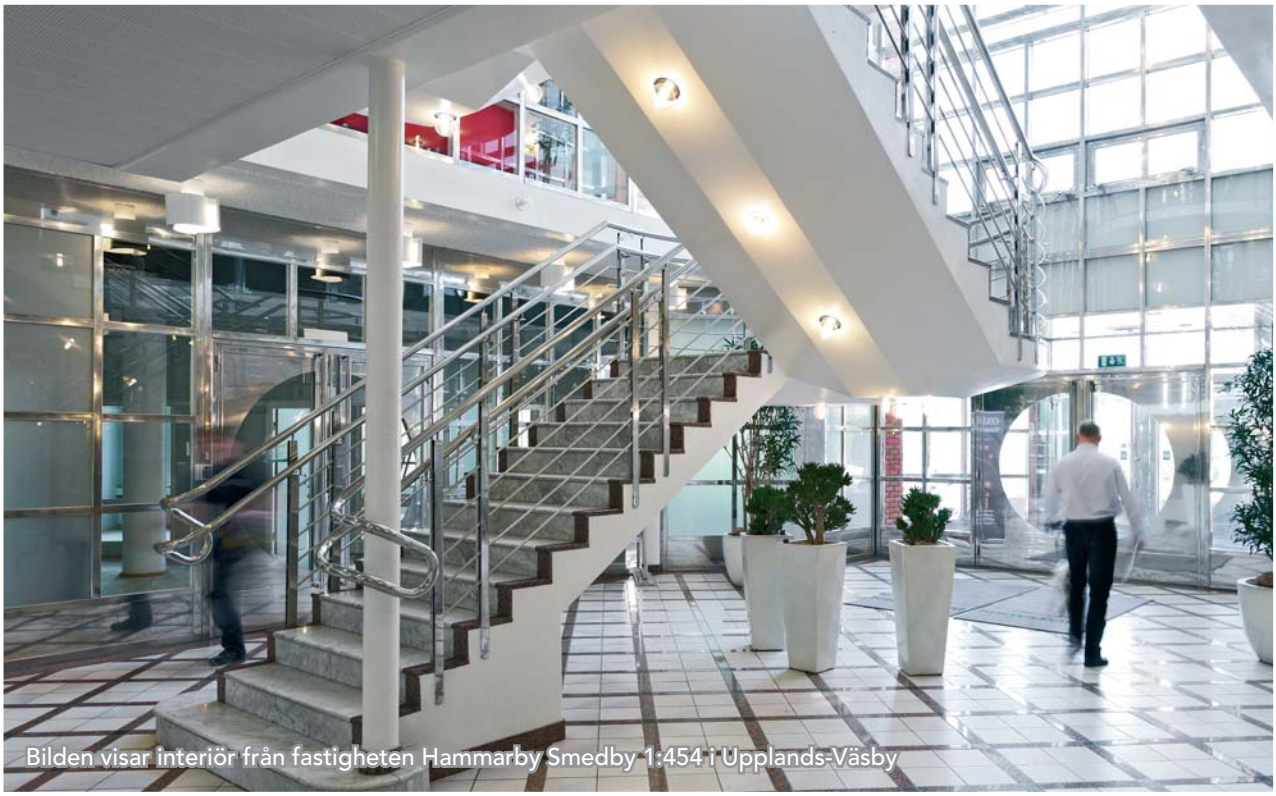
CASTELLUM


Bilden visar interiör från fastigheten Hammarby Smedby 1:454 i Upplands-Väsby

Delårsrapport januari-september 2010

Delårsrapport januari-september 2010

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till ca 30 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 för perioden januari-september 2010 uppgick till 2 058 Mkr (2 022 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 861 Mkr (882), motsvarande 5,25 kronor (5,38) per aktie, en försämring med 2%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 563 Mkr (–953) och på räntederivat till –31 Mkr (102).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 038 Mkr (17), motsvarande 6,33 kronor (0,10) per aktie.
- Investeringarna uppgick till 683 Mkr (849) varav 593 Mkr (820) avsåg ny-, till- och ombyggnationer.

	2010 jan-sept	2009 jan-sept	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Förvaltningsresultat, kr/aktie	5,25	5,38	6,89	5,93	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07	3,77
Förändring föregående år	*–2%*	*+19%*	*+16%*	*+5%*	*+5%*	*+8%*	*+11%*	*+11%*	*+8%*	*+14%*
Resultat efter skatt, kr/aktie	6,33	0,10	0,98	– 4,04	9,07	10,21	7,89	5,59	2,68	4,00
Förändring föregående år	*pos.*	*pos.*	*pos.*	*neg.*	*–11%*	*+29%*	*+41%*	*+108%*	*–33%*	*–30%*
Utdelning, kr/aktie			3,50	3,15	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13	1,88
Förändring föregående år			*+11%*	*+5%*	*+5%*	*+9%*	*+11%*	*+12%*	*+13%*	*+15%*
Fastighetsvärde, Mkr	30 286	29 061	29 267	29 165	27 717	24 238	21 270	19 449	18 015	17 348
Investeringar, Mkr	683	849	1 165	2 738	2 598	2 283	1 357	1 268	1 108	1 050
Belåningsgrad	51%	52%	52%	50%	45%	45%	45%	45%	48%	48%

Affärsidé

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

Mål

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

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

Strategi för finansiering

Kapitalstruktur

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

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

Utdelning

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

Aktie- och kreditmarknaden

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

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

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

Mejramen 1, Mölndal

Kunder och organisation

Decentraliserad och småskalig organisation

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

Dotterbolag med starka varumärken

Castellums dotterbolag har ett 35-tal medarbetare vardera. Dotterbolagens organisationer är inte identiska men utgörs i princip av verkställande direktör, 3-5 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, policys och instruktioner. Policy finns för bl a finans- och ekonomiarbetet, information, informationssäkerhet, miljö, försäkring, el samt personal.

Castellums kunder speglar svensk ekonomi

Castellum har ca 4 400 kommersiella kontrakt med god riskspridning på såväl geografi och lokaltyp som kontraktsstorlek, förfallotid och bransch där kunden verkar. Castellums enskilt största kontrakt svarar för ca 1% av de totala hyresintäkterna.

Nöjda kunder

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

Hyresavtal

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

Hyresavtalen innehåller normalt en bashyra, d v s överenskommen hyra vid avtalets tecknande, samt en indexklausul som innebär en årlig förändring av hyran motsvarande en viss andel av inflationen under föregående år, alternativt en procentuell minimiuppräkning. Hyresavtalen innehåller vanligtvis ett tillägg för lokalens andel av fastighetens kostnad för värme, kyla samt fastighetsskatt.

Medarbetare

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

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

Koncernen har ca 230 medarbetare.

Ansvarsfullt företagande

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

Miljöarbetet fokuserar på att effektivisera energianvändningen och förbättra fastigheternas miljöstatus. Två av Castellums dotterbolag, Fastighets AB Brostaden och Harry Sjögren AB, har utsetts till Green Building Corporate Partner av EU, vilket kan ses som ett kvitto på ett långsiktigt effektivt arbete för att minska energiförbrukningen. I koncernen finns drygt 80 Green Building-klassade fastigheter. Under 2009 färdigställde Eklandia Fastighets AB en fastighet som certifierades med Sveriges första BREEAM-certifiering.

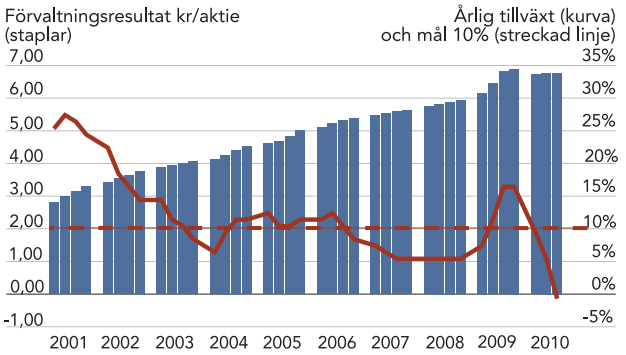
ASPHOLMEN fastigheter	BRIGGEN	BROSTADEN	Corallen	Eklandia Fastighets AB	Harry Sjögren AB
Örebro, Uppsala och Västerås	Malmö, Lund och Helsingborg	Storstockholm	Jönköping, Linköping, Värnamo och Växjö	Centrala, Norra och Östra Storgöteborg	Södra Storgöteborg, Borås, Halmstad och Alingsås

Intäkter, kostnader och resultat

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

Förvaltningsresultatet, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 861 Mkr (882), motsvarande 5,25 kr (5,38) per aktie - en försämring med 2%. Förvaltningsresultatet för rullande fyra kvartal försämrades med 1%.

Förvaltningsresultat kr/aktie, rullande fyra kvartal

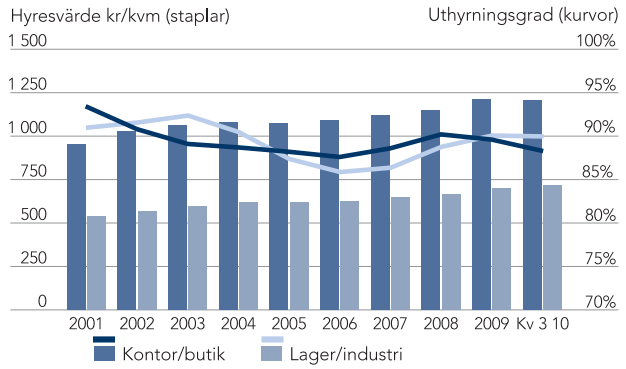


Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till 563 Mkr (–953) och räntederivat till –31 Mkr (102). Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 038 Mkr (17) motsvarande 6,33 kr (0,10) per aktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 058 Mkr (2 022). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 208 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 715 kr/kvm. Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknadsmässiga nivåer har i jämförbart bestånd ökat med 0,7% mot föregående år, varav 0,3%-enheter utgörs av höjd vidaredebiterad fastighetsskatt.

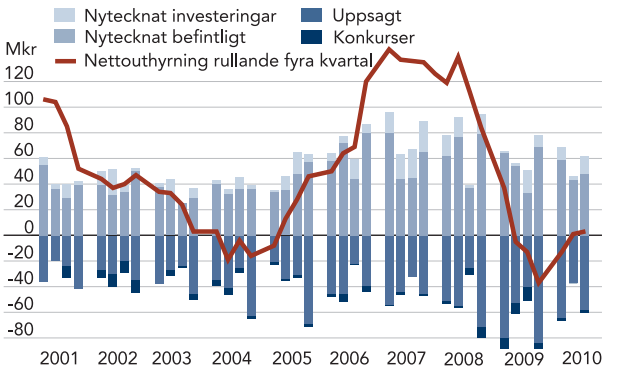
Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88,9% vilket är lägre än vid årsskiftet, men något högre jämfört med föregående kvartal. Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 357 Mkr.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 177 Mkr (173), varav 27 Mkr (22) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 164 Mkr (200), varav konkurser 5 Mkr (27), innebärande en nettouthyrning om 13 Mkr (–27). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms normalt till 9-18 månader.

Nettouthyrning



Tredje kvartalet uppvisar en fortsatt god efterfrågan inom såväl Castellums samtliga fastighetskategorier som delmarknader. Efterfrågan på lokaler förväntas öka, men i likhet med tidigare konjunkturuppgångar sker detta med en viss fördröjning i takt med förbättrad arbetsmarknad. Hyresnivåerna bedöms vara fortsatt stabila eller, på vissa delmarknader, svagt stigande.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 713 Mkr (681) motsvarande 296 kr/kvm (288). Ökningen beror dels på högre kostnader om ca 25 Mkr avseende främst snöröjning och ett kallare första kvartal jämfört med föregående år, dels på högre fastighetsskatt till följd av höjda taxeringsvärden om i genomsnitt 10% för kontors- och butiksfastigheter. Merparten av fastighetsskatten vidaredebiteras dock hyresgästerna varför resultatpåverkan blir marginell. Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 111% (87%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

Fastighetskostnader, kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	Totalt
Driftskostnader	205	126	167
Underhåll	45	21	33
Tomträttsavgäld	7	5	6
Fastighetsskatt	67	17	44
Direkta fastighetskostnader	324	169	250
Uthyrning och fast.adm. (indirekta)	–	–	46
Totalt	**324**	**169**	**296**
Föregående år	*311*	*154*	*288*

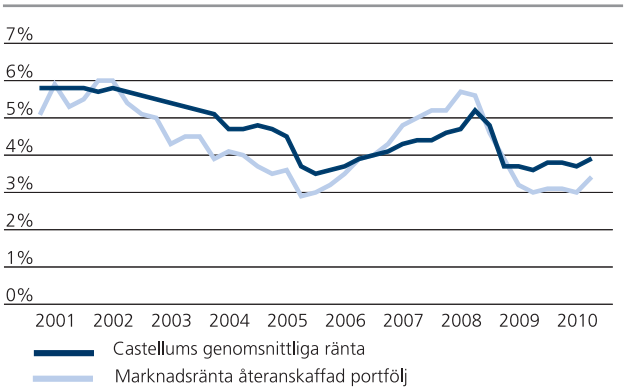
Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 58 Mkr (59). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 10 Mkr (11).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –426 Mkr (–400). Den genomsnittliga räntenivån har varit 3,7% (3,6%).

Räntenivåer



Värdeförändringar

Transaktionsvolymen på svensk fastighetsmarknad fortsätter att öka och uppgick under perioden till 60 miljarder kronor, vilket är en tredubbling jämfört med föregående år.

Castellum bedömer att den successivt ökade efterfrågan under perioden har medfört stigande fastighetspriser, där den största förändringen avser fastigheter i storstadsregionerna och fastigheter med långa hyreskontrakt. Mot bakgrund av detta har avkastningskravet i värderingen sänkts med i genomsnitt 0,1%-enhet. Sänkta avkastningskrav tillsammans med något förbättrade kassaflöden utgör merparten av den redovisade värdeförändringen om 563 Mkr (–953), motsvarande ca 2% av fastighetsvärdet. I värdeförändringarna ingår 23 Mkr hänförligt till försäljning av sex fastigheter där försäljningspriset om 227 Mkr översteg värderingarna med 11%.

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Värdet har på grund av förändrade långa marknadsräntor och tidsfaktorn, ändrats med –31 Mkr (102) och vid periodens utgång var värdet –896 Mkr (–865).

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 1 701 Mkr (1 885), medan fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 13 741 Mkr (12 624). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 26,3% av nettot av dessa poster, 3 166 Mkr (2 824).

Castellum har inga pågående skattetvister.

Skatteberäkning 2010-09-30 Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	861	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	– 438	438
ombyggnationer	– 176	176
ombyggnationer, justering tidigare år	– 18	18
Övriga skattemässiga justeringar	5	3
Skattepliktigt förvaltningsresultat	234	635
Försäljning fastigheter	0	– 30
Värdeförändring fastigheter	–	540
Värdeförändring räntederivat	– 31	–
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	203	1 145
Underskottsavdrag, ingående balans	– 1 885	1 885
Underskottsavdrag, utgående balans	1 701	– 1 701
Skattepliktigt resultat	19	1 329
Därav 26,3% aktuell / uppskjuten skatt	**– 5**	**– 350**

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 för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

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 ca 800 tkvm. Castellum har pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 400 Mkr.

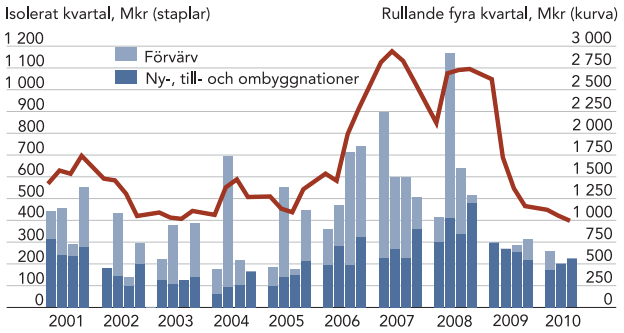
Investeringar

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

Förändring av fastighetsbeståndet	Värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2010	29 267	590
+ Förvärv	90	1
+ Ny-, till- och ombyggnation	593	–
– Försäljningar	– 204	– 6
+/– Orealiserade värdeförändringar	540	–
Fastighetsbestånd 30 september 2010	30 286	585

Under perioden har investerats för totalt 683 Mkr (849), varav 593 Mkr (820) avser ny-, till- och ombyggnation och 90 Mkr (29) avser förvärv. Av de totala investeringarna avser 230 Mkr Storgöteborg, 151 Mkr Mälardalen, 120 Mkr Östra Götaland, 101 Mkr Storstockholm samt 81 Mkr Öresundsområdet.

Investeringar



Fastighetsvärde

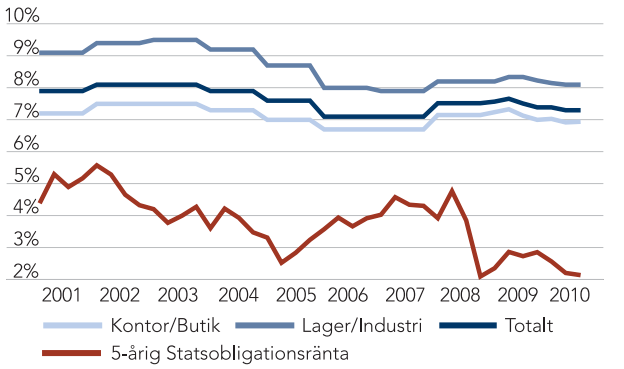
Interna värderingar

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. 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 30 286 Mkr (29 267), motsvarande ca 9 200 kr/kvm.

Genomsnittlig värderingsyield (exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	1 454
+ Beräknad indexjustering 2011, 0,5%	11
Senaste KPI (publ. 12 okt 2010) indikerar en indexjust. om 1-1,5%	
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	167
– Fastighetskostnader till normalår	– 6
– Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	– 72
Normaliserat driftsöverskott (9 månader)	**1 554**
Värdering (exkl. byggrätter om 431 Mkr)	28 598
Genomsnittlig värderingsyield	**7,2%**

Genomsnittlig värderingsyield över tid



Betongblandaren 10, Stockholm

Tryckeriet 13, Örebro

Visionen 3, Jönköping

Vägmästaren 5, Kungsbacka

Investeringar och försäljningar över 30 Mkr

Större projekt

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrningsgrad sept 2010	Total inv., Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Klart	Kommentar
Pågående projekt						
Betongblandaren 10, Stockholm	14 900	50%	130	11	Kv 1 2011	Ombyggnation butik
Varuhuset 1, Jönköping	11 000	100%	105	18	Kv 4 2010	Nybyggnation butik
Boländerna 30:2, Uppsala	14 000	43%	64	57	Kv 4 2011	Om- och nybyggnation av butik
Vägmästaren 5, Kungsbacka	3 000	100%	49	5	Kv 4 2010	Nybyggnation kontor
Kärra 72:36, Göteborg	6 450	0%	39	39	Kv 3 2011	Nybyggnation lager/logistik
Helt / delvis inflyttade projekt						
Visionen 3, Jönköping	7 700	50%	115	5	Kv 1 2011	Nybyggnation kontor
Boländerna 28:3 och 30:2, Uppsala	11 900	100%	96	16	Kv 4 2010	Om- och tillbyggnation av butik
Grusbädden 3, Helsingborg	6 300	100%	35	0	Kv 3 2010	Tillbyggnation lager

Större fastighetförvärv under 2010

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrningsgrad sept 2010	Anskaffningsvärde, Mkr	Tillträde	Kommentar
Backa 107:4, Göteborg	22 700	100%	83	April 2010	Industrifastighet

Större fastighetsförsäljningar under 2010

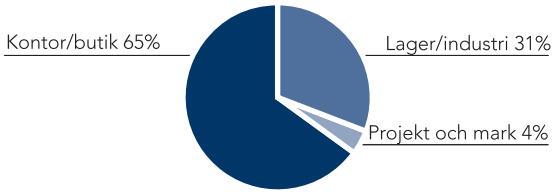
Fastighet	Yta, kvm	Försäljningspris, Mkr	Frånträde	Kommentar
Tryckeriet 13, Örebro	6 900	102	Sept 2010	Hotellfastighet
Folke 3, Malmö	4 200	63	Okt 2010	Kontor/bostadsfastighet
Backa 22:3, Göteborg	5 000	33	Mars 2010	Lagerfastighet

Castellums fastighetsbestånd 2010-09-30

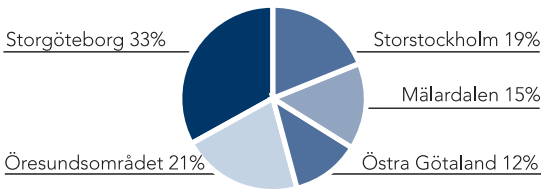
	2010-09-30				januari-september 2010						
	Antal fastig-heter	Yta tkvm	Fastighets-värde Mkr	*Fastighets-värde kr/kvm*	Hyres-värde Mkr	*Hyres-värde kr/kvm*	Ekon. ut-hyrnings-grad	Hyres-intäkter Mkr	Fastighets-kostnader Mkr	*Fastighets-kostnader kr/kvm*	Drifts-överskott Mkr
Kontor/butik											
Storgöteborg	75	397	5 305	*13 381*	376	*1 265*	94,9%	357	95	*319*	262
Öresundsområdet	51	320	4 771	*14 917*	341	*1 420*	87,5%	298	83	*348*	215
Storstockholm	45	314	3 736	*11 891*	310	*1 316*	78,4%	243	77	*327*	166
Mälardalen	69	321	3 206	*9 973*	255	*1 056*	90,9%	232	75	*311*	157
Östra Götaland	49	298	2 497	*8 384*	213	*954*	88,9%	190	71	*316*	119
Summa kontor/butik	**289**	**1 650**	**19 515**	***11 829***	**1 495**	***1 208***	**88,3%**	**1 320**	**401**	***324***	**919**
Lager/industri											
Storgöteborg	99	644	4 471	*6 941*	352	*728*	93,0%	327	77	*161*	250
Öresundsområdet	42	302	1 677	*5 555*	155	*682*	84,8%	131	36	*159*	95
Storstockholm	38	202	1 674	*8 283*	142	*940*	89,7%	128	37	*240*	91
Mälardalen	40	170	957	*5 646*	88	*694*	91,5%	81	24	*190*	57
Östra Götaland	35	186	735	*3 949*	69	*494*	86,0%	59	17	*121*	42
Summa lager/industri	**254**	**1 504**	**9 514**	***6 326***	**806**	***715***	**90,1%**	**726**	**191**	***169***	**535**
Summa	**543**	**3 154**	**29 029**	***9 205***	**2 301**	***973***	**88,9%**	**2 046**	**592**	***250***	**1 454**
Uthyrning och fastighetsadministration									110	*46*	– 110
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									**702**	***296***	**1 344**
Projekt	8	61	848	–	27	–	–	14	8	–	6
Obebyggd mark	34	–	409	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**585**	**3 215**	**30 286**	**–**	**2 328**	**–**	**–**	**2 060**	**710**	**–**	**1 350**

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 1 350 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 1 345 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 6 Mkr i under perioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 11 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2010 jan-sept	2009 jan-sept	2009 jan-dec
Hyresvärde, kr/kvm	973	964	969
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,9%	89,9%	89,8%
Fastighetskostnader, kr/kvm	296	288	300
Driftsöverskott, kr/kvm	568	578	571
Fastighetsvärde, kr/kvm	9 205	8 984	9 036
Antal fastigheter	585	590	590
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 215	3 186	3 199

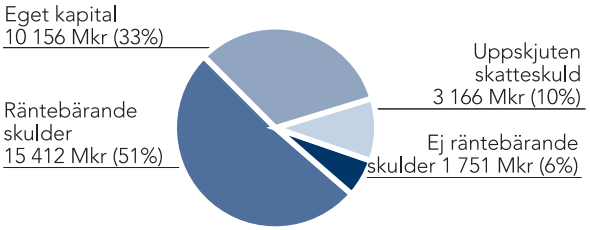
Segmentinformation

	Hyresintäkter		Förvaltningsresultat	
Mkr	2010 jan-sept	2009 jan-sept	2010 jan-sept	2009 jan-sept
Storgöteborg	680	657	327	324
Öresundsområdet	429	426	192	196
Storstockholm	373	366	151	161
Mälardalen	324	323	113	123
Östra Götaland	252	250	94	103
Totalt	**2 058**	**2 022**	**877**	**907**

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 877 Mkr (907) och koncernens redovisade resultat före skatt om 1 393 Mkr (31) består av ofördelat förvaltningsresultat om –16 Mkr (–25), värdeförändring fastigheter om 563 Mkr (–953) och värdeförändring derivat om –31 Mkr (102).

Finansiering

Finansiering 2010-09-30



Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 10 156 Mkr (9 692). Substansvärdet kan beräknas enligt följande tabell.

Substansvärde 2010-09-30	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	10 156	62
Återläggning		
Räntederivat enligt balansräkning	896	6
Uppskjuten skatt enl. balansräkn. 26,3%	3 166	19
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV*)	**14 218**	**87**
Avdrag		
Räntederivat enligt ovan	– 896	– 6
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	– 602	– 3
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV*)	**12 720**	**78**

**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).*

Räntebärande skulder

Perioden har präglats av stigande korta räntor på grund av att Riksbanken höjt reporäntan vid två tillfällen. Marknaden har förväntningar på ytterligare räntehöjningar vilket innebär att den korta räntan kommer fortsätta stiga. De långa marknadsräntorna har under perioden haft en blandad utveckling och var vid periodens utgång lägre än vid årsskiftet. De långa räntorna påverkas inte direkt av Riksbankens beslut utan av andra omvärldsfaktorer.

Tillgången till krediter och kreditmarginaler kan betecknas som stabila och Castellums möjlighet till långfristig finansiering är god.

Lånestruktur

Under perioden har Castellum ingått nya låneavtal om 600 Mkr och förlängt låneavtal om 5 700 Mkr. Castellum hade per 30 september 2010 långfristiga låneavtal i banker om 16 762 Mkr (16 262), obligationslån om 200 Mkr (500), kortfristiga låneavtal i banker om 820 Mkr (1 220) och ett företagscertifikatprogram om 4 000 Mkr (4 000). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 35 Mkr (8) uppgick till 15 377 Mkr (15 286), varav 1 020 Mkr (0) avser utestående företagscertifikat.

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 mot långivarna innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150% vilket Castellum uppfyller med god marginal, 51% respektive 302%.

Den genomsnittliga kreditbindningen på Castellums långfristiga låneavtal uppgick till 5,1 år (5,5). Marginaler och avgifter på långfristiga låneavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,5 år (3,2).

Låneförfallostruktur 2010-09-30		
Långfristigt, Mkr	Låneavtal	Utnyttjat
1 - 2 år	200	–
2 - 3 år	5 500	4 930
3 - 4 år	500	–
4 - 5 år	–	–
> 5 år	10 562	8 862
Summa långfristiga låneavtal	16 762	13 792
Summa kortfristiga låneramar (0 - 1 år)	2 040	1 585
Totala kreditavtal	**18 802**	**15 377**
Outnyttjat låneutrymme i långfristiga avtal		1 385

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga effektiva räntan per den 30 september 2010 var 3,9% (3,8%). Räntan på motsvarande portfölj, med hänsyn tagen till såväl rådande marknadsränta som kreditmarginal, kan uppskattas till 3,4% (3,1). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,6 år (2,8).

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 2010-09-30	Belopp, Mkr	Medelränta
0 - 1 år	5 827	2,4%
1 - 2 år	800	4,5%
2 - 3 år	2 350	5,0%
3 - 4 år	2 200	4,5%
4 - 5 år	1 000	4,8%
5 - 10 år	3 200	4,8%
Totalt	**15 377**	**3,9%**

Räntederivat

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

Per den 30 september 2010 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till –896 Mkr (–865).

Resultaträkning för koncernen

Mkr	2010 juli - sept	2009 juli - sept	2010 jan - sept	2009 jan - sept	Rullande 4 kvartal okt 09 - sept 10	2009 jan - dec
Hyresintäkter	691	676	2 058	2 022	2 730	2 694
Driftskostnader	– 100	– 101	– 403	– 370	– 545	– 512
Underhåll	– 28	– 23	– 81	– 79	– 129	– 127
Tomträttsavgäld	– 6	– 6	– 14	– 16	– 19	– 21
Fastighetsskatt	– 36	– 33	– 105	– 95	– 137	– 127
Uthyrning och fastighetsadministration	– 36	– 36	– 110	– 121	– 144	– 155
Driftsöverskott	**485**	**477**	**1 345**	**1 341**	**1 756**	**1 752**
Centrala administrationskostnader	– 19	– 20	– 58	– 59	– 80	– 81
Finansnetto	– 142	– 132	– 426	– 400	– 567	– 541
Förvaltningsresultat	**324**	**325**	**861**	**882**	**1 109**	**1 130**
Värdeförändringar						
Fastigheter	197	– 139	563	– 953	489	– 1 027
Räntederivat	58	34	– 31	102	– 31	102
Resultat före skatt	**579**	**220**	**1 393**	**31**	**1 567**	**205**
Aktuell skatt	0	– 4	– 5	– 9	– 6	– 10
Uppskjuten skatt	– 144	– 66	– 350	– 5	– 380	– 35
Periodens/Årets resultat	**435**	**150**	**1 038**	**17**	**1 181**	**160**

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

Data per aktie

	2010 juli - sept	2009 juli - sept	2010 jan - sept	2009 jan - sept	Rullande 4 kvartal okt 09 - sept 10	2009 jan - dec
Genomsnittligt antal aktier, tusental	*164 000*	*164 000*	*164 000*	*164 000*	*164 000*	*164 000*
Förvaltningsresultat, kr	1,98	1,98	5,25	5,38	6,76	6,89
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	1,81	1,85	4,87	5,18	6,63	6,93
Resultat efter skatt, kr	2,65	0,91	6,33	0,10	7,20	0,98
Utestående antal aktier, tusental	*164 000*	*164 000*	*164 000*	*164 000*	*164 000*	*164 000*
Fastighetsvärde, kr	185	177	185	177	185	178
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	87	81	87	81	87	82
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	78	72	78	72	78	73

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

Finansiella nyckeltal

	2010 juli - sept	2009 juli - sept	2010 jan - sept	2009 jan - sept	Rullande 4 kvartal okt 09 - sept 10	2009 jan - dec
Överskottsgrad	70%	71%	65%	66%	64%	65%
Räntetäckningsgrad	328%	346%	302%	320%	296%	309%
Avkastning substansvärde	17,9%	7,0%	15,0%	0,2%	12,9%	1,6%
Avkastning totalt kapital	8,8%	4,3%	8,3%	1,5%	7,3%	2,1%
Investering, Mkr	227	283	683	849	999	1 165
Belåningsgrad	51%	52%	51%	52%	51%	52%

Balansräkning för koncernen

Mkr	30 sept 2010	30 sept 2009	31 dec 2009
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	30 286	29 061	29 267
Övriga anläggningstillgångar	15	13	13
Kortfristiga fordringar	149	180	188
Kassa och bank	35	12	8
Summa tillgångar	**30 485**	**29 266**	**29 476**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 156	9 549	9 692
Uppskjuten skatteskuld	3 166	2 791	2 824
Räntederivat	896	865	865
Långfristiga räntebärande skulder	15 412	15 225	15 294
Ej räntebärande skulder	855	836	801
Summa eget kapital och skulder	**30 485**	**29 266**	**29 476**
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	17 775	17 252	18 281
Ansvarsförbindelser	–	–	–

Förändring eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2008-12-31	*164 000*	**86**	**20**	**9 943**	**10 049**
Utdelning, mars 2009	–	–	–	– 517	– 517
Resultat januari-september 2009	–	–	–	17	17
Eget kapital 2009-09-30	*164 000*	**86**	**20**	**9 443**	**9 549**
Resultat oktober-december 2009	–	–	–	143	143
Eget kapital 2009-12-31	*164 000*	**86**	**20**	**9 586**	**9 692**
Utdelning, mars 2010	–	–	–	– 574	– 574
Resultat januari-september 2010	–	–	–	1 038	1 038
Eget kapital 2010-09-30	*164 000*	**86**	**20**	**10 050**	**10 156**

Kassaflödesanalys

Mkr	2010 juli - sept	2009 juli - sept	2010 jan - sept	2009 jan - sept	Rullande 4 kvartal okt 09 - sept 10	2009 jan - dec
Driftsöverskott	485	477	1 345	1 341	1 756	1 752
Centrala administrationskostnader	– 19	– 20	– 58	– 59	– 80	– 81
Återläggning av avskrivningar	2	2	5	5	7	7
Betalt finansnetto	– 159	– 143	– 428	– 459	– 580	– 611
Betald skatt	0	– 4	– 4	– 17	3	– 10
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	**309**	**312**	**860**	**811**	**1 106**	**1 057**
Förändring kortfristiga fordringar	4	– 9	9	35	36	62
Förändring kortfristiga skulder	44	5	64	– 89	24	– 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**357**	**308**	**933**	**757**	**1 166**	**990**
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	– 220	– 254	– 593	– 820	– 812	– 1 039
Förvärv fastigheter	– 7	– 29	– 90	– 29	– 179	– 118
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	– 1	1	– 9	– 5	– 1	3
Försäljning fastigheter	165	0	219	0	255	36
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	– 5	0	28	0	– 7	– 35
Investeringar i övrigt, netto	– 3	– 1	– 5	– 1	– 12	– 8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**– 71**	**– 283**	**– 450**	**– 855**	**– 756**	**– 1 161**
Förändring långfristiga skulder	– 263	– 25	118	618	187	687
Utbetald utdelning	–	–	– 574	– 517	– 574	– 517
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**– 263**	**– 25**	**– 456**	**101**	**– 387**	**170**
Periodens / Årets kassaflöde	**23**	**0**	**27**	**3**	**23**	**– 1**
Kassa och bank ingående balans	12	12	8	9	12	9
Kassa och bank utgående balans	**35**	**12**	**35**	**12**	**35**	**8**

Möjligheter och risker

Möjligheter och risker i kassaflödet

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

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

Känslighetsanalys - kassaflöde

	Resultateffekt, Mkr	Sannolikt scenario	
	+/– 1% (enheter)	Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå	+ 27/– 27	+	–
Vakans	+ 31/– 31	+	–
Fastighetskostnader	– 10/+ 10	–	0
Räntekostnader	– 47/+ 40*	–	+

* 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 driftsöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv real utveckling av driftsöverskottet en prisjustering uppåt, medan låg real tillväxt får motsatt effekt.

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

Känslighetsanalys - värdeförändring

Fastigheter	– 20%	– 10%	0	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	– 6 057	– 3 029	0	3 029	6 057
Belåningsgrad	64%	57%	51%	46%	42%

Finansiell risk

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

Moderbolaget

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

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

RESULTATRÄKNING, Mkr	2010 juli-sept	2009 juli-sept	2010 jan-sept	2009 jan-sept
Intäkter	4	2	11	9
Kostnader	– 13	– 15	– 41	– 46
Finansnetto	6	0	14	12
Värdeförändring räntederivat	58	34	– 31	102
Resultat före skatt	**55**	**21**	**– 47**	**77**
Skatt	– 14	– 6	12	– 21
Periodens/Årets resultat	**41**	**15**	**– 35**	**56**

BALANSRÄKNING, Mkr	30/9 2010	30/9 2009	31/12 2009
Andelar koncernföretag	4 087	4 087	4 087
Fordringar koncernföretag	15 909	15 951	16 608
Övriga tillgångar	239	224	230
Kassa och bank	0	0	0
Summa	**20 235**	**20 262**	**20 925**
Eget kapital	3 082	3 141	3 691
Räntederivat	896	865	865
Räntebärande skulder	14 026	14 923	14 082
Räntebärande skulder konc. företag	2 059	1 146	2 109
Övriga skulder	172	187	178
Summa	**20 235**	**20 262**	**20 925**
Ställda säkerheter (fordringar koncern ftg)	14 721	15 239	15 214
Ansvarsförbindelser (borgen dotterbolag)	1 362	300	1 362

Valberedning

Enligt årsstämman 2010 skall en valberedning inrättas inför årsstämman 2011 för att bl a framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande, ersättning till styrelseledamöterna samt val av revisorer.

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 Pensioensfonds ABP, Lars-Åke Bokenberger representerande AMF Pension samt styrelsens ordförande Jan Kvarnström.

Göteborg den 19 oktober 2010

Håkan Hellström
Verkställande direktör

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

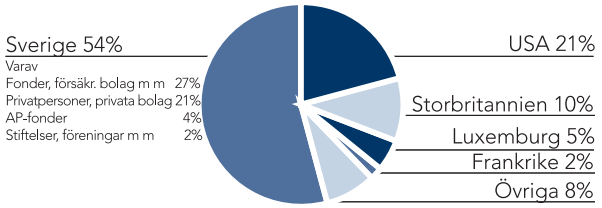
Castellumaktien

Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap och hade vid periodens utgång ca 9 600 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom en utländsk ägare som har flaggat för innehav över 5%, Stichting Pensioensfonds ABP. Castellum har inga direktregistrerade aktieägare med ett innehav överstigande 10%. De tio enskilt största svenska aktieägarna framgår av nedanstående tabell.

Aktieägare per 2010-09-30	Antal aktier tusental	Andel röster och kapital
AFA Sjukförsäkrings AB	8 670	5,3%
AMF Pensionsförsäkrings AB	7 381	4,5%
László Szombatfalvy	5 000	3,1%
Magdalena Szombatfalvy	4 935	3,0%
Andra AP-fonden	3 359	2,0%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	2 639	1,6%
Lannebo Småbolag	2 450	1,5%
Nordea Funds Sweden	2 143	1,3%
AFA Trygghetsförsäkring AB	1 653	1,0%
Tredje AP-fonden	1 414	0,9%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	49 099	29,9%
Aktieägare registrerade i utlandet	75 257	45,9%
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 2010-09-30



Kursen på Castellumaktien den 30 september 2010 var 89,65 kronor (67,50) motsvarande ett börsvärde om 14,7 miljarder kronor (11,1), beräknat på antalet utestående aktier.

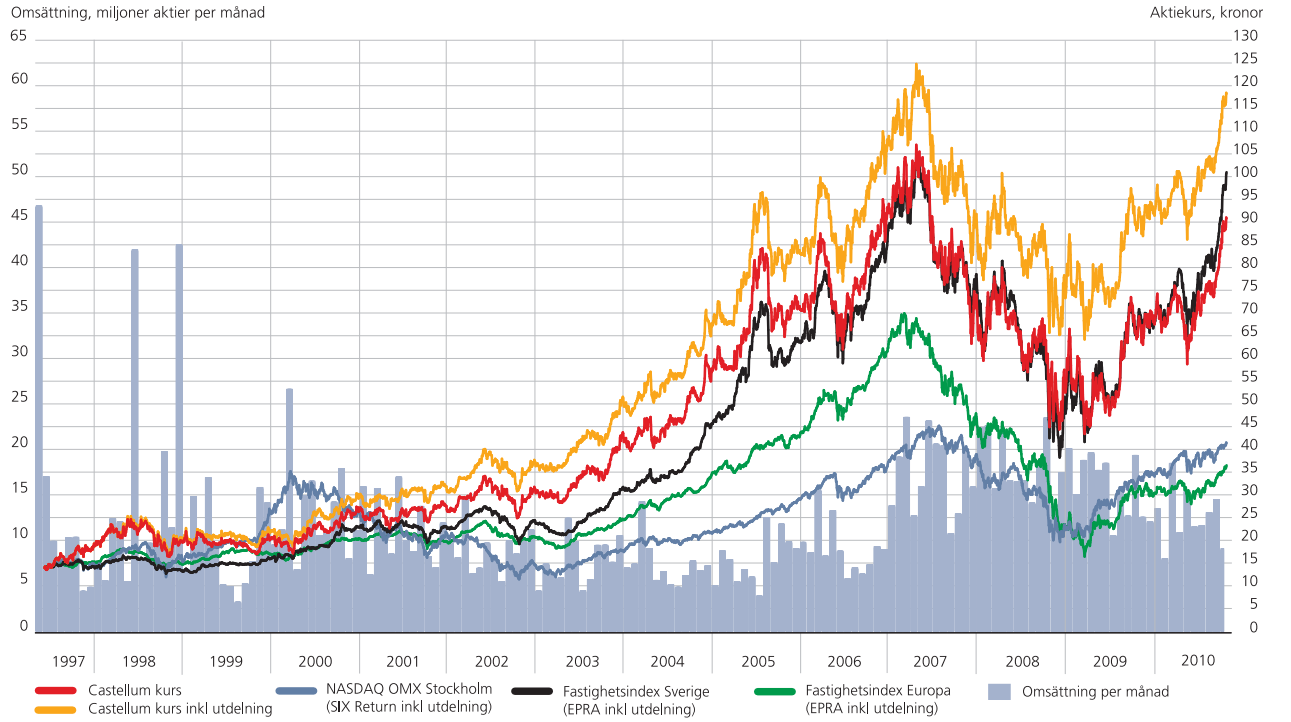
Sedan årets början har totalt 116 miljoner (154) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 613 000 aktier per dag (820 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 94% (126%).

Avkastning

Under den senaste tolvmånadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,50 kronor (3,15), varit +38% (19%).

Aktiens totalavkastning	okt 2009-sept 2010	3 år snitt /år	10 år snitt/år
Castellum	+ 38%	+ 7%	+ 17%
NASDAQ OMX Stockholm (SIX Return)	+ 26%	– 1%	+ 4%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	+ 46%	+ 7%	+ 16%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	+ 16%	– 13%	+ 6%

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



Värdering - kursrelaterade nyckeltal

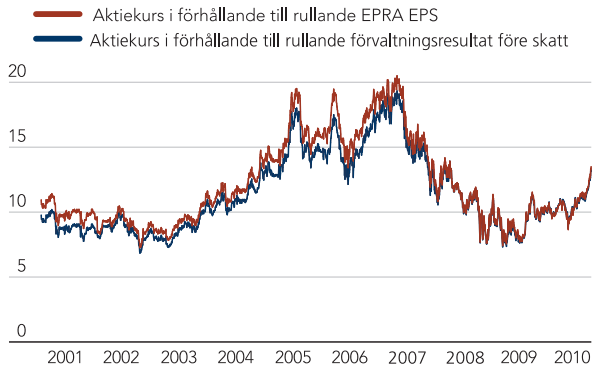
Intjäningsförmåga

Förvaltningsresultat per aktie före skatt uppgick för rullande fyra kvartal till 6,76 kronor (6,80), vilket jämfört med kursen vid periodens utgång ger en multipel om 13 (10).

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick för rullande fyra kvartal till 6,63 kronor (6,74) vilket ger en multipel om 14 (10).

Resultatet efter skatt per aktie uppgick för rullande fyra kvartal till 7,20 kronor (–2,89) vilket ger en multipel om 12 (negativ).

Aktiens vinstmultipel

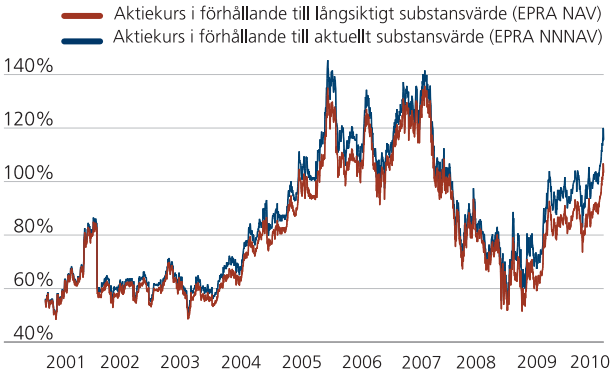


Substansvärde

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kan beräknas till motsvarande 87 kr/aktie (82). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 103% (88%) av substansvärdet.

Aktuellt substansvärdet (EPRA NNNAV) kan beräknas till 78 kr/aktie (73). Aktiekursen vid peridens utgång utgjorde således 115% (90%) av det aktuella substansvärdet.

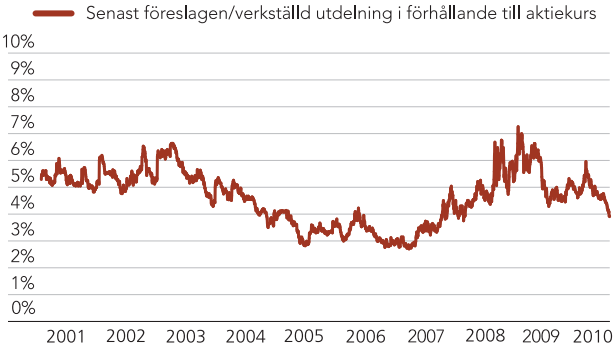
Aktiens kurs/substansvärde



Direktavkastning

Den senaste utdelningen om 3,50 kronor (3,15) motsvarar en direktavkastning om 3,9% (4,7%) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Aktiens direktavkastning



Gulsippan 1, Malmö

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2010	25 januari 2011, ca klockan 11
Årsredovisning 2010	Vecka 5 2011
Årsstämma 2011	24 mars 2011
Delårsrapport januari-mars 2011	19 april 2011
Halvårsrapport januari-juni 2011	12 juli 2011
Delårsrapport januari-september 2011	18 oktober 2011
Bokslutskommuniké 2011	24 januari 2012
Årsstämma 2012	22 mars 2012

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

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

Årsstämma

Årsstämman planeras äga rum torsdagen den 24 mars 2011 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 10 december 2010.
Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid den kommande årsstämman den 24 mars 2011. Av praktisk skäl ser bolaget gärna att en sådan begäran avsänds så att den når bolaget senast den 4 februari 2011. Begäran skall ställas till Castellum AB, Att: Håkan Hellström, Box 2269, 403 14 Göteborg.

Dotterbolag

Aspholmen Fastigheter AB
Elementvägen 14, 702 27 Örebro
Telefon 019-27 65 00 Telefax 019-27 65 19
orebro@aspholmenfastigheter.se
www.aspholmenfastigheter.se

Fastighets AB 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

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

Fastighets AB Corallen
Lasarettsgatan 3, Box 148, 331 21 Värnamo
Telefon 0370-69 49 00 Telefax 0370-475 90
info@corallen.se
www.corallen.se

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

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