

# CASTELLUM



*Dragarbrunn 20:2 i Uppsala där en ny- och ombyggnation färdigställts under 2009.*

Bokslutskommuniké 2009

# Bokslutskommuniké 2009

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till ca 29 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), Storstockholm, Mälardalen (Örebro, Västerås, Uppsala) och Östra Götaland (Jönköping, Linköping, Värnamo, Växjö).

Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap.

- Hyresintäkterna 2009 uppgick till 2 694 Mkr (2 501 Mkr föregående år).
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 16% till 1 130 Mkr (973), motsvarande 6,89 kronor (5,93) per aktie.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –1 027 Mkr (–1 262) och på räntederivat till 102 Mkr (–1 010).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 160 Mkr (–663), motsvarande 0,98 kronor (–4,04) per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,50 kronor (3,15) per aktie, motsvarande en ökning om 11%.

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Förvaltningsresultat, kr/aktie	6,89	5,93	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07	3,77	3,30	2,65
<i>Förändring föregående år</i>	<i>+16%</i>	<i>+5%</i>	<i>+5%</i>	<i>+8%</i>	<i>+11%</i>	<i>+11%</i>	<i>+8%</i>	<i>+14%</i>	<i>+24%</i>	<i>+23%</i>
Resultat efter skatt, kr/aktie	0,98	–4,04	9,07	10,21	7,89	5,59	2,68	4,00	5,68	4,07
<i>Förändring föregående år</i>	<i>pos.</i>	<i>neg.</i>	<i>–11%</i>	<i>+29%</i>	<i>+41%</i>	<i>+108%</i>	<i>–33%</i>	<i>–30%</i>	<i>+39%</i>	<i>+57%</i>
Utdelning, kr/aktie (2009 föreslagen)	3,50	3,15	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13	1,88	1,63	1,38
<i>Förändring föregående år</i>	<i>+11%</i>	<i>+5%</i>	<i>+5%</i>	<i>+9%</i>	<i>+11%</i>	<i>+12%</i>	<i>+13%</i>	<i>+15%</i>	<i>+18%</i>	<i>+22%</i>
Fastigheter verkligt värde, Mkr	29 267	29 165	27 717	24 238	21 270	19 449	18 015	17 348	16 551	14 759
Investeringar, Mkr	1 165	2 738	2 598	2 283	1 357	1 268	1 108	1 050	1 741	1 352
Belåningsgrad	52%	50%	45%	45%	45%	45%	48%	48%	50%	49%

## VD har ordet

Inledningen av 2009 var unik, den globala finanskrisen hade just briserat med en icke fungerande kreditmarknad som följd. Centralbanker världen över sänkte styrräntorna till nivåer som aldrig tidigare skådats för att förhindra en finansiell härdsmläta och stoppa det dramatiska konjunkturfallet. Sverige med sitt stora exportberoende stod mer eller mindre stilla, ordergångarna var som lägst och varslen som högst med en nedgång i BNP som följd. Värst drabbades verkstadsindustrin, medan påverkan på tjänstesektorn var begränsad. Under senvåren och framförallt sommaren kom de första tecknen på en vändning, vilken blev tydligare under sista delen av 2009.

Paradoxalt nog har kassaflödet i fastighetssektorn varit starkt främst tack vare räntesänkningarna och indexjusteringarna för 2008 års inflation. Uppsägningar och konkurser har varit mindre än befarat, vilket inneburit fortsatt stabila hyresnivåer. Problemet för sektorn har snarare varit kapitalstruktur och finansiering.

För Castellum blev 2009 utifrån förvaltningsresultat och kassaflöde ett mycket bra år. Målet om 10% tillväxt nåddes med råge - förvaltningsresultat om 1 130 Mkr och 16% tillväxt. Driftsöverskottet, d v s hyresintäkter minus fastighetskostnader, ökade med 80 Mkr, och räntekostnaderna minskade med lika mycket. 2009 blev även året då Castellums förvaltningsresultat sprängde miljardvallen och bolaget kunde lämna den 50:de kvartalsrapporten i rad sedan börsnoteringen med obruten tillväxt i förvaltningsresultatet.

Tillväxten har också möjliggjort ett förslag om ökad utdelning med 11% till 3,50 kronor per aktie.

Den uppenbara bristen på kapital och rädsla för risk under framför allt första halvåret, medförde en låg likviditet på fastighetsmarknaden med sjunkande fastighetspriser som följd. Även om likviditeten ökat under senare delen av året med en stabilisering av prisnivåerna, blev värdenedgångarna på Castellums fastighetsbestånd ca 1 miljard motsvarande -3%. Sammantaget blev resultatet efter värdeförändringar och skatt 160 Mkr.

Trots en turbulent omvärld och sjunkande fastighetsvärden är Castellums ställning mycket stark. Vi har ett fortsatt gott förhållande till våra finansörer och har inte heller upplevt svårigheter att hitta nya krediter. Trots de senaste årens omfattande investeringar, nedskrivningar och utdelningar ligger belåningsgraden på låga 52%.

Aktiens totalavkastning under året blev utmärkta 25%, men bara hälften av totalavkastningen på Stockholmsbörsen. I den jämförelsen skall man möjligen beakta att Castellums totalavkastning för 2008 blev -5% jämfört med Stockholmsbörsens -39%. En för Castellum intressant jämförelse är aktiens totalavkastning över 10 år - Castellum i genomsnitt 16% per år jämfört med Stockholmsbörsens 2% per år.



Vad kan man då förvänta sig under 2010?

Även om en rekyll inte kan uteslutas, är det troligaste en försiktig återhämtning av svensk ekonomi. Sverige har i en internationell jämförelse starka statsfinanser, hög privatkonsumtion samt ett effektivt och flexibelt näringsliv.

I detta scenario kommer hyresintäkterna sjunka marginellt. Utifrån årets nettouthyrning kan vi redan nu se att vakanserna kommer att öka något och då framför allt i slutet av året. Begränsad nyproduktion och förhållandevis låga vakanser gör att jag på Castellums delmarknader inte ser någon större press på hyresnivåerna.

Till skillnad mot fastighetskostnaderna, som jag bedömer vara stabila, kommer räntekostnaderna att öka väsentligt. Korträntorna är för närvarande på "krisnivåer" och kommer med största sannolikhet att höjas till "lågkonjunktornivåer". Den stora frågan är när och hur mycket. Över tid räds jag dock inte högre nominella räntor, det är snarare tecken på inflation och ekonomisk tillväxt, vilket till ingen del är negativt för att fastighetsbolag.

Vad avser fastighetsvärden på kommersiella fastigheter tror jag att vi har det mesta av värdenedgångarna bakom oss. En försiktig förbättring av kreditmarknaden i kombination med en bra avkastning på en inflationssäker tillgång till ett pris under nyproduktionskostnad borde stärka tillgångslaget fastigheter.

Risken med fastigheter är att inte kunna leva upp till kundernas förväntningar och att inte kunna attrahera nya. Med egen fantastisk kunnig och engagerad personal, till vilken jag vill framföra att stort tack för ett mycket gott arbete under det gångna året, är den risken i Castellum begränsad.

*Håkan Hellström*  
Verkställande Direktör



Hälsingland 19, Malmö

## Affärsidé

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

## Mål

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

Målet är att kassaflödet, d v s förvaltningsresultat per aktie, skall ha en årlig tillväxt om minst 10%. I syfte att nå detta mål, skall årligen investeras minst 1 000 Mkr. Alla investeringar skall bidra till tillväxtnålet 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. 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

## Närhet till kunden

Castellums organisation med lokala dotterbolag ger närhet till kunderna och korta beslutsvägar. Medarbetarna inom Castellum arbetar nära marknaden vilket ger en naturlig möjlighet att känna till kundens nuvarande och framtida behov. Kunderna kan därmed erbjudas lokaler anpassade efter behov, god personlig service och snabba besked.

Som en av de största fastighetsägarna på respektive lokal marknad samarbetar Castellum med kommuner samt engagerar sig i lokala nätverk såsom t ex företagsföreningar.

## Kunderna - en spegling av inhemsk svensk ekonomi

Castellum har ca 4 400 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.

## 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.

## Nöjda kunder

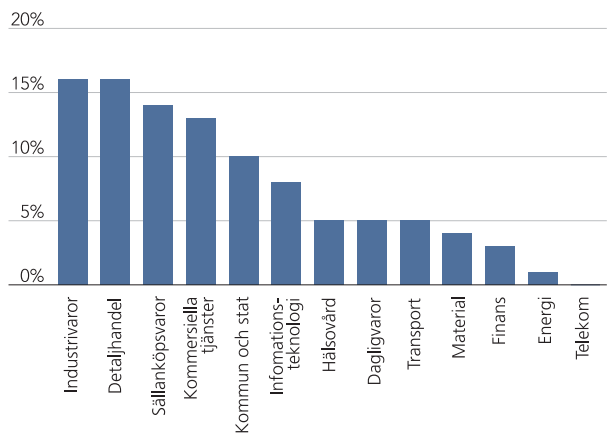
Det är viktigt att Castellum lever upp till kundernas förväntningar. För att följa upp och utvärdera genomförda insatser genomförs årligen en Nöjd Kund Index-mätning. Mätningen visar såväl kundernas generella uppfattning om Castellum som hur väl Castellum lever upp till de olika delområdena servicevilja, affärsrelation, lokalen, fastigheten, fastighetsservice, miljö och information.

Undersökningen, som genomfördes 2009 och som innefattade kontor, butik, lager och industri, visar på ett fortsatt genomgående högt betyg för Castellum, med ett sammanvägt index om 75. En hög andel av de tillfrågade kunderna svarar att man vill hyra av Castellum igen och gärna rekommenderar Castellum som hyresvärd till andra.

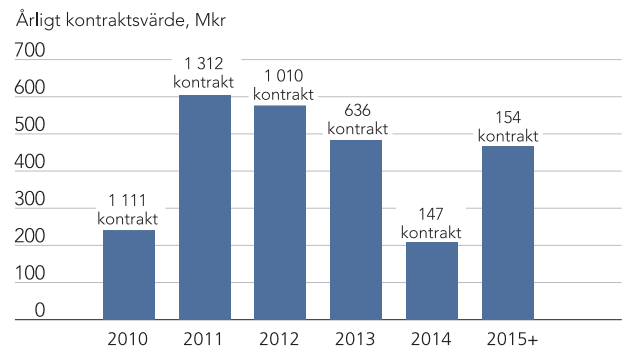
## Uthyrningsarbete

Castellum har en hög aktivitet i uthyrningsarbetet. Under 2009 har organisationen tecknat 640 nya kontrakt med ett totalt årsvärde om 251 Mkr. Uthyrningsarbetet visar på vikten av att vårda kunderna och kontaktnäten. Av de nytecknade kontrakten kommer 85% från egna kontakter, rekommendationer eller att befintliga kunder utökar, medan 9% kommer via hemsidorna och resterande från mäklare.

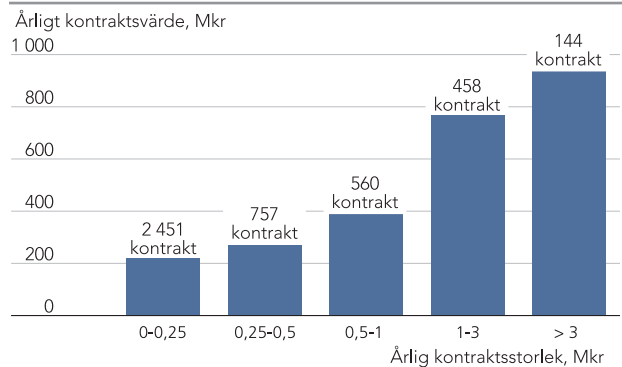
## Kontraktsfördelning per bransch



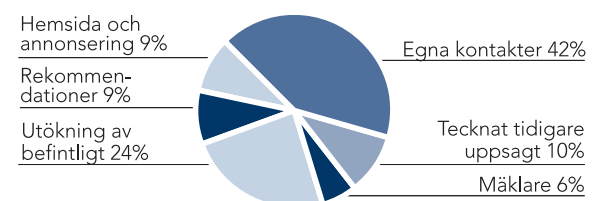
## Kontraktsfällostruktur



## Fördelning kontraktstorlek



## Uthyrningsarbete



# Organisation

## Decentraliserad och småskalig organisation

Castellums verksamhet bedrivs i en småskalig organisation bestående av sex 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 i huvudsak 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, 3-5 marknadsområden, affärsutvecklare samt 3-5 medarbetare inom ekonomi och administration. Varje marknadsområde är bemannat med en fastighetschef med assistent, en uthyrare och 2-4 fastighetsansvariga där samtliga har kundkontakt. Den platta organisationen medför korta beslutsvägar och skapar en kundorienterad och handlingskraftig organisation. Castellums dotterbolag är verksamma under egna namn vilka utgör starka varumärken på varje delmarknad.

## 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, policier och instruktioner. Policy finns för bl a finans- och ekonomiarbetet, information, informationssäkerhet, miljö, försäkring, el samt personal.

## Moderbolag

Moderbolaget Castellum AB ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden (ex koncernrapportering och aktiemarknadsinformation) och kreditmarknaden (ex upplåning och finansiell riskhantering) samt övergripande IT/IS-strategier och personalfrågor. Castellum AB har 14 medarbetare.

Genom styrelsearbete i dotterbolagen är moderbolaget delaktigt i verksamheten.

## 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.

Castellum hade vid årets utgång 227 (226) anställda.

## Ansvarsfullt företagande

Castellum arbetar sedan 1995 med hållbarhetsfrågor vilket innebär att utveckla fastighetsbeståndet på de orter där dotterbolagen verkar, gemensamma värderingar gällande agerande mot medarbetare, kunder och samarbetspartners samt ett aktivt miljöarbete.

Miljöarbetet fokuseras på att effektivisera energianvändningen och förbättra fastigheternas miljöstatus. Två av Castellums dotterbolag, Fastighets AB Brostaden och Harry Sjögren AB, har utsetts till Green Building Corporate Partner av EU, vilket kan ses som ett kvitto på ett långsiktigt effektivt arbete för att minska energiförbrukningen. Eklandia Fastighets AB har under 2009 erhållit Sveriges första BREEAM-certifiering på en nybyggd fastighet i Göteborg.



Örebro, Uppsala och Västerås



Malmö, Lund och Helsingborg

**BROSTADEN**

Storstockholm



Jönköping, Linköping, Värnamo och Växjö



Centrala, Norra och Östra Storgöteborg

*Harry Sjögren AB*

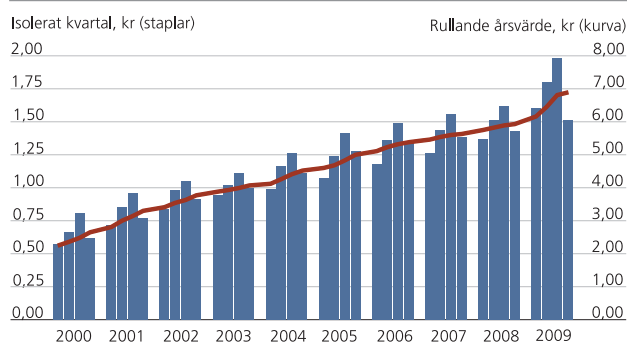
Södra Storgöteborg, Borås, Alingsås och Halmstad

# Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år. För definitioner se Castellums webbplats, [www.castellum.se](http://www.castellum.se)

Årets förvaltningsresultat, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 1 130 Mkr (973), motsvarande 6,89 kr (5,93) per aktie. Förbättringen uppgår till 16% och är framför allt en effekt av lägre räntenivåer, men har även påverkats positivt av högre hyresintäkter och genomförda investeringar.

## Förvaltningsresultat per aktie



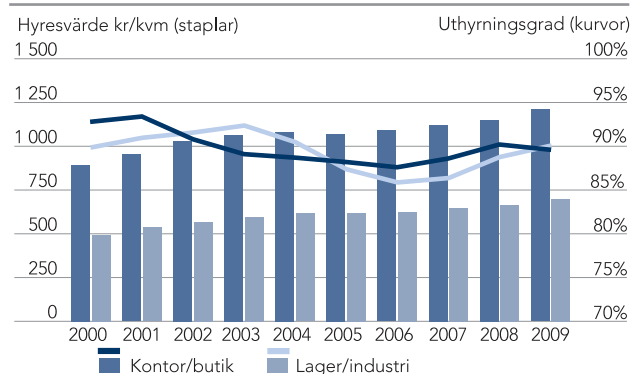
Under året uppgick värdeförändringar på fastigheter till -1 027 Mkr (-1 262) och räntederivat till 102 Mkr (-1 010). Årets resultat efter skatt uppgick till 160 Mkr (-663) motsvarande 0,98 kr (-4,04) per aktie.

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 694 Mkr (2 501). Ökningen är främst resultatet av genomförda investeringar, men även av högre hyresnivåer.

För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontraherade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 210 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 699 kr/kvm. Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknadsmässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med 4% mot föregående år, vilket främst är en effekt av indexuppräknningar.

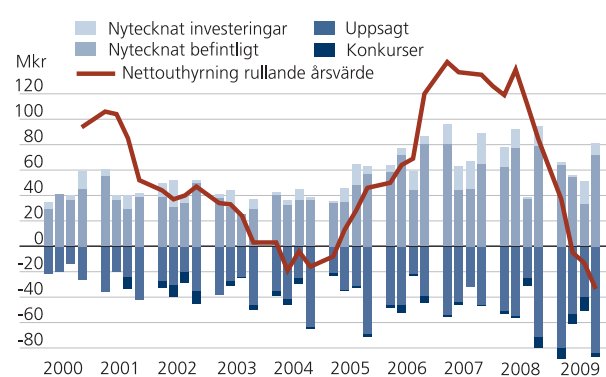
## Hyresvärde och uthyrningsgrad



Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89,8% vilket i princip är i nivå med föregående år. Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 323 Mkr.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under året uppgick till 251 Mkr (305), varav 31 Mkr (48) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 288 Mkr (221), varav konkurser 31 Mkr (20), innebärande en nettouthyrning om -37 Mkr (84). Nettouthyrning för fjärde kvartalet uppgick till -10 Mkr (14). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 9-18 månader.

## Nettouthyrning



Fjärde kvartalet bekräftar tendenserna från tredje kvartalet att efterfrågan på lokaler är kvar på relativt bra nivåer och såväl uppsägningar som konkurser har varit mindre än befarat. Kundernas betalningsförmåga är fortsatt god.

Situationen är densamma även vad gäller hyresnivåer. Den generellt sett höga uthyrningsgraden tillsammans med begränsad nyproduktion har medfört att det, på Castellums delmarknader, för tillfället inte föreligger någon press på marknadshyrorna. Den negativa inflationen under året kommer dock att medföra en indexjustering nedåt på hyrorna om ca 0,5% för 2010.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 942 Mkr (831) motsvarande 300 kr/kvm (268). Ökningen beror framförallt på ett kallare år jämfört med föregående år och ett ökat antal igångsatta underhållsåtgärder. Förbrukningen vad avser uppvärmning under året har beräknats till 93% (85%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken. Kundförlusterna, d v s debiterade ej betalda hyror med förlustrisk, uppgick till 10 Mkr (12), motsvarande 0,4% av hyresintäkterna.

Fastighetskostnader, kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	Totalt
Driftskostnader	204	117	163
Underhåll	52	27	40
Tomträttsavgäld	8	5	7
Fastighetskostnader	61	17	40
Direkta fastighetskostnader	325	166	250
Uthyrning och fast.adm. (indirekta)	–	–	50
<b>Totalt</b>	<b>325</b>	<b>166</b>	<b>300</b>
Föregående år	292	142	268

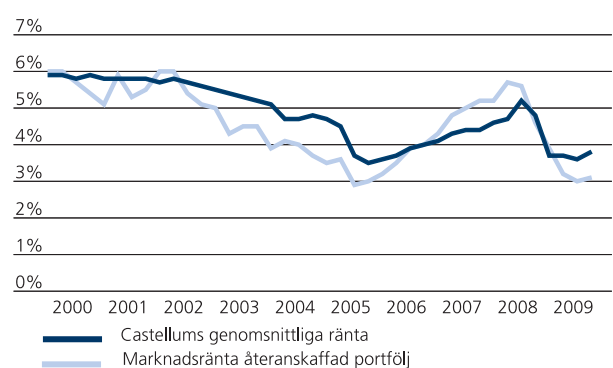
## Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 81 Mkr (71). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 14 Mkr (8).

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till –541 Mkr (–626). Finansnettot har påverkats positivt med ca 140 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 1,0%-enheter till 3,7% (4,7%).

### Räntenivåer



## Värdeförändringar

På grund av turbulensen på den internationella kreditmarknaden har transaktionsvolymen avseende större affärer i Sverige minskat från 133 miljarder kronor föregående år till 30 miljarder kronor under 2009. Signifikant för marknaden under året var att försäljningen av hyresbostäder och mindre affärer ökade, samt att det främst var nationella aktörer som var köpare.

Under sista kvartalet gjordes hälften av årets affärer, vilket tyder på en alltmer normaliserad marknad med en stabilisering av avkastningskraven som följd.

Värdeförändringen i Castellums bestånd under året uppgick till totalt –1 027 Mkr (–1 262), motsvarande 3% av fastighetsvärdet. Värdeförändringen består av ca –600 Mkr till följd av bedömt generellt ökat avkastningskrav första halvåret, ca –500 Mkr till följd av främst förändrat

framtida kassaflöde och drygt 100 Mkr till följd av projektvinster. Värdeförändringarna har även påverkats med 2 Mkr till följd av försäljning av fastigheter.

Castellum använder räntederivat för att er hålla önskad ränteförfallstruktur. 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 102 Mkr (–1 010) och vid årets utgång var värdet –865 Mkr (–966).

## Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 26,3%. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer då ett fåtal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsförutsättningar.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 1 885 Mkr (1 830), medan fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 12 624 Mkr (12 419). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 26,3% av nettot av dessa poster, 2 824 Mkr (2 785).

Under året har det kommit såväl ny lagstiftning som rättspraxis vilket berör bl a fastighetsbranschen. Dessa förändringar har dock inte någon väsentlig påverkan på Castellum.

Under året har även Skatteverket genomfört en skatterevision i Castellum, som avslutats utan anmärkning.

Skatteberäkning 2009-12-31	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Mkr		
Förvaltningsresultat	1 130	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	– 628	628
ombyggnationer	– 338	338
ombyggnationer, justering tidigare år	– 189	189
Övriga skattemässiga justeringar	– 2	58
Skattepliktigt förvaltningsresultat	– 27	1 213
Försäljning fastigheter	0	3
Värdeförändring fastigheter	–	– 1 029
Värdeförändring räntederivat	102	–
Nedskrivning aktier i dotterbolag	– 91	–
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	– 16	187
Underskottsavdrag, ingående balans	– 1 830	1 830
Underskottsavdrag, utgående balans	1 885	– 1 885
Skattepliktigt resultat	39	132
<b>Därav 26,3% aktuell / uppskjuten skatt</b>	<b>– 10</b>	<b>– 35</b>



# Fastighetsbestånd



Fastighetsbeståndet, som består av enbart svenska fastigheter, 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.

Castellum har outnyttjade byggrätter om 838 tkvm.

## Investeringar

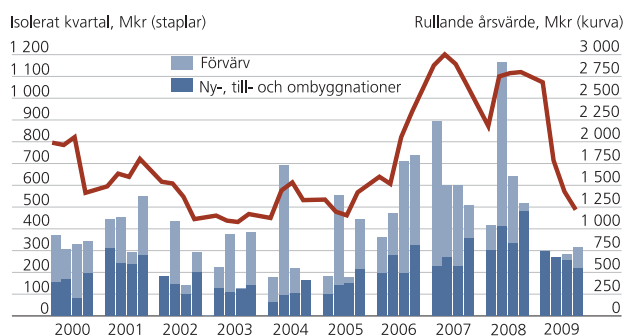
Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

Förändring av fastighetsbeståndet	Värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2009	29 165	587
+ Förvärv	126	6
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 039	–
– Försäljningar	– 34	– 3
+/- Orealiserade värdeförändringar	– 1 029	–
Fastighetsbestånd 31 december 2009	29 267	590

Under året har investerats för totalt 1 165 Mkr (2 738), varav 126 Mkr (1 212) avser förvärv och 1 039 Mkr (1 526) avser ny-, till- och ombyggnation. Av de totala investeringarna avser 308 Mkr Storgöteborg, 278 Mkr Storstockholm, 259 Mkr Mälardalen, 219 Mkr Östra Götaland samt 101 Mkr Öresundsområdet.

Årets förvärv bestod av fastigheterna Olskroken 35:7, 35:9 och 35:14 i Göteborg för 96 Mkr samt 3 fastigheter bestående av tomtmark för totalt 30 Mkr.

## Investeringar



Större färdigställda projekt	Yta tkvm	Total inv. Mkr	varav 2009 Mkr
Varpen 8, Huddinge	5 300	119	89
Visiret 2, Huddinge	4 800	89	32
Dragarbrunn 20:2, Uppsala	3 300	66	48
Ekenäs 1, Stockholm	8 300	40	18
Inköparen 1, Örebro	3 600	34	1
Verkstaden 13, Västerås	2 000	32	19

Större pågående projekt	Yta tkvm	Total inv. Mkr	Kvar att inv. Mkr	Klart
Visionen 3, Jönköping	7 700	115	18	Kv 2/10
Betongblandaren 10, Stockholm	14 900	115	45	Kv 3/10
Varuhuset 1, Jönköping	11 000	105	79	Kv 4/10
Boländerna 28:3, 30:2, Uppsala	11 900	96	57	Kv 2/10
Vägmästaren 4, Kungsbacka	3 000	49	35	Kv 4/10

Castellum har pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 550 Mkr.

## 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. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 1,5%, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader.

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 1 000 kr/kvm (950).

Avkastningskravet kan beräknas enligt följande.

Avkastningskrav	Kontor/butik	Lager/industri
Realränta	3,0%	3,0%
Inflation	1,5%	1,5%
Risk	6,0% - 13,2%	8,0% - 14,5%
Avkastning eget kapital	10,5% - 17,7%	12,5% - 19,0%
Ränta	5,5%	5,5%
Belåningsgrad	65%	55%
Avkastning totalt kapital	7,2% - 9,8%	8,6% - 11,6%
Avkastning efter avdrag för tillväxt motsvarande inflation	5,7% - 8,3%	7,1% - 10,1%

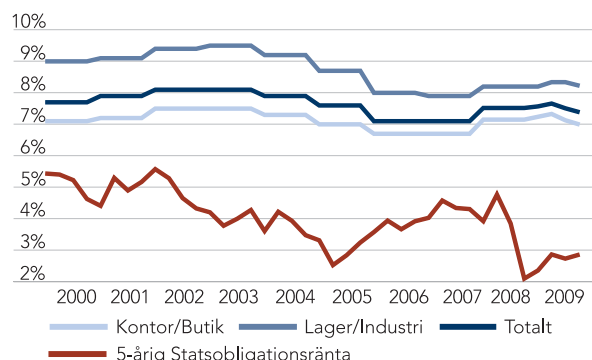
Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet per årsskiftet till 29 267 Mkr (29 165), motsvarande drygt 9 000 kr/kvm.

### Normaliserad avkastning

Den normaliserade avkastningen för Castellums fastighetsbestånd, exkl projekt och mark, kan beräknas till 7,3% (7,4%).

Normaliserad avkastning Mkr	2009	2008
Driftsöverskott fastigheter	1 935	1 870
Justerat för:		
Indexjustering nästkommande år	- 15	82
Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	197	190
Fastighetskostnader till normalår	-	- 21
Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 94	- 92
<b>Normaliserat driftsöverskott</b>	<b>2 023</b>	<b>2 029</b>
Värdering (exkl. byggrätter om 436 Mkr)	27 742	27 343
<b>Normaliserad avkastning</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,4%</b>

### Normaliserad avkastning över tid



### Extern värdering

För att säkerställa värderingen har 129 fastigheter motsvarande värdemässigt 51% av beståndet externt värderats av NAI Svefa. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna, men även med syftet att spegla fastighetsbeståndets sammansättning avseende kategori och geografi. NAI Sefas värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 14 981 Mkr, inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/- 5-10%, beroende på respektive fastighets kategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 14 990 Mkr, dvs en nettoavvikelse om 9 Mkr motsvarande 0,1%. Bruttoavvikelserna var +495 Mkr respektive -504 Mkr med en genomsnittlig avvikelse om 7%.

### Osäkerhetsintervall

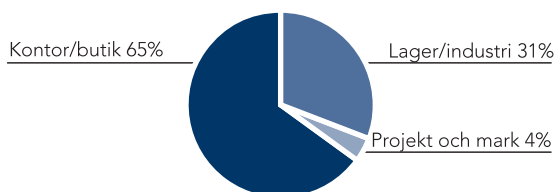
En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10% skall ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5% ett värdeintervall om +/- 1 463 Mkr motsvarande 27 804 - 30 730 Mkr.

## Castellums fastighetsbestånd 2009-12-31

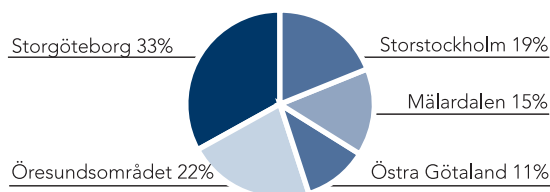
	2009-12-31				januari-december 2009						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekon. uthyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
<b>Kontor/butik</b>											
Storgöteborg	78	400	5 186	12 965	498	1 245	94,6%	471	122	305	349
Öresundsområdet	52	324	4 696	14 491	457	1 412	86,6%	396	114	353	282
Storstockholm	47	313	3 800	12 131	421	1 345	83,4%	351	103	328	248
Mälardalen	70	325	3 168	9 746	341	1 048	93,0%	317	104	320	213
Östra Götaland	48	283	2 331	8 223	275	969	91,3%	251	92	323	159
<b>Summa kontor/butik</b>	<b>295</b>	<b>1 645</b>	<b>19 181</b>	<b>11 654</b>	<b>1 992</b>	<b>1 210</b>	<b>89,6%</b>	<b>1 786</b>	<b>535</b>	<b>325</b>	<b>1 251</b>
<b>Lager/industri</b>											
Storgöteborg	99	628	4 305	6 856	446	711	93,3%	417	101	161	316
Öresundsområdet	42	296	1 593	5 391	201	681	86,4%	174	47	158	127
Storstockholm	36	193	1 455	7 531	174	899	88,3%	153	42	221	111
Mälardalen	40	170	929	5 475	119	699	90,5%	107	30	181	77
Östra Götaland	35	186	715	3 840	89	480	86,0%	77	24	126	53
<b>Summa lager/industri</b>	<b>252</b>	<b>1 473</b>	<b>8 997</b>	<b>6 110</b>	<b>1 029</b>	<b>699</b>	<b>90,2%</b>	<b>928</b>	<b>244</b>	<b>166</b>	<b>684</b>
<b>Summa</b>	<b>547</b>	<b>3 118</b>	<b>28 178</b>	<b>9 036</b>	<b>3 021</b>	<b>969</b>	<b>89,8%</b>	<b>2 714</b>	<b>779</b>	<b>250</b>	<b>1 935</b>
Uthyrning och fastighetsadministration									155	50	- 155
<b>Summa efter uthyrning och fastighetsadministration</b>									<b>934</b>	<b>300</b>	<b>1 780</b>
Projekt	11	81	700	-	33	-	-	17	13	-	4
Obebyggd mark	32	-	389	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>590</b>	<b>3 199</b>	<b>29 267</b>	<b>-</b>	<b>3 054</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 731</b>	<b>947</b>	<b>-</b>	<b>1 784</b>

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid årets utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftsöverskott om 1 784 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 1 752 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 1 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under året förvärvade färdigställda fastigheter räknats upp med 33 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



### Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2009	2008
Hysesvärde, kr/kvm	969	921
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,8%	89,7%
Fastighetskostnader, kr/kvm	300	268
Driftsöverskott, kr/kvm	571	559
Fastighetsvärde, kr/kvm	9 036	8 984
Antal fastigheter	590	587
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 199	3 172

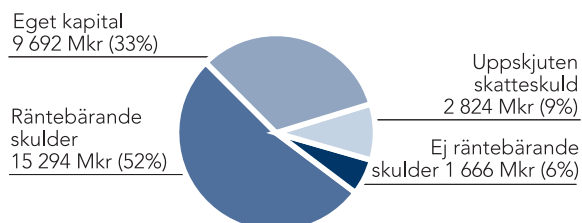
### Segmentinformation

Mkr	Hysesintäkter		Förvaltningsresultat	
	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Storgöteborg	876	806	421	358
Öresundsområdet	570	539	255	227
Storstockholm	488	478	210	184
Mälardalen	428	367	153	126
Östra Götaland	332	311	127	111
<b>Totalt</b>	<b>2 694</b>	<b>2 501</b>	<b>1 166</b>	<b>1 006</b>

Skilnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 1 166 Mkr (1 006) och koncernens redovisade resultat före skatt om 205 Mkr (-1 299) består av ofördelat förvaltningsresultat om -36 Mkr (-33), värdeförändring fastigheter om -1 027 Mkr (-1 262) och värdeförändring derivat om 102 Mkr (-1 010).

# Finansiering

## Finansiering 2009-12-31



## Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 9 692 Mkr (10 049).

Substansvärdet kan med en bedömd diskonterad verklig skatteskuld om 5%, beräknas enligt följande tabell.

Substansvärde	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	9 692	59
Återläggning		
Räntederivat enligt balansräkning	865	6
Uppskjuten skatt enl. balansräkn. 26,3%	2 824	17
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV*)	13 381	82
Avdrag		
Räntederivat enligt ovan	- 865	- 6
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	- 537	- 3
<b>Substansvärde (EPRA NNAV*)</b>	<b>11 979</b>	<b>73</b>
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5% efter skatt	+/- 1 390	+/- 8

\*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 NNAV (Triple Net Asset Value).

## Räntebärande skulder

Inledningen av året präglades av turbulens på kreditmarknaden med kapitalknapphet och stigande marginaler som följd. Efter sommaren har en stabilisering skett både vad avser tillgången på krediter och lägre marginaler.

Castellums möjlighet till långfristig upplåning är fortsatt god och har inte direkt påverkats av situationen på kreditmarknaden.

## Länestruktur

Under året har Castellum ingått nya låneavtal om 1,3 mdr kronor. Castellum har per 31 december 2009 långfristiga låneavtal i banker om 16 262 Mkr (15 800), obligationslån om 500 Mkr (650) och kortfristiga låneavtal i banker om 1 220 Mkr (770). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 8 Mkr (9) uppgick till 15 286 Mkr (14 598).

Säkerställning av långfristiga lån 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, 52% respektive 309%.

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

## Låneförfallostruktur 2009-12-31

Långfristigt, Mkr	Låneavtal	Utnyttjat
1 - 2 år	400	200
2 - 3 år	500	-
3 - 4 år	5 000	4 990
4 - 5 år	-	-
> 5 år	10 562	8 862
Summa långfristiga låneavtal	16 462	14 052
Summa kortfristiga låneramar (0 - 1 år)	1 520	1 234
<b>Totala kreditavtal</b>	<b>17 982</b>	<b>15 286</b>
Outnyttjat låneutrymme i långfristiga avtal		1 176

## Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 december 2009 var 3,8% (4,8%). Räntan på motsvarande portfölj, med hänsyn tagen till såväl rådande marknadsränta som kreditmarginal, kan uppskattas till 3,1%. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,8 år (2,9).

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto över tid, har Castellum valt en förhållandevis lång räntebindning. Castellum har vidare valt att använda räntederivat, vilket är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga lån med kort räntebindning för att uppnå önskad räntebindning.

## Ränteförfallostruktur 2009-12-31

	Belopp, Mkr	Medelränta
0 - 1 år	6 236	2,4%
1 - 2 år	600	4,3%
2 - 3 år	600	4,6%
3 - 4 år	3 550	4,7%
4 - 5 år	1 000	4,7%
5 - 10 år	3 300	4,8%
<b>Totalt</b>	<b>15 286</b>	<b>3,8%</b>

## 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 december 2009 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -865 Mkr (-966).

## Resultaträkning för koncernen

Mkr	2009 okt-dec	2008 okt-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Hysesintäkter	672	652	2 694	2 501
Driftskostnader	- 142	- 125	- 512	- 455
Underhåll	- 48	- 23	- 127	- 96
Tomträttsavgäld	- 5	- 6	- 21	- 21
Fastighetskatt	- 32	- 25	- 127	- 115
Uthyrning och fastighetsadministration	- 34	- 44	- 155	- 144
<b>Driftsöverskott</b>	<b>411</b>	<b>429</b>	<b>1 752</b>	<b>1 670</b>
Centrala administrationskostnader	- 22	- 19	- 81	- 71
Finansnetto	- 141	- 176	- 541	- 626
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>248</b>	<b>234</b>	<b>1 130</b>	<b>973</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	- 74	- 471	- 1 027	- 1 262
Räntederivat	0	- 815	102	- 1 010
<b>Resultat före skatt</b>	<b>174</b>	<b>- 1 052</b>	<b>205</b>	<b>- 1 299</b>
Aktuell skatt	- 1	- 3	- 10	- 14
Uppskjuten skatt	- 30	564	- 35	650
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>143</b>	<b>- 491</b>	<b>160</b>	<b>- 663</b>

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

## Data per aktie

	2009 okt-dec	2008 okt-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	1,51	1,43	6,89	5,93
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	1,77	1,57	6,93	5,85
Resultat efter skatt, kr	0,87	- 2,99	0,98	- 4,04
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	178	178	178	178
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	82	84	82	84
Substansvärde (EPRA NNNAV), kr	73	75	73	75

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

## Finansiella nyckeltal

	2009 okt-dec	2008 okt-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Överskottsgrad	61%	66%	65%	67%
Räntetäckningsgrad	276%	233%	309%	255%
Avkastning substansvärde	5,7%	- 29,6%	1,6%	- 8,3%
Avkastning totalt kapital	4,3%	- 0,8%	2,1%	1,2%
Investering, Mkr	316	517	1 165	2 738
Belåningsgrad	52%	50%	52%	50%

## Balansräkning för koncernen

Mkr	31 dec 2009	31 dec 2008
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	29 267	29 165
Övriga anläggningstillgångar	13	15
Kortfristiga fordringar	188	215
Kassa och bank	8	9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>29 476</b>	<b>29 404</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	9 692	10 049
Uppskjuten skatteskuld	2 824	2 785
Räntederivat	865	966
Långfristiga räntebärande skulder	15 294	14 607
Ej räntebärande skulder	801	997
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>29 476</b>	<b>29 404</b>
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	18 281	14 839
Ansvarsförbindelser	–	–

## Förändring eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2007-12-31</b>	<b>164 000</b>	<b>86</b>	<b>20</b>	<b>11 098</b>	<b>11 204</b>
Utdelning, mars 2008	–	–	–	– 492	– 492
Resultat januari-december 2008	–	–	–	– 663	– 663
<b>Eget kapital 2008-12-31</b>	<b>164 000</b>	<b>86</b>	<b>20</b>	<b>9 943</b>	<b>10 049</b>
Utdelning, mars 2009	–	–	–	– 517	– 517
Resultat januari-december 2009	–	–	–	160	160
<b>Eget kapital 2009-12-31</b>	<b>164 000</b>	<b>86</b>	<b>20</b>	<b>9 586</b>	<b>9 692</b>

## Kassaflödesanalys

Mkr	jan-dec 2009	jan-dec 2008
Driftsöverskott	1 752	1 670
Centrala administrationskostnader	– 81	– 71
Återläggning av avskrivningar	7	6
Betalt finansnetto	– 611	– 499
Betald skatt	– 10	– 26
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b>	<b>1 057</b>	<b>1 080</b>
Förändring kortfristiga fordringar	62	– 108
Förändring kortfristiga skulder	– 129	106
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>990</b>	<b>1 078</b>
Investeringar i ny-, om- och tillbyggnationer	– 1 039	– 1 526
Förvärv fastigheter	– 118	– 1 096
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	3	– 7
Försäljning fastigheter	36	25
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	– 35	3
Investeringar i övrigt, netto	– 8	– 8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>– 1 161</b>	<b>– 2 609</b>
Förändring långfristiga skulder	687	2 025
Utbetald utdelning	– 517	– 492
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>170</b>	<b>1 533</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>– 1</b>	<b>2</b>
Kassa och bank ingående balans	9	7
<b>Kassa och bank utgående balans</b>	<b>8</b>	<b>9</b>



# 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, Mkr	Sannolikt scenario	
	+/- 1% (enheter)	Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå	+ 27/- 27	+	-
Vakans	+ 31/- 31	+	-
Fastighetskostnader	- 9/+ 9	-	0
Räntekostnader	- 53/+ 10*	-	+

\* med antagande om att räntan ej kan understiga 0%

## Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att 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					
<b>Fastigheter</b>	-20%	-10%	0	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	-5 853	-2 927	0	2 927	5 853
Belåningsgrad	65%	58%	52%	48%	44%

## Finansiell risk

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

# Moderbolaget

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

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

	2009	2008	2009	2008
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING, Mkr</b>				
Intäkter	5	5	14	12
Kostnader	- 17	- 15	- 63	- 52
Finansnetto	1	- 5	13	7
Utdelning	563	410	563	410
Värdeförändr. räntederivat	0	- 815	102	- 1 010
<b>Resultat före skatt</b>	<b>552</b>	<b>- 420</b>	<b>629</b>	<b>- 633</b>
Skatt	3	217	- 18	276
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>555</b>	<b>- 203</b>	<b>611</b>	<b>- 357</b>

	31 dec 2009	31 dec 2008
<b>BALANSRÄKNING, Mkr</b>		
Andelar koncernföretag	4 087	4 087
Fordringar koncernföretag	16 608	15 555
Övriga tillgångar	230	244
Kassa och bank	0	0
<b>Summa</b>	<b>20 925</b>	<b>19 886</b>
Eget kapital	3 691	3 601
Räntebärande skulder	14 082	14 304
Räntebärande skulder konc. företag	2 109	775
Räntederivat	865	966
Övriga skulder	178	240
<b>Summa</b>	<b>20 925</b>	<b>19 886</b>

Ställda säkerheter (fordringar koncern ftg)	15 214	13 680
Ansvarförbindelser (borgen dotterbolag)	1 362	300

# Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år, liksom även segmentsindelningen. Däremot är redovisat resultatmått för segment förändrat till att utgöra förvaltningsresultatet, vilket är den resultatrad som respektive segment, liksom koncernen, styrs på.



## Inför årsstämma 2010

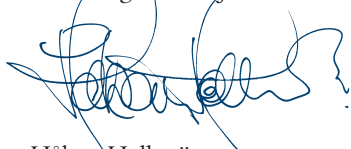
Inför årsstämman den 25 mars 2010 föreslår styrelsen:

- en utdelning om 3,50 kr per aktie med avstämningsdag 30 mars 2010. Förslaget innebär en höjning med 11% jämfört med föregående år,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- ett nytt incitamentsprogram för ledande befattningshavare vilket i princip är en förlängning av nuvarande program,
- ett förnyat mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Valberedningen, som består av Maj-Charlotte Wallin representerande AFA Försäkring, Lars-Åke Bokenberger representerande AMF Pension, Paul Frentrop representerande Stichting Pensioenfonds ABP och Castellums styrelseordförande Jan Kvarnström, föreslår inför årsstämman,

- att antalet styrelseledamöter skall vara sju,
- att arvudet till styrelsen skall utgå med 1 825 tkr, varav 475 tkr till styrelsens ordförande och 225 tkr till envar av de övriga styrelseledamöterna. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete,
- att omval skall ske av samtliga nuvarande styrelseledamöter d v s Jan Kvarnström, Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson och Göran Lindén samt att nyval skall ske av Johan Skoglund. Jan Kvarnström skall omväljas som styrelsens ordförande,
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2011 års årsstämma skall utses och att styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna vid utgången av tredje kvartalet 2010 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen, samt att de tre sålunda utsedda ledamöterna tillsammans med styrelsens ordförande skall utgöra valberedningen. Valberedningen skall utse ordförande inom sig.

Göteborg den 20 januari 2010



Håkan Hellström  
Verkställande direktör

## Styrelse



**Jan Kvarnström**  
Styrelseordförande



**Per Berggren**  
Styrelseledamot



**Marianne Dicander Alexandersson**  
Styrelseledamot



**Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist**  
Styrelseledamot



**Christer Jacobson**  
Styrelseledamot



**Göran Lindén**  
Styrelseledamot



**Johan Ljungberg**  
Styrelsesekreterare

## Koncernledning



**Håkan Hellström**  
Verkställande direktör



**Henrik Saxborn**  
Vice verkställande direktör



**Anette Asklin**  
Finansdirektör



**Tage Christoffersson**  
VD Ekländia Fastighets AB



**Ulrika Danielsson**  
Ekonomidirektör



**Claes Junefelt**  
VD Fastighets AB Corallen



**Claes Larsson**  
VD Aspholmen Fastigheter AB



**Anders Nilsson**  
VD Fastighets AB Brostaden



**Christer Sundberg**  
VD Harry Sjögren AB



**Gunnar Östenson**  
VD Fastighets AB Briggen

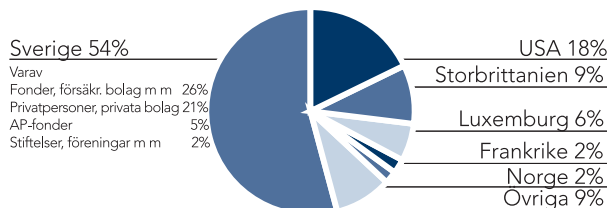
# Castellumaktien

Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap och hade vid årets utgång ca 8 900 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom två utländska ägare har flaggat för innehav över 5%, Stichting Pensioensfonds ABP och BlackRock, Inc. Castellum har inga direktregistrerade aktieägare med ett innehav överstigande 10%. De tio enskilt största svenska aktieägarna framgår av nedanstående tabell.

Aktieägare per 2009-12-31	Antal aktier tusental	Andel röster och kapital
AMF Pensionsförsäkrings AB	10 000	6,1%
AFA Sjukförsäkrings AB	8 670	5,3%
László Szombatfalvy	5 000	3,1%
Magdalena Szombatfalvy	5 000	3,1%
Andra AP-fonden	3 095	1,9%
Fjärde AP-fonden	2 147	1,3%
Lannebo Småbolag	1 994	1,2%
AFA Trygghetsförsäkring AB	1 871	1,1%
Kas Depositary Trust Company	1 561	1,0%
Swedbank Robur Småbolagsfond Sverige	1 460	0,8%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	47 085	28,7%
Aktieägare registrerade i utlandet	76 117	46,4%
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>164 000</b>	<b>100,0%</b>
Återköpta egna aktier	8 007	
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>172 007</b>	

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.

## Aktieägare fördelat på land per 2009-12-31



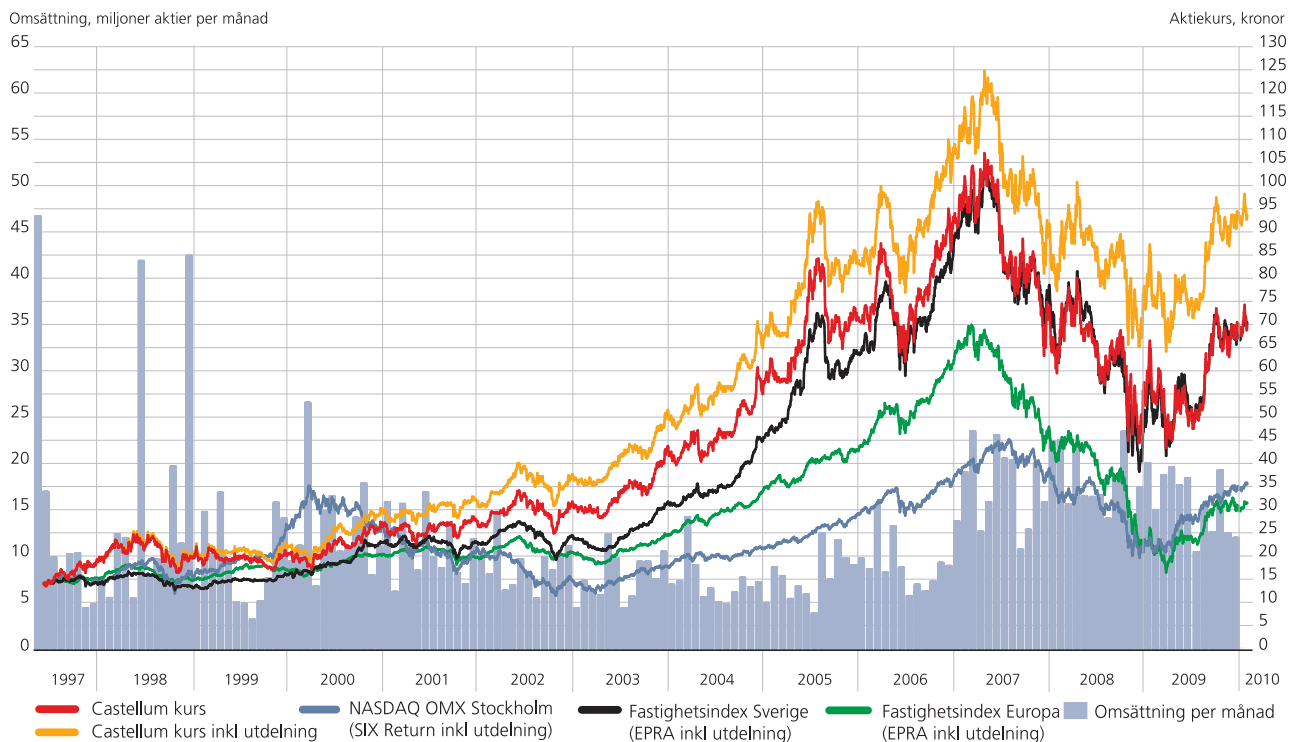
Kursen på Castellumaktien den 31 december 2009 var 72,50 kronor (60,75) motsvarande ett börsvärde om 11,9 miljarder kronor (10,0), beräknat på antalet utestående aktier.

Under året har totalt 191 miljoner (218) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 761 000 aktier per dag (866 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings hastighet om 117% (133%).

## Avkastning, tillväxt och finansiell risk

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,15 kronor, varit 25% (-5%).

## Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 15 januari 2010



	2009	3 år snitt /år	10 år snitt/år
<b>Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)</b>			
Castellum	25%	- 4%	16%
NASDAQ OMX Stockholm (SIX Return)	53%	- 3%	2%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	24%	- 7%	16%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	34%	- 23%	6%
<b>Tillväxt</b>			
Förvaltningsresultat kr/aktie	16%	9%	12%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	pos.	- 54%	- 9%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	- 3%	1%	9%
Substansvärde kr/aktie	- 3%	- 1%	8%
Utdelning kr/aktie	11%	7%	12%
Fastighetsbestånd kr/aktie	0%	6%	10%
<b>Avkastning</b>			
Avkastning substansvärde	1,6%	3,2%	13,0%
Avkastning totalt kapital	2,1%	4,1%	8,2%
<b>Finansiell risk</b>			
Räntetäckningsgrad	309%	299%	273%
Belåningsgrad	52%	48%	46%

## Värdering - kursrelaterade nyckeltal

### Intjäningsförmåga

Förvaltningsresultat per aktie före skatt uppgick 2009 till 6,89 kronor (5,93), vilket jämfört med kursen vid årets utgång ger en multipel om 11 (10).

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick 2009 till 6,93 kronor (5,85) vilket ger en multipel om 10 (10).

Resultatet efter skatt per aktie uppgick 2009 till 0,98 kronor (-4,04) vilket ger en multipel om 74 (negativ).

### Substansvärde

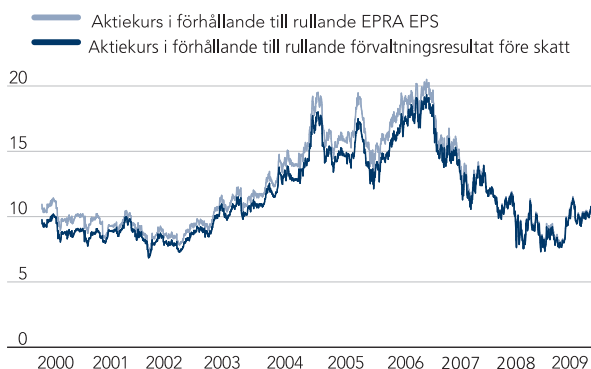
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kan beräknas till 13 381 Mkr (13 800) motsvarande 82 kr/aktie (84). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således 88% (72%) av substansvärdet.

Substansvärdet (EPRA NNNAV) kan beräknas till 11 979 Mkr (12 305), motsvarande 73 kr/aktie (75). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således 99% (81%) av substansvärdet.

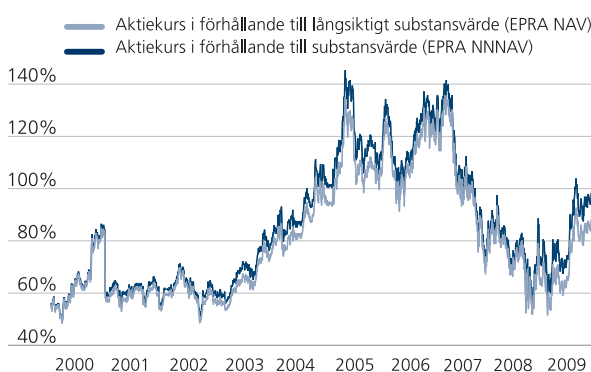
### Direktavkastning

Den föreslagna utdelningen om 3,50 kronor (3,15) motsvarar en direktavkastning om 4,8% (5,2%) beräknat på kursen vid årets utgång.

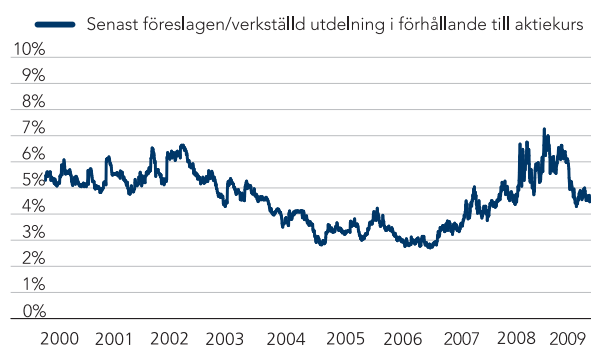
## Aktiens vinstmultipel

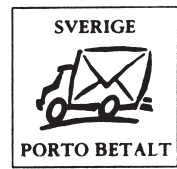


## Aktiens kurs/substansvärde



## Aktiens direktavkastning



**B**

## Kalendarium

Årsredovisning 2009	Månadsskiftet januari/februari 2010	Ytterligare information kan erhållas av Castellums VD Håkan Hellström eller ekonomidirektör Ulrika Danielsson telefon 031-60 74 00.
Årsstämma	25 mars 2010	
Delårsrapport januari-mars 2010	20 april 2010	
Halvårsrapport januari-juni 2010	13 juli 2010	
Delårsrapport januari-september 2010	19 oktober 2010	
Bokslutskommuniké 2010	25 januari 2011	

[www.castellum.se](http://www.castellum.se)

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

## Inbjudan till Årsstämma 2010

Årsstämma i Castellum AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 25 mars 2010 kl 17.00 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg. Entrén öppnas kl. 16.00. Aktieägare, som vill delta i årsstämman skall dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken fredagen den 19 mars 2010, dels anmäla sitt deltagande i stämman till bolaget senast fredagen den 19 mars 2010 kl 16.00.

Kallelse till årsstämman kommer att ske kring den 22 februari och kommer finnas tillgänglig på bl a [www.castellum.se](http://www.castellum.se). I samband härmed kommer även Castellums årsredovisning och övriga handlingar som skall läggas fram på stämman att finnas tillgängliga på nyss nämnda hemsida. Av kallelsen kommer framgå vilka ärenden som skall hanteras vid stämman. Aktieägare som önskar anmäla sitt deltagande till stämman är dock redan nu välkomna att anmäla sig enligt följande.

Anmälan om deltagande i stämman kan ske per post till Castellum AB (publ), Box 2269, 403 14 Göteborg, per telefon 031-60 74 00, per telefax 031-13 17 55, per e-post [info@castellum.se](mailto:info@castellum.se) eller i formulär på [www.castellum.se](http://www.castellum.se). Vid anmälan skall uppges namn/firma, personnummer/organisationsnummer, adress och telefonnummer. För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär, som finns tillgängligt på [www.castellum.se](http://www.castellum.se).

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt låta omregistrera aktierna i eget namn för att äga rätt att delta i stämman. Sådan registrering skall vara verkställd hos Euroclear Sweden AB fredagen den 19 mars 2010. Aktieägaren måste i god tid före denna dag begära att förvaltaren ombesörjer omregistrering.

Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid den kommande årsstämman. Av praktisk skäl ser bolaget gärna att en sådan begäran avsänds så att den når bolaget senast den 5 februari 2010. Begäran skall ställas till Castellum AB, Att: Håkan Hellström, Box 2269, 403 14 Göteborg.

## Dotterbolag

### Aspholmen Fastigheter AB

Nastagatan 2, 702 27 Örebro  
Telefon 019-27 65 00 Telefax 019-27 65 19  
[orebro@aspholmenfastigheter.se](mailto:orebro@aspholmenfastigheter.se)  
[www.aspholmenfastigheter.se](http://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](mailto:info@corallen.se)  
[www.corallen.se](http://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](mailto:info@brostaden.se)  
[www.brostaden.se](http://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](mailto:info@eklandia.se)  
[www.eklandia.se](http://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](mailto:fastighets.ab@briggen.se)  
[www.briggen.se](http://www.briggen.se)

### Harry Sjögren AB

Kråketorpsgatan 20, 431 53 Mölndal  
Telefon 031-706 65 00 Telefax 031-706 65 29  
[info@harrysjogren.se](mailto:info@harrysjogren.se)  
[www.harrysjogren.se](http://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](mailto:info@castellum.se) • [www.castellum.se](http://www.castellum.se)  
Säte: Göteborg • Org nr: 556475-5550