



Nyproduktion av 10 400 kvm kontor på fastigheten Lindholmen 28:3, Göteborg. (Fotomontage)

CASTELLUM

Bokslutskommuniké 2011

Bokslutskommuniké 2011

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 34 miljarder kronor och utgörs av kommersiella lokaler.

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

Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap.

- Hyresintäkterna 2011 uppgick till 2 919 Mkr (2 759 Mkr föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 173 Mkr (1 141), motsvarande 7,15 kronor (6,96) per aktie, en förbättring med 3%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 194 Mkr (1 222) och på räntederivat till – 429 Mkr (291).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 711 Mkr (1 964), motsvarande 4,34 kronor (11,98) per aktie.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 908 Mkr (1 279) varav 1 158 Mkr (881) avsåg ny-, till- och ombyggnationer.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,70 kronor (3,60) per aktie, motsvarande en ökning om 3%.

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Förvaltningsresultat, kr/aktie	7,15	6,96	6,89	5,93	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07	3,77
<i>Förändring föregående år</i>	<i>+3%</i>	<i>+1%</i>	<i>+16%</i>	<i>+5%</i>	<i>+5%</i>	<i>+8%</i>	<i>+11%</i>	<i>+11%</i>	<i>+8%</i>	<i>+14%</i>
Resultat efter skatt, kr/aktie	4,34	11,98	0,98	– 4,04	9,07	10,21	7,89	5,59	2,68	4,00
<i>Förändring föregående år</i>	<i>–64%</i>	<i>+1 122%</i>	<i>pos.</i>	<i>neg.</i>	<i>–11%</i>	<i>+29%</i>	<i>+41%</i>	<i>+108%</i>	<i>–33%</i>	<i>–30%</i>
Utdelning, kr/aktie (2011 föreslagen)	3,70	3,60	3,50	3,15	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13	1,88
<i>Förändring föregående år</i>	<i>+3%</i>	<i>+3%</i>	<i>+11%</i>	<i>+5%</i>	<i>+5%</i>	<i>+9%</i>	<i>+11%</i>	<i>+12%</i>	<i>+13%</i>	<i>+15%</i>
Fastigheter verkligt värde, Mkr	33 867	31 768	29 267	29 165	27 717	24 238	21 270	19 449	18 015	17 348
Nettoinvesteringar, Mkr	1 908	1 279	1 129	2 710	2 559	1 823	889	774	711	547
Belåningsgrad	51%	50%	52%	50%	45%	45%	45%	45%	48%	48%

VD har ordet

Innan 2011 läggs till historien kan vi konstatera att det blev ett förhållandevis bra år för Castellum, även om vi inte nådde den högt ställda målsättningen om 10% tillväxt i förvaltningsresultatet. Med ett förvaltningsresultat om 1 173 Mkr och en föreslagen utdelning om 3,70 kr – båda med en ökning om 3% – har Castellum lyckats förbättra såväl förvaltningsresultat som utdelning under samtliga 14 år sedan börsnoteringen 1997.

Fastighetsvärdena har under 2011 varit stabila, med generellt sett oförändrade avkastningskrav och med svagt stigande driftsöverskott. Sammantaget blev värdeförändringen ca 200 Mkr, vilket motsvarar mindre än 1% förändring. Vad som däremot förändrats betydligt mer är värderingen av räntederivat i takt med sjunkande marknadsräntor. Trots detta har paradoxalt nog kostnaden för att låna pengar stigit i takt med höjda marginaler på kreditmarknaden. Redovisningsreglerna i IFRS tar dock inte hänsyn till det senare, varför redovisningen – för Castellum en värdenedgång på nära 500 Mkr – inte fullt speglar verkligheten. Efter de icke kassaflödespåverkande posterna värdeförändringar och uppskjuten skatt blev årets totalresultat 711 Mkr.

Investeringarna ökade till 2 miljarder under året och balansräkningen är fortsatt stark med en belåningsgrad om 51% och 2,3 miljarder i outnyttjat långfristigt låneutrymme. Speciellt nöjd är jag med att vi under året dels har ökat investeringstakten på högavkastande ny-, till- och ombyggnationer, dels investerat på den danska sidan av Öresundsregionen – en marknad som vi följt under en längre tid.

Nöjda kunder är avgörande för att Castellum ska nå de finansiella målen. Fortsatt höga nivåer i NöjdKundIndexmätningen visar att våra kunder uppfattar oss som en bra lokalleverantör till det svenska näringslivet. En förutsättning för att leva upp till kundernas förväntningar är en effektiv organisation med serviceinriktade och kompetenta medarbetare, något som Castellum har. Detta i sin tur förutsätter att Castellum kan leva upp till medarbetarnas förväntningar såsom en modern arbetsgivare, något som de höga resultaten i NöjdMedarbetarIndexmätningen bekräftar.

Även om totalavkastningen på Castellum-aktien blev negativ, -3%, har den väl mött såväl Stockholmsbörsens -14%, som svenskt fastighetsindex om -13% och europeiskt fastighetsindex om -9%.

Tillväxten i ekonomin är avgörande för fastighetsbranschens utveckling. Skuldskrisen i Europa förvärrades under 2011 och har starkt bidragit till att den tidigare förväntade tillväxten reviderats ned till lågkonjunkturnivåer. Även om det statsfinansiella läget i Sverige är starkt, har vårt exportberoende medfört att även Sveriges förväntade tillväxt reviderats ner.



Vad kan man då med dessa förutsättningar – ett starkt Castellum och en svag ekonomisk tillväxt i Sverige – förvänta sig under 2012?

Med en svagare ekonomisk tillväxt följer en minskad efterfrågan på lokaler och en lägre inflationstakt, vilka båda bidrar till att bromsa ökningstakten på hyresintäkterna. I närtid ser jag dock inget hot om minskade intäkter, då inflationen föregående år medfört indexjusteringar uppåt för 2012 samtidigt som nettouthyrningen 2011 inte indikerar stigande vakanser. Med en förväntad oförändrad kostnadsbild skulle därför ett stabilt driftsnetto kunna förutses i befintlig portfölj. Däremot kommer såväl under 2011 genomförda investeringar som ambitionen att investera för 2 miljarder om året påverka såväl driftsnetto som förvaltningsresultat positivt.

En för näringslivet generellt och fastighetsbranschen specifikt olycklig kombination av politikernas övertro på regleringar av kreditmarknaden, investerarnas höjda avkastningskrav för att låna ut till bankerna, samt bankernas kompensationskrav har generellt medfört att såväl räntemarginalerna skjutit i höjden som att tillgången på krediter försämrats. Huruvida sjunkande marknadsräntor till följd av en försämrad konjunktur kan kompensera höjda marginaler återstår att se.

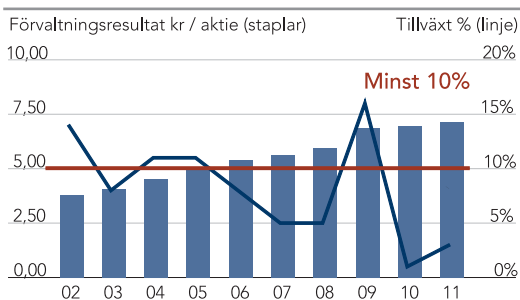
Den försämrade tillgången på krediter har redan givit effekt på fastighetsmarknaden, där likviditeten sjönk under sista kvartalet 2011. Avkastningen på fastigheter är hög jämfört med flesta andra tillgångsslag och dagens marknadsvärde understiger generellt sett nyproduktionspris med god marginal, varför jag över tid inte känner någon oro för fastighetsvärdena.

Castellums långsiktiga agerande och låga riskprofil gör att bolaget står väl rustat inför 2012!

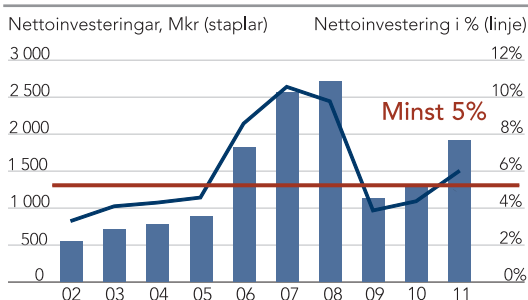
Håkan Hellström
Verkställande Direktör

Affärsidé

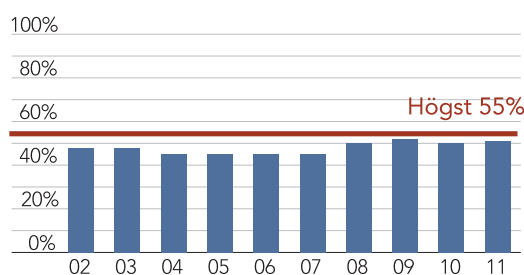
Tillväxt i förvaltningsresultatet



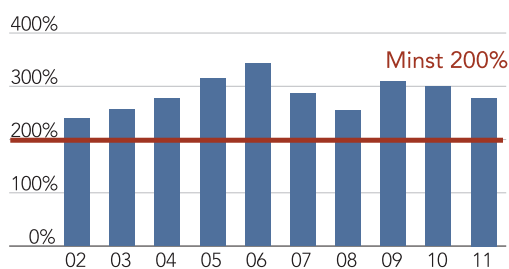
Nettoinvestering



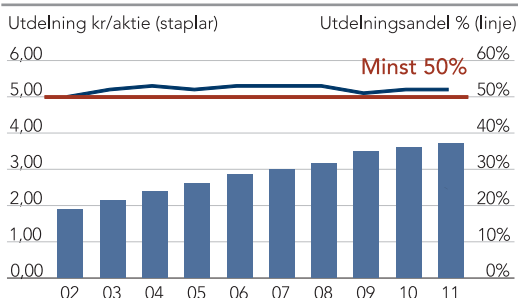
Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Utdelningsandel



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 nettoinvesteras för minst 5% av fastighetsvärdet, vilket för närvarande motsvarar ca 1 700 Mkr. Den tidigare uttalade ambitionen att investera minst 1 000 Mkr årligen har justerats då den sattes när fastighetsportföljen och kapaciteten var mindre. 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 50% av förvaltningsresultat före skatt skall delas ut, dock skall hänsyn tas till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Då basen ändrats till förvaltningsresultat före skatt innebär 50% på den nya basen en nivå som dels är högre än 60% av förvaltningsresultat efter nominell skatt, dels är närmre den faktiska utdelningen under de senaste åren.

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.

Kunderna - en spegling av inhemsk svensk ekonomi

Castellum har ca 4 600 kommersiella kontrakt med god riskspridning på såväl geografi och lokaltyp som kontraktstorlek, förfallotid och bransch där kunden verkar.

Castellums enskilt största kontrakt svarar för ca 1% av de totala hyresintäkterna.

Hyresavtal

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

Nöjda kunder

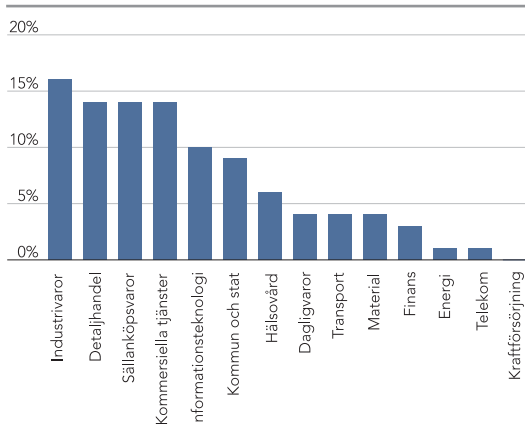
Det är viktigt att Castellum lever upp till kundernas förväntningar. För att följa upp och utvärdera genomförda insatser genomförs årligen en Nöjd Kund Index-mätning. Mätningen visar såväl kundernas generella uppfattning om Castellum som hur väl Castellum lever upp till de olika delområdena servicevilja,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

Undersökningen som genomfördes 2011 och som innefattade kontor, butik, lager och industri, visar på ett fortsatt genomgående högt betyg för Castellum med ett sammanvägt index om 75, vilket är högre än jämförelse-index i branschen. En hög andel, 88%, av de tillfrågade kunderna svarar att man vill hyra av Castellum igen och gärna rekommenderar Castellum som hyresvärd till andra.

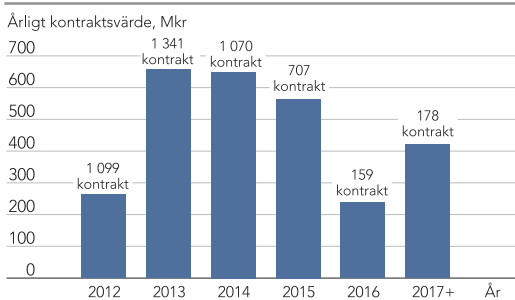
Uthyrningsarbete

Castellum har en hög aktivitet i uthyrningsarbetet. Under 2011 har tecknats 698 nya kontrakt med ett totalt årsvärde om 310 Mkr. Uthyrningsarbetet visar på vikten av att vårda kunderna och kontaktnäten. Av de nytecknade kontrakten kommer 73% från egna kontakter, rekommendationer eller att befintliga kunder utökar, medan 12% kommer via hemsidorna och resterande 15% från mäklare.

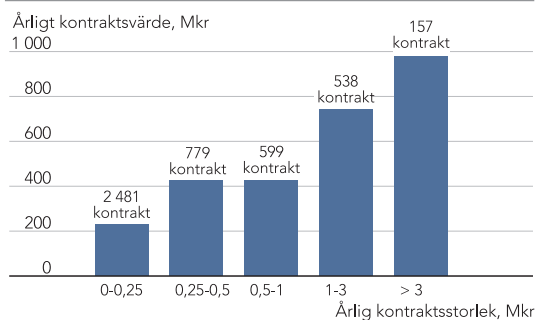
Kontraktsfördelning per bransch



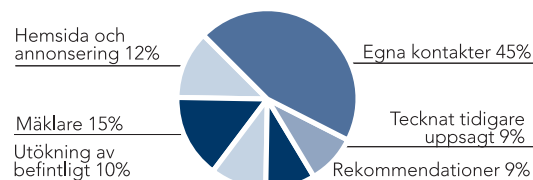
Kontraktsfällostruktur



Fördelning kontraktstorlek



Uthyrningsarbete



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

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

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

Engagemang i de lokala marknaderna

Castellums dotterbolag är engagerade i det lokala näringslivet genom företagsföreningar där viktiga kontakter tas med både nuvarande och presumtiva kunder. Som en av de största fastighetsägarna på respektive ort samarbetar Castellums dotterbolag även med kommun och universitet/högskola för att bidra till ortens utveckling.

Moderbolag

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

Genom styrelsearbete i dotterbolagen är moderbolaget delaktigt i verksamheten.

Medarbetare

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

Castellums 4 hörnstenar



Kassaflödesfokus

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



Kommersiella fastigheter i tillväxtregioner

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



Kundfokus genom lokala organisationer

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



Stark balansräkning och låg finansiell risk

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

Castellum har ett kompetensutvecklingsprogram som omfattar ett ledarskapsprogram samt utvecklingsdagar för samtliga medarbetare.

Medarbetarnas syn på Castellum som arbetsgivare mäts regelbundet och undersökningen som genomfördes 2011 visar ett fortsatt högt index, 87 på en 100-gradig skala, vilket innebär att medarbetarna trivs med sin arbetssituation och har ett högt förtroende för företaget och dess ledning.

Castellum hade vid årets utgång 239 (229) anställda.

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 samt personal.

Ansvarsfullt företagande

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

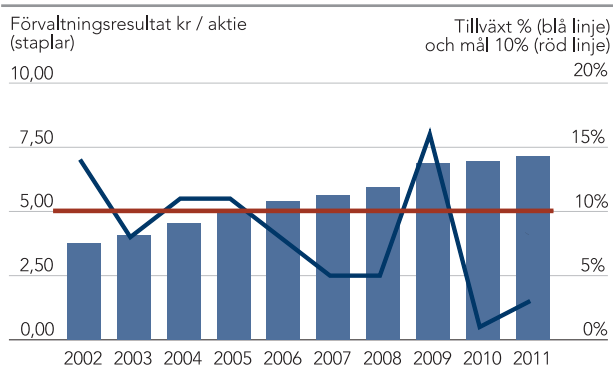
Miljöarbetet fokuseras på att effektivisera energi-användningen och förbättra fastigheternas miljöstatus. Sedan de koncerngemensamma målen sattes år 2007, vilka innebär att energiförbrukningen skall minska minst 1% per kvm och år samt att koldioxidutsläppen skall minska minst 2,5% per kvm och år, har en minskning med totalt 6% respektive 18% uppnåtts. Under 2011 antogs en ny gemensam målsättning som innebär att all nyproduktion skall vara miljöklassad enligt något av miljöklassningssystemen Green Building, Miljöbyggnad, Breeam eller Leed. Inom Castellum finns 89 st av Sveriges totalt drygt 200 Green Building-klassade byggnader, vilket är ett externt kvitto på att ett långsiktigt effektivt arbete för att minska energiförbrukningen genomförts.

Intäkter, kostnader och resultat

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

Årets förvaltningsresultat, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 1 173 Mkr (1 141), motsvarande 7,15 kr (6,96) per aktie - en förbättring med 3%.

Förvaltningsresultat per aktie



Under året uppgick värdeförändringar på fastigheter till 194 Mkr (1 222) och räntederivat till -429 Mkr (291). Årets resultat efter skatt uppgick till 711 Mkr (1 964) motsvarande 4,34 kr (11,98) per aktie.

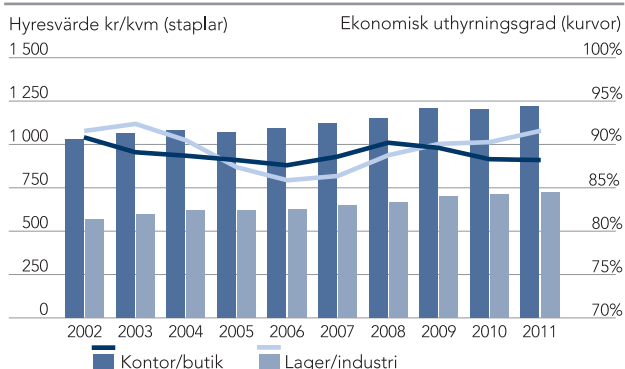
Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 919 Mkr (2 759). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetskostnader, till 1 217 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 724 kr/kvm. Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknadsmässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med 1,6% mot föregående år.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89,3%. Det totala hyresvärdet för under året uthyrda ytor uppgick på årsbasis till 371 Mkr.

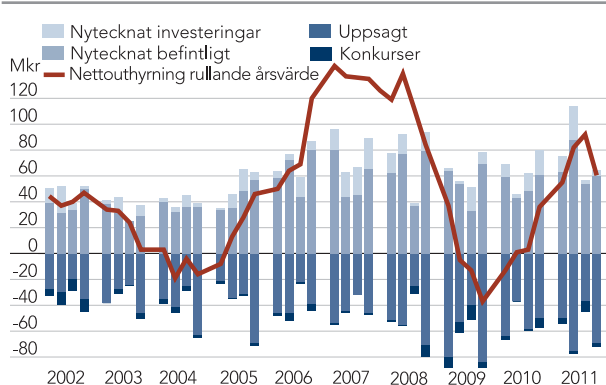
Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under året uppgick till 310 Mkr (257), varav 45 Mkr (46) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 249 Mkr (221), varav

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



konkurser 18 Mkr (12), innebärande en nettouthyrning om 61 Mkr (36). I fjärde kvartalets nettouthyrning finns upptaget en större uppsägning om 15 Mkr med möjlig avflyttning först om 24 månader. Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 9-18 månader.

Nettouthyrning



Efterfrågan på lokaler är fortsatt god, även om viss avmattning har noterats och att uthyrningsprocessen tar något längre tid. Mönstret är detsamma för Castellums samtliga delmarknader och fastighetskategorier.

Hyresnivåerna bedöms vara fortsatt stabila. Inflationstakten 2011 har medfört en indexuppräkning av hyrorna för 2012 om drygt 2%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 003 Mkr (960) motsvarande 300 kr/kvm (298). Förbrukningen vad avser uppvärmning under året har beräknats till 87% (116%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

Fastighetskostnader, kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	2011 Totalt	2010 Totalt
Driftskostnader	201	121	165	169
Underhåll	44	23	35	34
Tomträttsavgäld	7	7	7	6
Fastighetskostnader	67	17	44	43
Direkta fastighetskostnader	319	168	251	252
Uthyrning & fast.adm. (indirekta)	-	-	49	46
Totalt	319	168	300	298
Föregående år	322	171	298	

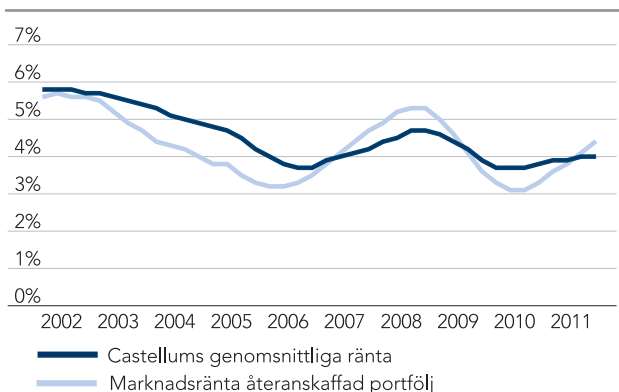
Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 83 Mkr (84). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 14 Mkr (16).

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -660 Mkr (-574). Den genomsnittliga räntenivån har varit 4,1% (3,7%).

Räntenivåer



Värdoförändringar

Transaktionsvolymen på svensk fastighetsmarknad uppgick 2011 till ca 105 miljarder kr (100) avseende större affärer, vilket är i nivå med föregående år. Volymen under fjärde kvartalet uppgick till ca 30 miljarder kr (39).

De flesta köparna var fortsatt inhemska och transaktionerna bestod framförallt av kontorsfastigheter, medan volymen bostadshyresfastigheter minskade något jämfört med tidigare år. Fastighetstransaktioner har genomförts i alla tillväxtregioner, varav Storstockholm stod för ca 40%.

Castellum gör bedömningen att fastighetspriserna är stabila och att den sjunkande likviditeten i slutet av året inte beror på olika uppfattning om prisbild hos köpare och säljare, utan snarare på den ansträngda kreditmarknaden.

Värdoförändringen i Castellums bestånd uppgick under året till totalt 194 Mkr (1 222), motsvarande 0,6%. Värdoförändringen är främst hänförlig till förvärv och projektvinster. Någon generell förändring av avkastningskravet i den interna värderingen har inte gjorts under året. På fastighetsnivå har dock justeringar gjorts av såväl individuellt avkastningskrav, som framtida kassaflöde. I värdoförändringarna ingår även 30 Mkr till följd av försäljning av 4 fastigheter där försäljningspriset om 107 Mkr översteg värderingarna med 39%.

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler oaktat, uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdoförändringen redovisas över resultaträkningen. Castellum har även ett fåtal derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark. Värdet i derivatportföljen har på grund av främst förändrade långa marknadsräntor, ändrats med -429 Mkr (291) och vid årets utgång var värdet -1 003 Mkr (-574).

Skatt

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

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 1 772 Mkr (1 406). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 16 197 Mkr (14 829), varav 304 Mkr är hänförligt till förvärvade fastigheter vilka redovisas som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 26,3% av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, dvs 3 714 Mkr (3 502).

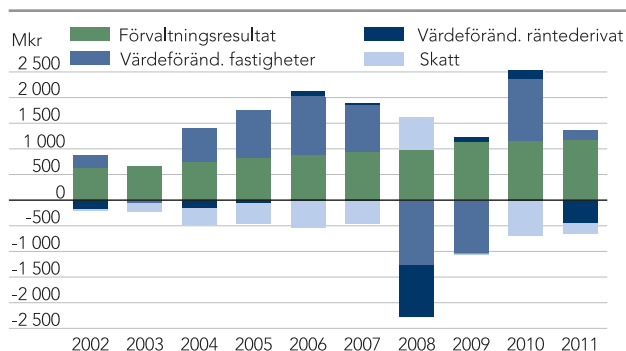
Castellum har inga pågående skattetvister.

Skatteberäkning	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Mkr		
Förvaltningsresultat	1 173	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	- 636	636
ombyggnationer	- 365	365
Övriga skattemässiga justeringar	- 80	41
Skattepliktigt förvaltningsresultat	92	1 042
Försäljning fastigheter	8	- 15
Värdoförändring fastigheter	-	164
Värdoförändring räntederivat	- 429	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	- 329	1 191
Underskottsavdrag, ingående balans	- 1 406	1 406
Underskottsavdrag, utgående balans	1 772	- 1 772
Skattepliktigt resultat	37	825
Därav 26,3% aktuell / uppskjuten skatt	- 10	- 217

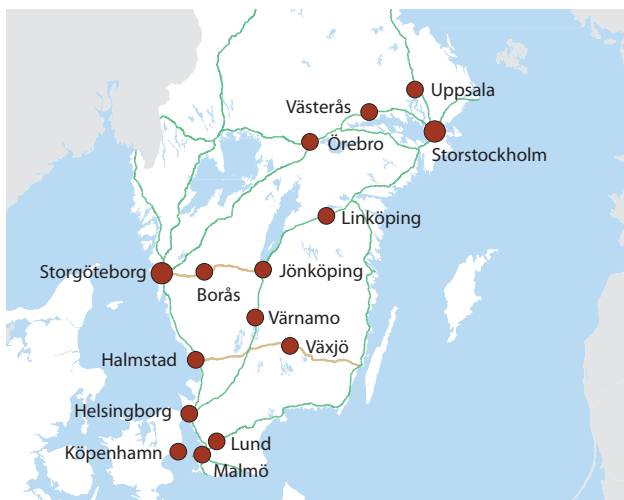
Resultat över tid

Förvaltningsresultatet den senaste 10-årsperioden har haft en stabil utveckling och vuxit med i genomsnitt 8% per år. Värdoförändringarna på fastigheter har däremot varit volatila och i genomsnitt haft en tillväxt den senaste 10-årsperioden om 1,5% per år.

Resultat över tid



Fastighetsbestånd



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

Det kommersiella beståndet består av 68% kontors- och butiksfastigheter och 30% lager- och industrifastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen (förutom Storstockholm från närförortslägen) till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 2% består av projekt och mark.

Castellum har outnyttjade bygggrätter om ca 760 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1 100 Mkr.

Investeringar

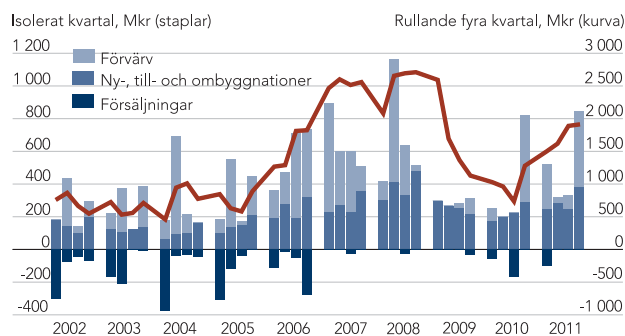
Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt nedan.

Förändring av fastighetsbeståndet	Värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2011	31 768	598
+ Förvärv	857	23
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 158	–
– Försäljningar	– 77	– 4
+/- Orealiserade värdeförändringar	164	–
+/- Valutakursomräkning	– 3	–
Fastighetsbestånd 31 december 2011	33 867	617

Under året har totalt investerats 2 015 Mkr (1 506), varav 1 158 Mkr (881) avsåg ny-, till- och ombyggnation och 857 Mkr (625) avsåg förvärv. Av de totala investeringarna avsåg 728 Mkr Storgöteborg, 541 Mkr Öresundsområdet, 352 Mkr Mälardalen, 226 Mkr Storstockholm samt 168 Mkr Östra Götaland.

Efter försäljningar om 107 Mkr (227) uppgick nettoinvesteringen till 1 908 Mkr (1 279).

Investeringar



Större investeringar och försäljningar

Större projekt		Uthyr	Total inv.,	Varav kvar		
Fastighet	Yta, kvm	januari 2012	Mkr	att inv., Mkr	Klart	Kommentar
Pågående projekt						
Lindholmen 28:3, Göteborg	10 400	0%	280	233	Kv 2 2013	Nybyggnation kontor
Atollen, Jönköping	6 019	0%	169	142	Kv 4 2013	Nybyggnation kontor/butik/bostäder
Fullriggaren 4, Malmö	5 470	0%	154	73	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor
Forskaren 2, Lund	9 000	15%	149	58	Kv 4 2012	Nybyggnation kontor
Gården 15, Linköping	9 855	39%	106	60	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor/butik/lager
Inköparen 1, Örebro	4 300	60%	68	52	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor
Kärra 28:18, Göteborg	5 500	0%	45	32	Kv 3 2012	Nybyggnation lager
Rosersberg 11:34, Sigtuna	4 080	0%	40	39	Kv 4 2012	Nybyggnation lager/kontor
Elementet 4, Sollentuna	3 350	0%	33	15	Kv 3 2012	Nybyggnation lager/logistik
Helt / delvis inflyttade projekt						
Boländerna 30:2, Uppsala	14 000	90%	70	9	Kv 4 2011	Om- och nybyggnation av butik
Saltmossen 3, Botkyrka	5 500	100%	52	0	Kv 3 2011	Nybyggnation lager/logistik
Kärra 72:36, Göteborg	6 400	100%	45	0	Kv 3 2011	Nybyggnation lager/logistik
Större fastighetsförvärv under 2011						
Fastighet	Yta, kvm	Uthyrnings- grad jan 2012	Anskaffnings- värde, Mkr		Tillträde	Kategori
Lundbyvassen 3:1, Göteborg	10 800	100%	183		April 2011	Kontor
Vibeholms Allé, Hovedvejen 1-7, Köpenhamn	10 112	100%	160		November 2011	Kontor/butik
Kusken 3, Mölndal	7 625	100%	87		December 2011	Kontor/butik och lager
Boländerna 11:5, 12:1 och 36:2, Uppsala	11 300	100%	81		November 2011	Kontor/butik, lager/industri, bygggrätt 4 500 kvm
Sannegården 52:1, Göteborg	7 490	100%	73		September 2011	Kontor/butik, lager/produktion
Nejlkebujetten 6, Torshammaren 11, Armringen 2, Malmö	7 280	100%	57		Februari 2012	Kontor/butik och lager
Roskildevägen 22, Köpenhamn	8 500	0%	51		April 2011	Kontor
Revisorn 4, Sollentuna	2 635	100%	29		December 2011	Lager
Abildager 26, Köpenhamn	3 470	100%	24		Juli 2011	Kontor
Årsta 78:1, Uppsala	2 840	100%	23		November 2011	Kontor
Större fastighetsförsäljningar under 2011						
Fastighet	Yta, kvm		Försäljnings- pris, Mkr		Frånträde	Kategori
Haifa 1, Stockholm	3 750		76		Mars 2011	Kontor
Kallebäck 2:5, Göteborg	–		22		April 2011	Mark/bygggrätt 36 000 kvm



Fastighetsvärde

Interna värderingar

Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar. Dessa baseras på en 10-årig kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 1,5%, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader.

Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 980 kr/kvm (970).

Avkastningskravet kan beräknas enligt följande tabell.

Avkastningskrav	Kontor/butik	Lager/industri
Realränta	3,0%	3,0%
Inflation	1,5%	1,5%
Risk	4,9% - 11,5%	6,5% - 13,7%
Avkastning eget kapital	9,4% - 16,0%	11,0% - 18,2%
Ränta	5,5%	5,5%
Belåningsgrad	65%	55%
Avkastning totalt kapital	6,8% - 9,2%	8,0% - 11,2%
Vägt d.o. diskont. faktor år 1-9	7,9%	9,1%
Vägd diskont. faktor restvärde*	6,4%	7,6%

*(avkastning totalt kapital efter avdrag för tillväxt motsvarande inflation)

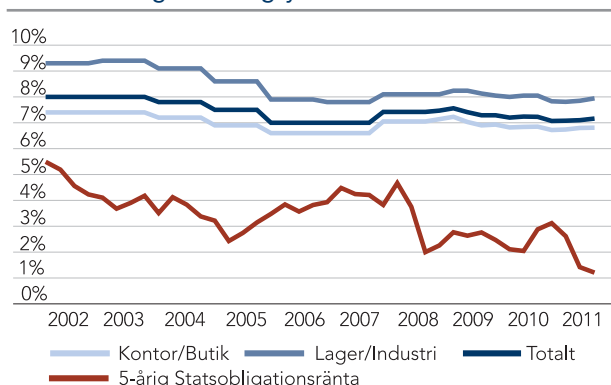
Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet per årsskiftet till 33 867 Mkr (31 768), motsvarande 9 835 kr/kvm (9 500).

Genomsnittlig värderingsyield

Den genomsnittliga värderingsyilden för Castellums fastighetsbestånd, exkl projekt och mark, kan beräknas till 7,2% (7,2%).

Genomsnittlig värderingsyield (Mkr) (exkl. projekt/mark och byggrätter)	2011	2010
Driftsöverskott fastigheter	2 142	1 987
+ Beräknad indexjustering 2012, 2%	64	45
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	229	225
+/- Fastighetskostnader till normalår	-	25
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 102	- 98
Normaliserat driftsöverskott	2 333	2 184
Värdering (exkl. byggrätter om 460 Mkr)	32 594	30 213
Genomsnittlig värderingsyield	7,2%	7,2%

Genomsnittlig värderingsyield över tid



Extern värdering

För att säkerställa värderingen har 133 fastigheter motsvarande värdemässigt 51% av beståndet externt värderats av NAI Svefa. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna, men även med syftet att spegla fastighetsbeståndets sammansättning avseende kategori och geografi. NAI Sefas värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 17 058 Mkr, inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/- 5-10%, beroende på respektive fastighets kategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 17 240 Mkr, dvs en nettoavvikelse om 182 Mkr motsvarande 1%. Bruttoavvikelserna var +347 Mkr respektive -529 Mkr med en genomsnittlig avvikelse om 5%.

Osäkerhetsintervall

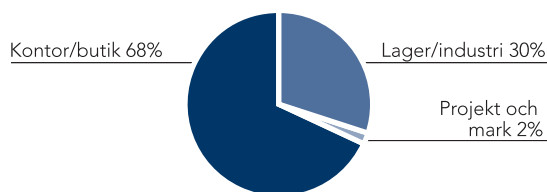
En fastighets värde kan endast fastställas då den säljs. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10% skall ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5% ett värdeintervall om +/- 1 693 Mkr motsvarande 32 174 - 35 560 Mkr.

Castellums fastighetsbestånd 2011-12-31

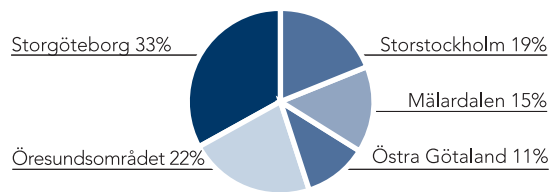
	2011-12-31				januari-december 2011							
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekon. uthyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr	
Kontor/butik												
Storgöteborg	78	423	6 012	14 222	540	1 277	94,3%	509	130	307	379	
Öresundsområdet	59	355	5 271	14 841	485	1 366	86,2%	418	113	318	305	
Storstockholm	52	344	4 352	12 655	462	1 343	78,1%	361	116	337	245	
Mälardalen	79	400	4 241	10 591	436	1 088	92,3%	402	129	323	273	
Östra Götaland	52	320	2 968	9 284	319	999	89,8%	286	100	314	186	
Summa kontor/butik	320	1 842	22 844	12 402	2 242	1 217	88,2%	1 976	588	319	1 388	
Lager/industri												
Storgöteborg	102	660	4 862	7 369	482	731	96,7%	466	104	158	362	
Öresundsområdet	41	297	1 750	5 902	209	703	82,8%	173	47	159	126	
Storstockholm	42	218	1 945	8 909	202	926	91,4%	185	53	241	132	
Mälardalen	38	160	913	5 714	114	715	93,7%	107	28	174	79	
Östra Götaland	34	184	740	4 013	93	504	83,6%	78	23	125	55	
Summa lager/industri	257	1 519	10 210	6 723	1 100	724	91,7%	1 009	255	168	754	
Summa	577	3 361	33 054	9 835	3 342	995	89,3%	2 985	843	251	2 142	
Uthyrning och fastighetsadministration									163	49	-163	
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									1 006	300	1 979	
Projekt	12	50	515	-	24	-	-	10	10	-	0	
Obebyggd mark	28	-	298	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totalt	617	3 411	33 867	-	3 366	-	-	2 995	1 016	-	1 979	

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid årets utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela året. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftsöverskott om 1 979 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 1 916 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 64 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året.

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2011	2010
Hysesvärde, kr/kvm	995	974
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,3%	89,0%
Fastighetskostnader, kr/kvm	300	298
Driftsöverskott, kr/kvm	589	569
Fastighetsvärde, kr/kvm	9 835	9 499
Antal fastigheter	617	598
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 411	3 311

Segmentinformation

Mkr	Hysesintäkter		Förvaltningsresultat	
	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Storgöteborg	953	913	455	438
Öresundsområdet	567	572	236	255
Storstockholm	547	500	210	202
Mälardalen	487	433	168	152
Östra Götaland	365	341	136	126
Totalt	2 919	2 759	1 205	1 173

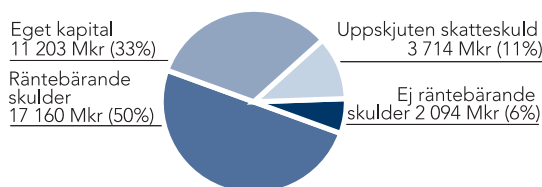
Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 1 205 Mkr (1 173) och koncernens redovisade resultat före skatt om 938 Mkr (2 654) består av ofördelat förvaltningsresultat om -32 Mkr (-32), värdeförändring fastigheter om 194 Mkr (1 222) och värdeförändring derivat om -429 Mkr (291).

Finansiering

Eget kapital och substansvärde 2011-12-31

	Mkr kr/aktie	
Eget kapital enligt balansräkning	11 203	68
Återläggning		
Derivat enligt balansräkning	1 003	6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	3 714	23
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	15 920	97
Avdrag		
Derivat enligt ovan	- 1 003	- 6
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	- 721	- 4
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	14 196	87

Finansiering 2011-12-31



Policy	Mål/Mandat	Utfall
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 55%	51%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	278%
Ränterisk		
– genomsnittlig räntebindning	0,5-3 år	2,7 år
– andel ränteförfall inom 6 månader	Högst 50%	34%
Valutarisk		
– investering	60%-100% finansieras i lokal valuta	97%
– övriga valutarisker	Inte tillåtet	Ingen exponering
Upplåningsrisk	Minst 50% räntebärande skulder skall ha en löptid om minst 2 år	100%
Motpartsrisk	Kreditinstitut med hög rating lägst investment grade	Uppfylles
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	2 731 Mkr i outnyttjat beviljat låneutrymme

Låneförfallstruktur 2011-12-31

Långfristigt, Mkr	Låneavtal	Utnyttjat
1 - 2 år	207	7
2 - 3 år	7	7
3 - 4 år	7 307	4 257
4 - 5 år	4 007	4 007
> 5 år	7 846	6 647
Summa långfristiga låneavtal	19 374	14 925
Summa kortfristiga låneramar (0 - 1 år)	2 655	2 138
Totala kreditavtal	22 029	17 063
Outnyttjat låneutrymme i långfristiga avtal		2 311

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick per 31 december 2011 till 11 203 Mkr. Därutöver finns skulder i balansräkningen som är i princip såväl ränte- som amorteringsfria och som därför till stor del kan betraktas såsom eget kapital. Fastighetsbranschen använder därför belåningsgrad som nyckeltal för kapitalstrukturen istället för soliditetsmättet. Av samma skäl kan även substansvärdet beräknas på olika sätt, vilket framgår av vidstående tabell.

Räntebärande skulder

Första halvåret präglades av stabila utsikter för svensk ekonomi och förväntningar i marknaden om att Riksbanken skulle fortsätta att höja reporäntan. Senare delen av året överskuggades dock av den europeiska skuldskrisen och de dämpade tillväxtutsikterna i omvärlden, vilket medförde att Riksbanken istället valde att sänka reporäntan i december med 0,25 procentenheter till 1,75%. För svensk ekonomi kan man nu se tecken på att tillväxten mattas. Sverige har dock sammantaget goda förutsättningar att klara en avmattning som ett land med goda statsfinanser, en konkurrenskraftig industri och en stabil och välkapitaliserad finansiell sektor.

Tillgången till krediter har generellt sett minskat medan den för Castellums del bedöms som stabil. En ansträngd kreditmarknad har medfört att kreditmarginalerna stigit.

Lånestruktur

Under året har Castellum ingått nya låneavtal om 1 312 Mkr och omförhandlat låneavtal om 5 800 Mkr. Castellum hade per 31 december 2011 långfristiga låneavtal i banker om 19 374 Mkr (18 062), kortfristiga låneavtal i banker om 420 Mkr (520) samt ett företagscertifikatprogram om 4 000 Mkr (4 000). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 97 Mkr (12) uppgick till 17 063 Mkr (15 769), varav 2 235 Mkr (1 377) avser utestående företagscertifikat.

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

Säkerställning av långfristiga lån i bank sker via pantbrev och/eller åtaganden om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal. Utfärdade företagscertifikat säkerställs ej. De åtagande som utfärdats innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150% vilket Castellum uppfyller med god marginal, 51% respektive 278%.

Den genomsnittliga löptiden på Castellums långfristiga låneavtal uppgick till 5,1 år (5,0). Marginaler och avgifter på långfristiga låneavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,5 år (2,6).

Ränteförfallstruktur

Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 december 2011 var 4,0% (3,9%). Räntan på motsvarande genomsnittliga portfölj, med hänsyn tagen till såväl rådande marknadsränta som uppskattad kreditmarginal, kan uppskattas till 4,7% (4,0%). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,7 år (2,6).

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto över tid, har Castellum valt en förhållandevis lång räntebindning genom att använda räntederivat. Räntederivat är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga lån med kort räntebindning för att uppnå önskad räntebindning. I ränteförfallstrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla.

Kreditmarginaler fördelas i intervallet för de underliggande lånen.

Ränteförfallstruktur 2011-12-31

	Lån, Mkr	Räntederivat, Mkr	Netto, Mkr	Medelränta
0 - 1 år	17 063	-9 400	7 663	3,7%
1 - 2 år	-	1 800	1 800	4,0%
2 - 3 år	-	600	600	3,8%
3 - 4 år	-	1 250	1 250	4,8%
4 - 5 år	-	2 450	2 450	4,4%
5 - 10 år	-	3 300	3 300	4,2%
Totalt	17 063	-	17 063	4,0%

Valuta

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

Ränte- och valutaderivat

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall derivat marknadsvärderas. Avseende räntederivat innebär det att ett teoretiskt över- eller undervärde uppstår om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Castellums fall redovisas över resultaträkningen. Noterbart är att räntederivat som används för att uppnå önskad räntebindning marknadsvärderas, vilket normalt inte sker av kreditmarginaler eller av banklån som löper med fast ränta. Vad gäller valutaderivat uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

Per den 31 december 2011 uppgick marknadsvärdet i ränte- och valutaderivatportföljen till -1 003 Mkr (-574).



Totalresultat för koncernen

Mkr	2011 okt-dec	2010 okt-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Hysesintäkter	738	701	2 919	2 759
Driftskostnader	- 137	- 144	- 553	- 547
Underhåll	- 38	- 24	- 115	- 105
Tomträttsavgäld	- 6	- 5	- 24	- 19
Fastighetskatt	- 40	- 35	- 148	- 140
Uthyrning och fastighetsadministration	- 44	- 39	- 163	- 149
Driftsöverskott	473	454	1 916	1 799
Centrala administrationskostnader	- 20	- 26	- 83	- 84
Räntenetto	- 169	- 148	- 660	- 574
Förvaltningsresultat	284	280	1 173	1 141
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	- 242	659	194	1 222
Derivat	- 64	322	- 429	291
Resultat före skatt	- 22	1 261	938	2 654
Aktuell skatt	- 4	0	- 10	- 5
Uppskjuten skatt	18	- 335	- 217	- 685
Periodens/Årets resultat	- 8	926	711	1 964
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Omräkning utländsk valuta	0	-	0	-
Orealiserad värdeförändring, derivat	0	-	0	-
Periodens / Årets totalresultat	- 8	926	711	1 964

Då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Data per aktie

	2011 okt-dec	2010 okt-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	1,73	1,71	7,15	6,96
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS*), kr	1,90	1,75	7,01	6,62
Resultat efter skatt, kr	- 0,05	5,65	4,34	11,98
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	207	194	207	194
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV*), kr	97	92	97	92
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV*), kr	87	85	87	85

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

Finansiella nyckeltal

	2011 okt-dec	2010 okt-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Överskottsgrad	64%	65%	66%	65%
Räntetäckningsgrad	268%	289%	278%	299%
Avkastning aktuellt substansvärde	- 0,8%	37,5%	6,4%	21,5%
Avkastning totalt kapital	2,5%	14,1%	6,2%	9,8%
Nettoinvestering, Mkr	842	823	1 908	1 279
Belåningsgrad	51%	50%	51%	50%

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

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 dec 2011	31 dec 2010
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	33 867	31 768
Övriga anläggningstillgångar	15	15
Kortfristiga fordringar	192	141
Kassa och bank	97	12
Summa tillgångar	34 171	31 936
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	11 203	11 082
Uppskjuten skatteskuld	3 714	3 502
Derivat	1 003	574
Långfristiga räntebärande skulder	17 160	15 781
Ej räntebärande skulder	1 091	997
Summa eget kapital och skulder	34 171	31 936
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	18 986	17 421
Ansvarsförbindelser	–	–

Förändring eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2009-12-31	164 000	86	4 096	5 510	9 692
Utdelning, mars 2010	–	–	–	– 574	– 574
Årets resultat 2010	–	–	–	1 964	1 964
Eget kapital 2010-12-31	164 000	86	4 096	6 900	11 082
Utdelning, mars 2011	–	–	–	– 590	– 590
Årets resultat 2011	–	–	–	711	711
Övrigt totalresultat 2011	–	–	–	0	0
Eget kapital 2011-12-31	164 000	86	4 096	7 021	11 203

Kassaflödesanalys

Mkr	2011 okt-dec	2010 okt-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Driftsöverskott	473	454	1 916	1 799
Centrala administrationskostnader	– 20	– 26	– 83	– 84
Återläggning av avskrivningar	2	1	6	6
Betalt räntenetto	– 185	– 167	– 651	– 595
Betald skatt	– 4	– 5	– 14	– 9
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	266	257	1 174	1 117
Förändring kortfristiga fordringar	– 13	3	– 51	12
Förändring kortfristiga skulder	65	20	184	84
Kassaflöde från den löpande verksamheten	318	280	1 307	1 213
Investeringar i ny-, om- och tillbyggnationer	– 383	– 288	– 1 158	– 881
Förvärv fastigheter	– 463	– 535	– 857	– 625
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	53	146	– 95	137
Försäljning fastigheter	4	0	102	219
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	0	4	3	32
Investeringar i övrigt, netto	1	1	– 6	– 4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	– 788	– 672	– 2 011	– 1 122
Förändring långfristiga skulder	421	369	1 379	487
Utbetald utdelning	–	–	– 590	– 574
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	421	369	789	– 87
Periodens / Årets kassaflöde	– 49	– 23	85	4
Kassa och bank ingående balans	146	35	12	8
Kassa och bank utgående balans	97	12	97	12

Flerårsöversikt

	Jan-Mars 2011	Apr-Juni 2011	Juli-Sept 2011	Okt-Dec 2011	2011	Jan-Mars 2010	Apr-Juni 2010	Juli-Sept 2010	Okt-Dec 2010	2010
Resultaträkning, Mkr										
Hysesintäkter	717	730	734	738	2 919	674	693	691	701	2 759
Fastighetskostnader	- 288	- 238	- 212	- 265	- 1 003	- 280	- 227	- 206	- 247	- 960
Driftsöverskott	429	492	522	473	1 916	394	466	485	454	1 799
Centrala admin. kostnader	- 20	- 25	- 18	- 20	- 83	- 17	- 22	- 19	- 26	- 84
Räntenetto	- 159	- 162	- 170	- 169	- 660	- 143	- 141	- 142	- 148	- 574
Förvaltningsresultat	250	305	334	284	1 173	234	303	324	280	1 141
Värdeförändringar fastigheter	97	291	48	- 242	194	46	320	197	659	1 222
Värdeförändringar derivat	171	- 104	- 432	- 64	- 429	- 53	- 36	58	322	291
Aktuell skatt	- 1	- 1	- 4	- 4	- 10	- 2	- 3	0	0	- 5
Uppskjuten skatt	- 123	- 128	16	18	- 217	- 52	- 154	- 144	- 335	- 685
Årets / Periodens resultat	394	363	- 38	- 8	711	173	430	435	926	1 964
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-
Årets / Periodens totalresultat	394	363	- 38	- 8	711	173	430	435	926	1 964
Balansräkning, Mkr										
Förvaltningsfastigheter	32 284	32 896	33 273	33 867	33 867	29 511	30 032	30 286	31 768	31 768
Övriga tillgångar	192	181	192	207	207	134	164	164	156	156
Kassa och bank	113	104	146	97	97	12	12	35	12	12
S:a tillgångar	32 589	33 181	33 611	34 171	34 171	29 657	30 208	30 485	31 936	31 936
Eget kapital	10 886	11 249	11 211	11 203	11 203	9 291	9 721	10 156	11 082	11 082
Uppskjuten skatteskuld	3 620	3 747	3 731	3 714	3 714	2 875	3 029	3 166	3 502	3 502
Derivat	403	508	941	1 003	1 003	918	954	896	574	574
Långfristiga räntebärande skulder	16 370	16 677	16 739	17 160	17 160	15 073	15 675	15 412	15 781	15 781
Ej räntebärande skulder	1 310	1 000	989	1 091	1 091	1 500	829	855	977	997
S:a eget kapital och skulder	32 589	33 181	33 611	34 171	34 171	29 657	30 208	30 485	31 936	31 936
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	60%	67%	71%	64%	66%	58%	67%	70%	65%	65%
Räntenivå, genomsnitt	4,0%	4,0%	4,2%	4,1	4,1%	3,8%	3,6%	3,7%	3,9%	3,7%
Räntetäckningsgrad	257%	288%	296%	268%	278%	264%	315%	328%	289%	299%
Avkastning aktuellt substansvärde	14,3%	13,5%	- 1,4%	- 0,8%	6,4%	7,3%	19,1%	17,9%	37,5%	21,5%
Avkastning totalt kapital	6,3%	9,3%	6,6%	2,5%	6,2%	5,7%	10,3%	8,8%	14,1%	9,8%
Investeringar i fastigheter, Mkr	522	319	328	846	2 015	255	201	227	823	1 506
Försäljningar, Mkr	103	-	-	4	107	57	-	170	-	227
Belåningsgrad	51%	51%	50%	51%	51%	51%	52%	51%	50%	50%
Data per aktie (någon utspädningsseffekt 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	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	1,52	1,86	2,04	1,73	7,15	1,43	1,85	1,98	1,71	6,96
Förvaltningsresultat e skatt (EPRA EPS), kr	1,47	1,76	1,88	1,90	7,01	1,40	1,66	1,81	1,75	6,62
Resultat efter skatt, kr	2,40	2,21	- 0,23	- 0,05	4,34	1,05	2,62	2,65	5,65	11,98
Utestående antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	197	201	203	207	207	180	183	185	194	194
Långsiktigt substansv. (EPRA NAV), kr	91	95	97	97	97	80	84	87	92	92
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	84	87	87	87	87	71	74	78	85	85
Utdelning, kr (2011 föreslagen)					3,70					3,60
Utdelningsandel					52%					52%
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hysesvärde, kr/kvm	991	997	997	1 075	995	967	978	972	1 049	974
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,7%	89,3%	90,0%	89,2%	89,3%	88,4%	88,9%	89,4%	89,2%	89,0%
Fastighetskostnader, kr/kvm	352	287	256	328	300	352	282	256	324	298
Fastighetsvärde, kr/kvm	9 621	9 778	9 845	9 835	9 835	9 010	9 146	9 205	9 499	9 499

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Resultaträkning, Mkr								
Hyresintäkter	2 694	2 501	2 259	2 014	1 907	1 856	1 758	1 684
Fastighetskostnader	- 942	- 831	- 771	- 700	- 637	- 628	- 595	- 560
Driftsöverskott	1 752	1 670	1 488	1 314	1 270	1 228	1 163	1 124
Centrala admin. kostnader	- 81	- 71	- 69	- 67	- 68	- 69	- 67	- 63
Räntenetto	- 541	- 626	- 495	- 364	- 382	- 418	- 428	- 442
Förvaltningsresultat	1 130	973	924	883	820	741	668	619
Värdeförändringar fastigheter	- 1 027	- 1 262	920	1 145	932	660	- 43	251
Värdeförändringar derivat	102	- 1 010	99	178	- 40	- 146	- 13	- 168
Aktuell skatt	- 10	- 14	- 22	- 10	- 1	- 5	- 1	- 2
Uppskjuten skatt	- 35	650	- 434	- 522	- 417	- 334	- 171	- 44
Årets resultat	160	- 663	1 487	1 674	1 294	916	440	656
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-	-
Årets / Periodens totalresultat	160	- 663	1 487	1 674	1 294	916	440	656
Balansräkning, Mkr								
Förvaltningsfastigheter	29 267	29 165	27 717	24 238	21 270	19 449	18 015	17 348
Övriga tillgångar	201	230	123	200	103	94	167	172
Kassa och bank	8	9	7	8	5	7	33	20
S:a tillgångar	29 476	29 404	27 847	24 446	21 378	19 550	18 215	17 540
Eget kapital	9 692	10 049	11 204	10 184	8 940	8 035	7 467	7 334
Uppskjuten skatteskuld	2 824	2 785	3 322	2 723	2 126	1 659	1 294	1 124
Derivat	865	966	- 44	55	233	391	245	232
Långfristiga räntebärande skulder	15 294	14 607	12 582	10 837	9 396	8 834	8 598	8 264
Ej räntebärande skulder	801	997	783	647	683	631	611	586
S:a eget kapital och skulder	29 476	29 404	27 847	24 446	21 378	19 550	18 215	17 540
Finansiella nyckeltal								
Överskottsgrad	65%	67%	66%	65%	67%	66%	66%	67%
Räntenivå, genomsnitt	3,7%	4,7%	4,2%	3,7%	4,3%	4,9%	5,4%	5,7%
Räntetäckningsgrad	309%	255%	287%	343%	315%	277%	256%	240%
Avkastning aktuellt substansvärde	1,6%	- 8,3%	16,2%	20,7%	18,2%	14,6%	7,2%	9,0%
Avkastning totalt kapital	2,1%	1,2%	9,1%	10,4%	10,4%	9,6%	5,9%	7,6%
Investeringar i fastigheter, Mkr	1 165	2 738	2 598	2 283	1 357	1 268	1 108	1 050
Försäljningar, Mkr	36	28	39	460	468	494	397	503
Belåningsgrad	52%	50%	45%	45%	45%	45%	48%	48%
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
Förvaltningsresultat, kr	6,89	5,93	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07	3,77
Förvaltningsresultat e skatt (EPRA EPS), kr	6,93	5,85	5,50	5,09	4,49	4,15	3,82	3,52
Resultat efter skatt, kr	0,98	- 4,04	9,07	10,21	7,89	5,59	2,68	4,00
Utestående antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	178	178	169	148	130	119	110	106
Långsiktigt substansv. (EPRA NAV), kr	82	84	88	79	69	61	55	53
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNNAV), kr	73	75	85	76	65	57	52	50
Utdelning, kr	3,50	3,15	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13	1,88
Utdelningsandel	51%	53%	53%	53%	52%	53%	52%	50%
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Hyresvärde, kr/kvm	969	921	896	864	851	859	829	799
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,8%	89,7%	87,9%	87,1%	88,1%	89,6%	90,7%	91,5%
Fastighetskostnader, kr/kvm	300	268	262	259	247	255	246	237
Fastighetsvärde, kr/kvm	9 036	8 984	9 098	8 466	7 930	7 706	7 296	7 132

Möjligheter och risker

Möjligheter och risker i kassaflödet

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

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

Känslighetsanalys - kassaflöde

Resultateffekt nästkommande 12 månader

	Resultateffekt, Mkr		Sannolikt scenario	
	+/- 1% (enheter)	Högkonjunktur	Lågkonjunktur	
Hyresnivå / Index	+ 30/- 30	+	-	
Vakans	+ 34/- 34	+	-	
Fastighetskostnader	- 10/+ 10	-	0	
Räntekostnader	- 61/+ 52	-	+	

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

Känslighetsanalys - värdeförändring

Fastigheter	-20%	-10%	0	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	-6 773	-3 387	0	3 387	6 773
Belåningsgrad	63%	56%	51%	46%	42%

Finansiell risk

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

Moderbolaget

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

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

	2011	2010	2011	2010
RESULTATRÄKNING, Mkr	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Intäkter	8	4	19	15
Kostnader	- 17	- 18	- 61	- 59
Finansnetto	1	- 2	10	12
Utdelning/Koncernbidrag	772	838	772	838
Värdeförändr. räntederivat	- 64	322	- 429	291
Resultat före skatt	700	1 144	311	1 097
Skatt	- 24	- 128	78	- 116
Periodens/Årets resultat	676	1 016	389	981

BALANSRÄKNING, Mkr	31 dec 2011	31 dec 2010
Andelar koncernföretag	5 338	5 217
Fordringar koncernföretag	18 204	17 033
Övriga tillgångar	280	179
Kassa och bank	0	0
Summa	23 822	22 429
Eget kapital	4 857	5 058
Derivat	1 003	574
Räntebärande skulder	15 909	14 719
Räntebärande skulder koncernföretag	1 899	1 921
Övriga skulder	154	157
Summa	23 822	22 429
Ställda säkerheter (fordringar koncern ftg)	16 103	14 721
Ansvarsförbindelser (borgen dotterbolag)	1 174	1 062

Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Castellum har under perioden investerat i Danmark, innebärande att valutakurs-effekter redovisas i övrigt totalresultat i koncernen, medan de i moderbolaget redovisas direkt i eget kapital. Castellum har även ett fåtal derivat, vars syfte är att valutasäkra investeringen i Danmark, där den effektiva delen av realiserade värdeförändringar redovisas i övrigt totalresultat i koncernen, medan de i moderbolaget redovisas direkt i eget kapital. Moderbolaget har ändrat redovisningsprincip avseende lämnade och erhållna koncernbidrag till följd av ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tidigare redovisades dessa poster netto efter avdrag för skatt direkt i eget kapital, medan erhållna koncernbidrag nu skall redovisas i resultaträkningen som finansiell intäkt och lämnade koncernbidrag netto efter avdrag för skatt som investering i aktier i dotterbolag. Detta innebär att fritt eget kapital tillförts om 1 130 Mkr. Tidigare år har omräknats i moderbolaget med hänsyn till detta. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Inför årsstämma 2012

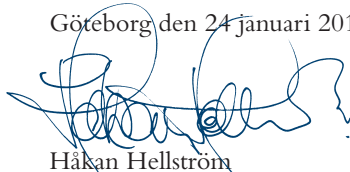
Inför årsstämman den 22 mars 2012 föreslår styrelsen:

- en utdelning om 3,70 kr per aktie med avstämningsdag 27 mars 2012. Förslaget innebär en höjning med 3% jämfört med föregående år,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

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

- att omval skall ske av nuvarande styrelseledamöterna Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson samt Johan Skoglund. Jan Kvarnström, som varit ordförande i styrelsen sedan 1994, har avböjt omval. Vidare föreslås nyval av Charlotte Strömberg och Jan Åke Jonsson. Till styrelsens ordförande föreslås nyval av Charlotte Strömberg.
- att arvodet till styrelsen skall utgå med 1 980 tkr, varav 510 tkr till styrelsens ordförande och 245 tkr till envar av de övriga styrelseledamöterna. Förslaget innebär att det totala styrelsearvodet ökar med 280 tkr från föregående år till följd av att styrelsen utökas med en ledamot och det individuella styrelsearvodet höjs med ca två procent. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete.
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2013 års årsstämma skall utses och att styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna vid utgången av tredje kvartalet 2012 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen, samt att de tre sålunda utsedda ledamöterna tillsammans med styrelsens ordförande skall utgöra valberedningen. Valberedningen skall utse ordförande inom sig.

Göteborg den 24 januari 2012



Håkan Hellström
Verkställande direktör

Styrelse



Jan Kvarnström
Styrelseordförande



Per Berggren
Styrelseledamot



Marianne Dicander Alexandersson
Styrelseledamot



Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist
Styrelseledamot



Christer Jacobson
Styrelseledamot



Johan Skoglund
Styrelseledamot



Johan Ljungberg
Styrelsesekreterare

Koncernledning



Håkan Hellström
Verkställande direktör



Henrik Saxborn
Vice verkställande direktör



Anette Asklin
Finansdirektör



Tage Christoffersson
VD Eklandia
Fastighets AB



Ulrika Danielsson
Ekonomidirektör



Claes Junefelt
VD Fastighets AB
Corallen



Claes Larsson
VD Aspholmen
Fastigheter AB



Anders Nilsson
VD Fastighets AB
Brostaden



Christer Sundberg
VD Harry Sjögren
AB



Gunnar Östenson
VD Fastighets AB
Briggen

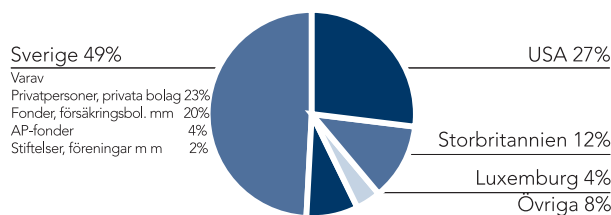
Castellumaktien

Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap och hade vid årets utgång ca 9 400 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom en utländsk ägare som flaggat för innehav över 5%, Stichting Pensioensfonds ABP. Castellum har inga direktregistrerade aktieägare med innehav överstigande 10%. De tio enskilt största svenska aktieägarna framgår av nedanstående tabell.

Aktieägare per 2011-12-31	Antal aktier tusental	Andel röster och kapital
AFA Sjukförsäkrings AB	6 869	4,2%
László Szombatfalvy	5 000	3,0%
Magdalena Szombatfalvy	4 935	3,0%
AMF Pensionsförsäkrings AB	4 260	2,6%
Lannebo Småbolag	3 300	2,0%
Andra AP-fonden	2 136	1,3%
Fjärde AP-fonden	1 912	1,2%
Tredje AP-fonden	1 866	1,1%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 587	1,0%
KAS Depositary Trust Company	1 484	0,9%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	47 579	29,0%
Aktieägare registrerade i utlandet	83 072	50,7%
Totalt utestående aktier	164 000	100%
Återköpta egna aktier	8 007	
Totalt registrerade aktier	172 007	

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.

Aktieägare fördelat på land per 2011-12-31



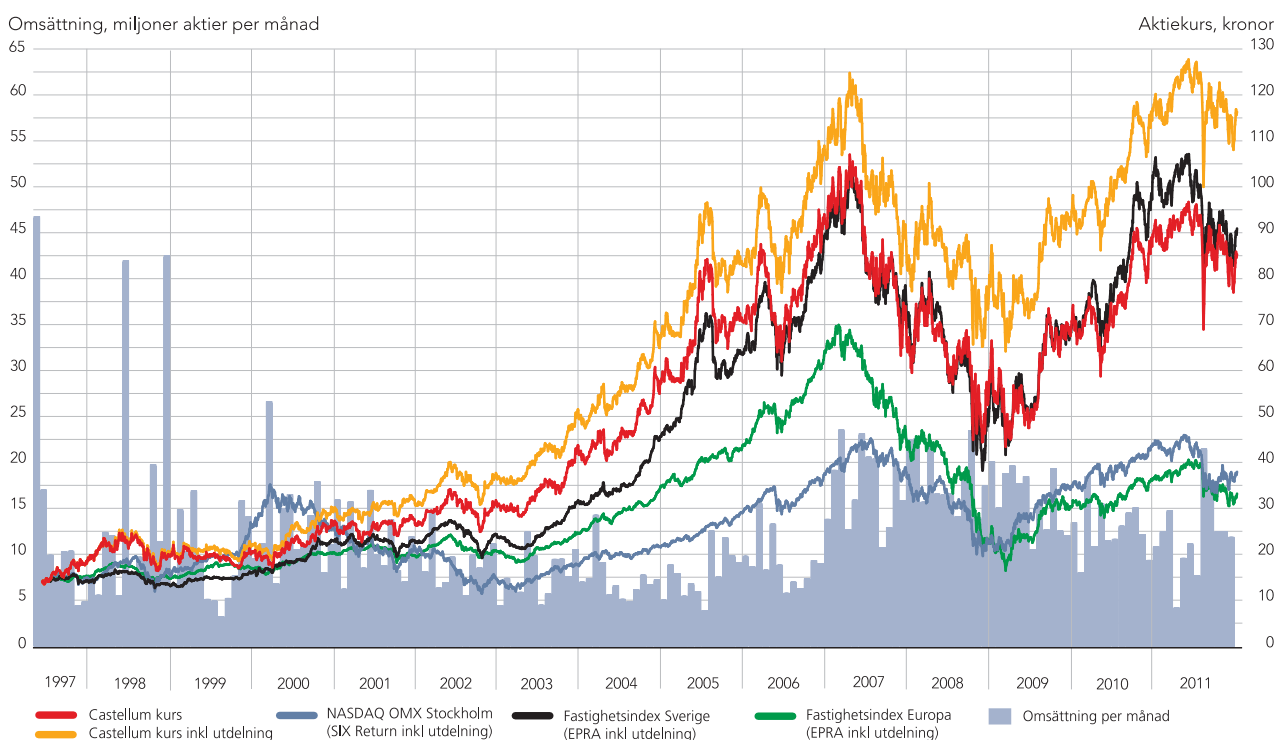
Kursen på Castellumaktien den 31 december 2011 var 85,30 kronor (91,55) motsvarande ett börsvärde om 14,0 miljarder kronor (15,0), beräknat på antalet utestående aktier.

Under året har totalt 150 miljoner (152) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 595 000 aktier per dag (602 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 92% (93%).

Avkastning, tillväxt och finansiell risk

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,60 kronor, varit -3% (33%).

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



	2011	3 år snitt /år	10 år snitt/år
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	- 3%	18%	17%
NASDAQ OMX Stockholm (SIX Return)	- 14%	19%	6%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	- 13%	17%	15%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	- 9%	13%	5%
Tillväxt			
Förvaltningsresultat kr/aktie	3%	6%	8%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	- 64%	neg.	- 3%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	5%	5%	7%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	2%	5%	6%
Utdelning kr/aktie	3%	6%	9%
Fastighetsbestånd kr/aktie	7%	5%	7%
Värdeförändring fastigheter ovägt	1%	0%	1%
Avkastning			
Avkastning aktuellt substansvärde	6,4%	9,8%	10,5%
Avkastning totalt kapital	6,2%	6,0%	7,2%
Finansiell risk			
Räntetäckningsgrad	278%	295%	286%
Belåningsgrad	51%	51%	48%

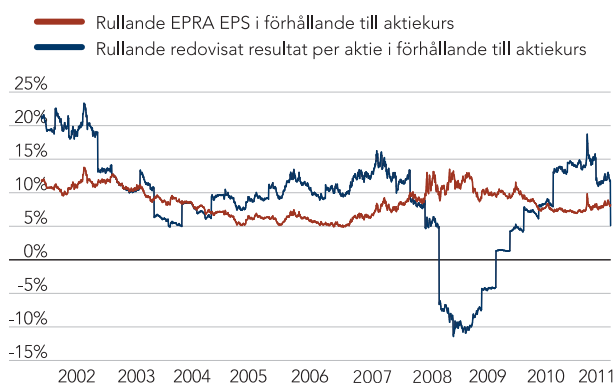
Värdering - kursrelaterade nyckeltal

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick 2011 till 7,01 kronor (6,62) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 8,2% (7,2%).

Resultatet efter skatt per aktie uppgick 2011 till 4,34 kronor (11,98), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 5,1% (13,1%).

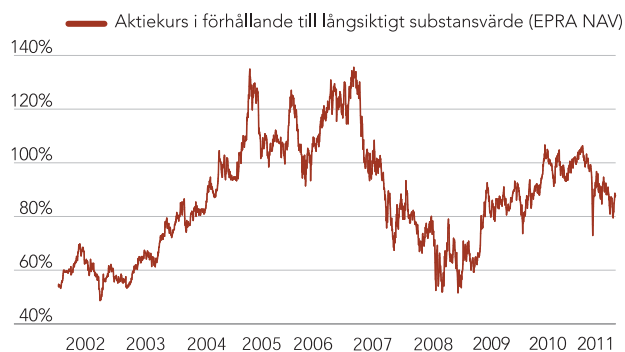
Avkastning vinst per aktie



Substansvärde

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kan beräknas till 97 kr/aktie (92). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således 88% (99%) av långsiktigt substansvärde.

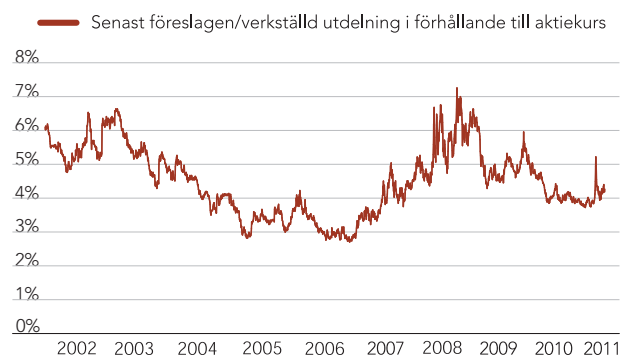
Aktiens kurs/substansvärde



Direktavkastning

Den föreslagna utdelningen om 3,70 kronor (3,60) motsvarar en direktavkastning om 4,3% (3,9%) beräknat på kursen vid årets utgång.

Aktiens direktavkastning



Pressmeddelanden 2011

- 2011-01-04 Castellum investerar för 177 Mkr
- 2011-01-11 Valberedningens förslag till styrelseledamöter m m i Castellum AB
- 2011-01-25 Förbättrad hyres- och fastighetsmarknad och en utdelning om 3,60 kr per aktie (Bokslutskommuniké 2010)
- 2011-02-04 Castellums årsredovisning 2010 finns nu på hemsidan www.castellum.se
- 2011-02-16 Kallelse till årsstämma i Castellum AB
- 2011-03-15 Castellum investerar för 287 Mkr och säljer för 74 Mkr
- 2011-03-24 Årsstämma i Castellum AB
- 2011-04-06 Castellum nettoinvesterar för 268 Mkr
- 2011-04-19 Ökad investeringstakt och förbättrad nettouthyrning (Kvartal 1 2011)
- 2011-07-01 Castellum investerar för 179 Mkr
- 2011-07-12 Fortsatt förbättring av förvaltningsresultat och nettouthyrning (Kvartal 2 2011)
- 2011-10-18 Stabilt kassaflöde – förvaltningsresultat 889 Mkr (Kvartal 3 2011)
- 2011-11-16 Castellum investerar för en halv miljard kronor
- 2011-11-24 Castellum investerar för 327 Mkr
- 2011-12-22 Castellum investerar för 174 Mkr
- 2012-01-13 Valberedningens förslag till styrelseledamöter m m i Castellum AB (publ)
- 2012-01-24 Höjd utdelning till 3,70 kr per aktie (Bokslutskommuniké 2011)

Kalendarium

Årsredovisning 2011	Vecka 5 2012
Årsstämma	22 mars 2012
Delårsrapport januari-mars 2012	17 april 2012, ca klockan 11
Halvårsrapport januari-juni 2012	12 juli 2012
Delårsrapport januari-september 2012	16 oktober 2012
Bokslutskommuniké 2012	22 januari 2013
Årsstämma	21 mars 2013

Styrelsen i Castellum AB föreslår en utdelning till aktieägarna om 3,70 kr per aktie.

Avstämningsdag för årsstämma	16 mars 2012
Årsstämma	22 mars 2012
Aktien handlas exklusive utdelning	23 mars 2012
Avstämningsdag för utdelning	27 mars 2012
Betalning av utdelning	30 mars 2012

www.castellum.se

På Castellums webbplats finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter. Ytterligare information kan erhållas av Castellums VD Håkan Hellström telefon 0705-60 74 56 eller ekonomidirektör Ulrika Danielsson telefon 0706-47 12 61.

Inbjudan till Årsstämma 2012

Årsstämma i Castellum AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 22 mars 2012 kl 17.00 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg. Entrén öppnas kl. 16.00. Aktieägare, som vill delta i årsstämman skall dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 16 mars 2012, dels anmäla sitt deltagande i stämman till bolaget senast fredagen den 16 mars 2012 kl 16.00.

Kallelse till årsstämman kommer att ske kring den 20 februari 2012 och kommer finnas tillgänglig på bl a 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 Euroclear Sweden AB fredagen den 16 mars 2012. Aktieägaren måste i god tid före denna dag begära att förvaltaren ombesörjer omregistrering.

Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid den kommande årsstämman. Av praktiska skäl ser bolaget gärna att en sådan begäran avsänds så att den når bolaget senast den 3 februari 2012. 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