



I området Västra Hamnen, Malmö, har Castellum påbörjat nyproduktion av en kontorsfastighet om ca 5 800 kvm.

CASTELLUM

Delårsrapport januari-mars 2011

Delårsrapport januari-mars 2011

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till ca 32 miljarder kronor och utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med en stark och tydlig närvaro inom fem tillväxtregioner: Storgöteborg (inkl Borås, Halmstad, Alingsås), Öresundsområdet (Malmö, Lund, Helsingborg, Köpenhamn), Storstockholm, Mälardalen (Örebro, Västerås, Uppsala) och Östra Götaland (Jönköping, Linköping, Värnamo, Växjö).

Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap.

- Hyresintäkterna för perioden januari-mars 2011 uppgick till 717 Mkr (674 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 6% till 250 Mkr (234), motsvarande 1,52 kronor (1,43) per aktie.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 97 Mkr (46) och på räntederivat till 171 Mkr (–53).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 394 Mkr (173), motsvarande 2,40 kronor (1,05) per aktie.
- Investeringarna uppgick till 522 Mkr (255) varav 244 Mkr (172) avsåg ny-, till- och ombyggnation och 278 Mkr (83) förvärv.

	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,52	1,43	6,96	6,89	5,93	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07	3,77
Förändring föregående år	+6%	–11%	+1%	+16%	+5%	+5%	+8%	+11%	+11%	+8%	+14%
Resultat efter skatt, kr/aktie	2,40	1,05	11,98	0,98	–4,04	9,07	10,21	7,89	5,59	2,68	4,00
Förändring föregående år	+129%	pos.	+1 122%	pos.	neg.	–11%	+29%	+41%	+108%	–33%	–30%
Utdelning, kr/aktie			3,60	3,50	3,15	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13	1,88
Förändring föregående år			+3%	+11%	+5%	+5%	+9%	+11%	+12%	+13%	+15%
Fastighetsvärde, Mkr	32 284	29 511	31 768	29 267	29 165	27 717	24 238	21 270	19 449	18 015	17 348
Investeringar, Mkr	522	255	1 506	1 165	2 738	2 598	2 283	1 357	1 268	1 108	1 050
Belåningsgrad	51%	51%	50%	52%	50%	45%	45%	45%	45%	48%	48%

Affärsidé

Castellums affärsidé är att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med inriktning på bästa möjliga resultat- och värdetillväxt genom att med en stark och tydlig närvaro i fem tillväxtregioner erbjuda lokaler anpassade till hyresgästernas behov.

Mål

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde, vilket tillsammans med en stabil kapitalstruktur ger förutsättningar för en god värdetillväxt i bolaget samtidigt som aktieägarna kan erbjudas en konkurrenskraftig utdelning.

Målet är att kassaflödet, d v s förvaltningsresultat per aktie, skall ha en årlig tillväxt om minst 10%. I syfte att nå detta mål, skall årligen investeras minst 1 000 Mkr. Alla investeringar skall bidra till tillväxtmålet i förvaltningsresultatet inom 1-2 år och ha en värdepotential om minst 10%. Försäljning av fastigheter skall ske när det är affärsmässigt motiverat och när alternativ investering kan erhållas med bättre avkastning.

Strategi för finansiering

Kapitalstruktur

Castellum skall ha en stabil kapitalstruktur, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

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

Utdelning

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

Aktie- och kreditmarknaden

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

Allt agerande skall utgå från ett långsiktigt perspektiv och bolaget skall ha en frekvent, öppen och rättvisande redovisning till aktieägare, kapital- och kreditmarknaden samt till media, dock utan att enskild affärsrelation exponeras.

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



Kunder och organisation

Castellums kunder speglar svensk ekonomi

Castellum har ca 4 500 kommersiella kontrakt med god riskspridning på såväl geografi och lokaltyp som kontraktsstorlek, förfallotid och bransch där kunden verkar. Castellums enskilt största kontrakt svarar för ca 1% av de totala hyresintäkterna.

Nöjda kunder

För att undersöka hur väl Castellum lever upp till kundernas förväntningar samt för att följa upp och utvärdera genomförda insatser genomförs årligen en extern kundmätning. Undersökningen från 2010 som innefattade kontor, lager, industri samt butik, visar på ett fortsatt genomgående högt betyg för Castellum. En hög andel av de tillfrågade kunderna svarar att de vill hyra av Castellum igen och gärna rekommenderar Castellum som hyresvärd till andra.

Hyresavtal

Hyresavtalen för lokaler har olika avtalslängd, men är vanligtvis 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader. Hyresavtalen innehåller normalt en bashyra, en indexklausul innebärande en årlig förändring av hyran med viss procentsats eller kopplat till inflationen samt ett tillägg för lokalens andel av fastighetens kostnader avseende värme, kyla och fastighetsskatt.

Decentraliserad och småskalig organisation

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

Dotterbolag med starka varumärken

Castellums dotterbolag har ett 35-tal medarbetare vardera. Dotterbolagens organisationer är inte identiska men utgörs i princip av verkställande direktör, 3-4 marknadsområden, affärsutvecklare samt 3-5 medarbetare inom ekonomi och administration. Varje marknadsområde är bemannat med en fastighetschef med assistent, en uthyrare och 3-5 fastighetsansvariga där samtliga har kundkontakt.

Den platta organisationen medför korta beslutsvägar och skapar en kundorienterad och handlingskraftig organisation. Castellums dotterbolag är verksamma under egna namn vilka utgör starka varumärken på varje delmarknad.

Medarbetare

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

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

Koncernen har ca 230 medarbetare.

Mäta, jämföra och styra

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

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

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 fokuserar på att minska och 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. I koncernen finns drygt 86 Green Building-klassade byggnader. Under 2009 färdigställde Ekländia Fastighets AB en fastighet som certifierades med Sveriges första BREEAM-certifiering.



Örebro, Uppsala
och Västerås



Malmö, Lund, Helsingborg
och Köpenhamn



Storstockholm



Jönköping, Linköping,
Värnamo och Växjö



Centrala, Norra och Östra
Storgöteborg



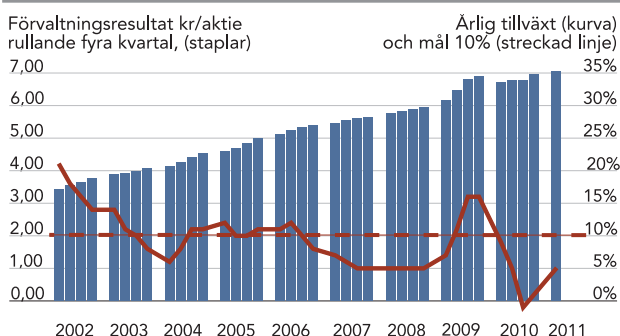
Södra Storgöteborg, Borås,
Halmstad och Alingsås

Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år. För definitioner se www.castellum.se

Förvaltningsresultatet, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 250 Mkr (234), motsvarande 1,52 kr (1,43) per aktie – en förbättring med 6%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgår till 1 157 Mkr (1 102) motsvarande 7,05 kr per aktie (6,72), en ökning med 5%.

Förvaltningsresultat per aktie



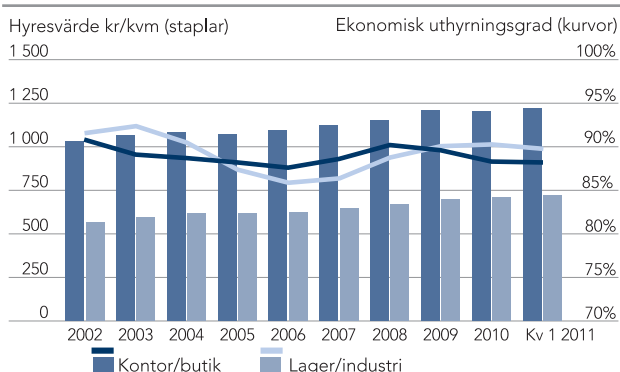
Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till 97 Mkr (46) och räntederivat till 171 Mkr (–53). Periodens resultat efter skatt uppgick till 394 Mkr (173) motsvarande 2,40 kr (1,05) per aktie.

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 717 Mkr (674). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 222 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 719 kr/kvm. Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknadsmässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med ca 1,5% mot föregående år.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88,7%.

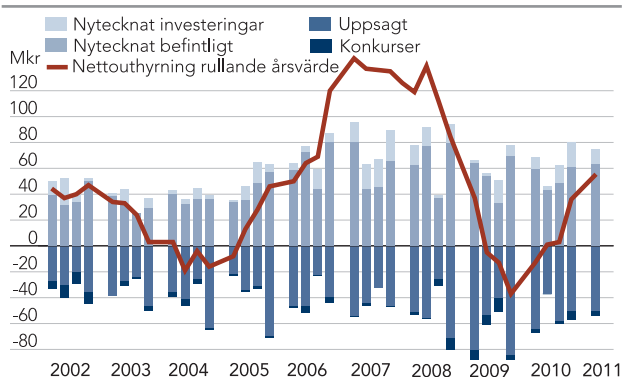
Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 396 Mkr.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 75 Mkr (69), varav 12 Mkr (10) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 54 Mkr (67), varav konkurser 4 Mkr (3), innebärande en nettouthyrning om 21 Mkr (2). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9-18 månader.

Nettouthyrning



Förbättringen på hyresmarknaden vad avser både efterfrågan och nytecknade kontrakt följer väl tillväxten i svensk ekonomi och då främst den förbättrade sysselsättningen. Utvecklingen är densamma för Castellums samtliga delmarknader och fastighetskategorier.

Hyresnivåerna bedöms vara fortsatt stabila eller, på vissa delmarknader, svagt stigande.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 288 Mkr (280) motsvarande 352 kr/kvm (352). Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 103% (117%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

Fastighetskostnader, kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	Totalt
Driftskostnader	266	174	223
Underhåll	36	19	29
Tomträttsavgäld	8	6	7
Fastighetsskatt	66	17	43
Direkta fastighetskostnader	376	216	302
Uthyrning & fast.adm. (indirekta)	–	–	50
Totalt	376	216	352
Föregående år	378	226	352

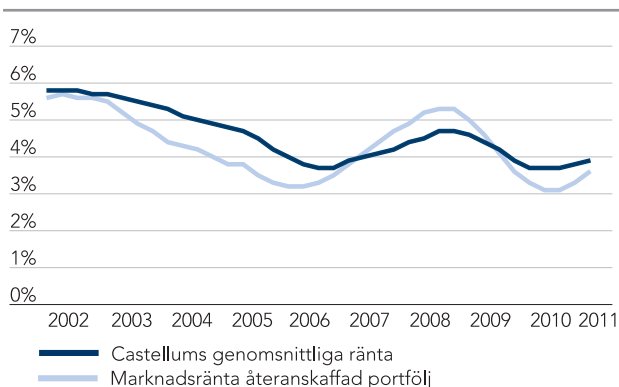
Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 20 Mkr (17). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 4 Mkr (3).

Räntenetto

Räntenettet uppgick till –159 Mkr (–143). Den genomsnittliga räntenivån har varit 4,0% (3,8%).

Räntenivåer



Värdeförändringar

På den svenska fastighetsmarknaden uppgick transaktionsvolymen under årets första kvartal avseende större affärer till ca 19 miljarder kr, vilket är något högre än motsvarande period föregående år. Transaktionerna har varit väl fördelade avseende såväl typ av köpare som fastighetskategori. Den fortsatt höga efterfrågan har medfört stabila fastighetspriser.

Castellum har inte gjort några förändringar av antagna avkastningskrav i den interna värderingen under perioden. Värdeförändringen uppgick till 97 Mkr (46) varav 70 Mkr är hänförligt till främst förvärv och projektvinster medan resterande 27 Mkr avser försäljning av 3 fastigheter där försäljningspriset om 103 Mkr översteg värderingarna med 36%.

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Värdet har på grund av förändrade långa marknadsräntor och tidsfaktorn, ändrats med 171 Mkr (–53) och vid periodens utgång var värdet –403 Mkr (–574).

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 1 201 Mkr (1 406). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 15 127 Mkr (14 829), varav 163 Mkr är hänförligt till förvärvade fastigheter vilka redovisas som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 26,3% av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d v s 3 620 Mkr (3 502).

Castellum har inga pågående skattetvister.

Skatteberäkning 2011-03-31

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	250	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	– 160	160
ombyggnationer	– 59	59
Övriga skattemässiga justeringar	3	– 10
Skattepliktigt förvaltningsresultat	34	209
Försäljning fastigheter	5	– 15
Värdeförändring fastigheter	–	70
Värdeförändring räntederivat	171	–
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	210	264
Underskottsavdrag, ingående balans	– 1 406	1 406
Underskottsavdrag, utgående balans	1 201	– 1 201
Skattepliktigt resultat	5	469
Därav 26,3% aktuell / uppskjuten skatt	– 1	– 123

Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Castellum har under slutet av perioden förvärvat en fastighet i Danmark, innebärande att valutakurseffekter redovisas i övrigt totalresultat. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Fastighetsbestånd



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

Det kommersiella beståndet består av 67% kontors- och butiksfastigheter och 30% lager- och industrifastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen (förutom Storstockholm från närförortslägen) till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 3% består av projekt och mark.

Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 780 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 800 Mkr.

Investeringar

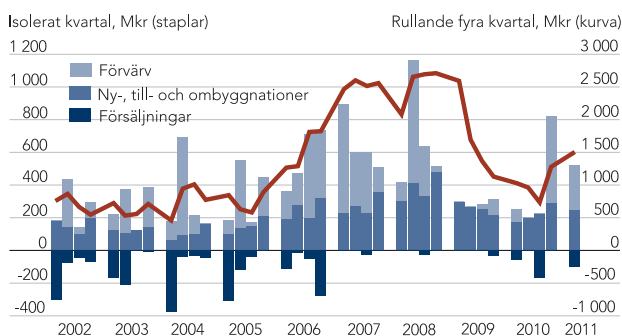
Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

Förändring av fastighetsbeståndet	Värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2011	31 768	598
+ Förvärv	278	4
+ Ny-, till- och ombyggnation	244	–
– Försäljningar	– 76	– 3
+/- Orealiserade värdeförändringar	70	–
Fastighetsbestånd 31 mars 2011	32 284	599

Under perioden har investerats för totalt 522 Mkr (255), varav 244 Mkr (172) avser ny-, till- och ombyggnation och 278 Mkr (83) avser förvärv. Av de totala investeringarna avser 311 Mkr Storgöteborg, 86 Mkr Öresundsområdet, 61 Mkr Mälardalen, 39 Mkr Storstockholm samt 25 Mkr Östra Götaland.

Efter försäljningar om 103 Mkr (57) uppgick nettoinvesteringen till 419 Mkr (198).

Fastighetsinvesteringar netto



Fastighetsvärde

Interna värderingar

Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar. Dessa baseras på en 10-årig kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels marknadens avkastningskrav. Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 970 kr/kvm. 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 små.

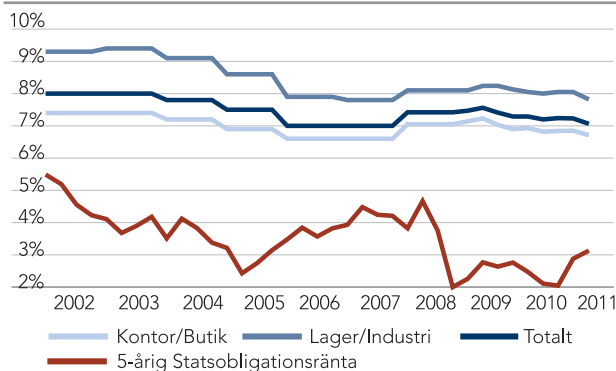
Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 32 284 Mkr (31 768), motsvarande 9 621 kr/kvm.

Genomsnittlig värderingsyield

(exkl. projekt/mark och byggrätter)

	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	469
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	61
+/- Fastighetskostnader till normalår	39
– Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	– 25
Normaliserat driftsöverskott (3 månader)	544
Värdering (exkl. byggrätter om 496 Mkr)	30 820
Genomsnittlig värderingsyield	7,1%

Genomsnittlig värderingsyield över tid





Större investeringar och försäljningar

Större projekt

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrnings-grad mars 2011	Total inv., Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Klart	Kommentar
Forskaren 2, Lund	7 600	10%	150	123	Kv 4 2012	Nybyggnation kontor
Fullriggaren 4, Malmö	5 800	0%	149	122	Kv 4 2012	Nybyggnation kontor
Gården 15, Linköping	10 000	20%	106	96	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor/butik/lager
Boländerna 30:2, Uppsala	14 000	55%	64	18	Kv 1 2012	Om- och nybyggnation butik
Saltmossen 3, Botkyrka	5 300	50%	45	37	Kv 4 2011	Nybyggnation lager
Kärna 72:36, Göteborg	6 450	100%	39	11	Kv 3 2011	Nybyggnation lager/logistik

Större fastighetsförvärv under 2011

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrnings-grad mars 2011	Anskaffnings-värde, Mkr	Tillträde	Kategori
Lundbyvassen 3:1, Göteborg	10 800	100%	183	April 2011	Kontor
Roskildevej 22, Köpenhamn, Danmark	8 500	100%	50	April 2011	Kontor
Del av Lindholmen 735:491, Göteborg	–	–	35	Juni 2011	Markförvärv, byggrätt 11 500 kvm

Större fastighetsförsäljningar under 2011

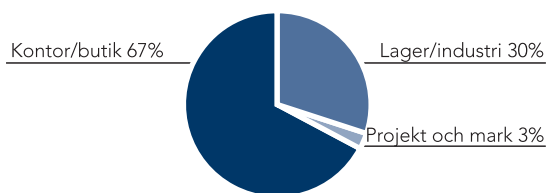
Fastighet	Yta, kvm	Försäljnings-pris, Mkr	Frånträde	Kategori
Haifa 1, Stockholm	3 750	76	Mars 2011	Kontor
Kallebäck 2:5, Göteborg	–	22	April 2011	Mark/byggrätt

Castellums fastighetsbestånd 2011-03-31

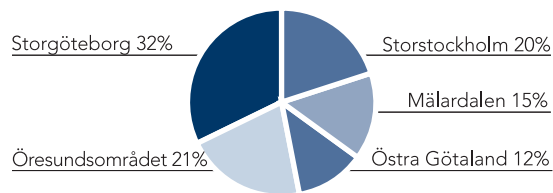
	2011-03-31				januari-mars 2011						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekon. uthyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Storgöteborg	76	407	5 769	14 183	131	1 290	94,8%	124	37	368	87
Öresundsområdet	53	332	4 983	15 024	116	1 400	86,7%	101	32	380	69
Storstockholm	49	339	4 215	12 414	114	1 343	77,6%	88	35	411	53
Mälardalen	74	361	3 634	10 077	97	1 075	92,4%	90	32	353	58
Östra Götaland	52	319	2 906	9 098	79	991	89,2%	70	29	370	41
Summa kontor/butik	304	1 758	21 507	12 234	537	1 222	88,2%	473	165	376	308
Lager/industri											
Storgöteborg	100	647	4 594	7 105	117	726	92,3%	108	33	208	75
Öresundsområdet	41	298	1 724	5 790	53	708	82,9%	44	15	199	29
Storstockholm	41	210	1 839	8 762	48	914	92,2%	44	16	299	28
Mälardalen	38	158	915	5 778	28	707	93,0%	26	9	226	17
Östra Götaland	34	184	737	3 996	23	502	85,1%	20	8	172	12
Summa lager/industri	254	1 497	9 809	6 553	269	719	89,9%	242	81	216	161
Summa	558	3 255	31 316	9 621	806	991	88,7%	715	246	302	469
Uthyrning och fastighetsadministration									41	50	- 41
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									287	352	428
Projekt	12	57	639	-	15	-	-	7	3	-	4
Obebyggd mark	29	-	329	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	599	3 312	32 284	-	821	-	-	722	290	-	432

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 432 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 429 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 1 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade färdigställda fastigheter räknats upp med 4 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010 jan-dec
Hysesvärde, kr/kvm	991	967	974
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,7%	88,4%	89,0%
Fastighetskostnader, kr/kvm	352	352	298
Driftsöverskott, kr/kvm	527	503	569
Fastighetsvärde, kr/kvm	9 621	9 010	9 499
Antal fastigheter	599	587	598
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 312	3 215	3 311

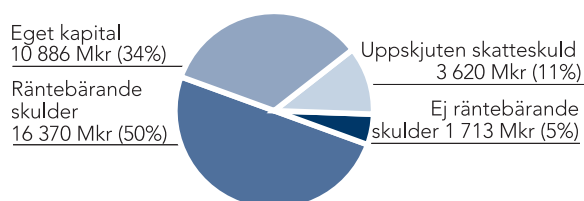
Segmentinformation

Mkr	Hysesintäkter		Förvaltningsresultat	
	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2011 jan-mars	2010 jan-mars
Storgöteborg	229	223	95	93
Öresundsområdet	143	141	56	54
Storstockholm	135	121	43	40
Mälardalen	120	105	37	31
Östra Götaland	90	84	27	23
Totalt	717	674	258	241

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 258 Mkr (241) och koncernens redovisade resultat före skatt om 518 Mkr (227) består av ofördelat förvaltningsresultat om -8 Mkr (-7), värdeförändring fastigheter om 97 Mkr (46) och värdeförändring derivat om 171 Mkr (-53).

Finansiering

Finansiering 2011-03-31



Eget kapital och substansvärde

Substansvärdet kan beräknas enligt följande tabell.

Substansvärde	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	10 886	66
Återläggning		
Räntederivat enligt balansräkning	403	3
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	3 620	22
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	14 909	91
Avdrag		
Räntederivat enligt ovan	- 403	- 3
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	- 696	- 4
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	13 810	84

Räntebärande skulder

Inledningen av året har präglats av högre såväl korta som långa räntor. Utsikten för svensk ekonomi är mycket god, vilket medfört att Riksbanken höjt reporäntan från 1,25% till 1,50%. På marknaden finns förväntan om att Riksbanken fortsätter höja räntan till en reporänta om 2,25-2,50% vid utgången av 2011. Tillgången till och priset på krediter kan för Castellum betraktas som stabil.

Lånestruktur

Under perioden har Castellum ingått nya låneavtal om 500 Mkr och omförhandlat låneavtal om 1 500 Mkr. Castellum hade vid kvartalsskiftet långfristiga låneavtal i banker om 18 562 Mkr (18 062), obligationslån om 200 Mkr (200), kortfristiga låneavtal i banker om 420 Mkr (520) samt ett företagscertifikatprogram om 4 000 Mkr (4 000). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 113 Mkr (12) uppgick till 16 257 Mkr (15 769), varav 1 708 Mkr (1 377) avser utestående företagscertifikat.

Huvuddelen av Castellums lån är kortfristiga revolverande lån utnyttjade under långfristiga bindande lånelöften. Det medför stor flexibilitet vid val av räntebas, ränteperiod liksom kapitalbindning.

Säkerställning av långfristiga lånelöften i bank sker via pantbrev och/eller åtaganden om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal. Obligationslån och i förekommande fall utfärdade företagscertifikat säkerställs ej. De åtagande som utfärdats innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150% vilket Castellum uppfyller med god marginal, 51% respektive 257%.

Den genomsnittliga löptiden på Castellums långfristiga låneavtal uppgick till 4,9 år (5,0). Marginaler och avgifter på långfristiga låneavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,5 år (2,6).

Låneförfallostruktur 2011-03-31

Långfristigt, Mkr	Låneavtal	Utnyttjat
1 - 2 år	200	-
2 - 3 år	4 000	4 000
3 - 4 år	2 500	1 000
4 - 5 år	4 800	2 900
> 5 år	7 062	6 562
Summa långfristiga låneavtal	18 562	14 462
Summa kortfristiga låneramar (0 - 1 år)	2 328	1 795
Totala kreditavtal	20 890	16 257
Outnyttjat låneutrymme i långfristiga avtal		2 305

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 mars 2011 var 4,1% (3,9%). Räntan på motsvarande portfölj, med hänsyn tagen till såväl rådande marknadsränta som kreditmarginal, kan uppskattas till 4,4% (4,0%). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,4 år (2,6). Kreditmarginaler fördelas i intervallet för de underliggande lånen.

För att uppnå önskad ränteförfallostruktur använder Castellum räntederivat, vilket är både flexibelt och kostnadseffektivt.

Ränteförfallostruktur 2011-03-31

	Lån, Mkr	Derivat, Mkr	Netto, Mkr	Medelränta
0 - 1 år	16 257	- 9 300	6 957	3,5%
1 - 2 år	-	800	800	3,9%
2 - 3 år	-	2 900	2 900	4,6%
3 - 4 år	-	800	800	4,2%
4 - 5 år	-	2 200	2 200	4,5%
5 - 10 år	-	2 600	2 600	4,7%
Totalt	16 257	-	16 257	4,1%

Räntederivat

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

Per den 31 mars 2011 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -403 Mkr (-574).

Möjligheter och risker

Möjligheter och risker i kassaflödet

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

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

Känslighetsanalys - kassaflöde Resultateffekt nästkommande 12 månader

	Resultateffekt, Mkr		Sannolikt scenario	
	+/- 1% (enheter)	Högkonjunktur	Lågkonjunktur	
Hyresnivå / Index	+ 29/- 29	+	-	
Vakans	+ 32/- 32	+	-	
Fastighetskostnader	- 11/+ 11	-	0	
Räntekostnader	- 65/+ 65	-	+	

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

Känslighetsanalys - värdeförändring

Fastigheter	-20%	-10%	0	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	- 6 457	- 3 228	0	3 228	6 457
Belåningsgrad	63%	56%	51%	46%	42%

Finansiell risk

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

Moderbolaget

Moderbolaget Castellum AB ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom koncernrapportering och aktie-marknadsinformation samt kreditmarknaden med upp-låning och finansiell riskhantering.

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

Resultaträkning

Mkr	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010 jan-dec
Intäkter	4	4	15
Kostnader	- 13	- 12	- 59
Finansnetto	1	1	12
Utdelning	-	-	658
Värdeförändr. räntederivat	171	- 53	291
Resultat före skatt	163	- 60	917
Skatt	- 43	15	- 69
Periodens / Årets resultat	120	- 45	848

Balansräkning

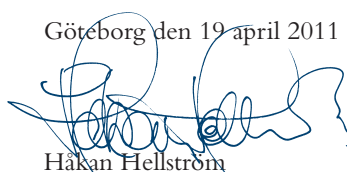
Mkr	31 mars 2011	31 mars 2010	31 dec 2010
Andelar koncernföretag	4 087	4 087	4 087
Fordringar koncernföretag	16 530	16 021	17 033
Övriga tillgångar	135	243	179
Kassa och bank	0	0	0
Summa	20 752	20 351	21 299
Eget kapital	3 458	3 072	3 928
Räntederivat	403	918	574
Räntebärande skulder	15 250	13 698	14 719
Räntebärande skulder konc. företag	1 444	1 884	1 921
Övriga skulder	197	779	157
Summa	20 752	20 351	21 299
Ställda säkerheter (fordringar koncern ftg)	14 644	14 816	14 721
Ansvarförbindelser (borgen dotterbolag)	1 062	1 362	1 062

Årsstämma 2011

Vid årsstämman den 24 mars 2011 fastställdes bland annat;

- en utdelning om 3,60 kr per aktie,
- omval av styrelseledamöterna Jan Kvarnström, Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson och Johan Skoglund samt att styrelsearvode skall utgå med totalt 1 700 tkr,
- ett förnyat mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Göteborg den 19 april 2011



Håkan Hellström

Verkställande direktör

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

Totalresultat för koncernen

Mkr	2011 jan - mars	2010 jan - mars	Rullande 4 kvartal april 10 - mars 11	2010 jan - dec
Hysesintäkter	717	674	2 802	2 759
Driftskostnader	- 182	- 186	- 543	- 547
Underhåll	- 24	- 23	- 106	- 105
Tomträttsavgäld	- 6	- 3	- 22	- 19
Fastighetsskatt	- 35	- 32	- 143	- 140
Uthyrning och fastighetsadministration	- 41	- 36	- 154	- 149
Driftsöverskott	429	394	1 834	1 799
Centrala administrationskostnader	- 20	- 17	- 87	- 84
Räntenetto	- 159	- 143	- 590	- 574
Förvaltningsresultat	250	234	1 157	1 141
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	97	46	1 273	1 222
Räntederivat	171	- 53	515	291
Resultat före skatt	518	227	2 945	2 654
Aktuell skatt	- 1	- 2	- 4	- 5
Uppskjuten skatt	- 123	- 52	- 756	- 685
Periodens / Årets resultat	394	173	2 185	1 964
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Omräkning utländsk valuta	0	-	0	-
Periodens / Årets totalresultat	394	173	2 185	1 964

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

Data per aktie

	2011 jan - mars	2010 jan - mars	Rullande 4 kvartal april 10 - mars 11	2010 jan - dec
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	1,52	1,43	7,05	6,96
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS*), kr	1,47	1,40	6,69	6,62
Resultat efter skatt, kr	2,40	1,05	13,32	11,98
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	197	180	197	194
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV*), kr	91	80	91	92
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV*), kr	84	71	84	85

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

Finansiella nyckeltal

	2011 jan - mars	2010 jan - mars	Rullande 4 kvartal april 10 - mars 11	2010 jan - dec
Överskottsgrad	60%	58%	65%	65%
Räntetäckningsgrad	257%	264%	296%	299%
Avkastning aktuellt substansvärde	14,3%	7,3%	24,6%	21,5%
Avkastning totalt kapital	6,3%	5,7%	9,9%	9,8%
Investering, Mkr	522	255	1 773	1 506
Belåningsgrad	51%	51%	51%	50%

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

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 mars 2011	31 mars 2010	31 dec 2010
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	32 284	29 511	31 768
Övriga anläggningstillgångar	15	15	15
Kortfristiga fordringar	177	119	141
Kassa och bank	113	12	12
Summa tillgångar	32 589	29 657	31 936
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 886	9 291	11 082
Uppskjuten skatteskuld	3 620	2 875	3 502
Räntederivat	403	918	574
Långfristiga räntebärande skulder	16 370	15 073	15 781
Ej räntebärande skulder	1 310	1 500	997
Summa eget kapital och skulder	32 589	29 657	31 936
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	17 353	17 846	17 421
Ansvarsförbindelser	–	–	–

Förändring eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2009-12-31	164 000	86	4 096	5 510	9 692
Utdelning, mars 2010	–	–	–	– 574	– 574
Resultat januari-mars 2010	–	–	–	173	173
Eget kapital 2010-03-31	164 000	86	4 096	5 109	9 291
Resultat april-december 2010	–	–	–	1 791	1 791
Eget kapital 2010-12-31	164 000	86	4 096	6 900	11 082
Utdelning, mars 2011	–	–	–	– 590	– 590
Totalresultat januari-mars 2011	–	–	–	394	394
Eget kapital 2011-03-31	164 000	86	4 096	6 704	10 886

Kassaflödesanalys

Mkr	2011 jan - mars	2010 jan - mars	Rullande 4 kvartal april 10 - mars 11	2010 jan - dec
Driftsöverskott	429	394	1 834	1 799
Centrala administrationskostnader	– 20	– 17	– 87	– 84
Återläggning av avskrivningar	1	2	5	6
Betalt räntenetto	– 116	– 107	– 604	– 595
Betald skatt	– 6	– 3	– 12	– 9
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	288	269	1 136	1 117
Förändring kortfristiga fordringar	– 9	40	– 37	12
Förändring kortfristiga skulder	142	90	136	84
Kassaflöde från den löpande verksamheten	421	399	1 235	1 213
Investeringar i ny-, om- och tillbyggnationer	– 244	– 172	– 953	– 881
Förvärv fastigheter	– 278	– 83	– 820	– 625
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	133	0	270	137
Försäljning fastigheter	98	54	263	219
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	– 27	27	– 22	32
Investeringar i övrigt, netto	– 1	0	– 5	– 4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	– 319	– 174	– 1 267	– 1 122
Förändring långfristiga skulder	589	– 221	1 297	487
Utbetald utdelning	– 590	–	– 1 164	– 574
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	– 1	– 221	133	– 87
Periodens / Årets kassaflöde	101	4	101	4
Kassa och bank ingående balans	12	8	12	8
Kassa och bank utgående balans	113	12	113	12

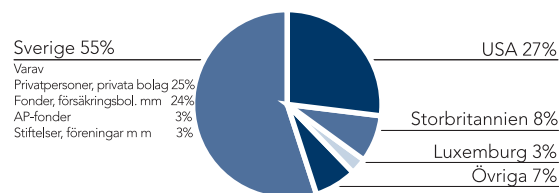
Castellumaktien

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

Aktieägare per 2011-03-31	Antal aktier tusental	Andel röster och kapital
AFA Sjukförsäkrings AB	7 018	4,3%
László Szombatfalvy	5 000	3,0%
Magdalena Szombatfalvy	4 935	3,0%
AMF Pensionsförsäkrings AB	4 790	2,9%
Skandinaviska Enskilda Banken AB	4 295	2,6%
Handelsbanken	3 885	2,4%
Andra AP-fonden	2 245	1,4%
Lannebo Småbolag	2 200	1,3%
Tredje AP-fonden	2 120	1,3%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 112	1,3%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	51 187	31,2%
Aktieägare registrerade i utlandet	74 213	45,3%
Totalt utestående aktier	164 000	100%
Återköpta egna aktier	8 007	
Totalt registrerade aktier	172 007	

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.

Aktieägare fördelat på land per 2011-03-31



Kursen på Castellumaktien den 31 mars 2011 var 91,80 kronor (72,75) motsvarande ett börsvärde om 15,1 miljarder kronor (11,9), beräknat på antalet utestående aktier.

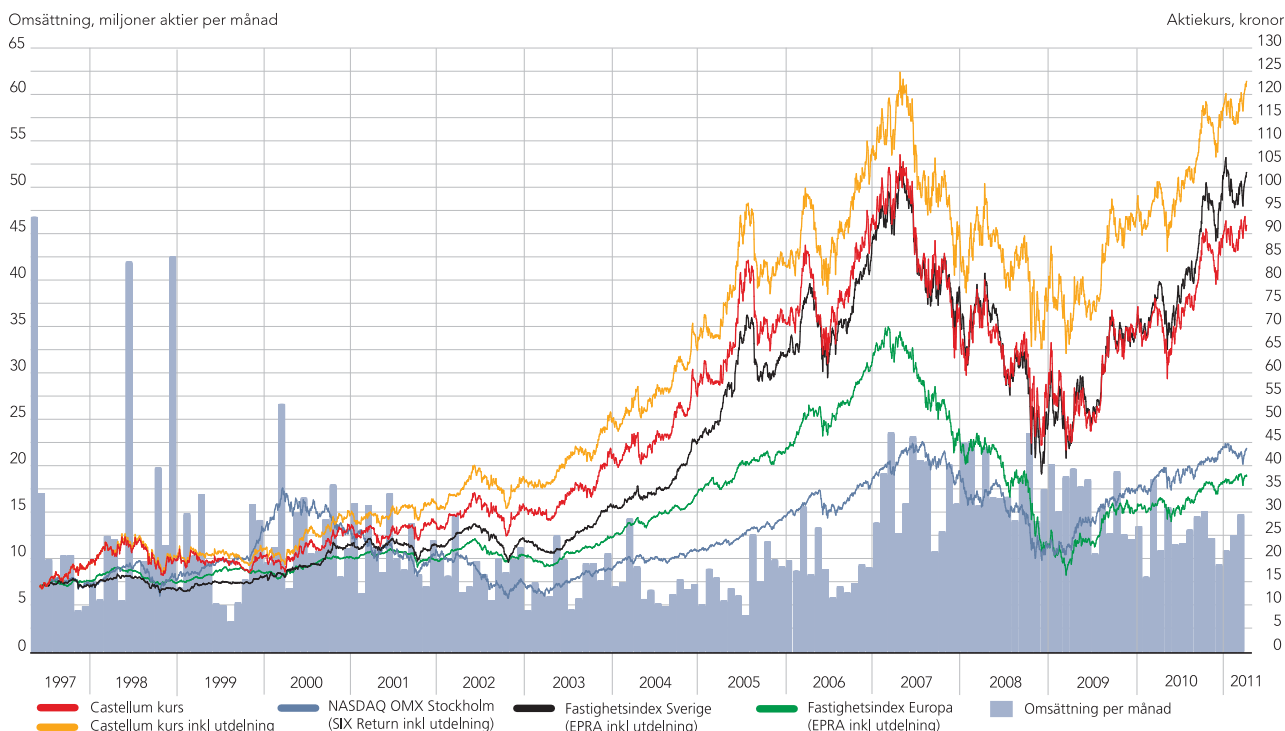
Sedan årets början har totalt 38 miljoner (40) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 599 000 aktier per dag (639 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 92% (98%).

Avkastning, tillväxt och finansiell risk

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,60 kronor, (3,50) varit 31% (65%).

Aktiens totalavkastning	1 år	3 år	10 år
		snitt /år	snitt/år
Castellum	31%	12%	17%
NASDAQ OMX Stockholm (SIX Return)	16%	10%	8%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	31%	11%	16%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	16%	- 5%	6%

Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 31 mars 2011



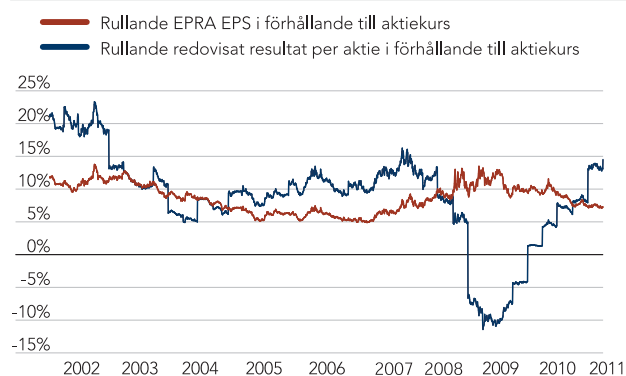
Värdering - kursrelaterade nyckeltal

Intjäningsförmåga

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick på rullande årsbasis till 6,69 kronor (6,79), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 7,3% (9,3%).

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till 13,32 kronor (3,11), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 14,5% (4,3%).

Avkastning vinst per aktie



Substansvärde

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kan beräknas till 14 909 Mkr (15 158) motsvarande 91 kr/aktie (92). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 101% (99%) av långsiktigt substansvärde.

Aktiens kurs/substansvärde



Direktavkastning

Utdelningen om 3,60 kronor (3,50) motsvarar en direktavkastning om 3,9% (4,8%) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Aktiens direktavkastning



Kalendarium

Halvårsrapport januari-juni 2011	12 juli 2011, ca klockan 11
Delårsrapport januari-september 2011	18 oktober 2011
Bokslutskommuniké 2011	24 januari 2012
Årsstämma 2012	22 mars 2012

www.castellum.se

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

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

Dotterbolag

Aspholmen Fastigheter AB

Elementvägen 14, 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 Brostaden

Bolidenvägen 14, Box 5013,
121 05 Johanneshov
Telefon 08-602 33 00
Telefax 08-602 33 30
info@brostaden.se
www.brostaden.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 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

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