aktieägarna framgår av nedanstående tabell.

AKTIEÄGARE

Aktieägare per 2007-06-30	Antal aktier tusental	Andel röster och kapital
László Szombatfalvy	11 000	6,7%
AFA Sjukförsäkrings AB	7 570	4,6%
AMF Pensionsförsäkrings AB	4 080	2,5%
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	2 794	1,7%
Andra AP-fonden	2 411	1,5%
Swedbank Robur Realinvest	2 184	1,3%
AFA TFA Försäkrings AB	1 991	1,2%
Societe Generale Dep Des Services	1 876	1,2%
Tredje AP-fonden	1 329	0,8%
Fjärde AP-fonden	1 320	0,8%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	38 123	23,2%
Aktieägare registrerade i utlandet	89 322	54,5%
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 2007-06-30



Kursen på Castellumaktien den 30 juni 2007 var 82,75 kronor motsvarande ett börsvärde om 13,6 mdr, beräknat på antalet utestående aktier.

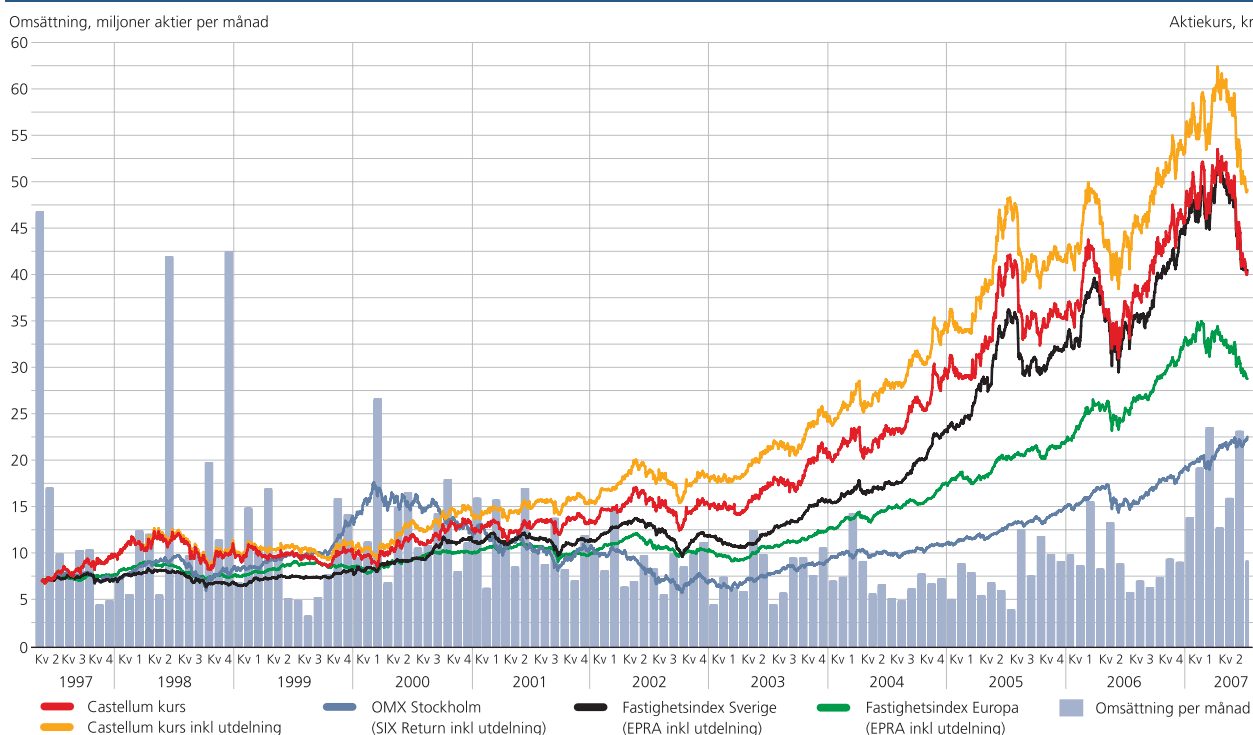
Sedan årets början har totalt 91 miljoner aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 740 000 aktier per dag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 113%.

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 2,85 kronor, varit 16,1%. Sedan börsintroduktionen den 23 maj 1997 har Castellumaktiens totalavkastning varit i genomsnitt 22,7% per år.

TOTALAVKASTNING (INKLUSIVE UTDELNING)

	juli 2006 - juni 2007	Genomsnitt per år maj 1997-juni 2007
Castellumaktien	16,1%	22,7%
OMX Stockholm (SIX Return)	37,9%	11,9%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	19,4%	19,2%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	18,2%	15,3%

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



KALENDARIUM

Delårsrapport januari-september 2007
Bokslutskommuniké 2007
Årsstämma
Delårsrapport januari-mars 2008
Halvårsrapport januari-juni 2008
Delårsrapport januari-september 2008
Bokslutskommuniké 2008
Årsstämma

17 oktober 2007
23 januari 2008
27 mars 2008
16 april 2008
16 juli 2008
16 oktober 2008
21 januari 2009
26 mars 2009

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

www.castellum.se

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

Bilderna i denna halvårsrapport visar fastigheten Bagaren 10 i Växjö.

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