
PRESSMEDDELANDE Nr 15 – 16 oktober 2012

Castellums delårsrapport januari-september 2012:

Fortsatt positiv utveckling och VD-skifte i Castellum AB

- Hyresintäkterna för perioden januari-september 2012 uppgick till 2 285 Mkr (2 181 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 953 Mkr (889), motsvarande 5,81 kronor (5,42) per aktie, en förbättring med 7%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 56 Mkr (436) och på räntederivat till -83 Mkr (-365).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 714 Mkr (719), motsvarande 4,35 kronor (4,38) per aktie.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 536 Mkr (1 066) varav 886 Mkr (775) avsåg ny-, till- och ombyggnationer.
- Verkställande direktören Håkan Hellström lämnar sin befattning vid kommande årsstämma 21 mars 2013 för att gå i pension.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 235 Mkr (246), varav 53 Mkr (41) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 192 Mkr (177), varav 24 Mkr (15) avsåg konkurser och 17 Mkr (8) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 43 Mkr (69), medan den för tredje kvartalet isolerat uppgick till 30 Mkr (12).

"Den aktuella bilden är att det fortsatt finns bra efterfrågan på lokaler, trots klara tecken på en avmattning i den svenska ekonomin" säger VD Håkan Hellström i en kommentar.

"Castellum är idag ett starkt företag med högt anseende, såväl som aktör på den svenska fastighetsmarknaden som placeringsalternativ på kapitalmarknaderna i Sverige och internationellt. Bolagets strategi grundar sig på finansiell styrka och en decentraliserad organisation kombinerad med en operativ riskspridning. Strategin lades fast inför börsintroduktionen 1997 och har sedan dess konsekvent genomförts och utvecklats av tre generationer ledare" säger styrelsens ordförande Charlotte Strömberg.

"Det har varit fantastiskt utvecklande och roligt att ha varit med under alla 18 år sedan Castellum bildades och såsom VD de sista 7 åren. Men jag känner också att det är tid att lämna en exekutiv befattning och lägga mer tid på annat än yrkesrelaterade frågor" säger VD Håkan Hellström i en kommentar.

"Jag och övriga i styrelsen hade gärna fortsatt samarbetet med Håkan i rollen som verkställande direktör och tycker att det är tråkigt att han lämnar bolaget. Vi tackar Håkan för hans ytterst viktiga bidrag till Castellums utveckling och respekterar samtidigt hans vilja att lämna den operativa yrkesrollen. Fram tills dess att Håkan lämnar vid kommande årsstämma har han och hans ledningsgrupp styrelsens fulla stöd, att med bibehållen energi fortsätta utveckla bolaget. Castellums decentraliserade struktur borgar för att överlämnandet till en ny verkställande direktör kommer kunna ske smidigt och att uppställda mål och strategier kan fullföljas i samma takt som tidigare såväl på kort som på lång sikt", fortsätter Charlotte Strömberg.

"Styrelsen ser nu fram emot att slutföra den pågående rekryteringen av Castellums nästa VD och processen beräknas vara slutförd i god tid före årsstämman" avslutar Charlotte Strömberg.

En valberedning har utsetts i enlighet med årsstämmans beslut och utgörs av Maj-Charlotte Wallin representerande AFA Försäkring, Rutger van der Lubbe representerande Stichting Pensioenfonds ABP, Johan Strandberg representerande SEB Fonder samt styrelsens ordförande Charlotte Strömberg. Valberedningen representerar tillsammans ca 14% av kapital och röster i bolaget.

Aktieägare är välkomna att lämna förslag till valberedningen senast den 6 december 2012 via Castellum AB, Att: Valberedningen, Box 2269, 403 14 Göteborg.

Bilaga: Delårsrapport januari-september 2012

För ytterligare information kontakta

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

Ulrika Danielsson, ekonomidirektör, tfn 031-60 74 00 / mobil 0706-47 12 61

Charlotte Strömberg, styrelsens ordförande, mobil 0702-77 04 03

www.castellum.se

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 35 miljarder kronor och utgörs av lokaler för kontor/butik och lager/industri med en uthyrningsbar yta om 3,4 miljoner kvm. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med en stark och tydlig närvaro inom fem tillväxtregioner: Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Castellum aktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap.

Informationen är sådan som Castellum AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument.



Fastigheten Sändaren 1 i Jägersro, Malmö, där Castellum påbörjat en om- och tillbyggnation.

CASTELLUM

Delårsrapport januari-september 2012

Delårsrapport januari-september 2012

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 35 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), 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.

- Hysesintäkterna för perioden januari-september 2012 uppgick till 2 285 Mkr (2 181 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 953 Mkr (889), motsvarande 5,81 kronor (5,42) per aktie, en förbättring med 7%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 56 Mkr (436) och på räntederivat till –83 Mkr (–365).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 714 Mkr (719), motsvarande 4,35 kronor (4,38) per aktie.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 536 Mkr (1 066) varav 886 Mkr (775) avsåg ny-, till- och ombyggnationer.
- Verkställande direktören Håkan Hellström lämnar sin befattning vid kommande årsstämma 21 mars 2013 för att gå i pension.

	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Förvaltningsresultat, kr/aktie	5,81	5,42	7,15	6,96	6,89	5,93	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07
Förändring föregående år	+7%	+3%	+3%	+1%	+16%	+5%	+5%	+8%	+11%	+11%	+8%
Resultat efter skatt, kr/aktie	4,35	4,38	4,34	11,98	0,98	–4,04	9,07	10,21	7,89	5,59	2,68
Förändring föregående år	–1%	–31%	–64%	+1 122%	pos.	neg.	–11%	+29%	+41%	+108%	–33%
Utdelning, kr/aktie			3,70	3,60	3,50	3,15	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13
Förändring föregående år			+3%	+3%	+11%	+5%	+5%	+9%	+11%	+12%	+13%
Fastighetsvärde, Mkr	35 433	33 273	33 867	31 768	29 267	29 165	27 717	24 238	21 270	19 449	18 015
Nettoinvesteringar, Mkr	1 536	1 066	1 908	1 279	1 129	2 710	2 559	1 823	889	774	711
Belåningsgrad	52%	50%	51%	50%	52%	50%	45%	45%	45%	45%	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 låg finansiell risk 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 nettoinvesteras för minst 5% av fastighetsvärdet, vilket för närvarande motsvarar ca 1 700 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. I den operativa verksamheten skall fortloppande fokuseras på förbättrad produktivitet och effektivitet.

Strategi för finansiering

Kapitalstruktur

Castellum skall ha en låg finansiell risk, 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 kortsiktigt vinstsyfte.

Utdelning

Minst 50% av förvaltningsresultat före 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.



Domnarvet 18 och 36, Stockholm, förvärvad under tredje kvartalet 2012

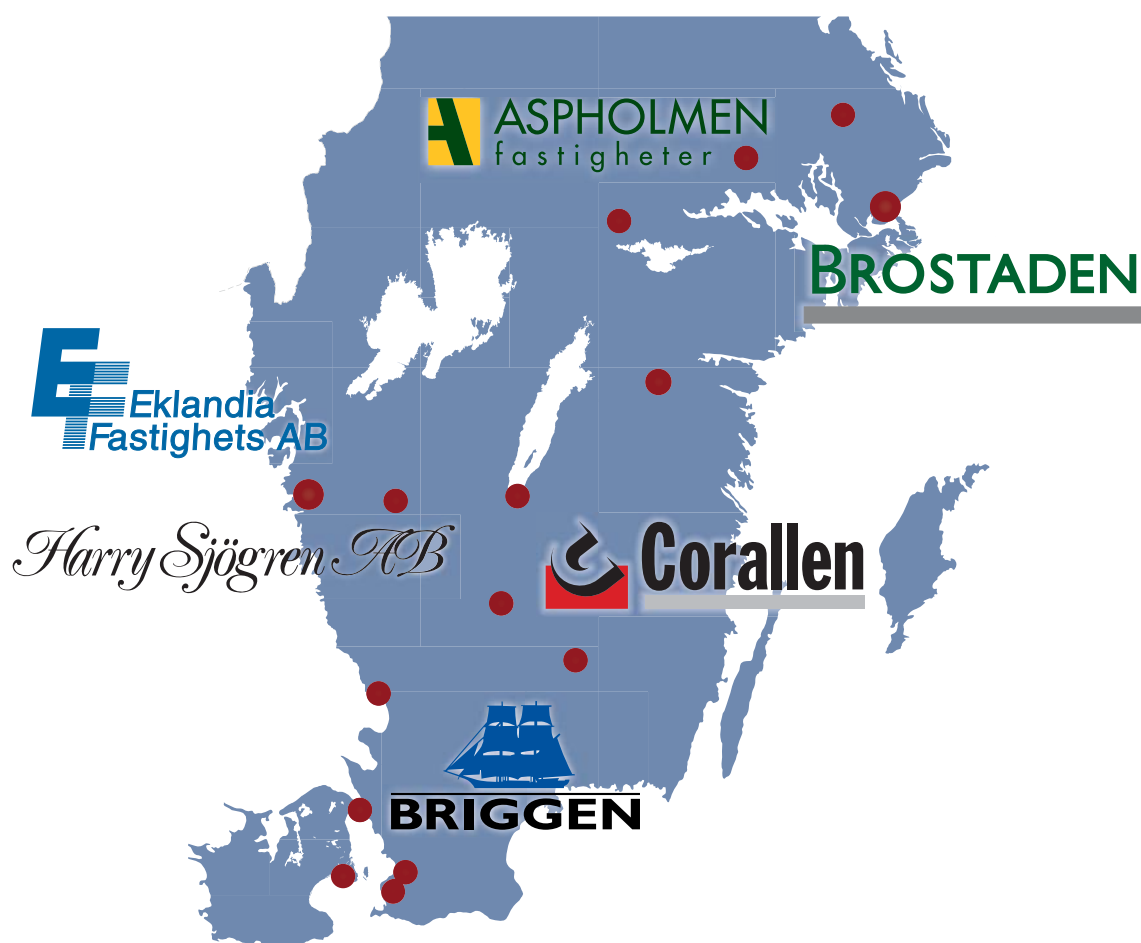


Inköparen 1, Örebro, pågående nybyggnation av 4 300 kvm kontorsytor



Rikken 2, Huddinge, förvärvad under tredje kvartalet 2012

Kunder och organisation



Castellums kunder speglar svensk ekonomi

Castellum har ca 4 600 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.

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. Senaste mätningen, som innefattade kontor, lager, industri samt butik, visar på ett fortsatt genomgående högt betyg för Castellum.

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 huvudsakligen med egen personal.

Dotterbolag med starka varumärken

Castellum har sex helägda dotterbolag med ett 35-tal medarbetare vardera. Dotterbolagens organisationer är inte identiska men utgörs i princip av verkställande direktör, 2-4 marknadsområden, affärsutvecklare samt 3-5 medarbetare inom ekonomi och administration. Varje marknadsområde är bemannat med en fastighetschef med assistent, en uthyrare och 3-8 fastighetsansvariga där samtliga har kundkontakt. Den platta organisationen medför korta beslutsvägar och skapar en kundorienterad och handlingskraftig organisation.

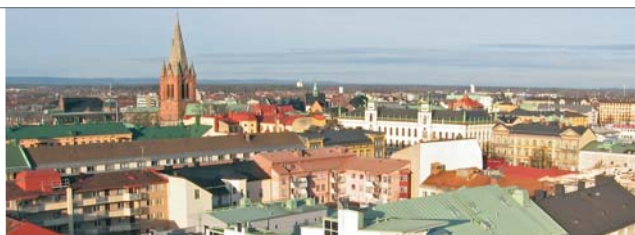
Castellums dotterbolag är verksamma under egna namn, vilka utgör starka varumärken på varje delmarknad.

Castellums 4 hörnstenar



Kassaflödesfokus

- Kassaflöde, d v s förvaltningsresultat per aktie, med mål om årlig tillväxt om 10%
- Investeringar netto om minst 5% av fastighetsvärdet per år



Kommersiella fastigheter i tillväxtregioner

- Koncentrerade till 15 tillväxtorter
- Lokaler för kontor/butik och lager/industri
- Ett av de tre största fastighetsbolagen på respektive ort



Kundfokus genom lokala organisationer

- Decentraliserad och småskalig organisation
- Egen förvaltningspersonal
- Miljöarbete med fokus på energibesparingar
- Regelbunden mätning av kund- och medarbetarnöjdhet



Stark balansräkning och låg finansiell risk

- Belåningsgrad varaktigt ej över 55%
- Räntetäckningsgrad minst 200%
- Geografisk spridning och olika lokaltyper
- Många hyresavtal i olika branscher

Medarbetare

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

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 250 medarbetare.

Moderbolag

Moderbolaget Castellum AB ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden (ex koncernrapportering och aktiemarknadsinformation) och kreditmarknaden (ex upplåning och finansiell riskhantering). Vidare hanterar Castellum AB koncernens besluts- och arbetsordning, övergripande policies, IT/IS-strategier, personal och juridiska frågor. Castellum AB har 19 medarbetare.

Genom styrelsearbete i dotterbolagen är moderbolaget delaktigt i verksamheten.

Ansvarsfullt företagande

Ett ansvarsfullt företagande innebär för Castellum ett ansvarsfullt agerande mot kunder, medarbetare och andra intressenter samt att verksamheten utvecklas med minsta möjliga påverkan på miljön. Drivkrafterna för arbetet är, förutom ett hållbart samhälle, god förvaltning och därmed nöjdare kunder och medarbetare, lägre kostnader, starkare varumärke och ökad konkurrenskraft.

Castellum har sedan bolaget bildades arbetat med att skapa en god företagskultur som tillvaratar och utvecklar medarbetarnas kompetens och engagemang. Det dagliga arbetet styrs av Castellums uppförandekod som ligger väl i linje med FNs Global Compact. Kvalitets- och miljökrav ställs på motparter såsom leverantörer och entreprenörer vid större inköp och upphandlingar. Som en av de största fastighetsägarna på respektive ort samarbetar Castellums dotterbolag med kommun och universitet/högskola för att bidra till ortens och fastighetsbeståndets utveckling.

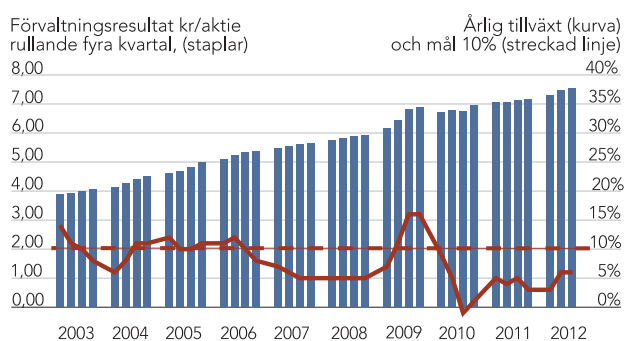
Miljöarbetet fokuserar på att effektivisera energi-användningen och förbättra fastigheternas miljöstatus. Castellum äger 94 Green Building-certifierade byggnader, en Breeam-certifierad och en Miljöbyggnad-certifierad byggnad.

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 för perioden januari-september 2012 till 953 Mkr (889), motsvarande 5,81 kr (5,42) per aktie – en förbättring med 7%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 1 237 Mkr (1 169) motsvarande 7,54 kr per aktie (7,13) – en ökning med 6%.

Förvaltningsresultat per aktie

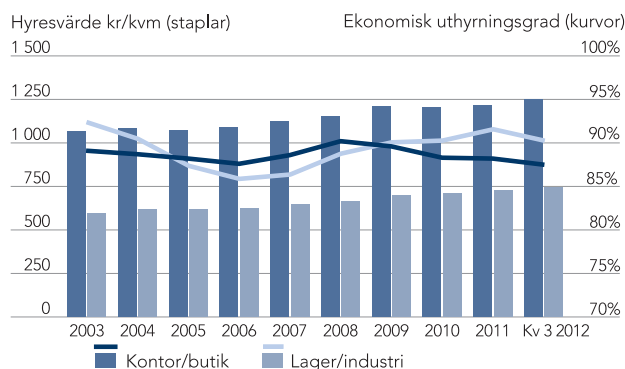


Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till 56 Mkr (436) och räntederivat till –83 Mkr (–365). Periodens resultat efter skatt uppgick till 714 Mkr (719) motsvarande 4,35 kr (4,38) per aktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 285 Mkr (2 181). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 252 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 742 kr/kvm. Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknadsmässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med 2% mot föregående år, vilket främst är en effekt av indexuppräknningar.

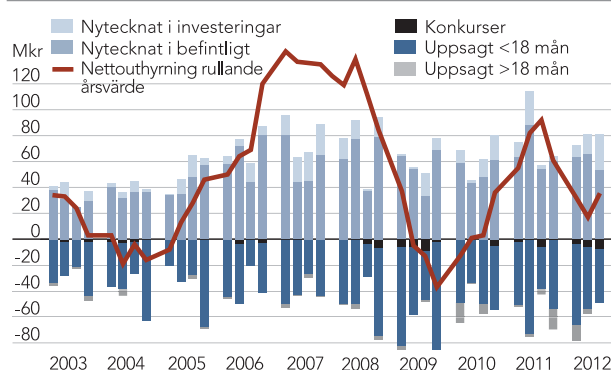
Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88,5% (89,4%) och har under tredje kvartalet påverkats av förvärv och förflyttningar till respektive från projektportföljen. Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 437 Mkr (373).

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 235 Mkr (246), varav 53 Mkr (41) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 192 Mkr (177), varav 24 Mkr (15) avsåg konkurser och 17 Mkr (8) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktstid. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 43 Mkr (69), medan den för tredje kvartalet isolerat uppgick till 30 Mkr (12). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9-18 månader.

Nettouthyrning



Efterfrågan på såväl befintliga som nyproducerade lokaler är, trots en avmattning i ekonomin, på en fortsatt bra nivå, vilket gäller samtliga Castellums fastighetskategorier och områden. Noterbart är dock att antalet konkurser ökat något, dock från en låg nivå.

Hyresnivåerna bedöms som fortsatt stabila.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 753 Mkr (738) motsvarande 293 kr/kvm (297). Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 93% (89%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

Fastighetskostnader, kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	Totalt 2012	Totalt 2011
Driftskostnader	187	117	154	167
Underhåll	44	25	36	31
Tomträttsavgäld	8	6	7	7
Fastighetsskatt	67	18	44	44
Direkta fastighetskostnader	306	166	241	249
Uthyrning & fast.adm. (indirekta)	–	–	52	48
Totalt	306	166	293	297
Föregående år	317	169	297	

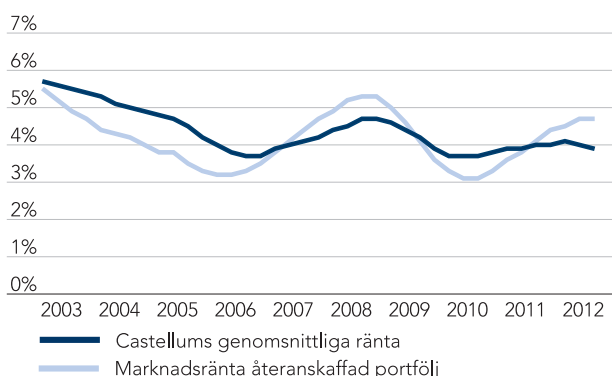
Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 66 Mkr (63). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 8 Mkr (11).

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -513 Mkr (-491). Den genomsnittliga räntenivån har varit 4,0% (4,1%).

Räntenivåer



Värdeförändringar

Transaktionsvolymen på svensk fastighetsmarknad uppgick under perioden till ca 65 miljarder kr (75), varav tredje kvartalet står för 15 miljarder kr (25). Av transaktionsvolymen genomfördes 70% (50%) utanför de centrala delarna av storstadsregionerna. Kommersiella fastigheter stod för 75% (54%) och utländska aktörer för ca 20% av transaktionsvolymen, vilket är en något större andel jämfört med föregående år.

Det finns argument för att marknadens avkastningskrav tredje kvartalet varit stabila, men det finns också argument för att de varit svagt stigande för vissa typer av fastigheter och områden, medan något sjunkande för andra. Osäkerheten och den lägre transaktionsvolymen i kombination med en indexuppräknings för 2013, för Castellums del beräknad till ca 0,5%, gör att inga generella förändringar av avkastningskravet gjorts i värderingen.

Värdeförändringen i Castellums bestånd uppgick till totalt 56 Mkr (436) och består av individuella justeringar på fastighetsnivå, projektvinster och förvärv. Vidare ingår 20 Mkr hänförligt till försäljning av 15 fastigheter. Försäljningspris netto uppgick till 253 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 13 Mkr. Underliggande fastighetspris, som således uppgick till 266 Mkr, översteg senaste värdering om 233 Mkr med 33 Mkr.

Räntederivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med -83 Mkr (-365). Castellums valutaderivat, vars syfte är att valutasäkra investeringen i Danmark, har under perioden ändrats med 14 Mkr (-2) där förändringen redovisas i övrigt totalresultat.

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 är den betalda skattekostnaden låg.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 1 567 Mkr (1 772). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 16 969 Mkr (16 197), varav 510 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, dvs 3 917 Mkr (3 714).

Under året har Castellum ingått en överenskommelse om s k Fördjupad samverkan med Skatteverket. Castellum har inga pågående skattetvister.

Regeringen har föreslagit en sänkt bolagsskatt till 22% med verkan från och med 1 januari 2013. Om förslaget antas medför det för Castellum en engångsintäkt om ca 640 Mkr, till följd av omvärdering av uppskjuten skatteskuld.

Skatteberäkning 2012-09-30		Underlag	Underlag
Mkr		aktuell skatt	uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat		953	
Skattemässigt avdragsgilla			
avskrivningar	- 491		491
ombyggnationer	- 189		189
Övriga skattemässiga justeringar	- 7		- 7
Skattepliktigt förvaltningsresultat	266		673
Försäljning fastigheter	58		- 144
Värdeförändring fastigheter	-		36
Värdeförändring räntederivat	- 83		-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	241		565
Underskottsavdrag, ingående balans	- 1 772		1 772
Underskottsavdrag, utgående balans	1 567		- 1 567
Skattepliktigt resultat	36		770
Därav 26,3% aktuell / uppskjuten skatt	- 9		- 203

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 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. Resterande 4% består av projekt och mark.

Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 770 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1,3 miljarder.

Investeringar

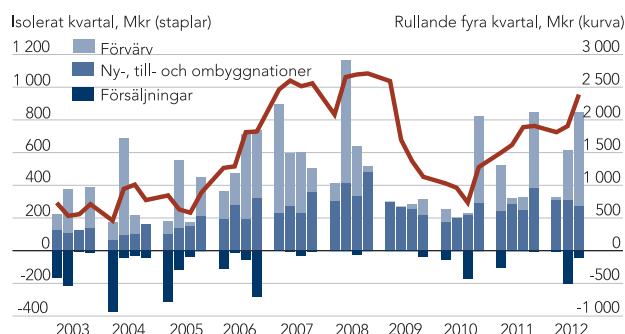
Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

Förändring av fastighetsbeståndet	Värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2012	33 867	617
+ Förvärv	903	21
+ Ny-, till- och ombyggnation	886	–
– Försäljningar	– 233	– 15
+/- Orealiserade värdeförändringar	36	–
+/- Valutakursomräkning	– 26	–
Fastighetsbestånd 30 september 2012	35 433	623

Under perioden har investerats för totalt 1 789 Mkr (1 169), varav 886 Mkr (775) avser ny-, till- och ombyggnation och 903 Mkr (394) avser förvärv. Av de totala investeringarna avser 500 Mkr Mälardalen, 444 Mkr Storgöteborg, 341 Mkr Storstockholm, 263 Mkr Öresundsområdet och 241 Mkr Östra Götaland.

Efter försäljningar om 253 Mkr (103) uppgick nettoinvesteringen till 1 536 Mkr (1 066).

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.

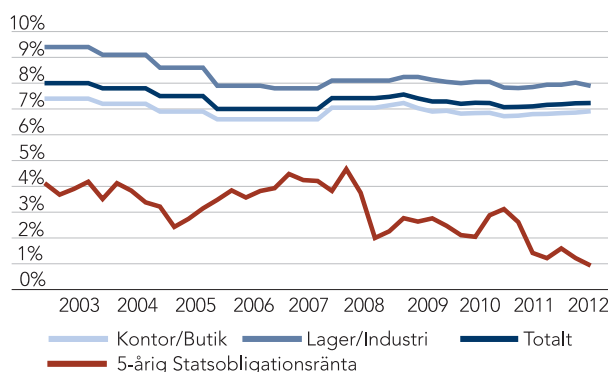
Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 35 433 Mkr (33 867), motsvarande ca 9 900 kr/kvm.

Genomsnittlig värderingsyield

(exkl. projekt/mark och byggrätter)

	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	1 685
+ Beräknad indexjustering 2013, 0,5%	12
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	199
+/- Fastighetskostnader till årstakt	0
– Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	– 78
Normaliserat driftsöverskott (9 månader)	1 818
Värdering (exkl. byggrätter om 475 Mkr)	33 518
Genomsnittlig värderingsyield	7,2%

Genomsnittlig värderingsyield över tid





Fullriggaren 4, Malmö



Lindholmen 28:3, Göteborg



Atollen, Jönköping



Kontrollanten 12, Örebro

Större investeringar och försäljningar

Större projekt

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrnings- grad okt 2012	Total inv. ink. mark, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Klart	Kommentar
Pågående projekt						
Lindholmen 28:3, Göteborg	10 500	8%	280	153	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor
Atollen, Jönköping	6 019	10%	169	98	Kv 3 2013	Nybyggnation kontor/butik/bostäder
Fullriggaren 4, Malmö	5 400	0%	149	41	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor
Sändaren 1, Malmö	14 000	100%	101	101	Kv 4 2013	Om- och tillbyggnation kontor
Visiret 2, Huddinge	9 600	100%	71	57	Kv 2 2013	Nybyggnation p-däck
Åby 1:223, Jordbro	6 550	0%	67	57	Kv 1 2014	Nybyggnation lager/logistik
Trucken 4, Borås	9 200	100%	58	12	Kv 4 2012	Nybyggnation lager
Rosersberg 11:34, Sigtuna	4 080	0%	40	15	Kv 4 2012	Tillbyggnation lager/kontor
Ättehögen 18, Jönköping	3 100	100%	39	19	Kv 1 2013	Nybyggnation verkstadsytor

Helt / delvis inflyttade projekt

Forskaren 2, Lund	7 400	19%	136	52	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor
Gården 15, Linköping	9 855	46%	106	11	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor/butik/lager
Inköparen 1, Örebro	4 300	80%	68	7	Kv 2 2013	Nybyggnation kontor
Kärre 28:18, Göteborg	5 440	100%	45	1	Kv 3 2012	Nybyggnation lager
Elementet 4, Sollentuna	3 404	100%	36	0	Kv 3 2012	Nybyggnation lager/logistik

Större fastighetsförvärv under 2012

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrnings- grad okt 2012	Anskaffnings- värde, Mkr	Tillträde	Kategori
Litografen 1 & 2, Elektrikern 3, Bleckslagaren 1, Kontrollanten 12, Distributören 2, Örebro	63 135	85%	299	Sept 2012	Lager/kontor/butik
Veddesta 2:68, Domnarvet 18 & 36, Ostmästaren 2, Stockholm	15 500	100%	154	Sept 2012	Kontor/lager
Högsbo 17:7, 36:6 & 36:7, Göteborg	17 540	93%	148	April 2012	Kontor/lager
Helgesvej Allé 38, Köpenhamn	19 195	70%	111	Juni 2012	Lager/kontor/övrigt
Riggen 2, Huddinge	5 500	100%	56	Sept 2012	Kontor
Transformervej 14-16, Köpenhamn	5 900	100%	46	Juni 2012	Kontor
Flahult 21:5, Jönköping	9 023	100%	45	Sept 2012	Lager

Större fastighetsförsäljningar under 2012

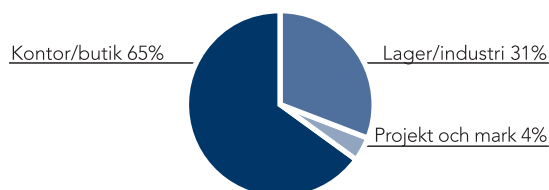
Fastighet	Yta, kvm	Underliggande fastighetspris, Mkr	Omkostr./upp- skjuten skatt, Mkr	Försäljn. pris netto, Mkr	Frånträde	Kategori
Märsta 16:2, 17:6, 21:54, 16:3, 1:219 och Broby 11:2, Sigtuna	16 620	123	- 7	116	Juni 2012	Industri/kontor/lager
Lorensberg 46:5, Göteborg	970	44	- 4	40	Maj 2012	Kontor
Vindruvan 21, Värnamo	3 140	37	0	37	Okt 2012	Butik
Lindome 2:40 och 2:47, Mölndal	12 430	33	- 2	31	Juni 2012	Lager

Castellums fastighetsbestånd 2012-09-30

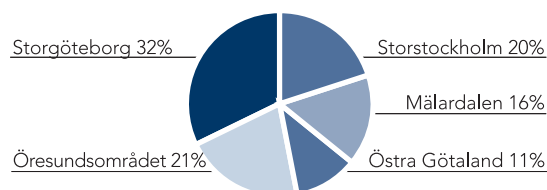
	2012-09-30				januari-september 2012						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Storgöteborg	79	431	6 141	14 254	414	1 283	93,5%	388	96	296	292
Öresundsområdet	61	363	5 412	14 907	390	1 431	82,3%	321	89	325	232
Storstockholm	52	336	4 336	12 918	349	1 389	79,9%	279	83	329	196
Mälardalen	75	374	4 058	10 857	309	1 101	92,9%	287	86	308	201
Östra Götaland	53	315	3 012	9 543	245	1 035	89,7%	220	64	271	156
Summa kontor/butik	320	1 819	22 959	12 622	1 707	1 252	87,5%	1 495	418	306	1 077
Lager/industri											
Storgöteborg	100	650	5 018	7 722	367	753	92,9%	341	75	155	266
Öresundsområdet	42	314	1 862	5 921	168	711	85,3%	143	37	156	106
Storstockholm	47	235	2 136	9 076	170	966	89,2%	152	40	225	112
Mälardalen	39	216	1 230	5 697	114	704	96,3%	110	32	197	78
Östra Götaland	34	190	788	4 154	75	524	83,8%	62	16	113	46
Summa lager/industri	262	1 605	11 034	6 873	894	742	90,4%	808	200	166	608
Summa	582	3 424	33 993	9 927	2 601	1 013	88,5%	2 303	618	241	1 685
Uthyrning och fastighetsadministration									134	52	- 134
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									752	293	1 551
Projekt	14	92	1 135	-	60	-	-	30	16	-	14
Obebyggd mark	27	-	305	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	623	3 516	35 433	-	2 661	-	-	2 333	768	-	1 565

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftsöverskott om 1 565 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 1 532 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 9 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 42 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2011 jan-dec
Hysesvärde, kr/kvm	1 013	991	995
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,5%	89,4%	89,3%
Fastighetskostnader, kr/kvm	293	297	300
Driftsöverskott, kr/kvm	604	588	589
Fastighetsvärde, kr/kvm	9 927	9 845	9 835
Antal fastigheter	623	604	617
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 516	3 331	3 411

Segmentinformation

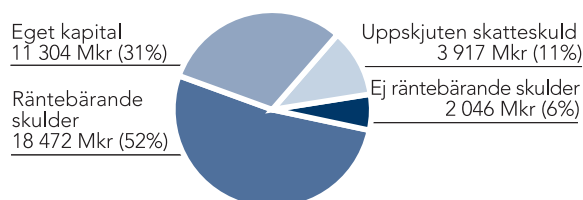
Mkr	Hysesintäkter		Förvaltningsresultat	
	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept
Storgöteborg	730	715	346	341
Öresundsområdet	457	421	193	181
Storstockholm	422	410	172	156
Mälardalen	392	361	147	127
Östra Götaland	284	274	117	107
Totalt	2 285	2 181	975	912

Skilnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 975 Mkr (912) och koncernens redovisade resultat före skatt om 926 Mkr (960) består av ofördelat förvaltningsresultat om -22 Mkr (-23), värdeförändring fastigheter om 56 Mkr (436) och värdeförändring derivat om -83 Mkr (-365).

Finansiering

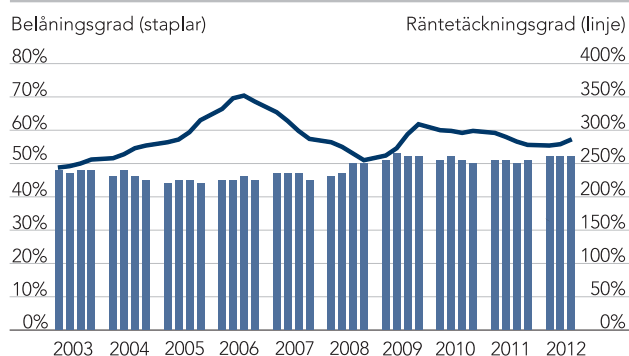
Värdet på Castellums tillgångar uppgick per 30 september 2012 till 35 739 Mkr (34 171) och finansieras enligt nedan.

Finansiering 2012-09-30



Castellum skall ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej överstiger 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad



Kreditmarknaden

Perioden har präglats av oro på finansmarknaderna i Europa och den ekonomiska utvecklingen i euroområdet är fortsatt svag. Den ekonomiska tillväxten i Sverige har under inledningen av året varit oväntat stark. En dämpning av tillväxttakten i Sverige väntas de närmaste 12 månaderna med en svag utveckling av arbetsmarknaden som följd. Den förväntade svaga tillväxten medförde att Riksbanken sänkte reporäntan med 0,25% till 1,25% i september. De långa räntorna har rört sig kraftigt under perioden och är nu på historiskt låga nivåer.

Tillgången till krediter är generellt på samma nivå som motsvarande period förra året, medan den för Castellums del bedöms som något bättre.

Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång bindande låneavtal om 22 142 Mkr (22 029), varav långfristigt uppgick till 19 562 Mkr (19 374) och kortfristigt till 2 580 Mkr (2 655).

Under september genomfördes de första emissionerna under Castellums MTN-program. Totalt emitterades 700 Mkr med en löptid om 3 år, varav 575 Mkr löper med rörlig ränta och 125 Mkr med fast ränta. Efter periodens utgång har ett outnyttjat kreditlöfte om 500 Mkr avslutats.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 14 Mkr (97) uppgick till 18 458 Mkr (17 063), varav 700 Mkr (0) avser utestående obligationer och 1 656 Mkr (2 235) avser utestående företagscertifikat.

Huvuddelen av Castellums lån är revolverande lån utnyttjade under långfristiga lånelöften från de största nordiska bankerna. Det medför stor flexibilitet vid val av räntebas, ränteperiod liksom kapitalbindning. De emitterade obligationerna under MTN-programmet utgör ett komplement till nuvarande bankfinansiering och breddar finansieringsbasen.

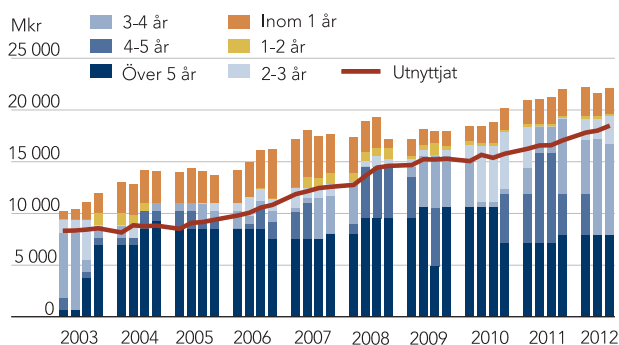
Säkerställning av långfristiga lån i bank sker via pantbrev och/eller åtagande om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal. Utfärdade företagscertifikat och obligationer säkerställs ej. Av räntebärande skulder om 18 458 Mkr (17 063) var 15 880 Mkr (14 797) säkerställda med pantbrev och 2 578 Mkr (2 266) icke säkerställda. Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s k covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150% vilket Castellum uppfyller med god marginal, 52% respektive 286%. Den genomsnittliga löptiden på Castellums långfristiga låneavtal uppgick till 4,4 år (5,1). Marginaler och avgifter på långfristiga låneavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,0 år (3,5).

Låneförfallostruktur 2012-09-30

Mkr	Låneavtal	Utnyttjat i		Totalt
		Bank	MTN/Cert	
0 - 1 år	2 580	- 10	1 656	1 646
1 - 2 år	207	7	-	7
2 - 3 år	2 707	1 507	700	2 207
3 - 4 år	8 807	7 957	-	7 957
4 - 5 år	7	7	-	7
> 5 år	7 834	6 634	-	6 634
Totalt	22 142	16 102	2 356	18 458

Outnyttjat utrymme i långfristiga låneavtal 1 104

Låneavtalens löptid



Ränteförfallostruktur

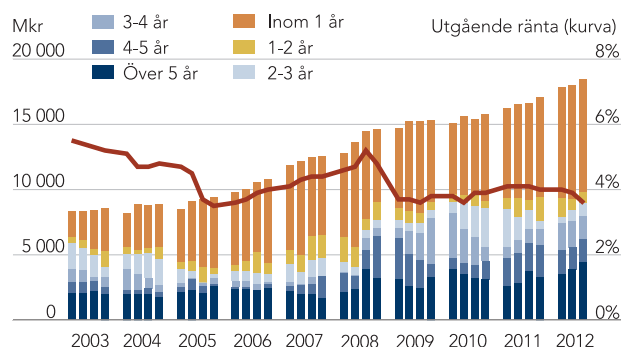
Den genomsnittliga effektiva räntan per den 30 september 2012 var 3,6% (4,0%). Räntan på motsvarande portfölj, med hänsyn tagen till såväl rådande marknadsränta som uppskattad kreditmarginal, kan uppskattas till 4,4% (4,7%). För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,9 år (2,7).

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Räntederivat är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga lån med kort räntebindning för att uppnå önskad räntebindning. I ränteförfallostrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla.

Kreditmarginaler fördelas i intervallet för de underliggande lånen.

Ränteförfallostruktur 2012-09-30				Utgående ränta
Lån, Mkr	Räntederivat, Mkr	Netto, Mkr		
0 - 1 år	18 333	- 9 700	8 633	3,4%
1 - 2 år	-	900	900	2,6%
2 - 3 år	125	800	925	4,1%
3 - 4 år	-	1 800	1 800	4,3%
4 - 5 år	-	1 800	1 800	4,0%
5 - 10 år	-	4 400	4 400	3,8%
Totalt	18 458	-	18 458	3,6%

Ränteförfallostruktur



Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark till ett värde om 405 Mkr, vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. I enlighet med finanspolicyn ska mellan 60-100% av tillgång i utlandet finansieras i landets valuta.

Ränte- och valutaderivat

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall derivat marknadsvärderas. Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler oaktat, uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Castellum har även derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark. För valutaderivat uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

Per den 30 september 2012 uppgick marknadsvärdet i ränte- och valutaderivatportföljen till -1 072 Mkr (-1 003).

Castellums finanspolicy och åtaganden i låneavtal

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 55%	Ej över 65%	52%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	286%
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	0,5-3 år	-	2,9 år
- andel ränteförfall inom 6 månader	Högst 50%	-	36%
Valutarisk			
- investering	60%-100% finansieras i lokal valuta	-	86%
- övriga valutarisker	Inte tillåtet	-	Ingen exponering
Upplåningsrisk	Minst 50% räntebärande skulder skall ha en löptid om minst 2 år	-	100%
Motpartsrisk	Kreditinstitut med hög rating, lägst investment grade	-	Uppfylles
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	-	1 104 Mkr i outnyttjat beviljat långfristigt låneutrymme

Totalresultat för koncernen

Mkr	2012 juli - sept	2011 juli - sept	2012 jan - sept	2011 jan - sept	Rullande 4 kvartal okt 11 - sept 12	2011 jan - dec
Hyresintäkter	764	734	2 285	2 181	3 023	2 919
Driftskostnader	- 109	- 106	- 397	- 416	- 534	- 553
Underhåll	- 33	- 25	- 90	- 77	- 128	- 115
Tomträttsavgäld	- 6	- 6	- 18	- 18	- 24	- 24
Fastighetsskatt	- 38	- 37	- 114	- 108	- 154	- 148
Uthyrning och fastighetsadministration	- 43	- 38	- 134	- 119	- 178	- 163
Driftsöverskott	535	522	1 532	1 443	2 005	1 916
Centrala administrationskostnader	- 19	- 18	- 66	- 63	- 86	- 83
Räntenetto	- 169	- 170	- 513	- 491	- 682	- 660
Förvaltningsresultat	347	334	953	889	1 237	1 173
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter	28	48	56	436	- 186	194
Derivat	- 192	- 432	- 83	- 365	- 147	- 429
Resultat före skatt	183	- 50	926	960	904	938
Aktuell skatt	- 3	- 4	- 9	- 6	- 13	- 10
Uppskjuten skatt	- 46	16	- 203	- 235	- 185	- 217
Periodens / Årets resultat	134	- 38	714	719	706	711
<i>Övrigt totalresultat</i>						
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 20	1	- 20	2	- 22	0
Orealiserad värdeförändring derivat, säkring	14	- 1	14	- 2	16	0
Periodens / Årets totalresultat	128	- 38	708	719	700	711

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

Data per aktie

	2012 juli - sept	2011 juli - sept	2012 jan - sept	2011 jan - sept	Rullande 4 kvartal okt 11 - sept 12	2011 jan - dec
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	2,12	2,04	5,81	5,42	7,54	7,15
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS*), kr	1,93	1,88	5,38	5,10	7,29	7,01
Resultat efter skatt, kr	0,82	- 0,23	4,35	4,38	4,30	4,34
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	216	203	216	203	216	207
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV*), kr	99	97	99	97	99	97
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV*), kr	88	87	88	87	88	87

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

Finansiella nyckeltal

	2012 juli - sept	2011 juli - sept	2012 jan - sept	2011 jan - sept	Rullande 4 kvartal okt 11 - sept 12	2011 jan - dec
Överskottsgrad	70%	71%	67%	66%	66%	66%
Räntetäckningsgrad	305%	296%	286%	281%	281%	278%
Avkastning aktuellt substansvärde	4,8%	- 1,4%	8,1%	8,8%	5,9%	6,4%
Avkastning totalt kapital	6,2%	6,6%	5,8%	7,4%	5,0%	6,2%
Nettoinvestering, Mkr	801	328	1 536	1 066	2 378	1 908
Belåningsgrad	52%	50%	52%	50%	52%	51%

*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	30 sept 2012	30 sept 2011	31 dec 2011
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	35 433	33 273	33 867
Övriga anläggningstillgångar	24	13	15
Kortfristiga fordringar	268	179	192
Kassa och bank	14	146	97
Summa tillgångar	35 739	33 611	34 171
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 304	11 211	11 203
Uppskjuten skatteskuld	3 917	3 731	3 714
Derivat	1 072	941	1 003
Långfristiga räntebärande skulder	18 472	16 739	17 160
Ej räntebärande skulder	974	989	1 091
Summa eget kapital och skulder	35 739	33 611	34 171
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	18 796	18 873	18 986
Ansvarsförbindelser	–	–	–

Förändring eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2010-12-31	164 000	86	4 096	–	–	6 900	11 082
Utdelning, mars 2011 (3,60 kr/aktie)	–	–	–	–	–	– 590	– 590
Periodens resultat januari-september 2011	–	–	–	–	–	719	719
Övrigt totalresultat januari-september 2011	–	–	–	2	– 2	–	0
Eget kapital 2011-09-30	164 000	86	4 096	2	– 2	7 029	11 211
Periodens resultat oktober-december 2011	–	–	–	–	–	– 8	– 8
Övrigt totalresultat oktober-december 2011	–	–	–	– 2	2	–	0
Eget kapital 2011-12-31	164 000	86	4 096	0	0	7 021	11 203
Utdelning, mars 2012 (3,70 kr/aktie)	–	–	–	–	–	– 607	– 607
Periodens resultat januari-september 2012	–	–	–	–	–	714	714
Övrigt totalresultat januari-september 2012	–	–	–	– 20	14	–	– 6
Eget kapital 2012-09-30	164 000	86	4 096	– 20	14	7 128	11 304

Kassaflödesanalys

Mkr	2012 juli - sept	2011 juli - sept	2012 jan - sept	2011 jan - sept	Rullande 4 kvartal okt 11 - sept 12	2011 jan - dec
Driftsöverskott	535	522	1 532	1 443	2 005	1 916
Centrala administrationskostnader	– 19	– 18	– 66	– 63	– 86	– 83
Återläggning av avskrivningar	2	1	6	4	8	6
Betalt räntenetto	– 213	– 174	– 526	– 466	– 711	– 651
Betald skatt	– 3	– 4	– 8	– 10	– 12	– 14
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	6	0	6	0	6	0
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	308	327	944	908	1 210	1 174
Förändring kortfristiga fordringar	– 28	– 16	– 34	– 38	– 47	– 51
Förändring kortfristiga skulder	– 9	35	– 131	119	– 66	184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	271	346	779	989	1 097	1 307
Investeringar i ny-, till och ombyggnationer	– 273	– 247	– 886	– 775	– 1 269	– 1 158
Förvärv fastigheter	– 570	– 81	– 903	– 394	– 1 366	– 857
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	79	– 43	26	– 148	79	– 95
Försäljning fastigheter	42	–	253	98	257	102
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	2	6	– 42	3	– 42	3
Investeringar i övrigt, netto	– 2	– 1	– 15	– 7	– 14	– 6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	– 722	– 366	– 1 567	– 1 223	– 2 355	– 2 011
Förändring långfristiga skulder	406	62	1 312	958	1 733	1 379
Utbetald utdelning	–	–	– 607	– 590	– 607	– 590
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	406	62	705	368	1 126	789
Periodens / Årets kassaflöde	– 45	42	– 83	134	– 132	85
Kassa och bank ingående balans	59	104	97	12	146	12
Kassa och bank utgående balans	14	146	14	146	14	97

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.

Resultaträkning				
Mkr	2012 juli-sept	2011 juli-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept
Intäkter	3	3	11	11
Kostnader	- 13	- 13	- 47	- 44
Finansnetto	7	2	14	10
Värdeförändr. räntederivat	- 192	- 432	- 83	- 365
Resultat före skatt	- 195	- 440	- 105	- 388
Skatt	51	116	27	102
Periodens resultat	- 144	- 324	- 78	- 286

Totalresultat för moderbolaget				
Periodens resultat	- 144	- 324	- 78	- 286
Övrigt totalresultat				
Omr.diff. utlandsverksamhet	- 16	1	- 16	2
Orealiserad värdeför, säkring	14	- 1	14	- 2
Periodens totalresultat	- 146	- 324	- 80	- 286

Balansräkning			
Mkr	30 sept 2012	30 sept 2011	31 dec 2011
Andelar koncernföretag	5 338	4 087	5 338
Fordringar koncernföretag	18 403	17 021	18 204
Övriga tillgångar	312	279	280
Kassa och bank	0	0	0
Summa	24 053	21 387	23 822
Eget kapital	4 170	3 052	4 857
Derivat	1 072	941	1 003
Räntebärande skulder	17 302	15 551	15 909
Räntebärande skulder koncernföretag	1 366	1 675	1 899
Övriga skulder	143	167	154
Summa	24 053	21 387	23 822

Ställda säkerheter (fordringar koncern ftg)	15 944	16 103	16 103
Ansvarsförbindelser (borgen dotterbolag)	1 167	1 062	1 174

Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Castellum har ändrat hur försäljning av fastighet via bolag redovisas. Tidigare bruttoredovisades transaktionen avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt, medan den numera nettoredovisas. Förändringen medför ingen resultatpåverkan, utan är en förskjutning mellan värdeförändringar och uppskjuten skatt. Tidigare år har inte räknats om, eftersom beloppen varit oväsentliga. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.





Möjligheter och risker för koncern och moderbolag

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 +/- 1% (enheter)	Sannolikt scenario	
		Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå / Index	+ 31/- 31	+	-
Vakans	+ 35/- 35	+	-
Fastighetskostnader	- 10/+ 10	-	0
Räntekostnader	- 52/+ 48	-	+

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 utveckling av driftsöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling 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	- 7 087	- 3 543	0	3 543	7 087
Belåningsgrad	65%	58%	52%	47%	43%

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.

VD-skifte

Nuvarande verkställande direktören Håkan Hellström har meddelat att han önskar lämna sin befattning vid kommande årsstämma den 21 mars 2013 för att gå i pension. Processen att rekrytera hans efterträdare har initierats och beräknas vara slutförd i god tid före årsstämman. Se vidare information i pressmeddelande av 16 oktober 2012.

Valberedning

Enligt årsstämman 2012 skall en valberedning inrättas inför årsstämman 2013 för att bl a framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande samt ersättning till styrelseledamöterna.

Valberedningen tillsätts genom att styrelsens ordförande kontaktar de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna vid utgången av det tredje kvartalet och ber dem utse en ledamot vardera. De utsedda ledamöterna, tillsammans med styrelsens ordförande som sammankallande, utgör valberedningen. Valberedningen utser inom sig ordförande. Valberedningen utgörs av;

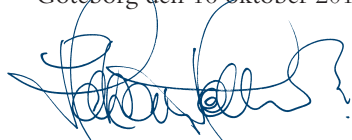
- Maj-Charlotte Wallin representerande AFA Försäkring
- Rutger van der Lubbe representerande Stichting Pensioen fonds ABP
- Johan Strandberg representerande SEB Fonder
- styrelsens ordförande Charlotte Strömberg.

Valberedningen representerar tillsammans ca 14% av kapital och röster i bolaget.

Aktieägare är välkomna att lämna förslag till valberedningen senast den 6 december 2012 via Castellum AB, Att:Valberedningen, Box 2269, 403 14 Göteborg.

För ytterligare information se www.castellum.se.

Göteborg den 16 oktober 2012



Håkan Hellström
Verkställande direktör

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



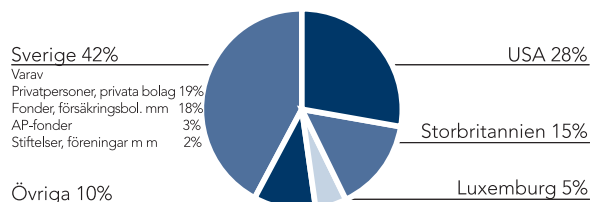
Castellumaktien

Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap och hade vid periodens utgång ca 9 900 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 Pensioenfonds ABP. Castellum har inga direktregistrerade aktieägare med innehav överstigande 10%. De tio enskilt största svenska aktieägarna framgår av nedanstående tabell.

Aktieägare per 2012-09-30		
	Antal aktier tusental	Andel röster och kapital
AFA Sjukförsäkrings AB	5 368	3,3%
László Szombatfalvy	5 000	3,0%
Magdalena Szombatfalvy	4 935	3,0%
Lannebo Småbolag	2 000	1,2%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 792	1,1%
Andra AP-fonden	1 695	1,0%
Tredje AP-fonden	1 694	1,0%
Caceis Bank France	1 603	1,0%
Fjärde AP-fonden	1 576	1,0%
KAS Depositary Trust Company	1 482	0,9%
Styrelse och ledning Castellum	405	0,3%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	41 871	25,5%
Aktieägare registrerade i utlandet	94 579	57,7%
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 per 2012-09-30



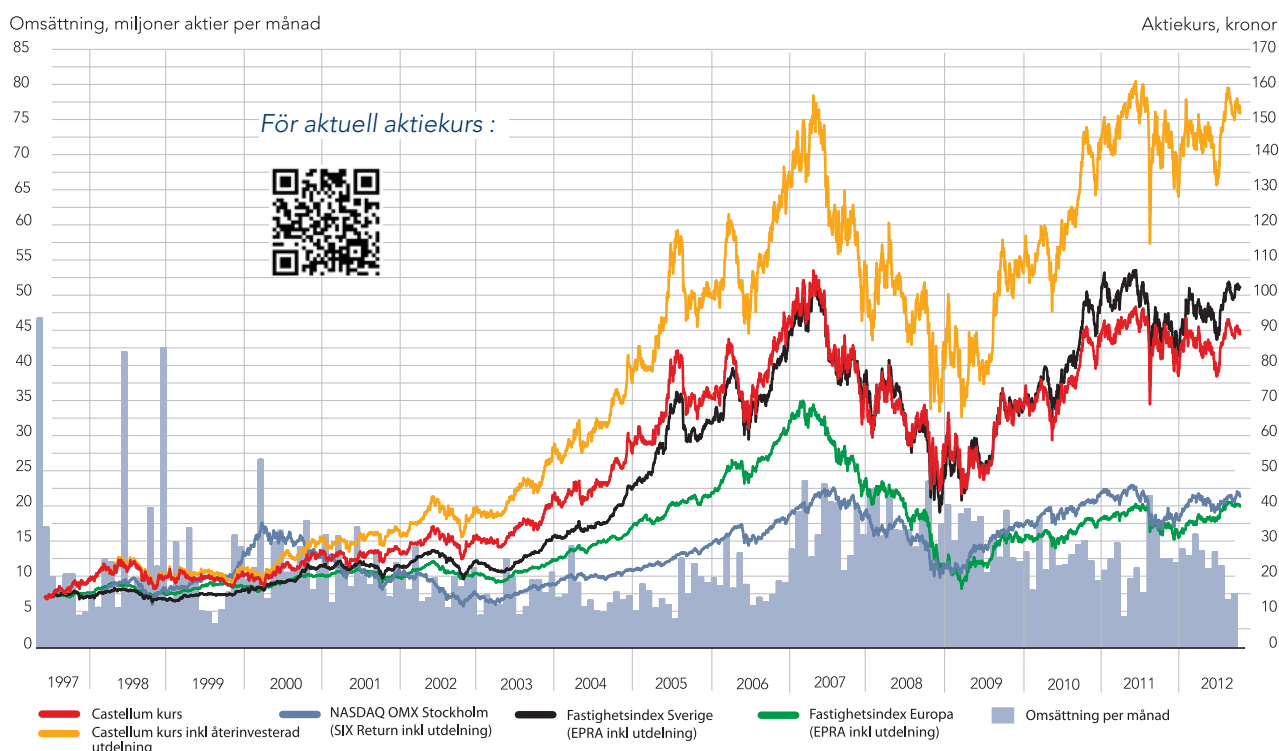
Kursen på Castellumaktien den 30 september 2012 var 88,85 kronor (84,35) motsvarande ett börsvärde om 14,6 miljarder kronor (13,8), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 105 miljoner (114) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 560 000 aktier per dag (603 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 86% (93%). Aktieomsättningen baseras på statistik från NASDAQ OMX, Chi-X, Burgundy, Turquoise samt BATS Europe.

Tillväxt, avkastning och finansiell risk

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,70 kronor, (3,60) varit 10% (-2%).

Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 30 september 2012



	1 år	3 år snitt /år	10 år snitt/år
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	10%	14%	18%
NASDAQ OMX Stockholm (SIX Return)	22%	10%	13%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	15%	15%	17%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	21%	10%	8%
Tillväxt			
Förvaltningsresultat kr/aktie	6%	3%	8%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	-57%	neg.	-3%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	2%	7%	7%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	1%	7%	6%
Utdelning kr/aktie	3%	6%	9%
Fastighetsbestånd kr/aktie	6%	7%	8%
Värdet förändring fastigheter ovägt	0%	1%	1%
Avkastning			
Avkastning aktuellt substansvärde	5,9%	11,9%	9,5%
Avkastning totalt kapital	5,0%	7,2%	6,9%
Finansiell risk			
Räntetäckningsgrad	281%	287%	290%
Belåningsgrad	52%	51%	48%

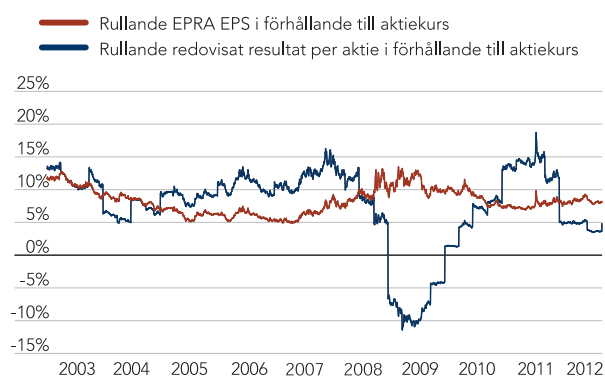
Värdering - kursrelaterade nyckeltal

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick på rullande årsbasis till 7,29 kronor (6,85), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 8,2% (8,1%).

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till 4,30 kronor (10,03), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 4,8% (11,9%).

Avkastning vinst per aktie



Substansvärde

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgår till 99 kr/aktie (97). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 90% (87%) av långsiktigt substansvärde.

Om regeringens förslag om sänkt bolagsskatt till 22% antas, medför detta ett oförändrat långsiktigt substansvärde medan aktuellt substansvärde ökar med ca 125 Mkr motsvarande 1 kr/aktie.

Substansvärde 2012-09-30

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	11 304	69
Återläggning		
Derivat enligt balansräkning	1 072	6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	3 917	24
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	16 293	99
Avdrag		
Derivat enligt ovan	- 1 072	- 6
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5,1%*	- 786	- 5
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	14 435	88

* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 5,1% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under 5 år med en nominell skatt om 26,3%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 24,1%, dels att fastigheterna realiserar under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 26,3% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6,9%.

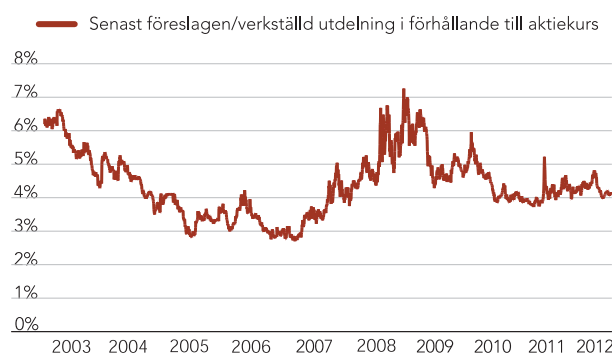
Aktiens kurs/substansvärde



Direktavkastning

Senast verkställd utdelning om 3,70 kronor (3,60) motsvarar en direktavkastning om 4,2% (4,3%) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Aktiens direktavkastning



Kalendarium

Bokslutskommuniké 2012	22 januari 2013, ca kl 11
Årsredovisning 2012	Beräknas finnas tillgänglig på bolagets hemsida vecka 6 2013
Årsstämma 2013	21 mars 2013
Delårsrapport januari-mars 2013	17 april 2013
Halvårsrapport januari-juni 2013	16 juli 2013
Delårsrapport januari-september 2013	16 oktober 2013
Bokslutskommuniké 2013	22 januari 2014
Årsstämma 2014	20 mars 2014

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 telefon 0705-60 74 56 eller ekonomidirektör Ulrika Danielsson telefon 0706-47 12 61.

Årsstämma

Årsstämman planeras äga rum torsdagen den 21 mars 2013 klockan 17.00 i Runan, Chalmers kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg.

Förslag från aktieägare till valberedningen kan ställas till Castellum AB, Att: Valberedningen, Box 2269, 403 14 Göteborg, senast den 6 december 2012.

Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid den kommande årsstämman den 21 mars 2013. Av praktisk skäl ser bolaget gärna att en sådan begäran avsänds så att den når bolaget senast den 1 februari 2013. Begäran skall ställas till Castellum AB, Att: Håkan Hellström, Box 2269, 403 14 Göteborg.

Dotterbolag

Aspholmen Fastigheter AB

Rörvägen 1, Box 1824,
701 18 Örebro
Telefon 019-27 65 00
Telefax 019-27 65 19
orebro@aspholmenfastigheter.se
www.aspholmenfastigheter.se

Fastighets AB Corallen

Jönköpingsvägen 41 A, Box 148,
331 21 Värnamo
Telefon 0370-69 49 00
Telefax 0370-475 90
info@corallen.se
www.corallen.se

Fastighets AB Brostaden

Tjurhornsgård 6, 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