

CASTELLUM



Bokslutskommuniké 2008

Bokslutskommuniké 2008

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 2008 uppgick till 2 501 Mkr (2 259 Mkr föregående år).
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 5% till 973 Mkr (924), motsvarande 5,93 kronor (5,63) per aktie.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –1 262 Mkr (920) och på räntederivat till –1 010 Mkr (99).
- Årets resultat efter skatt uppgick till – 663 Mkr (1 487), motsvarande – 4,04 kronor (9,07) per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,15 kronor (3,00) per aktie, motsvarande en ökning om 5%.
- Investeringarna uppgick till 2 738 Mkr (2 598) varav 1 212 Mkr (1 514) avser förvärv och 1 526 Mkr (1 084) ny-, till och ombyggnation.
- Fastighetsvärdet uppgick till 29 165 Mkr (27 717) med en belåningsgrad om 50% (45%). Outnyttjat utrymme i långfristiga låneavtal uppgick till 1 702 Mkr (1 375).

Data per aktie

Kronor	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Förvaltningsresultat	5,93	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07	3,77	3,30
Förändring	+5%	+5%	+8%	+11%	+11%	+8%	+14%	
Resultat efter skatt	– 4,04	9,07	10,21	7,89	5,59	2,68	4,00	5,68
Förändring	neg	-11%	+29%	+41%	+108%	-33%	-30%	
Utdelning (2008 föreslagen)	3,15	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13	1,88	1,63
Förändring	+5%	+5%	+9%	+11%	+12%	+13%	+15%	

VD har ordet

Bästa resultatet någonsin men också det sämsta.

2008 var ett turbulent år – började så bra att Riksbanken försökte dämpa inflationen och kyla ner ekonomin genom flera höjningar av styrräntan. Efter att finanskrisen briserat under sista kvartalet kom en kraftig inbromsning i ekonomin. De sänkta räntenivåerna därefter känns som en klen tröst för de omfattande varslen på arbetsmarknaden.

Hyresmarknaden kännetecknades av bra efterfrågan på lokaler, försiktigt stigande hyresnivåer och en fortsatt nyproduktion. Trots kraftig inbromsning i ekonomin under hösten har det varit fortsatt bra efterfrågan på lokaler och stabila hyresnivåer. Nyproduktionen har dock avstannat.

För Castellums del ökade hyresintäkterna 2008 med ca 240 Mkr, en effekt av såväl stigande hyresnivåer som lägre vakanser och genomförda investeringar. Fastighetskostnaderna har ökat med ca 60 Mkr främst utifrån ett större bestånd. Räntekostnaderna ökade med ca 130 Mkr, varav ca 60 Mkr på grund av högre räntenivåer. Sammantaget blev förvaltningsresultatet 973 Mkr - det bästa någonsin!

Den 5%-iga tillväxten nådde inte upp till målet om 10%, men får ändå betraktas som tillfredsställande för ett turbulent år som 2008. Tillväxten möjliggör ett förslag om ökad utdelning till 3,15 kronor.

Fastighetsvärden går upp och ner. Efter att ha gått upp med 3,7 miljarder sedan 2004 gick de ner med 1,3 miljarder under 2008. Det är uppenbart att svängningarna förstärkts av att det tidigare varit relativt lätt att få finansiering, medan det för tillfället i finanskrisens spår är betydligt svårare.

Även marknadsräntor går upp och ner. De under sista kvartalet kraftigt sjunkande långräntorna innebär att avtalad ränta var högre än marknadsräntan per årsskiftet, med en värdenedgång i räntederivatet om drygt 1 miljard som följd.

Med vald strategi avseende fastighetsbestånd och finanspolicy är Castellums möjlighet att påverka dessa icke kassaflödespåverkande värderingsposter ytterst begränsad. Prissättningen på tillgångar och räntor blir allt mer internationell. Sedan några år tillbaka påverkar dock dessa poster resultaträkningen, vilket medför att Castellum redovisar ett resultat efter värdeförändringar och skatt på – 663 Mkr - det sämsta någonsin!

Castellums balansräkning är fortsatt stark, vilket är än viktigare i en finanskris och inför en lågkonjunktur. Trots under året gjorda investeringar om 2,7 miljarder och nedskrivningar om 1,3 miljarder uppgår belåningsgraden till låga 50%. Castellums tillgång till långfristiga krediter är god.

Totalavkastningen på aktien blev –5%. Det är inte tillfredsställande, men ändå betydligt bättre än Stockholmsbörsens –39% och Europeiskt fastighetsindex –49%.



Vad skall man då tro om 2009?

Castellum har engagerade och kunniga medarbetare som alltid försöker leva upp till kundernas förväntningar, men i en begynnande lågkonjunktur kan ändå inte uteslutas att det blir mer uppsägningar än nyuthyrningar. En sådan utveckling kommer dock att få begränsad påverkan på 2009 då hyresavtalen i normalfallet måste sägas upp nio månader före förändring. Hyresnivåerna kommer i och med indexuppräknings initialt att stiga under 2009. Jag ser liten risk för väsentligt försämrade intäkter under 2009, förutsatt att det inte blir omfattande konkurser i näringslivet.

Räntekostnaderna kommer sannolikt sjunka under 2009. Den allmänna uppfattningen är att Riksbanken kommer att sänka styrräntan ytterligare, men hur detta tillsammans med statens ökande lånebehov och finanskrisens utveckling kommer att påverka priset på pengar är inte lika lättbedömt. Det absolut viktigaste för näringslivet generellt och fastighetsbranschen specifikt är att kreditmarknaden börjar fungera igen.

I tider av osäkerhet kring finansieringsmöjligheter kommer det även att råda osäkerhet om underliggande tillgångspriser. På lite längre sikt känner jag dock ingen oro för Castellums nuvarande värdering om ca 9 000 kr/kvm. Det är med god marginal under nyproduktionspris och kräver inga höga hyror för att försvara värderingen.

Med en stark balansräkning och fortsatt fokus på kunden och kassaflödet ser jag många intressanta möjligheter och utmaningar inför de närmsta åren.

Håkan Hellström
Verkställande Direktör



Fastigheten Unaman 8 i centrala Växjö förvärvades 2006 och genomgick under 2008 en omfattande ombyggnation. Bilderna visar den färdigställda fastigheten.

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 av egna aktier skall kunna ske för att anpassa bolagets kapitalstruktur till bolagets kapitalbehov. Överlåtelse av egna aktier kan dessutom ske vid fastighetsförvärv. Handel med egna aktier får ej ske i självständigt vinstsyfte.

Utdelning

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

Aktie- och kreditmarknaden

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

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

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

Kunder

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.

Castellum arbetar med service och tilläggstjänster dels för att förbättra och förenkla kundens vardag och dels för att stärka områdets attraktionskraft där kunden är verksam.

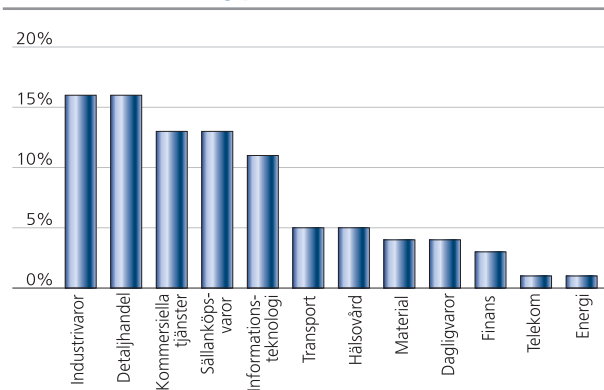
Som en av de största fastighetsägarna på respektive lokal marknad samarbetar Castellum med kommuner samt engagerar sig i lokala nätverk såsom t ex företagsföreningar.

De lokala bolagen ger regelbundet ut information via kundtidningar och hemsidor.

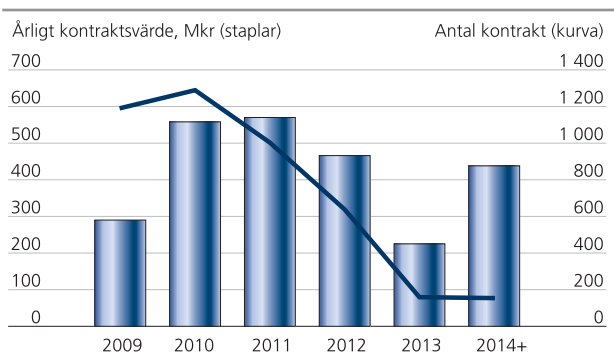
Castellums kunder speglar svensk ekonomi

Castellum har drygt 4 000 kommersiella kontrakt med god riskspridning på såväl geografi och lokaltyp som kontraktstorlek, förfallotid och bransch där kunden verkar. Castellums enskilt största kontrakt svarar för ca 1% av de totala hyresintäkterna.

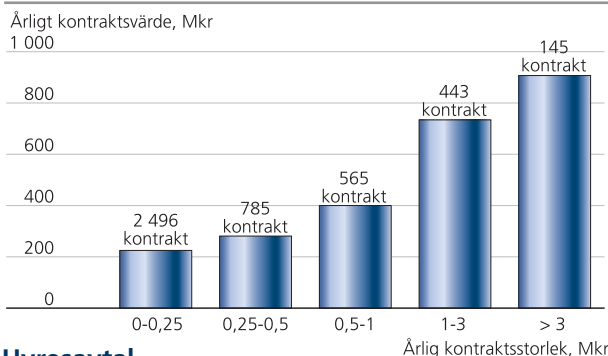
Kontraktfördelning per bransch



Kontraktförfallostruktur



Fördelning kontraktstorlek



Hyresavtal

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

Nöjda kunder

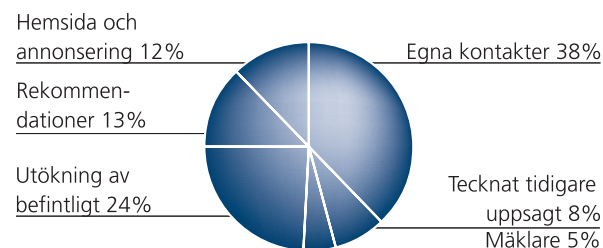
För att undersöka hur väl Castellum lever upp till kundernas förväntningar samt för att följa upp och utvärdera genomförda insatser genomförs årligen en extern kundmätning. Undersökningen visar dels kundernas generella uppfattning om Castellum i ett Nöjd Kund Index dels på delområdena lojalitet, image, lokalen, fastigheten, serviceviljan, information och affärsrelation.

Undersökningen, som från och med i år utöver kontor även innefattar lager, industri och butik, visar på ett fortsatt genomgående högt betyg för Castellum, med ett sammanvägt index om 73. 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 2008 har organisationen tecknat 767 nya kontrakt med ett totalt årsvärde om 305 Mkr. Uthyrningsarbetet visar på vikten av att vårda kunderna och kontaktnäten. Av de nytecknade kontrakten kommer 83% från egna kontakter, rekommendationer eller att befintliga kunder utökar, medan 12% kommer via hemsidorna och resterande från mäklare.

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, policies 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 aktiemarknads-

information) 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 226 (208) anställda.

Systemstöd

Användningen av systemstöd i form av IT/IS inom koncernen skall möjliggöra en säker och effektiv rapportering och uppföljning av verksamheten. Den tekniska plattformen bygger på lokala nätverk som är integrerade i ett koncerngemensamt nätverk och bygger på standardprodukter, vilket i längden borgar för hög säkerhet och låga underhållskostnader.

Ansvarsfullt företagande

Castellum arbetar för en hållbar utveckling gällande socialt ansvar och miljöhänsyn. Arbetet 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.



Örebro, Uppsala och Västerås



Malmö, Lund och Helsingborg



Storstockholm



Jönköping, Linköping, Värnamo och Växjö



Centrala, Norra och Östra Storgöteborg



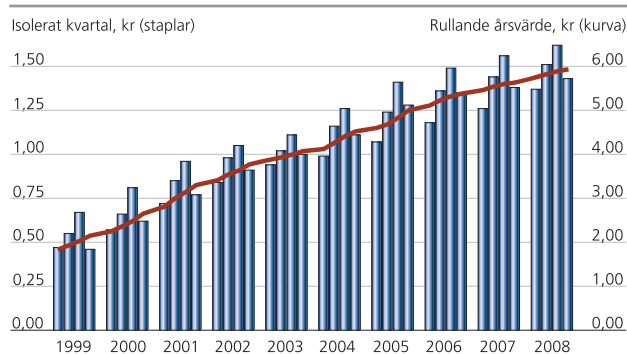
Södra Storgöteborg, Borås, Alingsås och Halmstad

Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år. För definitioner se Castellums webbplats, www.castellum.se

Årets förvaltningsresultat, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 973 Mkr (924), motsvarande 5,93 kr (5,63) per aktie. Förbättringen uppgår till 5% och är en effekt av förbättrat driftsöverskott i förvaltningen och av genomförda investeringar, men har begränsats av högre räntekostnader.

Förvaltningsresultat per aktie



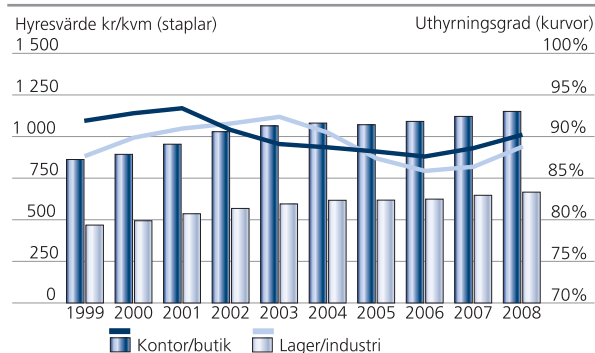
Under året uppgick värdeförändringar på fastigheter till -1 262 Mkr (920) och räntederivat till -1 010 Mkr (99). Årets resultat efter skatt uppgick till -663 Mkr (1 487) motsvarande -4,04 kr (9,07) per aktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 501 Mkr (2 259). Ökningen är främst resultatet av genomförda investeringar, men även av högre hyresnivåer och lägre vakanser.

För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 151 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 666 kr/kvm. Hyresnivåerna har jämfört med föregående år ökat med ca 3%. Kontrakterade hyror om i genomsnitt 921 kr/kvm, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, bedöms vara på marknadsmässiga nivåer.

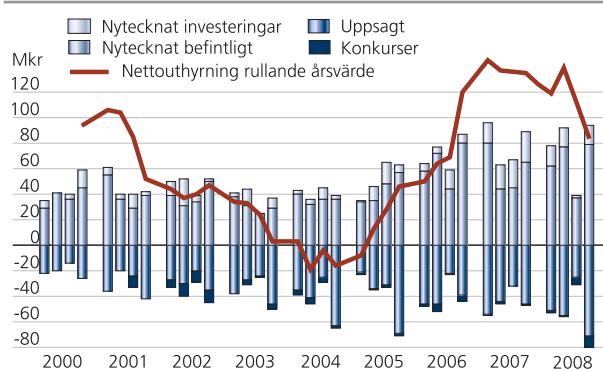
Hyresvärde och uthyrningsgrad



Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89,7%, vilket är 1,8%-enheter högre än 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 305 Mkr (315), varav 48 Mkr (81) avsåg uthyrning i samband med om-, till- och nybyggnation. Uppsägningarna uppgick till 221 Mkr (180), varav konkurser 20 Mkr (5), innebärande en nettouthyrning om 84 Mkr (135). Andelen uppsägningar för omförhandling har varit mycket begränsade. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 9-18 månader.

Nettouthyrning



Hyresmarknaden sista kvartalet kännetecknades av en förhållandevis bra efterfrågan på lokaler, men också av att antalet uppsägningar ökat. Då det generellt sett är relativt låga vakanser på Castellums delmarknader bedöms hyresnivån, utöver de indexuppräknningar om ca 3% som sker i början av 2009, som stabila. Med normalt 9 månaders uppsägningstid för hyresavtal ger förändringar i marknadshyran på kort sikt relativt liten påverkan på totala hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 831 Mkr (771) motsvarande 268 kr/kvm (262). Ökningen beror framförallt på stigande energipriser. Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 85% (84%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

Fastighetskostnader, kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	Totalt
Driftskostnader	187	100	146
Underhåll	40	21	31
Tomträttsavgäld	8	5	7
Fastighetsskatt	57	16	37
Direkta fastighetskostnader	292	142	221
Uthyrning och fast.adm. (indirekta)	-	-	47
Totalt	292	142	268
Föregående år	284	142	262

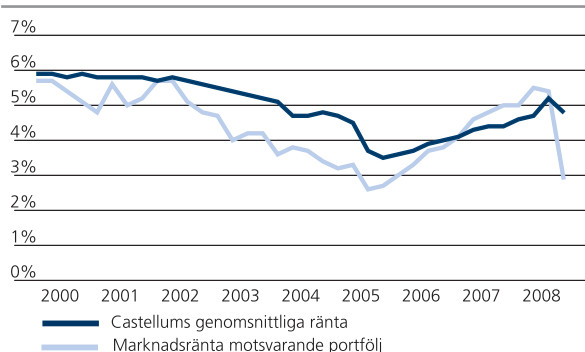
Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 71 Mkr (69). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 8 Mkr (7).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -626 Mkr (-495). Ökningen med 131 Mkr beror dels på ett större fastighetsbestånd, dels på att den genomsnittliga räntenivån under året ökat med 0,5%-enheter till 4,7% (4,2%) vilket försämrat finansnettot med ca 60 Mkr.

Räntenivåer



Värdeförändringar

Transaktionsvolymen på svenska fastighetsmarknaden var under året 130 mdr, jämfört med 140 mdr för 2007. Justerat för specifika transaktioner såsom Vasakronan och strukturaffärer har volymen mer än halverats. Den minskade volymen beror främst på den kreditåtstramning som skett i och med turbulensen på den internationella kreditmarknaden.

Förändringen i både utbud och efterfrågan har medfört att skillnaden mellan säljarnas och köparnas prisbild ytterligare ökat. Även om fastighetsvärden är svårbedömda i en marknad med låg omsättning är det Castellums uppfattning att avkastningskraven under fjärde kvartalet ytterligare stigit med en prisnedgång som följd.

Värdeförändringen i Castellums bestånd under året uppgick till totalt -1 262 Mkr (920). Av detta kan ca -1 400 Mkr hänföras till att avkastningskravet ökat med 0,4%-enheter under året och resterande till genomförda investeringar och ett något förbättrat bedömt framtida kassaflöde.

Årets värdenedgång har varit ca 4% där de största värdenedgångarna noterades på centrala butiksfastigheter samt i Öresundsområdet. Värdeuppgången netto, inklusive årets förändring, under den senaste 5-årsperioden har varit ca 2% per år, vilket ungefär motsvarar inflationstakten.

Det bör noteras att, då fastighetsvärdering innehåller ett osäkerhetsintervall om normalt 5-10%, även värdeförändringen innehåller en icke oväsentlig osäkerhet.

Castellum använder räntederivat för att erhålla 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 väsentligt sjunkande långräntor, främst under fjärde kvartalet, ändrats med -1 010 Mkr (99) och vid periodens utgång var värdet -966 Mkr (44).

Skatt

Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 28%, medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den från och med 2009 lägre skattesatsen 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.

Den totala skatten i Castellums resultaträkning är lägre än nominell skattesats. Detta beror på skattemässigt avdragsgilla nedskrivningar på aktier i dotterbolag och på omvärdering av uppskjuten skatt på grund av sänkt nominell skattesats.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 1 830 Mkr (539), medan fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 12 419 Mkr (12 359). Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 26,3% av nettot av dessa poster, 2 785 Mkr.

Skatteberäkning 2008-12-31

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	973	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	- 532	532
ombyggnationer	- 295	295
Övriga skattemässiga justeringar	- 27	34
Skattepliktigt förvaltningsresultat	119	861
Vinst sålda fastigheter	0	- 17
Värdeförändring fastigheter	-	- 1 262
Värdeförändring derivat	- 966	- 44
Årets skattepliktiga resultat	- 847	- 462
Underskottsavdrag, ingående balans	- 539	539
Skattemässigt avdragsgilla nedskrivning aktier	- 319	-
ombyggnationer tidigare år	- 73	73
Underskottsavdrag, utgående balans	1 830	- 1 830
Skattepliktigt resultat	52	- 1 680
Därav 28% aktuell / uppskjuten skatt	- 14	470
Omvärdering uppskjuten skatt 26,3%	-	180
Skatt enligt resultaträkningen	- 14	650

Fastighetsbestånd



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

Det kommersiella beståndet består av 64% kontors- och butiksfastigheter och 31% lager- och industrifastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen (förutom Storstockholm från närförortslägen) till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service.

Castellum har outnyttjade byggrätter om 876 tkvm.

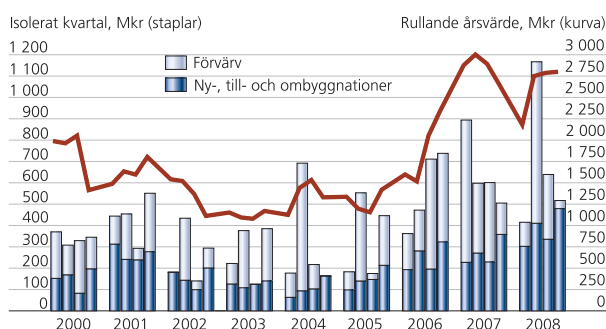
Investeringar

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

Förändring av fastighetsbeståndet	Värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2008	27 717	549
+ Förvärv	1 212	39
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 526	–
– Försäljningar	– 28	– 1
+/- Orealiserade värdeförändringar	– 1 262	–
Fastighetsbestånd 31 december 2008	29 165	587

Under perioden har investerats för totalt 2 738 Mkr (2 598), varav 1 212 Mkr (1 514) avser förvärv och 1 526 Mkr (1 084) avser ny-, till- och ombyggnation. Av de totala investeringarna avser 1 086 Mkr Mälardalen, 685 Mkr Storgöteborg, 379 Mkr Östra Götaland, 296 Mkr Storstockholm samt 292 Mkr Öresundsområdet.

Investeringar



Större förvärv

	Yta tkvm	Anskaffningsvärde, Mkr
Borgaren 1, Däcket 1, Stinsen 18, Tryckeriet 2, 13, Tågmästaren 25, Ölstånkan 11, 14, 15, Örebro	50	565
Boländerna 8:11, 8:6, 9:1 och Husbyborg 1:83, Uppsala	18	193
Spjutet 2, Helsingborg	7	74
Elenergin 1, Västerås	5	60
Takläggaren 8, Värnamo	7	58

Större färdigställda projekt

	Yta tkvm	Total inv. Mkr	varav 2008 Mkr
Forskaren 2, Lund	7	191	63
Kärra 74:2, Göteborg	15	110	105
Varla 3:22, Kungälv	6	93	75
Lindholmen 28:2, Göteborg	5	91	21
Kärra 75:3, Göteborg	5	77	77

Större pågående projekt

	Yta tkvm	Total inv. Mkr	Kvar att inv. Mkr	Klart
Betongblandaren 10, Stockholm	15	130	101	Kv 4/09
Visionen 3, Jönköping	7	115	107	Kv 3/09
Boländerna 28:3 och 30:2, Uppsala	12	96	96	Kv 1/10
Visiret 2, Huddinge	4	95	61	Kv 4/09
Dragarbrunn 20:2, Uppsala	3	49	35	Kv 3/09

Castellum har pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 800 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 dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad 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 950 kr/kvm (1 000).

Avkastningskravet kan beräknas enligt följande.

Avkastningskrav	Kontor/butik	Lager/industri
Realränta	3,0%	3,0%
Inflation	1,5%	1,5%
Risk	5,6%-12,8%	7,5%-14,2%
Avkastning eget kapital	10,1%-17,3%	12,0%-18,7%
Ränta	5,5%	5,5%
Belåningsgrad	65%	55%
Avkastning totalt kapital	7,1%-9,6%	8,4%-11,4%
Avkastning efter avdrag för tillväxt motsvarande inflation	5,6%-8,1%	6,9%-9,9%

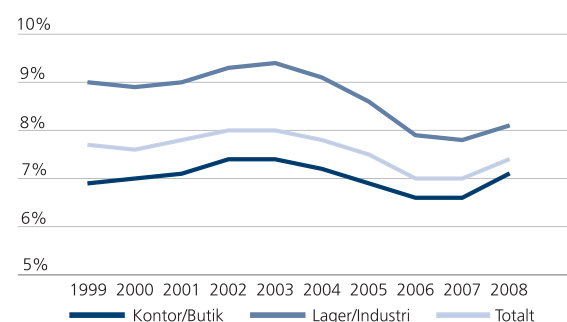
Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet per årsskiftet till 29 165 Mkr (27 717), motsvarande knappt 9 000 kr/kvm.

Normaliserad avkastning

Den normaliserade avkastningen för Castellums fastighetsbestånd, exkl projekt och mark, kan beräknas till 7,4% (7,0%).

Normaliserad avkastning Mkr	2008	2007
Driftsöverskott fastigheter	1 870	1 670
Justerat för:		
Indexhöjning nästkommande år	82	51
Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	190	215
Förväntad kostnadsökning nästkommande år	- 14	- 9
Graddagsjustering till normalår	- 7	- 8
Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 92	- 88
Normaliserat driftsöverskott	2 029	1 831
Värdering exkl. projekt/mark	27 343	26 278
exkl byggrätter i kontor/butik och lager/industri	387	328
Normaliserad avkastning	7,4%	7,0%

Normaliserad avkastning över tid



Extern värdering

För att säkerställa värderingen har 125 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 Svefas värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 14 657 Mkr, inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/- 5-10%, beroende på respektive fastighets kategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 14 799 Mkr, d v s 1% högre. Det kan konstateras, att på portföljnivå överensstämmer den externa värderingen väl med den interna, även om individuella skillnader förekommer.

Osäkerhetsintervall

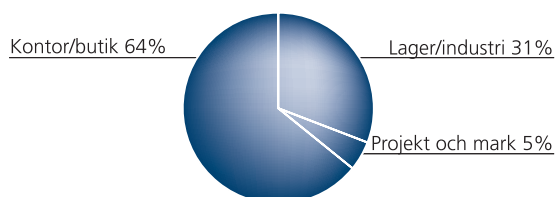
En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10% skall ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5% ett värdeintervall om +/- 1 458 Mkr motsvarande 27 707 - 30 623 Mkr.

Castellums fastighetsbestånd 2008-12-31

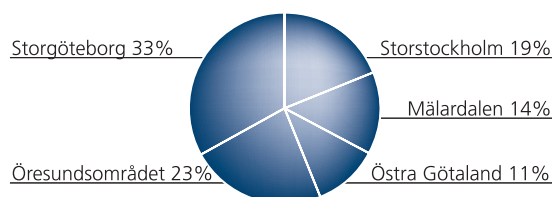
	2008-12-31				januari-december 2008						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Verkligt värde Mkr	Verkligt värde kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekon. ut-uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Storgöteborg	79	405	5 253	12 953	487	1 202	94,9%	463	115	285	348
Öresundsområdet	51	314	4 397	13 980	411	1 306	89,4%	367	99	315	268
Storstockholm	45	304	3 712	12 208	403	1 324	82,4%	332	97	318	235
Mälardalen	67	306	2 907	9 512	297	973	92,6%	275	76	250	199
Östra Götaland	49	295	2 419	8 209	272	922	91,8%	249	87	295	162
Summa kontor/butik	291	1 624	18 688	11 505	1 870	1 151	90,2%	1 686	474	292	1 212
Lager/industri											
Storgöteborg	96	612	4 251	6 950	413	675	89,8%	371	75	123	296
Öresundsområdet	42	295	1 661	5 619	193	652	85,2%	164	41	139	123
Storstockholm	36	193	1 424	7 376	166	859	88,0%	146	42	218	104
Mälardalen	42	177	976	5 524	117	662	94,1%	110	29	162	81
Östra Götaland	35	185	730	3 945	85	463	87,9%	75	21	114	54
Summa lager/industri	251	1 462	9 042	6 185	974	666	88,9%	866	208	142	658
Summa	542	3 086	27 730	8 984	2 844	921	89,7%	2 552	682	221	1 870
Uthyrning och fastighetsadministration									144	47	-144
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									826	268	1 726
Projekt	14	86	1 059	-	68	-	-	37	17	-	20
Obebyggd mark	31	-	376	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	587	3 172	29 165	-	2 912	-	-	2 589	843	-	1 746

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 1 746 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 1 670 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 77 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Verkligt värde per kategori



Verkligt värde per region



Fastighetsrelaterade nyckeltal

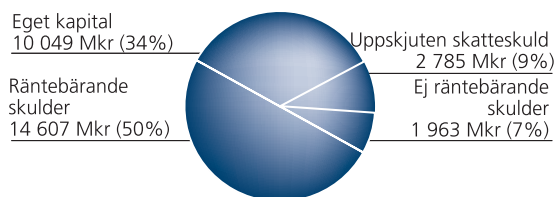
	2008	2007
Hyresvärde, kr/kvm	921	896
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,7%	87,9%
Fastighetskostnader, kr/kvm	268	262
Driftsöverskott, kr/kvm	559	527
Verkligt värde, kr/kvm	8 984	9 098
Antal fastigheter	587	549
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 172	3 003

Segmentinformation

Mkr	Hyresintäkter		Driftsöverskott inkl. värdeförändring fastighet	
	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Storgöteborg	806	746	199	856
Öresundsområdet	539	498	-296	672
Storstockholm	478	432	415	485
Mälardalen	367	296	82	204
Östra Götaland	311	287	8	191
Totalt	2 501	2 259	408	2 408

Finansiering

Finansiering 2008-12-31



Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 10 049 Mkr (11 204). I syfte att reglera bolagets kapitalstruktur kan bolaget förvärva 9,2 miljoner egna aktier utöver de 8 miljoner som förvärvats tidigare.

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

Substansvärde	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	10 049	61
Återläggning 26,3% uppskjuten skatt	2 785	17
Substansvärde före skatt	12 834	78
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	- 529	- 3
Substansvärde	12 305	75
<i>Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5% efter skatt</i>	<i>+/- 1 385</i>	<i>+/- 8</i>

Räntebärande skulder

Den allt stramare kreditmarknaden har hittills inte direkt påverkat Castellums möjlighet till långfristig upplåning. Turbulensen under året, som tidvis varit stor, har dock medfört stora svängningar i marknadsräntorna.

Lånestruktur

Castellum har per 31 december 2008 långfristiga låneavtal i banker om 15 800 Mkr (13 300), obligationslån om 650 Mkr (650), kortfristiga låneavtal i banker om 770 Mkr (776) och ett företagscertifikatprogram om 4 000 Mkr (4 000). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 9 Mkr (7) uppgick till 14 598 Mkr (12 575). För närvarande finns inga utestående företagscertifikat. Under året har Castellum ingått nya låneavtal om 2 500 Mkr och förlängt låneavtal om totalt 9 000 Mkr.

Säkerställning av lån i bank sker via pantbrev och/eller garanti om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal. De garantier som utfärdats innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150%. Utnyttjade krediter som säkerställts med pantbrev i fastigheter uppgick vid årets utgång till 13 696 Mkr.

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

Låneförfallostruktur 2008-12-31

Långfristigt, Mkr	Låneavtal	Utnyttjat
1 - 2 år	1 100	1 100
2 - 3 år	700	200
3 - 4 år	-	-
4 - 5 år	5 000	5 000
> 5 år	9 500	8 150
Summa långfristiga låneavtal	16 300	14 450
Summa kortfristiga låneramar (0 - 1 år)	920	148
Totala kreditavtal	17 220	14 598
Outnyttjat låneutrymme i långfristiga avtal		1 702

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga effektiva räntan per årsskiftet 2008 var 4,8% (4,4%), medan marknadsränta på motsvarande portfölj uppgick till 2,9% (5,0%). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,9 år (2,2).

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. Castellums räntekostnader består av marknadsränta vid lånetillfället plus marginal till kreditgivaren, som innefattar såväl marginal för nyttjad kredit som facilitetsavgift/löftesprovision för lånelöftet.

Ränteförfallostruktur 2008-12-31	Belopp, Mkr	Medelränta
0 - 1 år	5 596	5,0%
1 - 2 år	1 350	4,3%
2 - 3 år	602	4,3%
3 - 4 år	600	4,7%
4 - 5 år	3 250	4,7%
5 - 10 år	3 200	4,9%
Totalt	14 598	4,8%

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. Genom att binda räntor på längre tid begränsas således den kassaflödesmässiga ränterisken, medan risken för redovisningsmässiga värdeförändringar ökar. Noterbart är att lån med lång räntebindning, som är mindre flexibelt men ur risk- och räntehänseende jämfällt med förlängning via räntederivat, enligt gällande redovisningsregler normalt ej marknadsvärderas.

Per årsskiftet uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -966 Mkr som effekt av att marknadsräntan för att återskaffa en ränteportfölj motsvarande Castellums räntestruktur uppgick till 2,9% att jämföras med Castellums genomsnittliga ränta om 4,8%.

Resultaträkning för koncernen

Mkr	2008 okt-dec	2007 okt-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Hysesintäkter	652	590	2 501	2 259
Driftskostnader	- 125	- 117	- 455	- 414
Underhåll	- 23	- 27	- 96	- 96
Tomträttsavgäld	- 6	- 5	- 21	- 20
Fastighetskatt	- 25	- 28	- 115	- 110
Uthyrning och fastighetsadministration	- 44	- 36	- 144	- 131
Driftsöverskott	429	377	1 670	1 488
Centrala administrationskostnader	- 19	- 16	- 71	- 69
Finansnetto	- 176	- 135	- 626	- 495
Förvaltningsresultat	234	226	973	924
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	- 471	545	- 1 262	920
Räntederivat	- 815	- 5	- 1 010	99
Resultat före skatt	- 1 052	766	- 1 299	1 943
Aktuell skatt	- 3	- 11	- 14	- 22
Uppskjuten skatt	564	- 116	650	- 434
Periodens/Årets resultat	- 491	639	- 663	1 487

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

Data per aktie

	2008 okt-dec	2007 okt-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	164 000	164 000	164 000	164 000
Resultat efter skatt, kr	- 2,99	3,90	- 4,04	9,07
Förvaltningsresultat, kr	1,43	1,38	5,93	5,63
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastigheter verkligt värde, kr	178	169	178	169
Substansvärde (5% uppskjuten skatt), kr	75	85	75	85
Eget kapital, kr	61	68	61	68

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

Finansiella nyckeltal

	2008 okt-dec	2007 okt-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Överskottsgrad	66%	64%	67%	66%
Räntetäckningsgrad	233%	267%	255%	287%
Avkastning eget kapital	- 18,6%	24,2%	- 6,1%	14,9%
Avkastning substansvärde	- 29,6%	22,9%	- 8,3%	16,2%
Avkastning totalt kapital	- 0,8%	13,4%	1,2%	9,1%
Investering, Mkr	517	505	2 738	2 598
Soliditet	34%	40%	34%	40%
Belåningsgrad	50%	45%	50%	45%

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 dec 2008	31 dec 2007
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	29 165	27 717
Övriga anläggningstillgångar	15	13
Kortfristiga fordringar	215	110
Räntederivat	–	44
Kassa och bank	9	7
Summa tillgångar	29 404	27 891
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	10 049	11 204
Uppskjuten skatteskuld	2 785	3 322
Långfristiga räntebärande skulder	14 607	12 582
Räntederivat	966	–
Ej räntebärande skulder	997	783
Summa eget kapital och skulder	29 404	27 891

Förändring eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Reserver	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2006-12-31	164 000	86	20	10 078	10 184
Utdelning, mars 2007	–	–	–	– 467	– 467
Resultat januari-december 2007	–	–	–	1 487	1 487
Eget kapital 2007-12-31	164 000	86	20	11 098	11 204
Utdelning, mars 2008	–	–	–	– 492	– 492
Resultat januari-december 2008	–	–	–	– 663	– 663
Eget kapital 2008-12-31	164 000	86	20	9 943	10 049

Kassaflödesanalys

Mkr	jan-dec 2008	jan-dec 2007
Driftsöverskott	1 670	1 488
Centrala administrationskostnader	– 71	– 69
Återläggning av avskrivningar	6	6
Betalt finansnetto	– 499	– 476
Betald skatt	– 26	– 12
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	1 080	937
Förändring kortfristiga fordringar	– 108	68
Förändring kortfristiga skulder	106	101
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 078	1 106
Investeringar i ny-, om- och tillbyggnationer	– 1 526	– 1 084
Förvärv fastigheter	–1 096	– 1 349
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	– 7	6
Försäljning fastigheter	25	39
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	3	9
Investeringar i övrigt, netto	– 8	– 6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	– 2 609	– 2 385
Förändring långfristiga skulder	2 025	1 745
Utbetald utdelning	– 492	– 467
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 533	1 278
Årets kassaflöde	2	– 1
Kassa och bank ingående balans	7	8
Kassa och bank utgående balans	9	7

Flerårsöversikt

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Resultaträkning, Mkr									
Hysesintäkter	2 501	2 259	2 014	1 907	1 856	1 758	1 684	1 571	1 435
Fastighetskostnader	- 831	- 771	- 700	- 637	- 628	- 595	- 560	- 549	- 518
Driftsöverskott	1 670	1 488	1 314	1 270	1 228	1 163	1 124	1 022	917
Centrala admin. kostnader	- 71	- 69	- 67	- 68	- 69	- 67	- 63	- 67	- 62
Finansnetto	- 626	- 495	- 364	- 382	- 418	- 428	- 442	- 414	- 360
Förvaltningsresultat	973	924	883	820	741	668	619	541	495
Värdeförändringar fastigheter	- 1 262	920	1 145	932	660	- 43	251	686	668
Värdeförändringar räntederivat	- 1 010	99	178	- 40	- 146	- 13	- 168	42	- 114
Jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-	-	-	-	- 12
Aktuell skatt	-14	- 22	- 10	-1	- 5	- 1	- 2	-	- 1
Uppskjuten skatt	650	- 434	- 522	- 417	- 334	- 171	- 44	- 338	- 276
Årets resultat	- 663	1 487	1 674	1 294	916	440	656	931	760

Balansräkning, Mkr

Förvaltningsfastigheter	29 165	27 717	24 238	21 270	19 449	18 015	17 348	16 551	14 759
Övriga tillgångar	230	123	200	103	94	167	172	394	118
Räntederivat	-	44	-	-	-	-	-	-	-
Kassa och bank	9	7	8	5	7	33	20	20	11
S:a tillgångar	29 404	27 891	24 446	21 378	19 550	18 215	17 540	16 965	14 888
Eget kapital	10 049	11 204	10 184	8 940	8 035	7 467	7 334	6 946	6 240
Räntebärande skulder	14 607	12 582	10 837	9 396	8 834	8 598	8 264	8 254	7 245
Uppskjuten skatteskuld	2 785	3 322	2 723	2 126	1 659	1 294	1 124	1 081	743
Räntederivat	966	-	55	233	391	245	232	64	106
Ej räntebärande skulder	997	783	647	683	631	611	586	620	554
S:a eget kapital och skulder	29 404	27 891	24 446	21 378	19 550	18 215	17 540	16 965	14 888

Finansiella nyckeltal

Överskottsgrad	67%	66%	65%	67%	66%	66%	67%	65%	64%
Räntenivå, genomsnitt	4,7%	4,2%	3,7%	4,3%	4,9%	5,4%	5,7%	5,8%	5,9%
Räntetäckningsgrad	255%	287%	343%	315%	277%	256%	240%	231%	238%
Avkastning eget kapital	- 6,1%	14,9%	19,2%	16,5%	12,6%	6,1%	9,6%	15,2%	12,6%
Avkastning substansvärde	- 8,3%	16,2%	20,7%	18,2%	14,6%	7,2%	9,0%	17,9%	12,6%
Avkastning totalt kapital	1,2%	9,1%	10,4%	10,4%	9,6%	5,9%	7,6%	10,3%	10,6%
Investeringar i fastigheter, Mkr	2 738	2 598	2 283	1 357	1 268	1 108	1 050	1 741	1 352
Försäljningar, Mkr	28	39	460	468	494	397	503	635	598
Soliditet	34%	40%	42%	42%	41%	41%	42%	41%	42%
Belåningsgrad	50%	45%	45%	45%	45%	48%	48%	50%	49%

Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)

Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	186 512
Resultat efter skatt, kr	- 4,04	9,07	10,21	7,89	5,59	2,68	4,00	5,68	4,07
Förvaltningsresultat, kr	5,93	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07	3,77	3,30	2,65
Utestående antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastigheter verkligt värde, kr	178	169	148	130	119	110	106	101	90
Substansvärde (5% skatt), kr	75	85	76	65	57	52	50	48	42
Eget kapital, kr	61	68	62	55	49	46	45	42	38
Utdelning, kr (2008 föreslagen)	3,15	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13	1,88	1,63	1,38
Utdelningsandel	74%	74%	73%	73%	73%	72%	69%	68%	72%

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
Hyresnivå	+26/-26	+	-
Vakans	+28/-28	+	-
Fastighetskostnader	-8/+8	-	0
Räntekostnader	-29/+29	-	+

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

Känslighetsanalys - värdeförändring

Fastigheter	-20%	-10%	0	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	-5 833	-2 917	-	+2 917	+5 833
Belåningsgrad	63%	56%	50%	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	2008 okt-dec	2007 okt-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Intäkter	5	4	12	11
Kostnader	-15	-12	-52	-52
Finansnetto	-5	-1	7	9
Koncernbidrag/utdelning	410	550	410	550
Värdeförändr. räntederivat	-815	-5	-1 010	99
Resultat före skatt	-420	536	-633	617
Skatt	217	4	276	-19
Periodens resultat	-203	540	-357	598

BALANSRÄKNING, Mkr	31 dec 2008	31 dec 2007
Andelar koncernföretag	4 087	4 087
Fordringar koncernföretag	15 555	12 960
Övriga tillgångar	244	3
Räntederivat	-	44
Kassa och bank	0	0
Summa	19 886	17 094

Eget kapital	3 601	4 368
Räntebärande skulder	14 304	12 276
Räntebärande skulder koncernföretag	775	331
Räntederivat	966	-
Övriga skulder	240	119
Summa	19 886	17 094
Ställda säkerheter	13 680	10 872
Ansvarsförbindelser	300	300

Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Förslag till utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 3,15 kr (3,00) per aktie, vilket innebär en höjning med 5% mot föregående år. Utdelningsandelen uppgår till 74% (74%) av förvaltningsresultatet efter avdrag för nominell skatt. Avstämningsdag för utdelning föreslås vara den 31 mars 2009.

Styrelsen kommer dessutom att föreslå årsstämman ett nytt mandat för återköp av egna aktier.

Valberedningens förslag

Valberedningens förslag till styrelseledamöter är omval av Jan Kvarnström, Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson och Göran Lindén. Till styrelsens ordförande föreslås Jan Kvarnström. Mats Wäppling har avböjt omval.

Vidare föreslås ett oförändrat styrelsearvode om 450 tkr till ordföranden och 215 tkr till envar av övriga styrelseledamöter, totalt 1 525 tkr.

Inbjudan till årsstämma

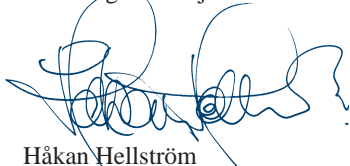
Årsstämma i Castellum AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 26 mars 2009 kl 17.00 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg. Entrén öppnas kl. 16.00. Aktieägare, som vill delta i årsstämman skall dels vara införd som aktieägare i den av VPC AB förda aktieboken fredagen den 20 mars 2009, dels anmäla sitt deltagande i stämman till bolaget senast fredagen den 20 mars 2009 kl 16.00.

Kallelse till årsstämman kommer att ske kring den 23 februari och kallelsen kommer då bli tillgänglig på 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 eller i formulär på 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.

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 VPC AB fredagen den 20 mars 2009. Aktieägaren måste i god tid före denna dag begära att förvaltaren ombesörjer omregistrering.

Göteborg den 21 januari 2009



Håkan Hellström
Verkställande direktör

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

Styrelse



Jan Kvarnström
Styrelseordförande



Per Berggren
Styrelseledamot



Marianne Dicander Alexandersson
Styrelseledamot



Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist
Styrelseledamot



Christer Jacobson
Styrelseledamot



Göran Lindén
Styrelseledamot



Mats Wäppling
Styrelseledamot



Johan Ljungberg
Styrelsesekreterare

Koncernledning



Håkan Hellström
Verkställande direktör



Henrik Saxborn
Vice verkställande direktör



Tage Christoffersson
VD Eklandia Fastighets AB



Ulrika Danielsson
Ekonomidirektör



Anette Engström
Finansdirektör



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 Östensson
VD Fastighets AB Briggen

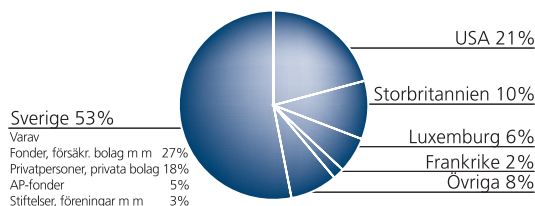
Castellumaktien

Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap och hade vid årets utgång ca 7 300 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier. De tio enskilt största svenska aktieägarna framgår av nedanstående tabell.

Aktieägare per 2008-12-31	Antal aktier tusental	Andel röster och kapital
László Szombatfalvy	10 000	6,1%
AFA Sjukförsäkrings AB	8 670	5,3%
AMF Pensionsförsäkrings AB	7 500	4,6%
Andra AP-fonden	6 624	4,0%
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	2 040	1,2%
AFA TFA Försäkrings AB	1 957	1,2%
Fjärde AP-fonden	1 926	1,2%
Swedbank Robur Realinvest	1 587	1,0%
Bengt Norman	1 215	0,7%
Swedbank Robur Småbolagsfond Sverige	1 065	0,6%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	43 883	26,8%
Aktieägare registrerade i utlandet	77 533	47,3%
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 2008-12-31



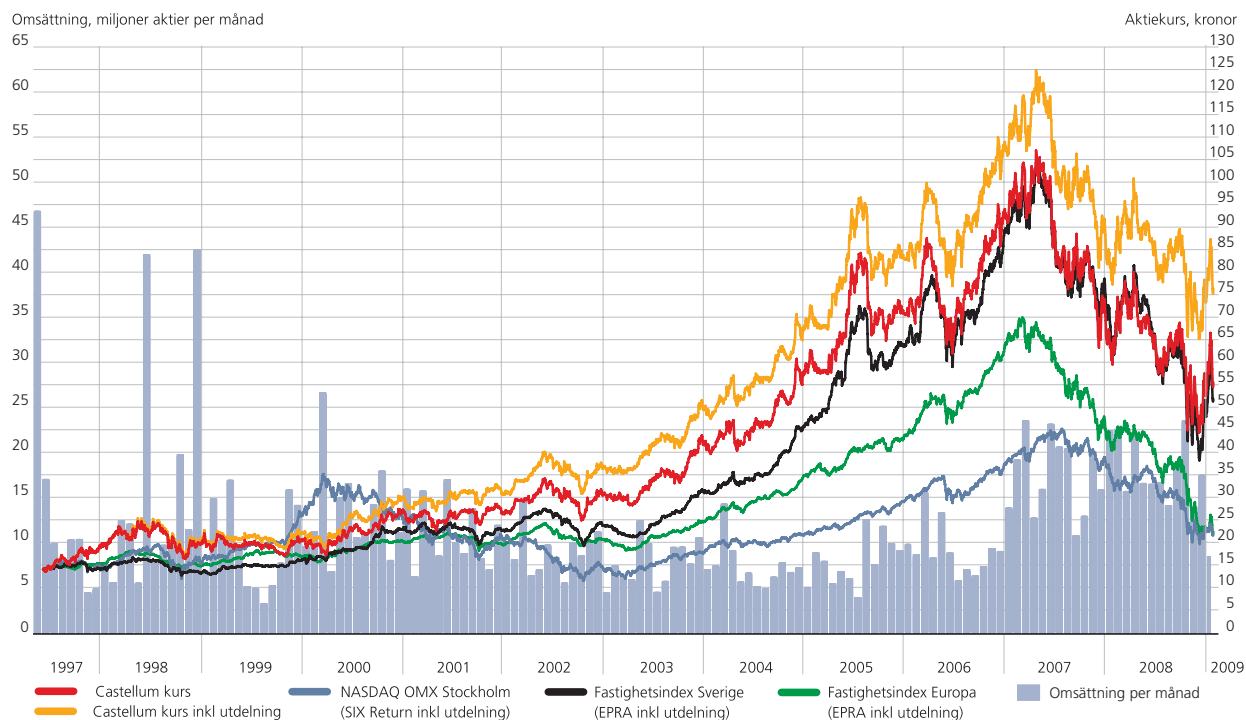
Kursen på Castellumaktien den 31 december 2008 var 60,75 kronor motsvarande ett börsvärde om 10 mdr, beräknat på antalet utestående aktier.

Under året har totalt 218 miljoner aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 866 000 aktier per dag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 133%.

Tillväxt, avkastning och finansiell risk

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,00 kronor, varit -5%. Sedan börsintroduktionen den 23 maj 1997 har Castellumaktiens totalavkastning varit i genomsnitt 17% per år. Nedan framgår tillväxt, avkastning, finansiell risk och totalavkastning för såväl innevarande år som genomsnittet för tre respektive tio år.

Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 16 januari 2009



	2008	3 år snitt /år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Förvaltningsresultat kr/aktie	5%	6%	13%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	neg	-	-
Substansvärde kr/aktie	-12%	5%	10%
Utdelning kr/aktie	5%	6%	13%
Fastighetsbestånd kr/aktie	5%	11%	12%
Avkastning			
Avkastning substansvärde	-8%	8%	11%
Avkastning totalt kapital	1%	7%	8%
Finansiell risk			
Räntetäckningsgrad	255%	295%	268%
Belåningsgrad	50%	46%	46%
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	- 5%	- 1%	14%
NASDAQ OMX Stockholm (SIX Return)	- 39%	- 6%	5%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	- 21%	- 3%	15%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	- 49%	- 19%	4%

Värdering - kursrelaterade nyckeltal

Intjäningsförmåga

Förvaltningsresultat per aktie före skatt uppgick 2008 till 5,93 kronor, vilket jämfört med kursen vid årets utgång ger en multipel om 10.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick 2008 till -4,04 kronor vilket ger en negativ multipel.

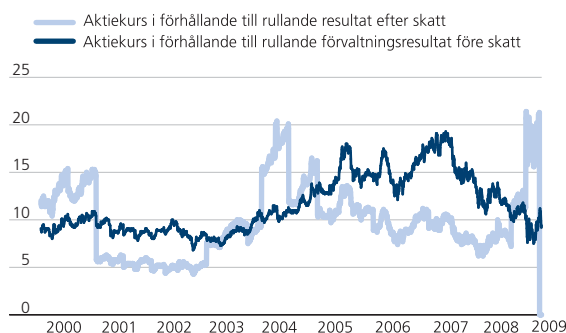
Substansvärde

Substansvärdet kan med en bedömd diskonterad verklig skatteskuld om 5% beräknas till 12 305 Mkr, motsvarande 75 kr/aktie. Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således 81% av substansvärdet. Ett osäkerhetsintervall i fastighetsvärderingar om +/- 5% innebär en påverkan på substansvärdet om +/- 1 385 Mkr, motsvarande 8 kr/aktie.

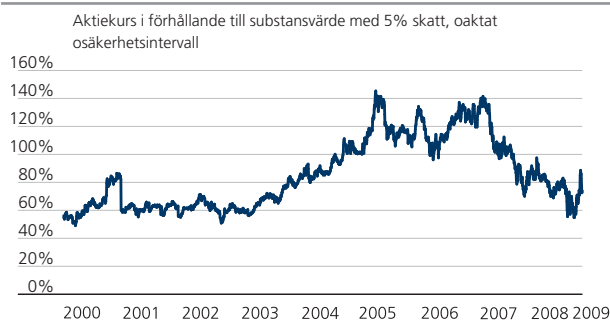
Direktavkastning

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

Aktiens vinstmultipel



Aktiens kurs/substansvärde



Aktiens direktavkastning



B

Kalendarium

Årsstämma	26 mars 2009
Delårsrapport januari-mars 2009	15 april 2009
Halvårsrapport januari-juni 2009	14 juli 2009
Delårsrapport januari-september 2009	15 oktober 2009
Bokslutskommuniké 2009	20 januari 2010

Information

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.

Utskick av tryckt finansiell information

Castellum har tidigare skickat ut såväl årsredovisning som kvartalsrapporter till samtliga aktieägare. Med dagens informationsteknologi samt för att spara både kostnader och resurser kommer Castellum framgent enbart att skicka ut bokslutskommunikén. För den som löpande vill följa Castellum med avseende på finansiell rapportering och pressmeddelanden finns en prenumerationstjänst på Castellums hemsida www@castellum.se för att få dessa elektroniskt. Den aktieägare som önskar tryckt information kan kontakta Castellum via telefon eller mail enligt nedan.

Ovanstående innebär att det inte kommer att skickas någon separat inbjudan till årsstämman via post utan anmälan om deltagande på årsstämman kan göras enligt inbjudan till årsstämma på sidan 17 i denna Bokslutskommuniké.

Dotterbolag

Aspholmen Fastigheter AB

Nastagatan 2, 702 27 Örebro
Telefon 019-27 65 00 Telefax 019-27 65 19
orebro@aspholmenfastigheter.se
www.aspholmenfastigheter.se

Fastighets AB 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