



CASTELLUM

Delårsrapport januari-mars 2012

Delårsrapport januari-mars 2012

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 för perioden januari-mars 2012 uppgick till 753 Mkr (717 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 273 Mkr (250), motsvarande 1,66 kronor (1,52) per aktie, en förbättring med 9%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 10 Mkr (97) och på räntederivat till 206 Mkr (171).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 362 Mkr (394), motsvarande 2,21 kronor (2,40) per aktie.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 323 Mkr (419) varav 307 Mkr (244) avsåg ny-, till- och ombyggnationer.

	2012 jan-mars	2011 jan-mars	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Förvaltningsresultat, kr/aktie	1,66	1,52	7,15	6,96	6,89	5,93	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07
<i>Förändring föregående år</i>	<i>+9%</i>	<i>+6%</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>
Resultat efter skatt, kr/aktie	2,21	2,40	4,34	11,98	0,98	-4,04	9,07	10,21	7,89	5,59	2,68
<i>Förändring föregående år</i>	<i>-8%</i>	<i>+129%</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>
Utdelning, kr/aktie			3,70	3,60	3,50	3,15	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13
<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>
Fastighetsvärde, Mkr	34 200	32 284	33 867	31 768	29 267	29 165	27 717	24 238	21 270	19 449	18 015
Nettoinvesteringar, Mkr	323	419	1 908	1 279	1 129	2 710	2 559	1 823	889	774	711
Belåningsgrad	52%	51%	51%	50%	52%	50%	45%	45%	45%	45%	48%

Affärsidé

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

Mål

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde, vilket tillsammans med en 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. 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 kortsiktigt vinstsyfte.

Utdelning

Minst 50% av förvaltningsresultat före skatt skall delas ut, dock skall hänsyn tas till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Aktie- och kreditmarknaden

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

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

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



Boländerna 30:2, Uppsala

Kunder och organisation

Castellums kunder speglar svensk ekonomi

Castellum har ca 4 600 kommersiella kontrakt med god riskspridning på såväl geografi och lokaltyp som kontraktstorlek, förfallotid och bransch där kunden verkar. Castellums enskilt största kontrakt svarar för ca 1% av de totala hyresintäkterna.

För att undersöka hur väl Castellum lever upp till kundernas förväntningar samt för att följa upp och utvärdera genomförda insatser genomförs årligen en extern kundmätning. Senaste mätningen, som innefattade kontor, lager, industri samt butik, visar på ett fortsatt genomgående högt betyg för Castellum.

Hyresavtal

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

Dotterbolag med starka varumärken

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

kund, dels goda kunskaper om marknadsförutsättning och hyresutveckling inom respektive marknadsområde. Förvaltning sker med egen personal.

Den platta organisationen medför korta beslutsvägar och skapar en kundorienterad och handlingskraftig organisation.

Castellum mäter och jämför dotterbolagens effektivitet i förvaltningen och värdetillväxt i fastighetsbeståndet. Inom koncernen sker erfarenhetsutbyte mellan bolagen för att göra kompetens tillgänglig i hela organisationen.

Arbetet i Castellum styrs av besluts- och arbetsordning, policies och instruktioner. Policy finns för bl a finans- och ekonomiarbetet, information, informations säkerhet, miljö, försäkring samt personal.

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

Koncernen har ca 240 medarbetare.

Ansvarsfullt företagande

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

Miljöarbetet fokuserar på att effektivisera energianvändningen och förbättra fastigheternas miljöstatus.



Örebro, Uppsala
och Västerås



Malmö, Lund, Helsingborg
och Köpenhamn



Storstockholm



Jönköping, Linköping,
Värnamo och Växjö



Centrala och Norra
Storgöteborg



Södra och Östra Storgöteborg,
Borås och Halmstad



Kassaflödesfokus

- Kassaflöde, dvs förvaltningsresultat per aktie, med en årlig tillväxt om 10%
- Investeringar netto om minst 5% av fastighetsvärdet per år



Kommersiella fastigheter i tillväxtregioner

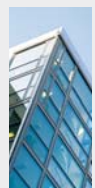
- Koncentrerade till 15 tillväxtorter
- Lokaler för kontor/butik och lager/industri
- Ett av de tre största fastighetsbolagen på respektive ort

Castellums 4 hörnstenar



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

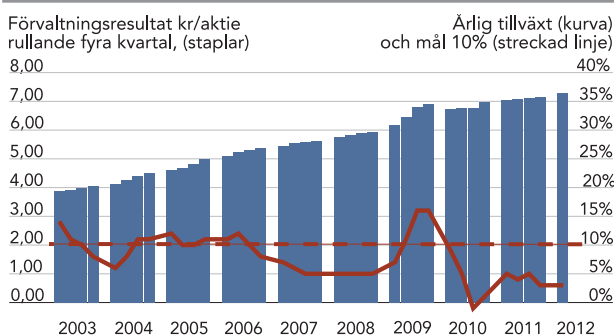
- Belåningsgrad varaktigt ej över 55%
- Räntetäckningsgrad minst 200%
- Geografisk spridning och olika lokaliteter
- Många hyresavtal i olika branscher

Intäkter, kostnader och resultat

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

Förvaltningsresultatet, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-mars 2012 till 273 Mkr (250), motsvarande 1,66 kr (1,52) per aktie - en förbättring med 9%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 1 196 Mkr (1 157) motsvarande 7,29 kr per aktie (7,05) - en ökning med 3%.

Förvaltningsresultat per aktie



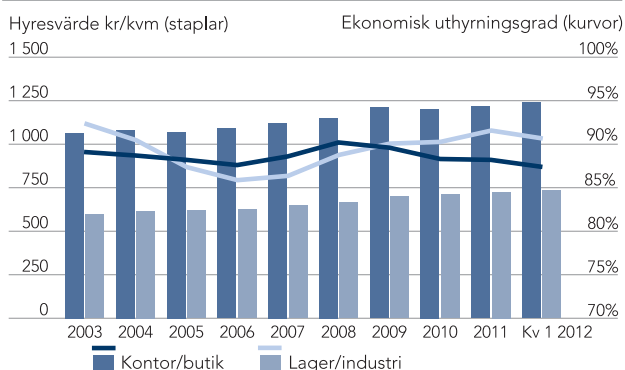
Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till 10 Mkr (97) och räntederivat till 206 Mkr (171). Periodens resultat efter skatt uppgick till 362 Mkr (394) motsvarande 2,21 kr (2,40) per aktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 753 Mkr (717). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 240 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 735 kr/kvm. Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknadsmässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med 2% mot föregående år, vilket främst är en effekt av indexuppräknningar.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88,5% (88,7%).

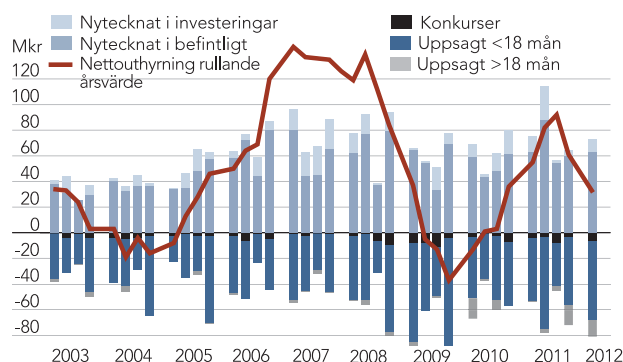
Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 424 Mkr (396).

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 73 Mkr (75), varav 10 Mkr (12) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 81 Mkr (54), varav 6 Mkr (4) avsåg konkurser och 14 Mkr (1) avsåg uppsägningar med minst 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen uppgick därmed till -8 Mkr (21). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 9-18 månader.

Nettouthyrning



Hyresmarknaden uppvisar samma mönster som slutet av föregående år, d v s fortsatt god efterfrågan även om viss avmattning jämfört med hösten 2011 noterats. Uppsägningarna har ökat och tendensen under de senaste kvartalen har varit att fler kunder säger upp kontraktet allt längre tid innan det löper ut, vilket medför motsvarande längre tid för nyuthyrning. Mönstret är detsamma för Castellums samtliga delmarknader och fastighetskategorier.

Hyresnivåerna bedöms vara fortsatt stabila.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 284 Mkr (288) motsvarande 335 kr/kvm (352) - en minskning med 5%. Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 94% (103%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

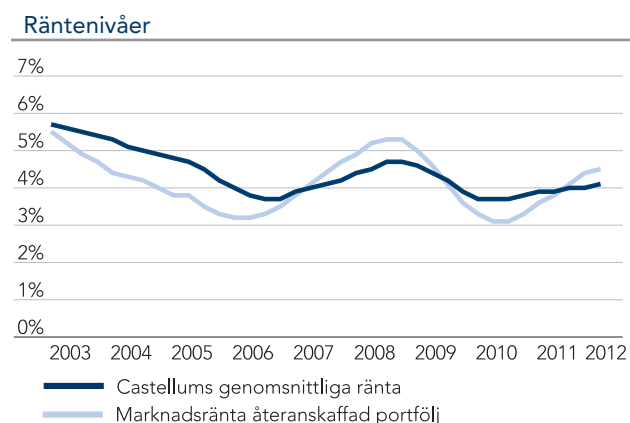
Fastighetskostnader, kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	Totalt
Driftskostnader	235	154	198
Underhåll	42	20	32
Tomträttsavgäld	7	7	7
Fastighetsskatt	67	17	45
Direkta fastighetskostnader	351	198	282
Uthyrning & fast.adm. (indirekta)	-	-	53
Totalt	351	198	335
Föregående år	376	216	352

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 23 Mkr (20). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 3 Mkr (4).

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -173 Mkr (-159). Den genomsnittliga räntenivån har varit 4,1% (4,0%).



Värdeförändringar

Transaktionsvolymen på svensk fastighetsmarknad uppgick till 25 miljarder kr under årets första kvartal, vilket översteg motsvarande period föregående år med 6 miljarder kr. Av volymen stod bostäder för ca 40% (25%) och svenska aktörer för ca 70% (80%). En viss avmattning av transaktionsintensiteten kan skönjas i och med att antalet transaktioner har minskat. Prisnivån på fastigheter bedöms vara stabil inom samtliga marknader och segment.

Värdeförändringen i Castellums bestånd uppgick under perioden till totalt 10 Mkr (97). Någon generell förändring av avkastningskravet i den interna värderingen har inte gjorts under perioden. I värdeförändringarna ingår även 1 Mkr till följd av försäljning av 2 fastigheter där försäljningspriset om 8 Mkr översteg värderingarna med 14%.

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad räntefallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler ökat, uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen 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. Castellum har även ett fåtal derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark. För valutaderivat uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

Värdet i derivatportföljen har på grund av främst förändrade långa marknadsräntor ändrats med 207 Mkr (171) och vid periodens utgång var värdet -796 Mkr (-1 003).

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 1 524 Mkr (1 772). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 16 429 Mkr (16 197), varav 309 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, d v s 3 839 Mkr (3 714).

Castellum har inga pågående skattetvister.

Skatteberäkning 2012-03-31		Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Mkr			
Förvaltningsresultat		273	
Skattemässigt avdragsgilla			
avskrivningar	- 159		159
ombyggnationer	- 57		57
Övriga skattemässiga justeringar	- 10		5
Skattepliktigt förvaltningsresultat	47		221
Försäljning fastigheter	4		- 4
Värdeförändring fastigheter	-		9
Värdeförändring räntederivat	206		-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	257		226
Underskottsavdrag, ingående balans	- 1 772		1 772
Underskottsavdrag, utgående balans	1 524		- 1 524
Skattepliktigt resultat	9		474
Därav 26,3% aktuell / uppskjuten skatt	- 2		- 125

Redovisningsprinciper

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

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 67% 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 3% består av projekt och mark.

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

Investeringar

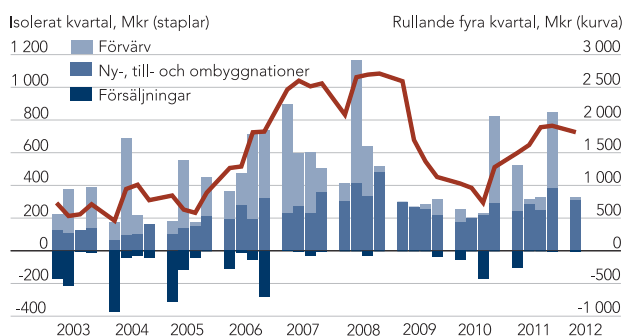
Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

Förändring av fastighetsbeståndet	Värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2012	33 867	617
+ Förvärv	24	1
+ Ny-, till- och ombyggnation	307	-
- Försäljningar	-7	-2
+/- Orealiserade värdeförändringar	9	-
+/- Valutakursomräkning	0	-
Fastighetsbestånd 31 mars 2012	34 200	616

Under perioden har investerats för totalt 331 Mkr (522), varav 307 Mkr (244) avser ny-, till- och ombyggnation och 24 Mkr (278) avser förvärv. Av de totala investeringarna avser 92 Mkr Mälardalen, 79 Mkr Storgöteborg, 79 Mkr Östra Götaland, 41 Mkr Storstockholm samt 40 Mkr Öresundsområdet.

Efter försäljningar om 8 Mkr (103) uppgick nettoinvesteringen till 323 Mkr (419).

Fastighetsinvesteringar netto



Fastighetsvärde

Interna värderingar

Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar. Dessa baseras på en 10-årig kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels marknadens avkastningskrav. Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 980 kr/kvm. För att kvalitetssäkra de interna värderingarna görs vid varje årsskifte en extern värdering av drygt 50% av beståndet. Skillnaden mellan de interna och externa värdena har historiskt varit små.

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 34 200 Mkr (33 867), motsvarande 9 903 kr/kvm.

Genomsnittlig värderingsyield

(exkl. projekt/mark och byggrätter)

Mkr

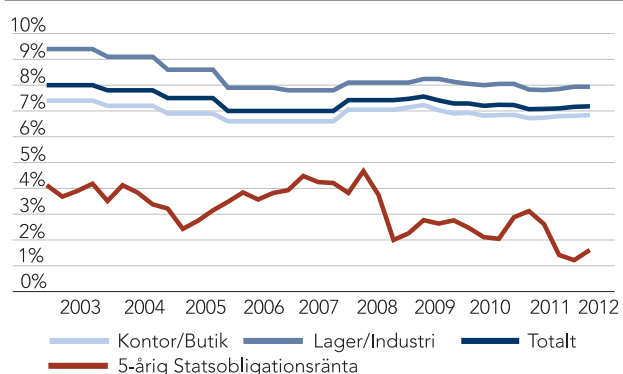
Driftsöverskott fastigheter	516
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	66
+/- Fastighetskostnader till årstakt	33
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	-25

Normaliserat driftsöverskott (3 månader) 590

Värdering (exkl. byggrätter om 461 Mkr) 32 838

Genomsnittlig värderingsyield 7,2%

Genomsnittlig värderingsyield över tid





Fullriggaren 4, Malmö



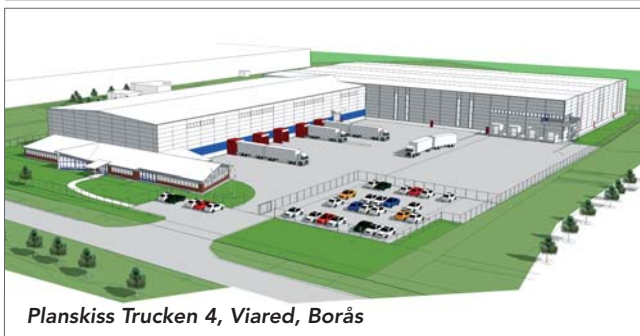
Lindholmen 28:3, Göteborg



Atollen, Jönköping



Gården 15, Linköping



Planskiss Trucken 4, Viared, Borås



Inköparen 1, Örebro

Större investeringar

Större projekt

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrnings- grad april 2012	Total inv., Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Klart	Kommentar
Pågående projekt						
Lindholmen 28:3, Göteborg	10 500	0%	276	223	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor
Atollen, Jönköping	6 019	0%	169	135	Kv 3 2013	Nybyggnation kontor/butik/bostäder
Fullriggaren 4, Malmö	5 400	0%	151	60	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor
Forskaren 2, Lund	9 000	15%	137	56	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor
Inköparen 1, Örebro	4 300	60%	68	39	Kv 2 2013	Nybyggnation kontor
Trucken 4, Borås	9 200	100%	58	51	Kv 4 2012	Nybyggnation lager
Kärra 28:18, Göteborg	5 440	100%	45	15	Kv 2 2012	Nybyggnation lager
Rosersberg 11:34, Sigtuna	4 080	0%	40	37	Kv 4 2012	Nybyggnation lager/kontor
Elementet 4, Sollentuna	3 404	53%	31	10	Kv 4 2012	Nybyggnation lager/logistik
Helt / delvis inflyttade projekt						
Gården 15, Linköping	9 855	40%	106	32	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor/butik/bostäder

Större fastighetsförvärv under 2012

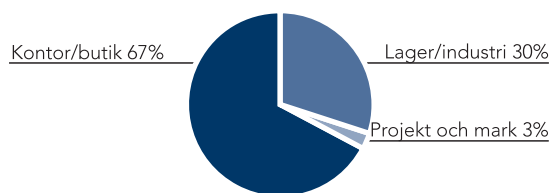
Fastighet	Yta, kvm	Uthyrnings- grad april 2012	Anskaffnings- värde, Mkr	Tillträde	Kategori
Försäljaren 2, Örebro	3 050	0%	20	Mars 2012	Industri

Castellums fastighetsbestånd 2012-03-31

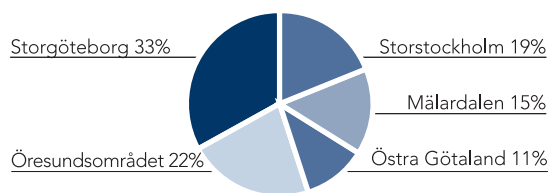
	2012-03-31				januari-mars 2012						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekon. ut-hyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Storgöteborg	78	423	6 024	14 252	137	1 294	93,7%	128	38	365	90
Öresundsområdet	59	355	5 287	14 887	123	1 385	84,9%	105	32	355	73
Storstockholm	51	340	4 341	12 774	117	1 372	77,6%	91	31	358	60
Mälardalen	79	400	4 303	10 747	111	1 115	91,8%	102	35	354	67
Östra Götaland	52	320	3 006	9 403	82	1 022	88,4%	72	25	317	47
Summa kontor/butik	319	1 838	22 961	12 494	570	1 240	87,4%	498	161	351	337
Lager/industri											
Storgöteborg	101	658	4 897	7 438	121	736	94,0%	114	32	195	82
Öresundsområdet	41	297	1 760	5 936	53	711	85,7%	45	13	178	32
Storstockholm	43	222	1 992	8 954	52	948	91,9%	48	15	273	33
Mälardalen	39	163	944	5 793	30	729	91,1%	27	8	205	19
Östra Götaland	34	184	745	4 041	24	518	83,2%	20	7	144	13
Summa lager/industri	258	1 524	10 338	6 780	280	735	90,8%	254	75	198	179
Summa	577	3 362	33 299	9 903	850	1 011	88,5%	752	236	282	516
Uthyrning och fastighetsadministration									45	53	-45
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									281	335	471
Projekt	12	51	601	-	10	-	-	2	3	-	-1
Obebyggd mark	27	-	300	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	616	3 413	34 200	-	860	-	-	754	284	-	470

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Awikelsen mellan ovan redovisade driftsöverskott om 470 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 469 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 0 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade färdigställda fastigheter räknats upp med 1 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2012 jan-mars	2011 jan-mars	2011 jan-dec
Hysesvärde, kr/kvm	1 011	991	995
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,5%	88,7%	89,3%
Fastighetskostnader, kr/kvm	335	352	300
Driftsöverskott, kr/kvm	560	527	589
Fastighetsvärde, kr/kvm	9 903	9 621	9 835
Antal fastigheter	616	599	617
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 413	3 312	3 411

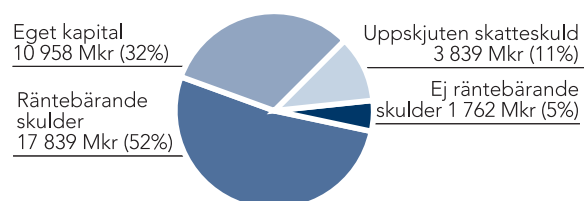
Segmentinformation

Mkr	Hysesintäkter		Förvaltningsresultat	
	2012 jan-mars	2011 jan-mars	2012 jan-mars	2011 jan-mars
Storgöteborg	243	229	100	95
Öresundsområdet	149	143	58	56
Storstockholm	139	135	50	43
Mälardalen	129	120	42	37
Östra Götaland	93	90	31	27
Totalt	753	717	281	258

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 281 Mkr (258) och koncernens redovisade resultat före skatt om 489 Mkr (518) består av ofördelat förvaltningsresultat om -8 Mkr (-8), värdeförändring fastigheter om 10 Mkr (97) och värdeförändring derivat om 206 Mkr (171).

Finansiering

Finansiering 2012-03-31



Eget kapital och substansvärde

Substansvärde kan beräknas enligt följande tabell.

Substansvärde 2012-03-31	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	10 958	67
Återläggning		
Derivat enligt balansräkning	796	5
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	3 839	23
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	15 593	95
Avdrag		
Derivat enligt ovan	- 796	- 5
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	- 745	- 4
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	14 052	86

Räntebärande skulder

Inledningen av året har präglats av svaga ekonomiska utsikter i Sverige till följd av den ekonomiska utvecklingen i omvärlden. Med anledning av detta samt ett lågt inflationstryck sänkte Riksbanken reporäntan med 0,25% till 1,50% i februari. De långa räntorna har haft en blandad utveckling under perioden men noteras vid utgången av kvartalet något högre än vid inledningen av året.

Tillgången till krediter är generellt något lägre jämfört med motsvarande period föregående år medan den för Castellums del bedöms som stabil.

Lånestruktur

Castellum hade vid periodens utgång långfristiga låneavtal i banker om 19 372 Mkr (19 374), kortfristiga låneavtal i banker om 422 Mkr (420) samt ett företagscertifikatprogram om 4 000 Mkr (4 000). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 22 Mkr (97) uppgick till 17 817 Mkr (17 063), varav 2 392 Mkr (2 235) 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 åtaganden som utfärdats innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150% vilket Castellum uppfyller med god marginal, 52% respektive 258%.

Den genomsnittliga löptiden på Castellums långfristiga låneavtal uppgick till 4,9 år (5,1). Marginaler och avgifter på långfristiga låneavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,2 år (3,5).

Låneförfallostruktur 2012-03-31

Långfristigt, Mkr	Låneavtal	Utnyttjat
1 - 2 år	207	7
2 - 3 år	2 007	1 307
3 - 4 år	5 307	3 457
4 - 5 år	4 007	4 007
> 5 år	7 844	6 644
Summa långfristiga låneavtal	19 372	15 422
Summa kortfristiga låneramar (0 - 1 år)	2 814	2 395
Totala kreditavtal	22 186	17 817
Outnyttjat låneutrymme i långfristiga avtal		1 555

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 mars 2012 var 4,0% (4,0%). Räntan på motsvarande genomsnittliga portfölj, med hänsyn tagen till såväl rådande marknadsränta som uppskattad kreditmarginal, kan uppskattas till 4,8% (4,7%). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,6 år (2,7). 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 ränteförfallostrukturen redovisas räntederivat i det tidssegment de tidigast kan förfalla.

Kreditmarginaler fördelas i intervallet för de underliggande lånen.

Ränteförfallostruktur 2012-03-31

	Lån, Mkr	Räntederivat Mkr	Netto, Mkr	Medelränta
0 - 1 år	17 817	- 9 300	8 517	3,9%
1 - 2 år	-	1 400	1 400	3,2%
2 - 3 år	-	500	500	3,5%
3 - 4 år	-	2 000	2 000	4,6%
4 - 5 år	-	1 900	1 900	4,4%
5 - 10 år	-	3 500	3 500	4,0%
Totalt	17 817	-	17 817	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.

Totalresultat för koncernen

Mkr	2012 jan - mars	2011 jan - mars	Rullande 4 kvartal april 11 - mars 12	2011 jan - dec
Hysesintäkter	753	717	2 955	2 919
Driftskostnader	- 168	- 182	- 539	- 553
Underhåll	- 27	- 24	- 118	- 115
Tomträttsavgäld	- 6	- 6	- 24	- 24
Fastighets-skatt	- 38	- 35	- 151	- 148
Uthyrning och fastighetsadministration	- 45	- 41	- 167	- 163
Driftsöverskott	469	429	1 956	1 916
Centrala administrationskostnader	- 23	- 20	- 86	- 83
Räntenetto	- 173	- 159	- 674	- 660
Förvaltningsresultat	273	250	1 196	1 173
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	10	97	107	194
Derivat	206	171	- 394	- 429
Resultat före skatt	489	518	909	938
Aktuell skatt	- 2	- 1	- 11	- 10
Uppskjuten skatt	- 125	- 123	- 219	- 217
Periodens / Årets resultat	362	394	679	711
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 1	-	- 1	0
Orealiserad värdeförändring derivat, säkring	1	-	1	0
Periodens / Årets totalresultat	362	394	679	711

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

Data per aktie

	2012 jan - mars	2011 jan - mars	Rullande 4 kvartal april 11 - mars 12	2011 jan - dec
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	1,66	1,52	7,29	7,15
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS*), kr	1,59	1,47	7,13	7,01
Resultat efter skatt, kr	2,21	2,40	4,14	4,34
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	209	197	209	207
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV*), kr	95	91	95	97
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV*), kr	86	84	86	87

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

Finansiella nyckeltal

	2012 jan - mars	2011 jan - mars	Rullande 4 kvartal april 11 - mars 12	2011 jan - dec
Överskottsgrad	62%	60%	66%	66%
Räntetäckningsgrad	258%	257%	277%	278%
Avkastning aktuellt substansvärde	13,3%	14,3%	6,3%	6,4%
Avkastning totalt kapital	5,3%	6,3%	5,9%	6,2%
Nettoinvestering, Mkr	323	419	1 812	1 908
Belåningsgrad	52%	51%	52%	51%

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

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 mars 2012	31 mars 2011	31 dec 2011
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	34 200	32 284	33 867
Övriga anläggningstillgångar	21	15	15
Kortfristiga fordringar	155	177	192
Kassa och bank	22	113	97
Summa tillgångar	34 398	32 589	34 171
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 958	10 886	11 203
Uppskjuten skatteskuld	3 839	3 620	3 714
Derivat	796	403	1 003
Långfristiga räntebärande skulder	17 839	16 370	17 160
Ej räntebärande skulder	966	1 310	1 091
Summa eget kapital och skulder	34 398	32 589	34 171
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	18 977	17 353	18 986
Ansvarsförbindelser	–	–	–

Förändring eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2010-12-31	164 000	86	4 096	–	–	6 900	11 082
Utdelning, mars 2011 (3,60 kr/aktie)	–	–	–	–	–	– 590	– 590
Periodens resultat januari-mars 2011	–	–	–	–	–	394	394
Övrigt totalresultat januari-mars 2011	–	–	–	–	–	–	–
Eget kapital 2011-03-31	164 000	86	4 096	–	–	6 704	10 886
Periodens resultat april-december 2011	–	–	–	–	–	317	317
Övrigt totalresultat april-december 2011	–	–	–	0	0	–	0
Eget kapital 2011-12-31	164 000	86	4 096	0	0	7 021	11 203
Utdelning, mars 2012 (3,70 kr/aktie)	–	–	–	–	–	– 607	– 607
Periodens resultat januari-mars 2012	–	–	–	–	–	362	362
Övrigt totalresultat januari-mars 2012	–	–	–	– 1	1	–	0
Eget kapital 2012-03-31	164 000	86	4 096	– 1	1	6 776	10 958

Kassaflödesanalys

Mkr	2012 jan - mars	2011 jan - mars	Rullande 4 kvartal april 11 - mars 12	2011 jan - dec
Driftsöverskott	469	429	1 956	1 916
Centrala administrationskostnader	– 23	– 20	– 86	– 83
Återläggning av avskrivningar	1	1	6	6
Betalt räntenetto	– 153	– 116	– 688	– 651
Betald skatt	– 3	– 6	– 11	– 14
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	291	288	1 177	1 174
Förändring kortfristiga fordringar	37	– 9	– 5	– 51
Förändring kortfristiga skulder	– 108	142	– 66	184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	220	421	1 106	1 307
Investeringar i ny-, till och ombyggnationer	– 307	– 244	– 1 221	– 1 158
Förvärv fastigheter	– 24	– 278	– 603	– 857
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	– 36	133	– 264	– 95
Försäljning fastigheter	8	98	12	102
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	–	– 27	30	3
Investeringar i övrigt, netto	– 8	– 1	– 13	– 6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	– 367	– 319	– 2 059	– 2 011
Förändring långfristiga skulder	679	589	1 469	1 379
Utbetald utdelning	– 607	– 590	– 607	– 590
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	72	– 1	862	789
Periodens / Årets kassaflöde	– 75	101	– 91	85
Kassa och bank ingående balans	97	12	113	12
Kassa och bank utgående balans	22	113	22	97

Möjligheter och risker för koncern och moderbolag

Möjligheter och risker i kassaflödet

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

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

Känslighetsanalys - kassaflöde

Resultateffekt nästkommande 12 månader

	Resultateffekt, Mkr	Sannolikt scenario	
		+/- 1% (enheter)	Högkonjunktur
Hyresnivå / Index	+ 30/- 30	+	-
Vakans	+ 34/- 34	+	-
Fastighetskostnader	- 11/+ 11	-	0
Räntekostnader	- 68/+ 63	-	+

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	- 6 840	- 3 420	0	3 420	6 840
Belåningsgrad	65%	58%	50%	47%	43%

Finansiell risk

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

Moderbolaget

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

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

Resultaträkning Mkr	2012	2011	2011
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Intäkter	4	4	19
Kostnader	- 16	- 13	- 61
Finansnetto	4	1	10
Utdelning / koncernbidrag	-	-	772
Värdeförändr. räntederivat	206	171	- 429
Resultat före skatt	198	163	311
Skatt	- 53	- 43	78
Periodens / Årets resultat	145	120	389

Totalresultat för moderbolaget

Periodens / Årets resultat	145	120	389
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdiff. utlandsverksamhet	- 1	-	0
Orealiserad värdeför., säkring	1	-	0
Periodens / Årets totalresultat	145	120	389

Balansräkning Mkr	31 mars	31 mars	31 dec
	2012	2011	2011
Andelar koncernföretag	5 338	4 087	5 338
Fordringar koncernföretag	17 741	16 530	18 204
Övriga tillgångar	226	135	280
Kassa och bank	0	0	0
Summa	23 305	20 752	23 822
Eget kapital	4 395	3 458	4 857
Derivat	796	403	1 003
Räntebärande skulder	16 664	15 250	15 909
Räntebärande skulder koncernföretag	1 278	1 444	1 899
Övriga skulder	172	197	154
Summa	23 305	20 752	23 822

Ställda säkerheter (fordringar koncern ftg)	16 097	14 644	16 103
Ansvarsförbindelser (borgen dotterbolag)	1 174	1 062	1 174

Årsstämma 2012

Vid årsstämman den 22 mars 2012 fastställdes bland annat;

- en utdelning om 3,70 kr per aktie,
- omval av styrelseledamöterna Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson och Johan Skoglund samt nyval av Charlotte Strömberg och Jan Åke Jonsson. Charlotte Strömberg valdes till ny styrelseordförande. Vidare beslutades att styrelsearvode skall utgå med totalt 1 980 tkr,
- ett förnyat mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Göteborg den 17 april 2012


Håkan Hellström

Verkställande direktör

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

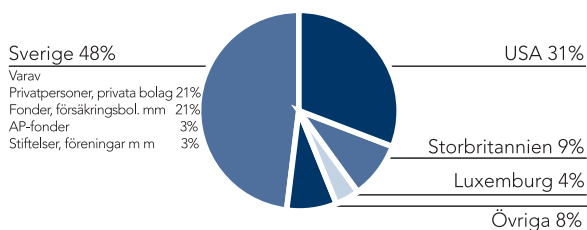
Castellumaktien

Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap och hade vid periodens utgång ca 9 400 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 Pensioenfonds ABP. Castellum har inga direktregistrerade aktieägare med innehav överstigande 10%. De tio enskilt största svenska aktieägarna framgår av nedanstående tabell.

Aktieägare per 2012-03-31	Antal aktier tusental	Andel röster och kapital
AFA Sjukförsäkrings AB	7 113	4,3%
László Szombatfalvy	5 000	3,0%
Magdalena Szombatfalvy	4 935	3,0%
Lannebo Småbolag	2 950	1,8%
AMF Pensionsförsäkrings AB	2 730	1,7%
Andra AP-fonden	2 091	1,3%
Fjärde AP-fonden	1 749	1,1%
Tredje AP-fonden	1 727	1,1%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 693	1,0%
Swedbank Robur Småbolagsfond Sverige	1 365	0,8%
Styrelse och ledning Castellum	401	0,2%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	46 423	28,4%
Aktieägare registrerade i utlandet	85 823	52,3%
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 2012-03-31



Kursen på Castellumaktien den 31 mars 2012 var 83,35 kronor (91,80) motsvarande ett börsvärde om 13,7 miljarder kronor (15,1), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 42 miljoner (38) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 662 000 aktier per dag (599 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 101% (92%). Aktieomsättningen baseras på statistik från NASDAQ OMX, Chi-X, Burgundy samt Turquoise.

Tillväxt, avkastning och finansiell risk

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,70 kronor, (3,60) varit -5% (31%).

	1 år	3 år	10 år
	snitt /år		
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	- 5%	27%	15%
NASDAQ OMX Stockholm (SIX Return)	- 3%	24%	7%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	- 8%	27%	14%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	- 3%	23%	5%
Tillväxt			
Förvaltningsresultat kr/aktie	3%	6%	8%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	- 69%	neg.	- 4%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	4%	6%	7%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	2%	7%	6%
Utdelning kr/aktie	3%	6%	9%
Fastighetsbestånd kr/aktie	6%	6%	8%
Värdeförändring fastigheter ovägt	0%	1%	1%
Avkastning			
Avkastning aktuellt substansvärde	6,3%	12,2%	11,1%
Avkastning totalt kapital	5,9%	6,5%	7,3%
Finansiell risk			
Räntetäckningsgrad	277%	292%	287%
Belåningsgrad	52%	51%	48%

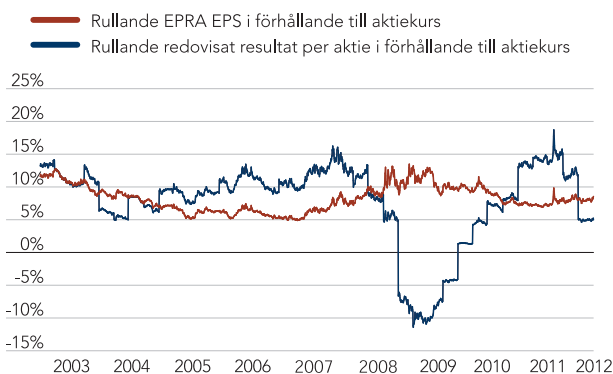
Värdering - kursrelaterade nyckeltal

Intjäningsförmåga

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick på rullande årsbasis till 7,13 kronor (6,69), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 8,6% (7,3%).

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till 4,14 kronor (13,32), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 5,0% (14,5%).

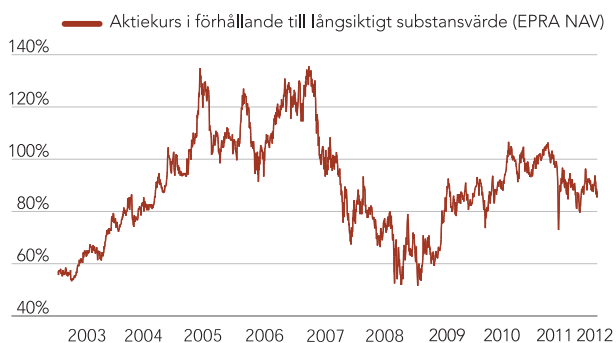
Avkastning vinst per aktie



Substansvärde

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kan beräknas till 95 kr/aktie (91). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 88% (101%) av långsiktigt substansvärde.

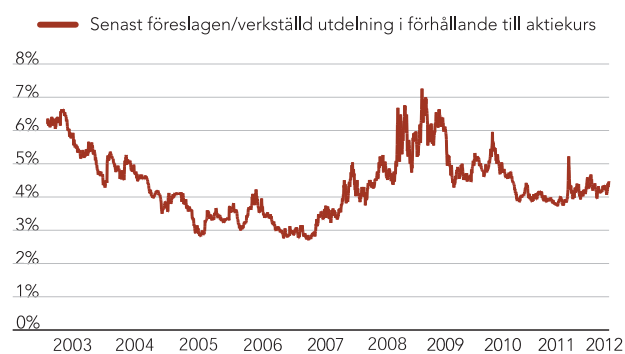
Aktiens kurs/substansvärde



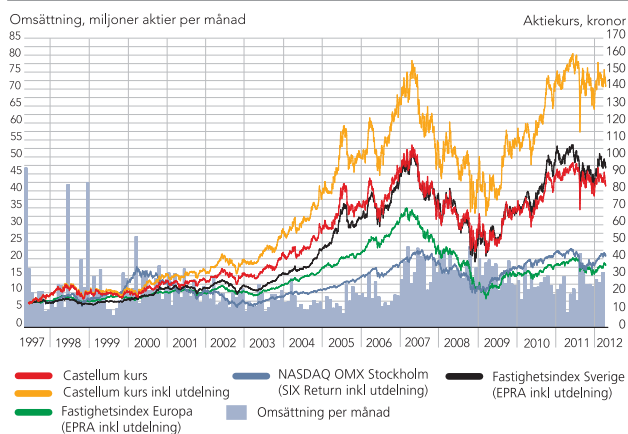
Direktavkastning

Senast verkställd utdelning om 3,70 kronor (3,60) motsvarar en direktavkastning om 4,4% (3,9%) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Aktiens direktavkastning



Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 31 mars 2012



Kalendarium

Halvårsrapport januari-juni 2012	12 juli 2012, ca kl 11
Delårsrapport januari-september 2012	16 oktober 2012
Bokslutskommuniké 2012	22 januari 2013
Årsstämma 2013	21 mars 2013

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.

Dotterbolag

Aspholmen Fastigheter AB

Olaigatan 2, Box 1824,
701 18 Örebro
Telefon 019-27 65 00
Telefax 019-27 65 19
orebro@aspholmenfastigheter.se
www.aspholmenfastigheter.se

Fastighets AB Corallen

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

Fastighets AB Brostaden

Tjurhornsgränd 6, Box 5013,
121 05 Johanneshov
Telefon 08-602 33 00
Telefax 08-602 33 30
info@brostaden.se
www.brostaden.se

Eklandia Fastighets AB

Theres Svenssons gata 9, Box 8725,
402 75 Göteborg
Telefon 031-744 09 00
Telefax 031-744 09 50
info@eklandia.se
www.eklandia.se

Fastighets AB Briggen

Fredriksbergsgatan 1, Box 3158,
200 22 Malmö
Telefon 040-38 37 20
Telefax 040-38 37 37
fastighets.ab@briggen.se
www.briggen.se

Harry Sjögren AB

Kråketorpsgatan 20, 431 53 Mölndal
Telefon 031-706 65 00
Telefax 031-706 65 29
info@harrysjogren.se
www.harrysjogren.se

CASTELLUM

Castellum AB (publ) • Box 2269, 403 14 Göteborg • Besöksadress Kaserntorget 5
Telefon 031-60 74 00 • Telefax 031-13 17 55 • E-post info@castellum.se • www.castellum.se
Säte: Göteborg • Org nr: 556475-5550