

CASTELLUM



I området Kopparlunden, Västerås, har en kontorsbyggnad om 2 100 kvm färdigstälts under våren 2009.

Halvårsrapport januari-juni 2009

Halvårsrapport januari-juni 2009

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 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-juni 2009 uppgick till 1 346 Mkr (1 218 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 18% till 557 Mkr (473), motsvarande 3,40 kronor (2,88) per aktie.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till – 814 Mkr (– 467) och på räntederivat till 68 Mkr (60).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till – 133 Mkr (49), motsvarande – 0,81 kronor (0,30) per aktie.
- Investeringarna uppgick till 566 Mkr (1 582).
- Fastighetsvärdet uppgick till 28 917 Mkr (29 165 vid föregående års utgång) med en belåningsgrad om 53% (50%).

Data per aktie

Kronor	2009 jan-juni	2008 jan-juni	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Förvaltningsresultat	3,40	2,88	5,93	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07	3,77
Förändring	+18%		+5%	+5%	+8%	+11%	+11%	+8%	
Resultat efter skatt	– 0,81	0,30	– 4,04	9,07	10,21	7,89	5,59	2,68	4,00
Förändring	neg		neg	-11%	+29%	+41%	+108%	-33%	
Utdelning			3,15	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13	1,88
Förändring			+5%	+5%	+9%	+11%	+12%	+13%	

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

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.



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 och andelen exportberoende kunder är låg.

Nöjda kunder

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

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

Hyresavtal

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

Hyresavtalen innehåller normalt en bashyra, d v s överenskommen hyra vid avtalets tecknande, samt en indexklausul som innebär en årlig förändring av hyran motsvarande en

viss andel av inflationen under föregående år, alternativt en procentuell minimiuppräkning. Hyresavtalen innehåller vanligtvis ett tillägg för lokalens andel av fastighetens kostnad för värme, kyla samt fastighetsskatt.

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 energianvändningen och förbättra fastigheternas miljöstatus. Två av Castellums dotterbolag, Fastighets AB Brostaden och Harry Sjögren AB, har utsetts till Green Building Corporate Partner av EU, vilket kan ses som ett kvitto på ett långsiktigt effektivt arbete för att minska energiförbrukningen.



Örebro, Uppsala och Västerås



Malmö, Lund och Helsingborg



Storstockholm



Jönköping, Linköping, Värnamo och Växjö



Centrala, Norra och Östra Storgöteborg



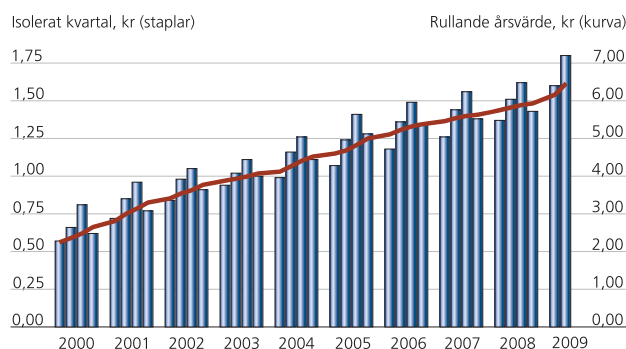
Södra Storgöteborg, Borås, Alingsås och Halmstad

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

Förvaltningsresultatet, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 557 Mkr (473), motsvarande 3,40 kr (2,88) per aktie. Förbättringen uppgår till 18% och är framförallt en effekt av lägre räntenivåer, men har även påverkats positivt av högre hyresintäkter och genomförda investeringar.

Förvaltningsresultat per aktie



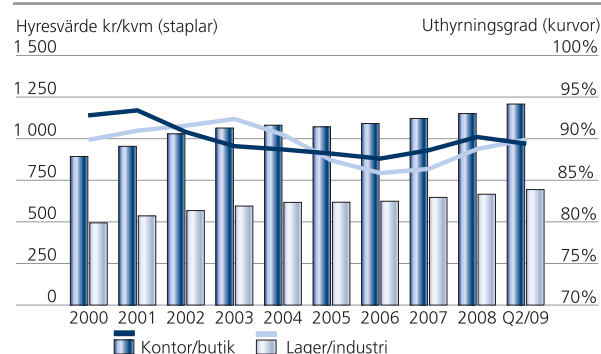
Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till -814 Mkr (-467) och räntederivat till 68 Mkr (60). Periodens resultat efter skatt uppgick till -133 Mkr (49) motsvarande -0,81 kr (0,30) per aktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 346 Mkr (1 218). Ökningen är främst resultatet av högre hyresnivåer och genomförda investeringar.

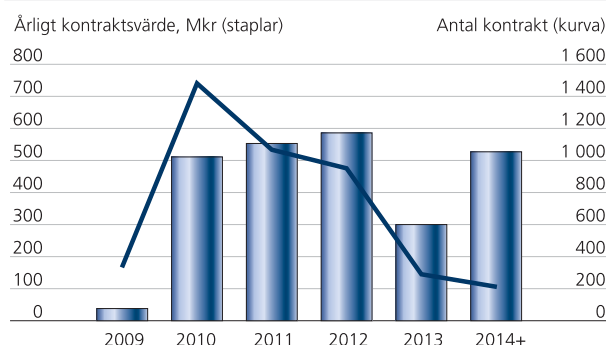
För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 208 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 694 kr/kvm.

Hyresvärde och uthyrningsgrad



Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknadsmässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med 4% mot föregående år, vilket främst är en effekt av indexuppräknningar.

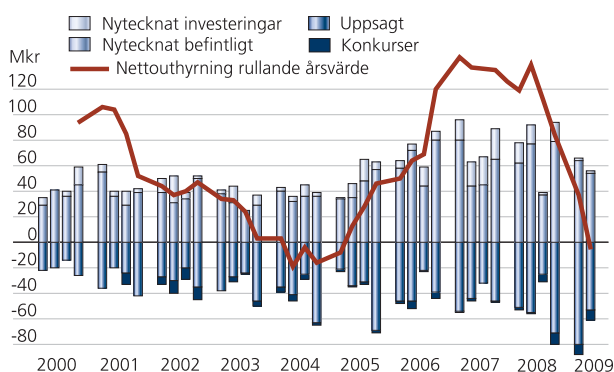
Kontraktsförfallostruktur



Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89,6%. Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 328 Mkr.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 122 Mkr (171), varav 4 Mkr (31) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 149 Mkr (109), varav konkurser 16 Mkr (3), innebärande en nettouthyrning om -27 Mkr (62). Nettouthyrningen för andra kvartalet uppgick till -5 Mkr (37). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat-effekt bedöms till 9-18 månader.

Nettouthyrning



Även om den försämrade konjunkturen är klart synbar på hyresmarknaden är effekterna så här långt mindre än vad som kunde befaras. Uppsägningar och konkurser har ökat, men nyuthyrningen under första halvåret har varit på fortsatt hög nivå. Den generellt sett höga uthyrningsgraden tillsammans med begränsad nyproduktion har medfört att det, på Castellums delmarknader, för tillfället inte föreligger någon press på marknadshyrorna.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 482 Mkr (428) motsvarande 303 kr/kvm (283). Ökningen beror till stor del på ett kallare första halvår jämfört med föregående år. Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 90% (79%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken. Hyresförlusterna, d v s debiterade ej betalda hyror med förlustrisk, uppgick till 6 Mkr (5), motsvarande 0,4% av hyresintäkterna.

Fastighetskostnader, kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	Totalt
Driftskostnader	204	123	166
Underhåll	47	24	35
Tomträttsavgäld	8	5	7
Fastighetsskatt	60	17	40
Direkta fastighetskostnader	319	169	248
Uthyrning och fast.adm. (indirekta)	–	–	55
Totalt	319	169	303
Föregående år	314	153	283

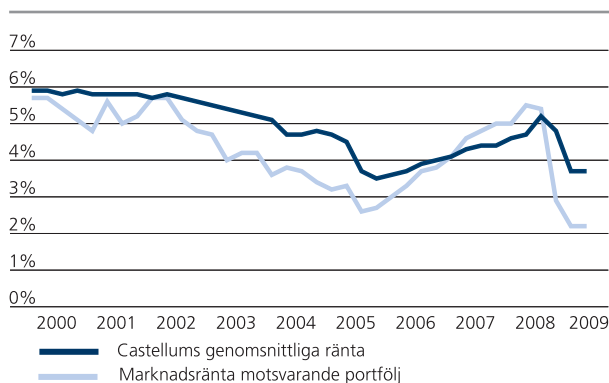
Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 39 Mkr (34). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 7 Mkr (1).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –268 Mkr (–283). Finansnettot har påverkats positivt med ca 60 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,9%-enheter till 3,7% (4,6%).

Räntenivåer



Värdeförändringar

Utvecklingen på svensk fastighetsmarknad under andra kvartalet liknar mycket första kvartalet, d v s låg transaktionsvolym främst hänförligt till svårigheterna för presumtiva köpare att finna finansiering. Den låga omsättningen medför att det är fortsatt svårt att fastställa ett verkligt värde utifrån genomförda transaktioner och i marknadens nuvarande avkastningskrav har ett försämrat driftsöverskott redan beaktats. Det är dock Castellums uppfattning att säljarnas och köparnas förväntade prisbild sjunkit något, vilket indikerar en ytterligare prisnedgång som följd.

Värdeförändringen i Castellums bestånd under perioden uppgick till totalt –814 Mkr (–467), motsvarande 3% av fastighetsvärdet.

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 höjda långräntor, ändrats med 68 Mkr (60) och vid periodens utgång var värdet –899 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 1 736 Mkr (1 830), medan fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 12 094 Mkr (12 419). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 26,3% av nettot av dessa poster, 2 724 Mkr (2 785).

Vad avser den senaste tidens rättsfall, som bl a påverkar fastighetsbranschen, kan konstateras att Castellum inte har genomfört någon transaktion av den typ som nu har varit föremål för Regeringsrättens prövning. Under perioden har Skatteverket genomfört en skatterevision i Castellum, som avslutats utan anmärkning.

Skatteberäkning	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Mkr		
Förvaltningsresultat	557	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	– 271	271
ombyggnationer	– 111	111
ombyggnationer, justering tidigare år	– 118	118
Övriga skattemässiga justeringar	– 11	– 11
Skattepliktigt förvaltningsresultat	46	489
Värdeförändring fastigheter	–	– 814
Värdeförändring räntederivat	68	–
Periodens skattepliktiga resultat	114	– 325
Underskottsavdrag, ingående balans	– 1 830	1 830
Underskottsavdrag, utgående balans	1 736	– 1 736
Skattepliktigt resultat	20	– 231
Därav 26,3% aktuell / uppskjuten skatt	– 5	61

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.



Fastigheten Verkstaden 13 i Kopparlunden, Västerås.

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

Castellum har outnyttjade byggrätter om 876 tkvm. Castellum har pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 600 Mkr.

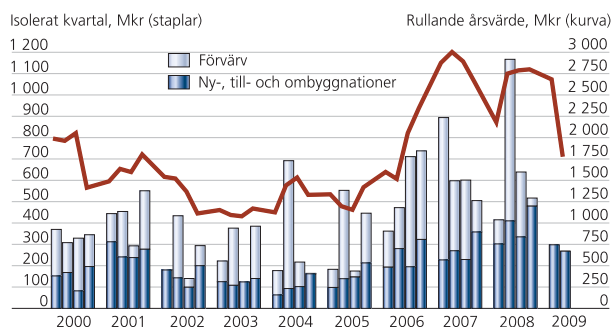
Investeringar

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	566	–
– Försäljningar	–	–
+/- Orealiserade värdeförändringar	– 814	–
Fastighetsbestånd 30 juni 2009	28 917	587

Under perioden har investerats för totalt 566 Mkr (1 582), varav 0 Mkr (870) avser förvärv och 566 Mkr (712) avser ny-, till- och ombyggnation. Av de totala investeringarna avser 180 Mkr Storstockholm, 135 Mkr Mälardalen, 104 Mkr Storgöteborg, 90 Mkr Östra Götaland samt 57 Mkr Öresundsområdet.

Investeringar



Fastighetsvärde

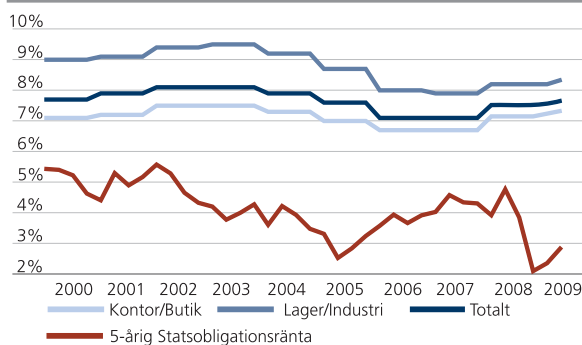
Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar. Dessa baseras på en 10-årig kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels marknadens avkastningskrav. Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag 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 28 917 Mkr (29 165), motsvarande knappt 9 000 kr/kvm. Den normaliserade avkastningen kan beräknas till 7,6%.

Normaliserad avkastning (exkl. projekt/mark och byggrätter)

	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	952
Justerat för:	
Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	101
Fastighetskostnader till normallär	27
Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	– 47
Normaliserat driftsöverskott	1 033
Värdering (exkl. byggrätter om 405 Mkr)	27 337
Normaliserad avkastning årsbasis	7,6%

Normaliserad avkastning över tid

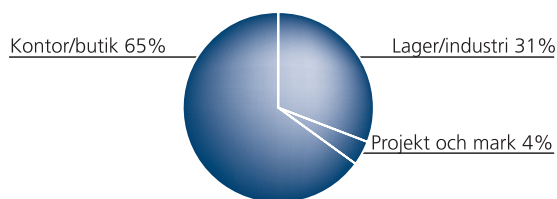


Castellums fastighetsbestånd

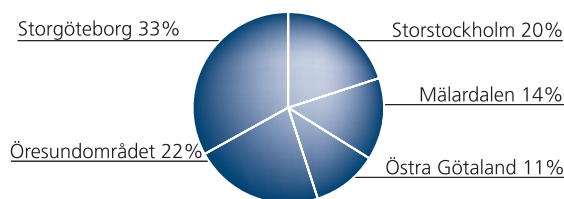
	2009-06-30				januari-juni 2009						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Verkligt värde Mkr	Verkligt värde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Storgöteborg	79	405	5 172	12 780	251	1 241	93,8%	236	61	301	175
Öresundsområdet	52	325	4 696	14 438	227	1 394	86,7%	196	56	347	140
Storstockholm	45	304	3 636	11 960	204	1 342	82,7%	168	54	357	114
Mälardalen	68	309	2 963	9 584	162	1 045	92,6%	150	44	286	106
Östra Götaland	48	283	2 337	8 268	138	976	92,4%	128	44	310	84
Summa kontor/butik	292	1 626	18 804	11 566	982	1 208	89,4%	878	259	319	619
Lager/industri											
Storgöteborg	96	611	4 180	6 845	215	706	93,2%	201	49	159	152
Öresundsområdet	42	295	1 640	5 549	99	670	86,2%	85	23	153	62
Storstockholm	36	193	1 413	7 308	88	905	87,8%	77	25	261	52
Mälardalen	42	177	978	5 536	61	692	90,0%	55	15	167	40
Östra Götaland	35	186	727	3 908	44	477	86,9%	39	12	128	27
Summa lager/industri	251	1 462	8 938	6 113	507	694	90,0%	457	124	169	333
Summa	543	3 088	27 742	8 984	1 489	964	89,6%	1 335	383	248	952
Uthyrning och fastighetsadministration									85	55	- 85
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									468	303	867
Projekt	13	83	796	-	23	-	-	13	8	-	5
Obebyggd mark	31	-	379	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	587	3 171	28 917	-	1 512	-	-	1 348	476	-	872

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 872 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 864 Mkr förklaras av att driftsöverskottet i under perioden färdigställda fastigheter räknats upp med 8 Mkr såsom de varit färdigställda under hela perioden.

Verkligt värde per kategori



Verkligt värde per region



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2009 jan-juni	2008 jan-juni	2008 jan-dec
Hysesvärde, kr/kvm	964	923	921
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,6%	89,5%	89,7%
Fastighetskostnader, kr/kvm	303	283	268
Driftsöverskott, kr/kvm	562	543	559
Verkligt värde, kr/kvm	8 984	9 122	8 984
Räntebärande skulder, kr/kvm	4 809	4 397	4 605
Antal fastigheter	587	573	587
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 171	3 102	3 172

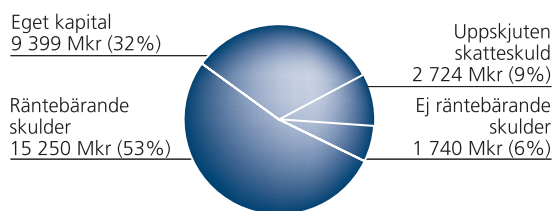
Segmentsinformation

Mkr	Hysesintäkter		Förvaltningsresultat	
	2009 jan-juni	2008 jan-juni	2009 jan-juni	2008 jan-juni
Storgöteborg	437	397	205	175
Öresundsområdet	282	265	121	114
Storstockholm	246	235	99	85
Mälardalen	214	168	78	58
Östra Götaland	167	153	66	48
Totalt	1 346	1 218	569	480

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 569 Mkr (480) och koncernens redovisade resultat före skatt om -189 Mkr (66) består av ofördelat förvaltningsresultat om -12 Mkr (-7), värdeförändring fastigheter om -814 Mkr (-467) och värdeförändring derivat om 68 Mkr (60).

Finansiering

Finansiering



Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 9 399 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	9 399	57
Återläggning 26,3% uppskjuten skatt	2 724	17
Substansvärde före skatt	12 123	74
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	- 518	- 3
Substansvärde	11 605	71
<i>Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5% efter skatt</i>	<i>+/- 1 374</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 halvåret 2009, vilket medfört fortsatta svängningar i marknadsräntorna.

Lånestruktur

Under perioden har Castellum ingått ett nytt långfristigt låneavtal om 1 mdr kronor. Castellum har per 30 juni 2009 långfristiga låneavtal i banker om 16 362 Mkr (15 800), obligationslån om 550 Mkr (650), kortfristiga låneavtal i banker om 1 270 Mkr (770) och ett outnyttjat företagscertifikatprogram om 4 000 Mkr (4 000). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 12 Mkr (9) uppgick till 15 238 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% vilket Castellum uppfyller med god marginal, 53% respektive 308%.

Den genomsnittliga kreditbindningen på Castellums långfristiga låneavtal uppgick till 5,6 år (5,5). Marginaler och avgifter på långfristiga låneavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,2 år (3,2).

Låneförfallostruktur

Långfristigt, Mkr	Låneavtal	Utnyttjat
1 - 2 år	500	500
2 - 3 år	500	-
3 - 4 år	5 000	4 998
4 - 5 år	-	-
> 5 år	10 562	8 800
Summa långfristiga låneavtal	16 562	14 298
Summa kortfristiga låneramar (0 - 1 år)	1 620	940
Totala kreditavtal	18 182	15 238
Outnyttjat låneutrymme i långfristiga avtal		1 324

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga effektiva räntan per den 30 juni 2009 var 3,7% (4,8%), medan marknadsränta på motsvarande portfölj uppgick till 2,2% (2,9%). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,5 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.

Ränteförfallostruktur	Belopp, Mkr	Medelränta
0 - 1 år	6 936	2,5%
1 - 2 år	852	4,3%
2 - 3 år	600	4,5%
3 - 4 år	1 750	4,9%
4 - 5 år	2 500	4,6%
5 - 10 år	2 600	5,0%
Totalt	15 238	3,7%

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 30 juni 2009 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -899 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%.

Efter periodens utgång sänkte Riksbanken reporäntan med 0,25%. Detta medförde att även långa räntor föll och per den 7 juli 2009 uppgick marknadsvärdet till -950 Mkr.

Resultaträkning för koncernen

Mkr	2009 april - juni	2008 april - juni	2009 jan - juni	2008 jan - juni	Rullande 12 mån. juli 08 - juni 09	2008 jan - dec
Hysesintäkter	677	613	1 346	1 218	2 629	2 501
Driftskostnader	- 114	- 107	- 269	- 238	- 486	- 455
Underhåll	- 32	- 25	- 56	- 52	- 100	- 96
Tomträttsavgäld	- 5	- 5	- 10	- 10	- 21	- 21
Fastighetsskatt	- 31	- 30	- 62	- 60	- 117	- 115
Uthyrning och fastighetsadministration	- 45	- 34	- 85	- 68	- 161	- 144
Driftsöverskott	450	412	864	790	1 744	1 670
Centrala administrationskostnader	- 21	- 18	- 39	- 34	- 76	- 71
Finansnetto	- 134	- 146	- 268	- 283	- 611	- 626
Förvaltningsresultat	295	248	557	473	1 057	973
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter	- 417	- 296	- 814	- 467	- 1 609	- 1 262
Räntederivat	177	104	68	60	- 1 002	- 1 010
Resultat före skatt	55	56	- 189	66	- 1 554	- 1 299
Aktuell skatt	2	- 3	- 5	- 6	- 13	- 14
Uppskjuten skatt	- 13	- 13	61	- 11	722	650
Periodens/Årets resultat	44	40	- 133	49	- 845	- 663

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

Data per aktie

	2009 april-juni	2008 april-juni	2009 jan - juni	2008 jan - juni	Rullande 12 mån. juli 08 - juni 09	2008 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	0,27	0,24	- 0,81	0,30	- 5,15	- 4,04
Förvaltningsresultat, kr	1,80	1,51	3,40	2,88	6,45	5,93
<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	176	176	176	176	176	178
Substansvärde (5% uppskjuten skatt), kr	71	83	71	83	71	75
Eget kapital, kr	57	66	57	66	57	61

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

Finansiella nyckeltal

	2009 april-juni	2008 april-juni	2009 jan - juni	2008 jan - juni	Rullande 12 mån. juli 08 - juni 09	2008 jan - dec
Överskottsgrad	66%	67%	64%	65%	66%	67%
Räntetäckningsgrad	320%	270%	308%	267%	273%	255%
Avkastning eget kapital	1,9%	1,5%	- 2,7%	0,9%	- 8,0%	- 6,1%
Avkastning substansvärde	1,9%	3,5%	- 3,0%	2,0%	- 10,9%	- 8,3%
Avkastning totalt kapital	0,2%	1,4%	0,1%	2,0%	0,2%	1,2%
Investering, Mkr	268	1 167	566	1 582	1 722	2 738
Belåningsgrad	53%	48%	53%	48%	53%	50%

Balansräkning för koncernen

Mkr	30 juni 2009	30 juni 2008	31 dec 2008
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	28 917	28 832	29 165
Övriga anläggningstillgångar	13	15	15
Kortfristiga fordringar	171	116	215
Räntederivat	–	104	–
Kassa och bank	12	11	9
Summa tillgångar	29 113	29 078	29 404
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 399	10 761	10 049
Uppskjuten skatteskuld	2 724	3 427	2 785
Långfristiga räntebärande skulder	15 250	13 641	14 607
Räntederivat	899	–	966
Ej räntebärande skulder	841	1 249	997
Summa eget kapital och skulder	29 113	29 078	29 404

Förändring eget kapital

Mkr	<i>Antal utestående aktier, tusental</i>	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2007-12-31	164 000	86	20	11 098	11 204
Utdelning, mars 2008	–	–	–	– 492	– 492
Resultat januari-juni 2008	–	–	–	49	49
Eget kapital 2008-06-30	164 000	86	20	10 655	10 761
Resultat juli-december 2008	–	–	–	– 712	– 712
Eget kapital 2008-12-31	164 000	86	20	9 943	10 049
Utdelning, mars 2009	–	–	–	– 517	– 517
Resultat januari-juni 2009	–	–	–	– 133	– 133
Eget kapital 2009-06-30	164 000	86	20	9 293	9 399

Kassaflödesanalys

Mkr	2009 jan - juni	2008 jan - juni	2008 jan - dec
Driftsöverskott	864	790	1 670
Centrala administrationskostnader	– 39	– 34	– 71
Återläggning av avskrivningar	3	3	6
Betalt finansnetto	– 316	– 280	– 499
Betald skatt	– 13	– 21	– 26
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	499	458	1 080
Förändring kortfristiga fordringar	44	– 8	– 108
Förändring kortfristiga skulder	– 94	– 28	106
Kassaflöde från den löpande verksamheten	449	422	1 078
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	– 566	– 712	– 1 526
Förvärv fastigheter	–	– 776	– 1 096
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	– 6	506	– 7
Försäljning fastigheter	–	–	25
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	–	2	3
Investeringar i övrigt, netto	0	– 5	– 8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	– 572	– 985	– 2 609
Förändring långfristiga skulder	643	1 059	2 025
Utbetald utdelning	– 517	– 492	– 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	126	567	1 533
Periodens / Årets kassaflöde	3	4	2
Kassa och bank ingående balans	9	7	7
Kassa och bank utgående balans	12	11	9

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	Sannolikt scenario	
	+/- 1% (enheter)	Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå	+27/-27	+	-
Vakans	+30/-30	+	-
Fastighetskostnader	-9/+9	-	0
Räntekostnader	-35/+18*	-	+

* med antagande om att räntan ej kan understiga 0%

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framförallt 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 - värdeförändring

Fastigheter	-20%	-10%	0	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	-5 783	-2 892	-	+2 892	+5 783
Belåningsgrad	66%	59%	53%	48%	44%

Finansiell risk

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

Moderbolaget

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

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

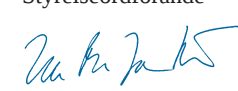
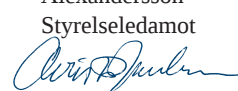
	2009 april-juni	2008 april-juni	2009 jan-juni	2008 jan-juni
RESULTATRÄKNING, Mkr				
Intäkter	3	2	7	5
Kostnader	-17	-14	-31	-24
Finansnetto	5	4	12	12
Värdeförändr. räntederivat	177	104	68	60
Resultat före skatt	168	96	56	53
Skatt	-44	-27	-15	-15
Periodens resultat	124	69	41	38

	30 juni 2009	30 juni 2008	31 dec 2008
BALANSRÄKNING, Mkr			
Andelar koncernföretag	4 087	4 087	4 087
Fordringar koncernföretag	15 989	13 968	15 555
Övriga tillgångar	230	3	244
Räntederivat	-	104	-
Kassa och bank	0	0	0
Summa	20 306	18 162	19 886
Eget kapital	3 125	3 914	3 601
Räntebärande skulder	14 948	13 314	14 304
Räntebärande skulder konc. företag	1 140	803	775
Räntederivat	899	-	966
Övriga skulder	194	131	240
Summa	20 306	18 162	19 886
Ställda säkerheter	15 258	12 943	13 680
Ansvarsförbindelser	300	300	300

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 14 juli 2009

 Jan Kvarnström Styrelseordförande	 Per Berggren Styrelseledamot	 Marianne Dicander Alexandersson Styrelseledamot
 Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist Styrelseledamot	 Christer Jacobson Styrelseledamot	
 Göran Lindén 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 halvårsrapporten för Castellum AB (publ) avseende perioden 2009-01-01 – 2009-06-30. 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. 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 revisionssed 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 medvetna 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 för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 14 juli 2009



Carl Lindgren
Auktoriserad revisor



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

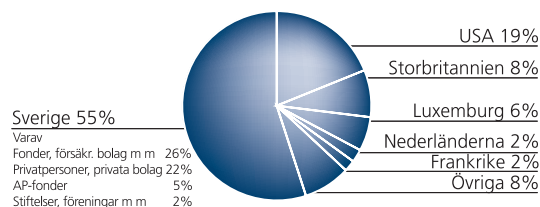
Castellumaktien

Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap och hade vid periodens utgång ca 8 400 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	Antal aktier tusental	Andel röster och kapital
László Szombatfalvy	10 000	6,1%
AFA Sjukförsäkrings AB	8 670	5,3%
AMF Pensionsförsäkrings AB	7 750	4,7%
Andra AP-fonden	3 089	1,9%
Fjärde AP-fonden	2 826	1,7%
Kas Depositary Trust Company	2 165	1,3%
Lannebo Småbolag	2 000	1,2%
AFA Trygghetsförsäkring AB	1 945	1,2%
Första AP-fonden	1 705	1,1%
Swedbank Robur Småbolagsfond Sverige	1 260	0,8%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	48 598	29,6%
Aktieägare registrerade i utlandet	73 992	45,1%
Totalt utestående aktier	164 000	100,0%
Återköpta egna aktier	8 007	
Totalt registrerade aktier	172 007	

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.

Aktieägare fördelat på land



Kursen på Castellumaktien den 30 juni 2009 var 49,10 kronor motsvarande ett börsvärde om 8,1 mdr kronor, beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 107 miljoner aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 880 000 aktier per dag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 135%.

Tillväxt, avkastning och finansiell risk

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum-aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,15 kronor, varit -9%.

Aktiens totalavkastning	juli 2008 - juni 2009	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Castellum	- 9%	- 8%	+ 14%
NASDAQ OMX Stockholm (SIX Return)	- 8%	- 4%	+ 4%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	- 13%	- 10%	+ 13%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	- 37%	- 22%	+ 3%

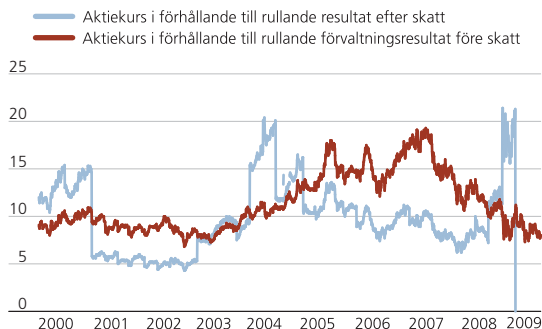
Värdering - kursrelaterade nyckeltal

Intjäningsförmåga

Förvaltningsresultat per aktie före skatt uppgick på rullande årsbasis till 6,45 kronor, vilket jämfört med kursen vid periodens utgång ger en multipel om 8.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till -5,15 kronor vilket ger en negativ multipel.

Aktiens vinstmultipel



Substansvärde

Substansvärdet kan med en bedömd diskonterad verklig skatteskuld om 5% beräknas till 11 605 Mkr, motsvarande 71 kr/aktie. Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 69% av substansvärdet.

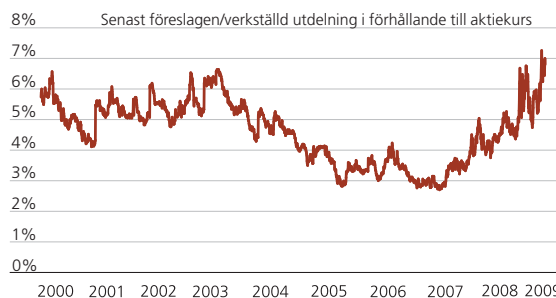
Aktiens kurs/substansvärde



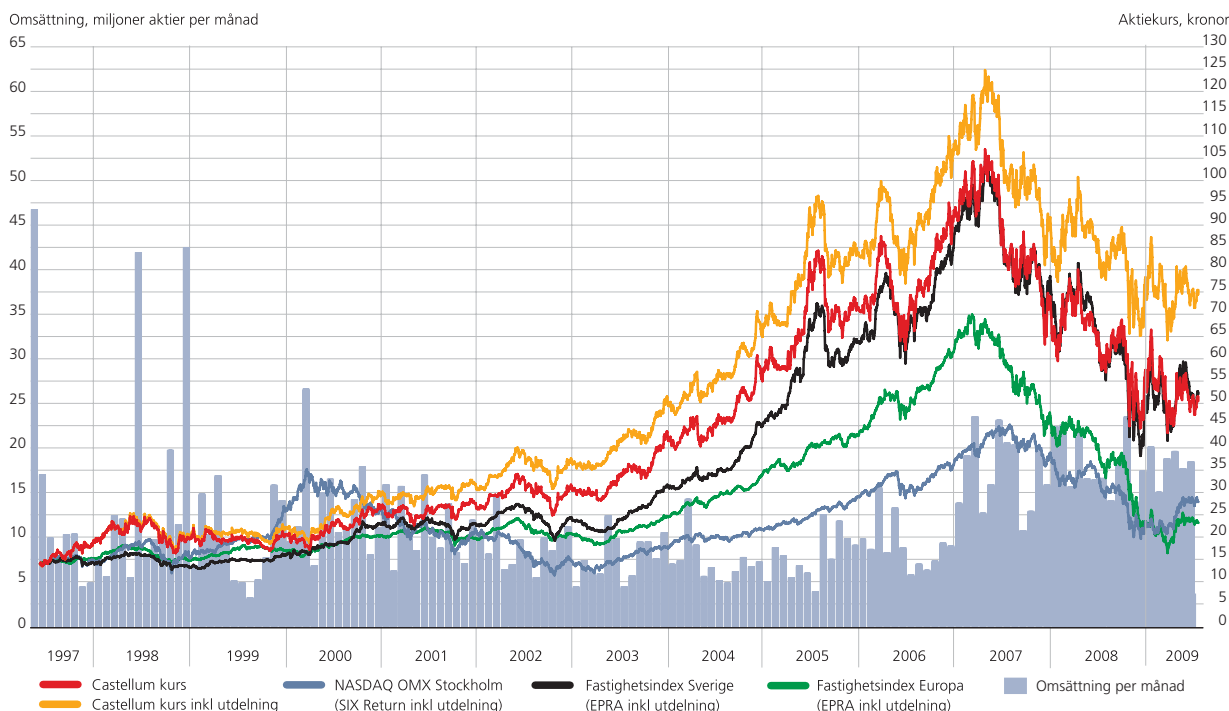
Direktavkastning

Senaste utdelningen om 3,15 kronor motsvarar en direktavkastning om 6,4% beräknat på kursen vid periodens utgång.

Aktiens direktavkastning



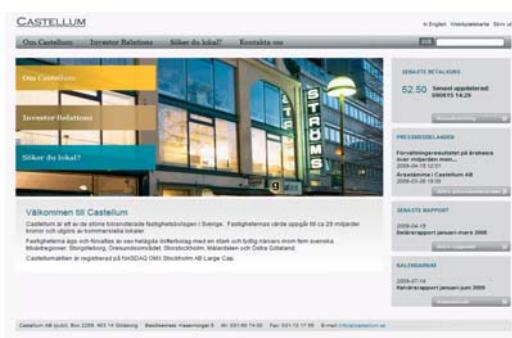
Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 7 juli 2009



Kalendarium

Delårsrapport januari-september 2009	15 oktober 2009
Bokslutskommuniké 2009	20 januari 2010
Årsredovisning 2009	Första veckan i februari 2010
Årsstämma	25 mars 2010
Delårsrapport januari-mars 2010	20 april 2010
Halvårsrapport januari-juni 2010	13 juli 2010
Delårsrapport januari-september 2010	19 oktober 2010
Bokslutskommuniké 2010	25 januari 2011

Ytterligare information kan erhållas av Castellums Verkställande direktör Håkan Hellström eller Ekonomidirektör Ulrika Danielsson telefon 031-60 74 00.



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
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

Theres Svenssons gata 9, Box 8725, 402 75 Göteborg
Telefon 031-744 09 00 Telefax 031-744 09 50
info@eklandia.se
www.eklandia.se

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