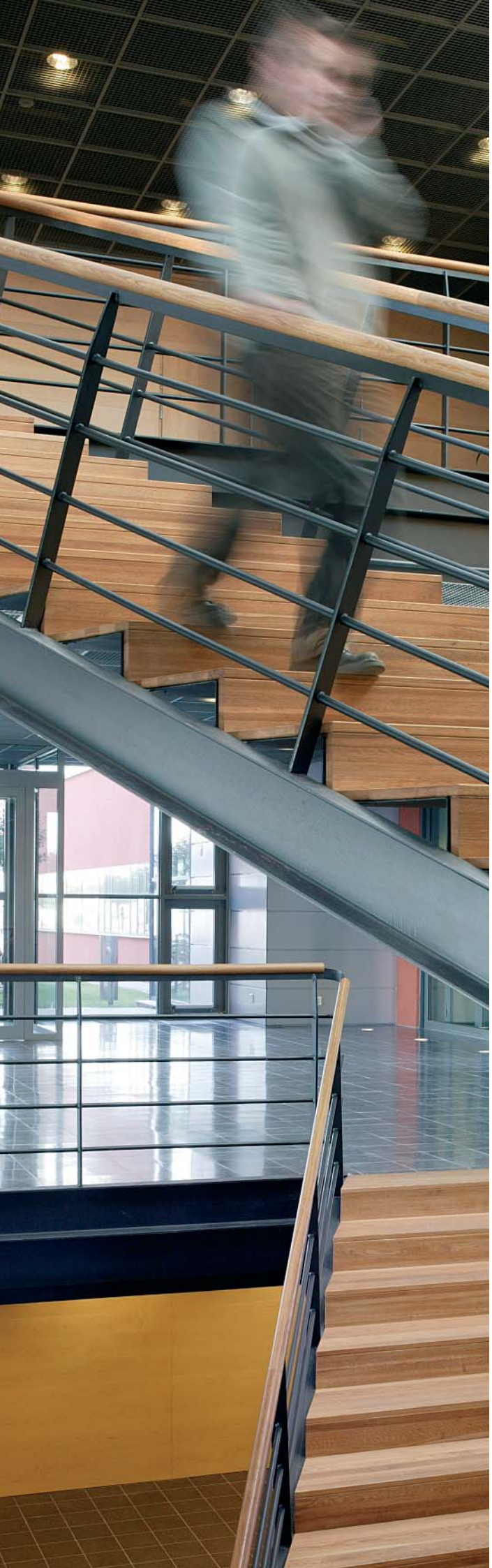


CASTELLUM

Årsredovisning 2007



Innehåll

Året i korthet	**1**
Castellum – en kort beskrivning	**2**
VD har ordet	**4**
Verksamhet	
Affärsidé, Mål och Strategier	6
Organisation och Medarbetare	8
Kunder	10
Ansvarsfullt företagande	11
Fastighetsbestånd	**14**
Investeringar	18
Byggrätter och potentiella projekt	24
Storgöteborg	28
Öresundsområdet	32
Storstockholm	36
Mälardalen	40
Östra Götaland	44
Finansiering	**48**
Möjligheter och risker	**50**
Castellumaktien	**52**
Bolagsstyrning	**56**
Ekonomisk översikt	**66**
Finansiella rapporter	**69**
Resultaträkning för koncernen	70
Balansräkning för koncernen	71
Resultaträkning för moderbolaget	72
Balansräkning för moderbolaget	73
Förändring av eget kapital	74
Kassaflödesanalys	75
Redovisningsprinciper och noter	76
Förslag till vinstdisposition	**98**
Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning	99
Årsredovisningens undertecknande	**100**
Revisionsberättelse	**101**
Castellums fastighetsbestånd 2007	**103**
Sålda fastigheter under 2007	**135**
Definitioner	**136**
Adresser	**137**

Den legala årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 6-100, förutom sidorna 62-63. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år.

Året i korthet

- Hyresintäkterna 2007 uppgick till 2 259 Mkr (2 014 Mkr föregående år).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 487 Mkr (1 674), motsvarande 9,07 kronor (10,21) per aktie.
- Förvaltningsresultatet förbättrades med 5% till 924 Mkr (883), motsvarande 5,63 kronor (5,38) per aktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,00 kronor (2,85) per aktie, motsvarande en ökning om 5%.

Data per aktie

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



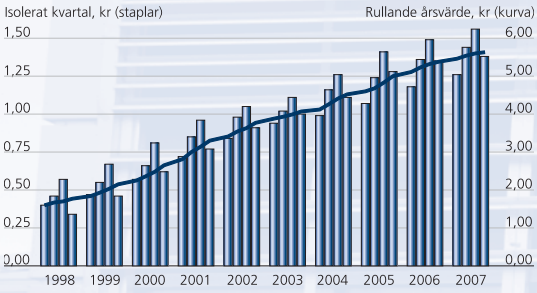
Utsikt från takterrassen på fastigheten Gullbergsvass 1:15 "Guldet" över delar av Göteborgs hamn med bl a gästhamnen Lilla Bommen och GöteborgsOperan.

Årsstämma

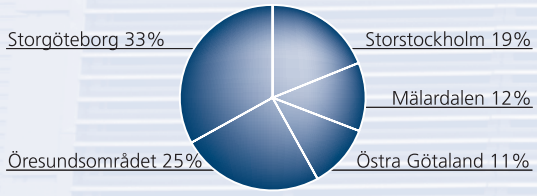
Castellum AB:s årsstämma äger rum torsdagen den 27 mars 2008 klockan 17.00 i RunAn, Chalmers kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg.



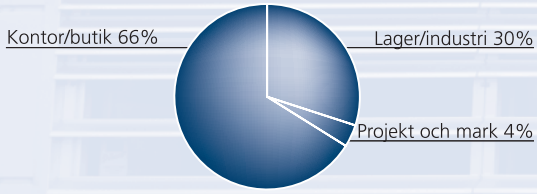
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



FASTIGHETSBESTÅND PER REGION



FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI



Castellum – en kort beskrivning

AFFÄRSIDÉ

Castellums affärsidé är att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med inriktning på bästa möjliga resultat- och värdetillväxt genom att med en stark och tydlig närvaro i fem svenska tillväxtregioner - Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland - erbjuda lokaler anpassade till kundernas behov.

KASSAFLÖDESFOKUS

Målsättningen är att fokusera på tillväxt i kassaflöden, 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 skall ha en årlig tillväxt om minst 10%. I syfte att nå detta mål, skall årligen investeras minst 1 000 Mkr. Alla investeringar skall bidra till tillväxtmålet i förvaltningsresultatet inom 1-2 år och ha en värdepotential om minst 10%.

Årets kassaflöde, d v s förvaltningsresultatet, uppgick till 924 Mkr motsvarande 5,63 kr per aktie. Förbättringen uppgår till 5% och är en effekt av förbättrat driftsöverskott i förvaltningen och av genomförda investeringar, men har begränsats av högre räntekostnader.

FASTIGHETSBESTÅND MED KOMMERSIELLT FOKUS

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till ca 28 miljarder kronor och utgörs av kommersiella lokaler. Inom respektive region där Castellum är verksamt fokuseras på marknadsområden och delmarknader där tillräcklig volym finns för att ge förutsättningar för goda affärsmöjligheter via rationell förvaltning och hög närvaro. Under 2007 har Castellum etablerat sig i två nya städer, Linköping och Halmstad.

Investeringar, d v s förädling och utveckling av befintliga fastigheter samt förvärv av nya fastigheter och nyproduktion, genomförs i områden med hög tillväxttakt där möjligheter finns för högre uthyrningsgrad, ökade hyresnivåer och därmed förbättrade kassaflöden. Under 2007 har Castellum investerat för totalt 2 598 Mkr, varav 1 514 Mkr avser förvärv och 1 084 Mkr ny- till- och ombyggnationer.

Castellum gör bedömningen att avkastningskraven sjönk under första halvåret 2007 för att därefter varit oförändrade. Årets värdeförändringar uppgår till 919 Mkr och består huvudsakligen av tre delar: ca 375 Mkr hänförligt till sänkt avkastningskrav om 0,1% som noterades under första halvåret, ca 275 Mkr hänförligt till under sista kvartalet igångsatta ny-, till- och ombyggnationer och drygt 200 Mkr hänförligt till förväntad förbättring av framtida kassaflöden, främst beroende på inflationsrelaterade hyresnivåökningar.

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

DECENTRALISERAD OCH SMÅSKALIG ORGANISATION

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

Castellum skall ha kunniga och engagerade medarbetare, vilket skapas genom att koncernen skall vara en attraktiv arbetsplats med goda utvecklingsmöjligheter. Castellumkoncernen hade vid årsskiftet 208 anställda och varje dotterbolag har ett 30-tal medarbetare.

Castellum anser att hållbar utveckling med ekonomisk tillväxt, social utveckling och miljöhänsyn är en förutsättning för ett framgångsrikt företagande.

KUNDER

Goda och långsiktiga kundrelationer och därmed nöjda kunder är en förutsättning för att skapa långsiktig tillväxt i Castellum. Detta uppnås genom att tillhandahålla effektiva och välbelägna lokaler som motsvarar kundens behov av både ändamålsenlig lokal och service.

Under året tecknades 796 nya hyreskontrakt med ett totalt årsvärde om 315 Mkr, medan uppsägningarna uppgick till 180 Mkr. Nettouthyrningen under året uppgick således till 135 Mkr. Av de nytecknade kontrakten kommer 76% från egna kontakter, rekommendationer eller att befintliga kunder utökar, medan 15% kommer via hemsidorna och resterande från mäklare.

Castellum har stor riskspridning i kontraktsportföljen, vilken består av 4 128 kommersiella kontrakt med spridning på ett flertal olika branscher och löptider. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden under 2007 uppgick till 87,9%.

STABIL KAPITALSTRUKTUR

Castellums strategi är att ha en stabil kapitalstruktur innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%. Den 31 december 2007 uppgick belåningsgraden till 45% och räntetäckningsgraden för 2007 var 287%.

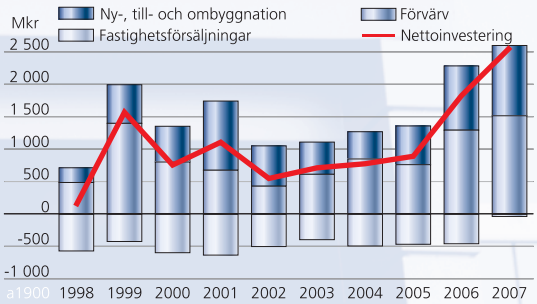
Castellums utdelningspolicy innebär att minst 60% av förvaltningsresultatet efter full skatt skall delas ut, dock skall hänsyn tas till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen föreslår årsstämman 2008 en utdelning om 3,00 kr per aktie, vilket innebär en höjning med 5% mot föregående år. Utdelningsandelen uppgår till 74%.

CASTELLUMAKTIEN

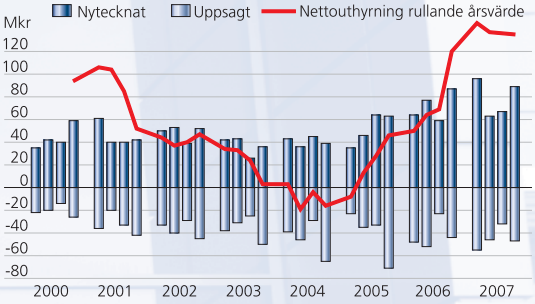
Castellum skall verka för att bolagets aktie får en konkurrenskraftig totalavkastning i förhållande till risken och en hög likviditet. Bolagets agerande skall utgå från ett långsiktigt perspektiv.

Castellumaktien är registrerad på OMX Nordiska Börs i Stockholm, och hade per 31 december 2007 ca 7 300 aktieägare varav 51% i Sverige och 49% i utlandet. Kursen på Castellumaktien var vid samma tidpunkt 67,25 kr, vilket motsvarar ett börsvärde om 11 miljarder kronor. Under 2007 har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 2,85 kr, varit –23,2%.

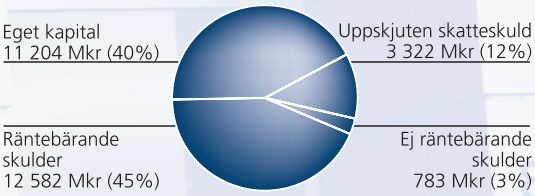
INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR/ÅR



NETTOUTHYRNING PER KVARTAL



FINANSIERING 2007-12-31



TOTALAVKASTNING (INKLUSIVE UTDELNING)

	2007	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Castellum	– 23,2%	+8,1%	+15,7%
OMX Stockholm (SIX Return)	– 2,6%	+19,4%	+9,9%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	– 18,5%	+15,8%	+17,5%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	– 32,2%	+8,4%	+11,4%

VD har ordet

Hyresmarknaden följer utvecklingen i svensk ekonomi. Under de senaste åren har sysselsättningen förbättrats i Sverige och medfört ökad efterfrågan på lokaler och högre nettouthyrning i fastighetsbolagen. På räntemarknaden har den tilltagande inflationsförväntan medfört stigande marknadsräntor. Samtidigt börjar det bli brist på bra lokaler vilket medfört ökade hyresnivåer och nyproduktion. Det är i detta läge vi befinner oss just nu.

Jag tycker att Castellum har nyttjat konjunkturen på ett bra sätt. Medarbetarna i organisationen, som inte nog kan berömmas för sina insatser, har under 2007 på ett fantastiskt sätt lyckats attrahera både befintliga och nya kunder. Genom NöjdKundIndex vet vi att kundernas uppfattning om Castellum som en bra hyresvärd ytterligare stärkts. Under året har nästan 800 kontrakt nytecknats vilket ger en rekordhög nettouthyrning om 135 Mkr på årsbasis.

Vi har med höga avkastningskrav investerat 2,6 miljarder kronor i utvecklingsbara fastigheter, varav 1,1 miljard avser ny- till- och ombyggnader – en investering i svenskt näringsliv. Fastigheter med betydande vakanser har förvärvats under de senaste åren och det börjar bli brist på tomma lokaler på vissa marknadsområden.

Förvaltningsresultatet för 2007 uppgick till 924 Mkr, vilket är en ökning med 5%. Det är inte i nivå med det högt ställda målet om 10% årlig tillväxt, men med tanke på årets stigande räntenivåer, vilket motsvarar högre räntekostnader om drygt 50 Mkr eller 6% av förvaltningsresultatet, var det ändå ett relativt bra år.

Om hyres- och räntemarknaderna till stor del är förutsägbara utifrån tillväxten i svensk ekonomi, är fastighetsmarknaden betydligt svårare att förutsäga. Avkastningskraven bedöms ha nått sin lägsta nivå under sommaren 2007 och såväl efterfrågan som utbudet har generellt sett minskat jämfört med rekordåret 2006. Värdeförändringarna på Castellums fastigheter uppgick till 920 Mkr och avser främst projektvinster i igångsatta projekt och förväntade inflationsrelaterade hyreshöjningar, men också effekten av sänkta avkastningskrav under första halvåret.

Resultatet efter värdeförändringar och skatt blev 1 487 Mkr. Utdelningen, som föreslås höjas med 5% till 3 kronor per aktie, ligger väl i linje med såväl tillväxten i förvaltningsresultatet som tidigare utdelningsandelar.

Castellums balansräkning är fortsatt stark. Utifrån nuvarande intjäningsförmåga och utdelning, stabila fastighetsvärden och en övre gräns för belåningsgrad om 55%, kan Castellum under de närmsta tre åren investera drygt 8 miljarder. Castellums tillgång till långsiktiga krediter är fortsatt god och har inte påverkats av den oro som finns på den internationella kreditmarknaden.

I takt med den internationella kreditmarknadens förändrade syn på risk och osäkerheten på fastighetsmarknaden har aktiemarknaden under 2007 omvärderat aktier generellt och fastighetsaktier specifikt. Efter ett antal år med hög totalavkastning och ”all-time-high” med 107 kronor per aktie så sent som i april 2007, har kursen fallit tillbaka kraftigt. Totalavkastningen blev för det gångna året -23%. Det är en klen tröst att fastighetsindex för Europa blev än sämre -32%.

Oavsett vilka bedömningar aktiemarknaden gör har Castellum aldrig tidigare haft ett starkare kassaflöde, högre substansvärde eller högre utdelning.

Vad händer under 2008?

Även om det nya året börjat bra för Castellum är den allmänna uppfattningen att en avmattning av den höga tillväxten i konjunkturen är att vänta. Castellums kassaflöden påverkas relativt långsamt av konjunktursvängningar på grund av långa ledtider mellan nyteckning och inflyttning, förändrade marknadshyror och omförhandling, uppsägning och avflyttning samt den spridda ränteförfallostrukturen.

Den goda nettouthyrningen under de senaste åren kommer att ha en positiv effekt på vakanserna. Hyresnivåerna kommer att stiga, främst på grund av indexuppräkningar utifrån inflationstakten 2007. Nyproduktionen är i de allra flesta områden relativt begränsad. Det är därför inte troligt att spekulativ nyproduktion ökar vakanserna och begränsar hyresökningarna som tidigare skett.

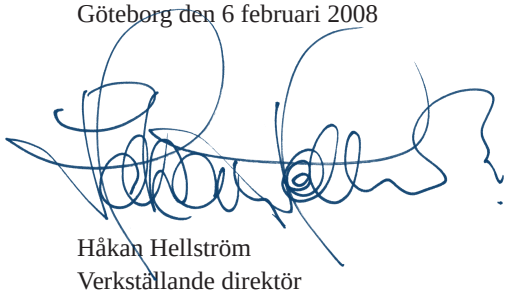
Även om räntemarknaden för närvarande är volatil kommer räntekostnaderna i Castellum med all sannolikhet att stiga även under 2008. Den genomsnittliga räntan under 2007 var 4,2%, vilket med ca 0,5%-enheter understiger marknadsräntan för en motsvarande portfölj i skrivande stund.

För att nå tillväxtmålet i förvaltningsresultatet är det viktigt att både takten och avkastningen på investeringarna är hög. Castellums investerar för närvarande ca 2,5 miljarder per år och har inför 2008 ytterligare 1 miljard i pågående projekt. En speciell satsning har gjorts på att öka andelen egna projekt i form av ny-, till- och ombyggnader, som oftast ger en högre avkastning än rena förvärv.

Den stora frågan i fastighetsbranschen är vad som händer med fastighetspriserna. Jag utesluter inte att en prisnedgång kan ske, men bedömer i så fall att den blir relativt begränsad. En prisnedgång skapar också affärsmöjligheter för ett bolag med stark balansräkning.

Castellum har en strategi med fokus på kassaflöden och låg finansiell risk där goda kundrelationer och motiverade medarbetare prioriteras. Det är en strategi som håller över konjunkturer.

Göteborg den 6 februari 2008



Håkan Hellström
Verkställande direktör



”Castellum har en strategi med fokus på kassaflöden och låg finansiell risk där goda kundrelationer och motiverade medarbetare prioriteras. Det är en strategi som håller över konjunkturer.”

Verksamhet

Affärsidé

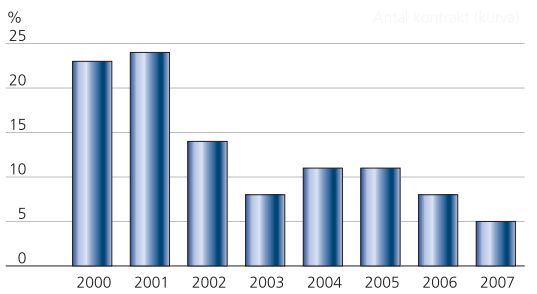
Castellums affärsidé är att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med inriktning på bästa möjliga resultat- och värdetillväxt genom att med en stark och tydlig närvaro i fem svenska tillväxtregioner erbjuda lokaler anpassade till hyresgästernas behov.

Mål

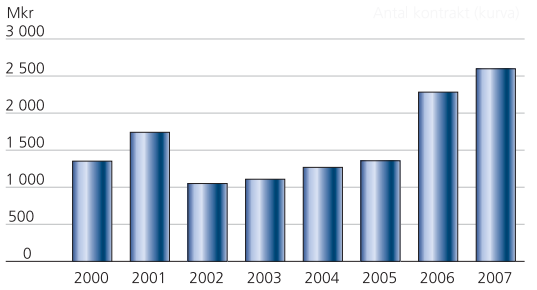
Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde, vilket tillsammans med en stabil kapitalstruktur ger förutsättningar för en god värdetillväxt i bolaget samtidigt som aktieägarna kan erbjudas en konkurrenskraftig utdelning.

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

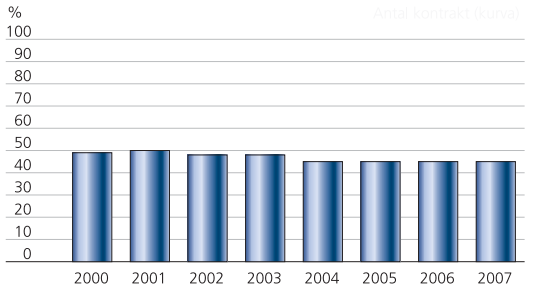
TILLVÄXT FÖRVALTNINGSRESULTAT



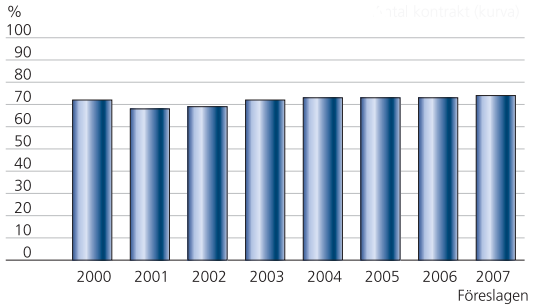
INVESTERINGSVOLYM



BELÅNINGSGRAD



UTDELNINGSANDEL



Strategi för finansiering

KAPITALSTRUKTUR

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

Förvärv av egna aktier skall kunna ske för att anpassa bolagets kapitalstruktur till bolagets kapitalbehov. Överlåtelse av egna aktier i bolagets ägo skall kunna ske i samband med eventuella förvärv men ej i självständigt vinstsyfte.

UTDELNING

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

AKTIE- OCH KREDITMARKNADEN

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

Strategi för fastighetsbeståndet och dess förvaltning

GEOGRAFI

Castellums fastighetsbestånd finns i de fem svenska tillväxtregionerna Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Detta tillsammans med rationell förvaltning och hög närvaro i marknaden ger goda affärsmöjligheter.

Fastighets- och hyresmarknadens utveckling är, såväl nationellt som för enskild region, beroende av den långsiktiga ekonomiska tillväxten. Viktiga förutsättningar för ekonomisk tillväxt är inflyttning av yngre och välutbildad arbetskraft, tillgänglighet till en god infrastruktur och nyföretagande. För att säkerställa att investeringar koncentreras till områden i landet med förväntad hög tillväxttakt analyserar Castellum kontinuerligt utvecklingen på olika delmarknader.

FASTIGHETSKATEGORI

Fastighetsbeståndet skall bestå av kommersiella fastigheter med generella och flexibla lokaler för kontor/butik och logistik/lager/industri. Fördelningen mellan de olika kategorierna avgörs av affärsmöjligheter, kassaflöde, riskexponering och värdetillväxt.

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

Fastighetsbeståndet skall ständigt förädlas och utvecklas i syfte att förbättra kassaflöden.

Castellum skall fortsatt växa med kundernas efterfrågan, främst genom ny-, till- och ombyggnation som bedöms ge en hög avkastning, men också genom förvärv av byggnader och byggrätter för framtida nyttjande.

KUNDER

Castellum skall uppfattas som ett servicemanagement företag. Detta uppnås genom att skapa långsiktiga relationer och att tillhandahålla lokaler och service som svarar mot kundens behov. För att kunna utveckla kundrelationerna skall kundens grad av tillfredställelse kontinuerligt mätas. Risken inom kundstocken skall hållas låg genom spridning på branscher, avtalslängd och avtalsstorlek.

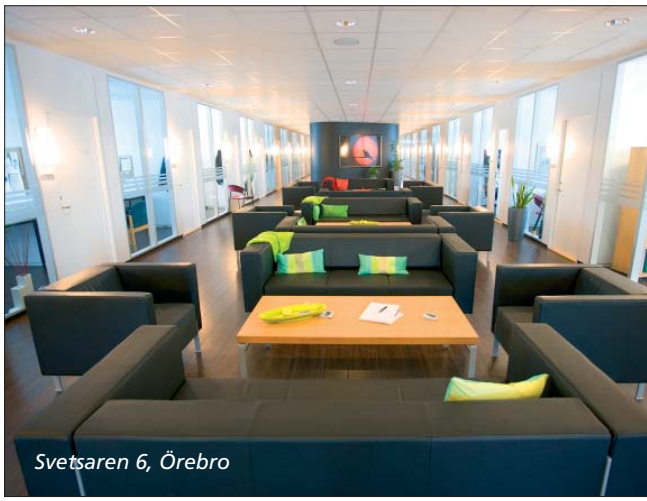
FÖRVALTNING/MEDARBETARE

Castellum skall leverera service och förvalta fastigheterna via en decentraliserad och småskalig organisation med helägda dotterbolag och stark närvaro i delmarknaderna. Förvaltningen skall i huvudsak skötas med egen personal.

Castellum skall ha kunniga och engagerade medarbetare på varje post, vilket skapas genom att koncernen skall vara en attraktiv arbetsplats med goda utvecklingsmöjligheter. För att kunna utveckla koncernen såsom varande en attraktiv arbetsplats skall medarbetarnas grad av tillfredställelse kontinuerligt mätas.



Lybeck 10, Malmö


Svetsaren 6, Örebro


Berg 1:76, Lerum

CASTELLUM

ASPHOLMEN FASTIGHETER AB

Örebro, Uppsala och Västerås

BRIGGEN

Malmö, Lund och Helsingborg

BROSTADEN

Storstockholm

Corallen

Jönköping, Linköping, Värnamo och Växjö

Eklandia Fastighets AB

Centrala, Norra och Östra Storgöteborg

Harry Sjögren AB

Södra Storgöteborg, Borås,
Alingsås och Halmstad

Organisation

Castellums strategi är att förvalta fastigheterna i en decentraliserad och småskalig organisation med helägda dotterbolag och stark närvaro på delmarknaderna. Genom att vara lokalt förankrade får dotterbolagen närhet till kunderna och därmed kunskap om deras verksamhet och behov.

Bolagen får även en god kännedom om den lokala fastighets- och hyresmarknaden samt dess förändringar och affärsmöjligheter.

DOTTERBOLAG MED STARKA VARUMÄRKEN

Castellum har sex helägda dotterbolag med ett 30-tal medarbetare vardera. Dotterbolagens organisationer är inte identiska men utgörs i princip av verkställande direktör, 3-5 marknadsområden, affärsutvecklare samt 3-5 medarbetare inom ekonomi och administration. Varje marknadsområde är bemannat med en fastighetschef med assistent, en uthyrare och 2-4 fastighetsansvariga där samtliga har kundkontakt. Den platta organisationen medför korta beslutsvägar och skapar en kundorienterad och handlingskraftig organisation. Castellums dotterbolag är verksamma under egna namn vilka utgör starka varumärken på varje delmarknad.

Förvaltningen sker i huvudsak med egen personal.

UPPHANDLING AV EXTERNA TJÄNSTER

I de fall externa tjänster upphandlas ställs höga krav på de företag som anlitas när det gäller kvalitet, kundbemötande, service och miljöhänsyn. Vid genomförandet av ny-, till- eller ombyggnad finns decentraliserad beställarkompetens för upphandlingar. Koncernen har ingen egen organisation för entreprenader.

MÄTA, JÄMFÖRA OCH STYRA

Castellum mäter och jämför dotterbolagens effektivitet i förvaltningen och värdetillväxt i fastighetsbeståndet. Inom koncernen sker erfarenhetsutbyte mellan bolagen och speciella kompetenser kan därmed göras tillgängliga i hela organisationen.

Arbetet i Castellum styrs av besluts- och arbetsordning, policies och instruktioner. Policy finns för finans- och ekonomiarbetet, information, informationssäkerhet, miljö, försäkring, el samt personal.

MODERBOLAG

Moderbolaget Castellum AB ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden (exempelvis koncernrapportering och aktiemarknadsinformation) och kreditmarknaden (exempelvis upplåning och finansiell riskhantering) samt övergripande IT/IS-strategier och personalfrågor. Castellum AB har 13 medarbetare.

Genom styrelsearbete i dotterbolagen är moderbolaget delaktigt i verksamheten.

SYSTEMSTÖD

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

Medarbetare

Castellums mål är att vara en attraktiv arbetsplats med utvecklingsmöjligheter, vilket ger goda förutsättningar för kunniga och engagerade medarbetare. Medarbetarnas attityder mäts regelbundet i syfte att utveckla koncernen. Nöjda medarbetare ger nöjda kunder vilket är en förutsättning för att uppnå Castellums mål.

UTBILDNING OCH ERFARENHETSUTBYTE

I Castellum bedrivs vidareutbildning både i intern och extern regi för att medarbetarna skall vara kunniga och engagerade. Som exempel kan nämnas att flera koncerngemensamma utvecklingsprogram genomförts som är anpassade till olika arbetsuppgifter. Utvecklingsprogrammen ger ökade kunskaper, motivation till fortsatt utvecklingsarbete och förbättrade kontakter mellan medarbetare i koncernen. Förutom koncerngemensamma utvecklingsprogram sker individuell kompetensutveckling efter behov.

För att skapa förutsättningar för erfarenhetsutbyte mellan bolagen drivs projekt med deltagare från samtliga bolag. I projekten hanteras t ex värderings- och marknadsföringsfrågor. Förutom projekten finns fasta grupper som regelbundet diskuterar frågor inom specifika områden såsom ekonomi, IT, miljö och personal.

ATTRAKTIV ARBETSPLATS

Att rekrytera och behålla bra medarbetare är viktigt och Castellum är aktivt inom ett flertal områden för att öka engagemanget och delaktigheten bland medarbetarna. Den platta organisationen gör att varje medarbetare har tydliga ansvarsområden med stor frihet inom respektive område, vilket innebär såväl professionell som personlig utveckling. Castellum satsar på internrekrytering för att öka medarbetarnas möjlighet att utvecklas.

Medarbetarnas hälsa är viktig och Castellum arbetar med friskvård samt erbjuder en bra företagshälsovård och förmånliga sjukförsäkringar.

Ett bonusprogram tillämpas där varje anställd har möjlighet att få del i respektive dotterbolags uppnådda resultatförbättringar.

En gång per år träffas samtliga medarbetare i Castellumkoncernen för att bland annat utbyta erfarenheter och stärka känslan av koncerngemenskap.

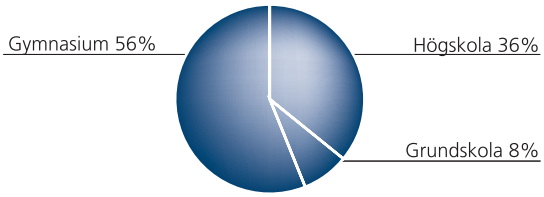
Sedan Castellum bildades har affärsmässigt agerande, god kommunikation och en arbetsmiljö där medarbetarna känner arbetsglädje och trivsel värderats högt. Medarbetarnas syn på Castellum mäts i en undersökning som visar inställningen till den egna arbetssituationen, bolaget och dess ledning. Undersökningen ger Castellum ett högt betyg och medarbetarna visar ett stort förtroende för företaget och känner sig väl förtrogna med organisationens mål och strategier. Enkäten genomförs med ett intervall om 18 månader för att skapa tid att tillvarata och bearbeta synpunkter som framkommer.

Koncernen hade vid årets utgång 208 anställda (199) varav 34% var kvinnor (36%). Personalomsättningen har under året varit 10% (9%) och sjukfrånvaron 2% (2%).

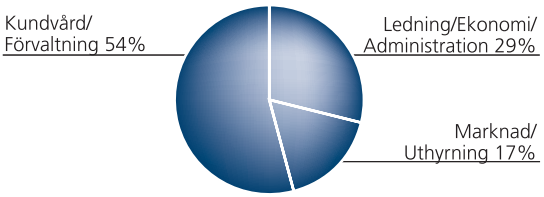


Medarbetare i Castellumkoncernen

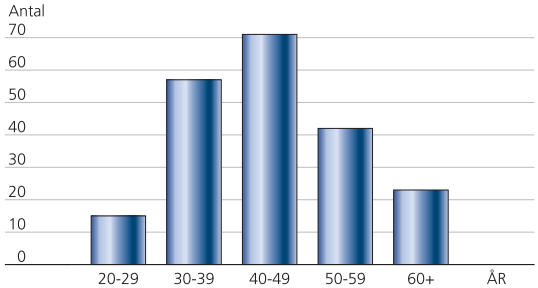
UTBILDNINGSNIVÅ



ARBETSFÖRDELNING



ÅLDERSFÖRDELNING - ANTAL ANSTÄLLDA

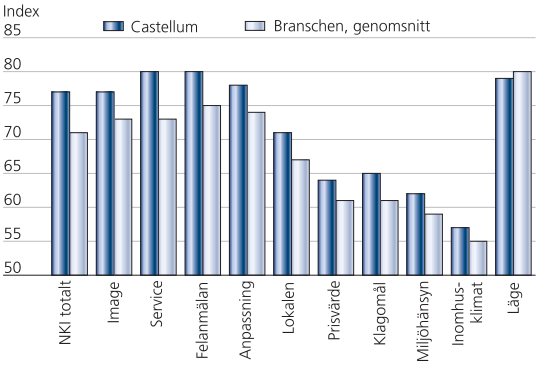


Kunder

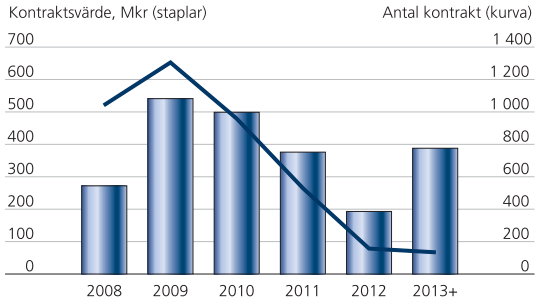
De lokala dotterbolagen skall erbjuda ändamålsenliga lokaler och service som svarar mot kundens behov. Därför är goda och långsiktiga kundrelationer en förutsättning för att skapa tillväxt i Castellum.

NÖJD KUND INDEX 2007

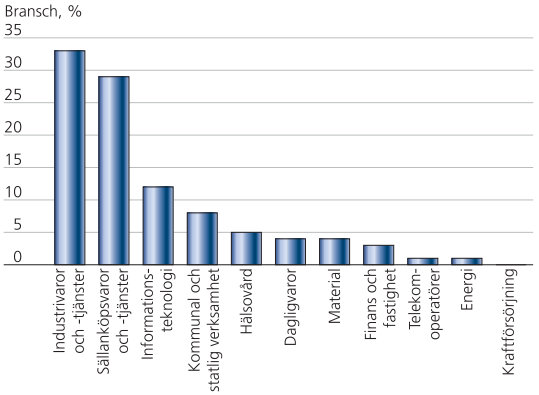
Parametrarna är sorterade efter hur kunderna prioriterar respektive område.



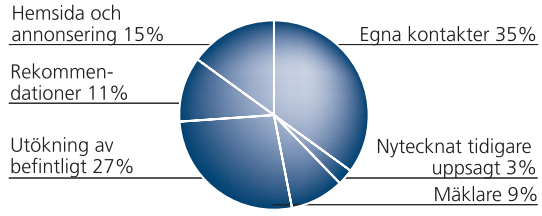
KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



KONTRAKTSFÖRDELNING PER BRANSCH



UTHYRNINGSARBETE



NÄRHET TILL KUNDEN

Den lokala förvaltningsorganisationen ger en naturlig möjlighet till planerade, återkommande möten med kunden för att få kännedom om nuvarande och framtida verksamhet. Därigenom kan Castellum i god tid tillsammans med kunden ge förslag på lösningar vid förändrade behov. Castellums platta organisation ger korta beslutsvägar med snabba beslut och handlingskraft vilket ger förutsättningar för bra affärer.

Fastighetschefer och fastighetsansvariga arbetar nära kund och känner ett stort ansvar att erbjuda lokaler i gott skick, god personlig service, snabba besked och ett ansvarfullt agerande. Detta skapar långsiktig konkurrenskraft för Castellum.

MERVÄRDEN

Service och tilläggstjänster skapar mervärden och är ett viktigt konkurrensmedel vid uthyrning. Castellum arbetar med frågor som dels stärker områdets attraktionskraft där kunden är verksam, dels med frågor som kan förbättra och förenkla kundens vardag. Exempel på åtgärder är samordning för att öka säkerheten inom ett område, medverkan i nätverk som kan leda till business to business-relationer samt hjälp vid upphandling av servicetjänster som städning och inredning.

För att få ytterligare kunskap om vad som kan påverka den lokala hyresmarknaden samarbetar dotterbolagen med kommuner samt engagerar sig i lokala nätverk såsom t ex företagsföreningar.

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

NÖJD KUND INDEX

Som underlag för det fortsatta förbättringsarbetet undersöks kundernas attityder genom interna och externa mätningar. Castellum har under flera år deltagit i Fastighetsbarometerns Nöjd Kund Index (NKI). NKI mäter kundernas syn på bl a lokalen, läge, hyra, service och kommunikation. Mätningen visar att kundernas förtroende för Castellum är genomgående högt.

KUNDSTRUKTUR

Castellum har en stor riskspridning i kontraktsportföljen, både avseende branscher och löptider. Koncernen har 4 128 kommersiella kontrakt där det enskilt största kontraktet svarar för 1% av Castellums totala hyresintäkter.

UTHYRNINGSARBETE

Under 2007 har organisationen tecknat 796 nya kontrakt med ett totalt årsvärde om 315 Mkr. Uthyrningsarbetet visar på vikten av att vårda kunderna och kontaktnäten. Av de nytecknade kontrakten kommer 76% från egna kontakter, rekommendationer eller att befintliga kunder utökar, medan 15% kommer via hemsidorna och resterande från mäklare.

Ansvarsfullt företagande

En förutsättning för att uppnå Castellums målsättning om bästa möjliga resultat- och värdetillväxt i fastighetsbeståndet är att arbeta för en hållbar utveckling gällande ekonomisk tillväxt, miljöhänsyn och socialt ansvar. Castellum ser ett ansvarsfullt företagande som en konkurrensfaktor för att skapa större förtroende hos kunderna, medarbetarna, aktieägarna och samhället.

SOCIALT ANSVAR

Det sociala ansvaret omfattar ansvar för medarbetarna och påverkan på omgivning och det samhälle där bolaget verkar. Castellum har sedan bolaget bildades arbetat med att skapa en företagskultur med god arbetsmiljö där medarbetarnas kompetens och engagemang tillvaratas och utvecklas. Arbetet följs upp med regelbundna medarbetar- och kundundersökningar med gott resultat.

Castellum är aktivt i syfte att utveckla och bidra till att de orter där dotterbolagen verkar blir mer attraktiva både för ortens företag och för dess invånare. Det sker både genom ny,- till- och ombyggnation av byggnader, men även genom engagemang i företagarföreningar och samarbeten med kommun, universitet och högskola.

Castellum antog 2001 ett dokument gällande värderingar om ansvarsfullt företagande. Värderingarna behandlar affärsmässighet, kvalitet och service, lagar, diskriminering, arbetsmiljö, säkerhet samt samhällsansvar/samhällsnytta. Castellums värderingar beträffande mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och miljöfrågor ligger väl i linje med FNs uppförandekod Global Compact och dess tio principer.

Förutom dokumentet angående Castellums värderingar finns policy avseende personal, arbetsmiljö, jämställdhet, löner, pensioner, tjänstebilar samt alkohol och droger. Castellum är ett bolag med verksamhet i Sverige och lyder därmed under svensk lagstiftning.

MILJÖANSVAR

Castellums strategi är att utveckla fastighetsbeståndet med minsta möjliga påverkan på miljön och på ett resurssnålt sätt för att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling.

Miljöarbetet påbörjades 1995 med att anta en miljöpolicy, identifiera miljöområden där Castellum har påverkan, anta målsättningar och arbetsmodell. Alla miljöområden har därefter bearbetats och inom framförallt områdena energi- och materialanvändning samt avfall har ett stort arbete lagts ned de senaste 10 åren. Idag fokuseras Castellums miljöarbete på energi- och materialanvändning för att minska energiförbrukningen, välja förnyelsebara energikällor och identifiera miljöskadliga material i fastigheterna.

Miljöarbetet är en naturlig del i förvaltningen för medarbetare och ledning. Arbetet ger en bättre kvalitet i förvaltningen, vilket är ett mervärde för kunderna, samt stora besparingsmöjligheter.

Som en bekräftelse på att arbetet går i rätt riktning finns Castellum sedan många år med som ett av de miljömässigt mest progressiva börsföretagen utvalda av både svenska och utländska investerare. Under 2007 har Castellum valts ut att ingå i Dow Jones Sustainability World Index. I indexet ingår de företag som ur ekonomisk, miljömässig och social synvinkel är marknadsledande.



Medarbetare i Castellumkoncernen

Castellums miljöpolicy:
"Castellums verksamhet skall bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljön och på ett resurssnålt sätt, för att bidra till en hållbar utveckling. Castellum betraktar samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav. Koncernen skall sträva efter ständiga förbättringar i syfte att minska miljöbelastningen och förebygga föroreningar.

Miljöpolicyn inbegriper alla delar av Castellums verksamhet, såväl förvaltning, förädling och förvärv som nyproduktion av fastigheter. Miljöarbetet skall vara en integrerad och naturlig del av verksamheten."


Medarbetare i Castellumkoncernen


Medarbetare i Castellumkoncernen



Medarbetare i Castellumkoncernen

Organisation, styrning och uppföljning

Castellums miljöarbete styrs via ett miljöledningssystem som består av en gemensam miljöpolicy, riktlinjer samt övergripande strategier för ett antal miljöområden. Miljöarbetet bedrivs lokalt på varje dotterbolag och följs upp varje år. Arbetet avrapporteras på varje dotterbolags styrelsemöte.

Koncernledningen tar aktiv del i arbetet och är ytterst ansvarig. Miljöarbetet omfattar all verksamhet inom Castellum och extern revision av arbetet i alla bolag sker varje år med gott resultat.

Inom koncernen finns en miljögrupp med respektive dotterbolags miljösamordnare vilka träffas regelbundet för att utbyta erfarenheter och bevaka utvecklingen i omvärlden.

Att ständigt höja kompetensen är en förutsättning i Castellums decentraliserade organisation och alla medarbetare har en grundläggande utbildning inom miljöområdet. Dessutom har flertalet genomgått utbildning inom specifika områden som t ex energifrågor och ECO-driving.

Energieffektivisering, grön el och förnyelsebara energikällor

Castellum arbetar aktivt med att effektivisera energianvändningen och styra mot förnyelsebara energikällor för att minska bolagets klimatpåverkan. Exempel på åtgärder är utbyggnad av datoriserade styr- och reglersystem för värme och ventilation, utbyte av fläktar och pumpar, behovsanpassning av värme och ventilation och rörelsestyrd belysning.

Ett kontinuerligt arbete pågår att konvertera uppvärmningen till förnyelsebara energikällor, d v s byta ut olja och gas mot fjärrvärme och bergvärme/kyla. Vid uppvärmning med fjärrvärme är Castellum beroende av fjärrvärmeverkens bränslemix när det gäller koldioxidutsläpp. Castellum anlitar idag 22 fjärrvärmeverk. Av Castellums koldioxidutsläpp kommer 99% från uppvärmningen.

Sedan år 2001 används enbart miljömärkt el i Castellumkoncernen.

Miljöinventering av fastigheter

Miljöinventering av fastigheter med tanke på miljö- och hälsorisker som farliga ämnen, markföroreningar, fukt/mögel och tillståndspliktig verksamhet har genomförts i 86% av beståndet. Castellums arbete med energiuppföljning samt miljöinventering gör att bolaget är väl rustat inför EU:s direktiv angående energideklarationer.

Castellum har inga pågående miljötvister. Castellums tillståndspliktiga verksamhet är transport av lysrör samt bergvärmeanläggningar.

Krav på leverantörer

Vid större inköp och upphandlingar krävs att entreprenören kan uppvisa miljöpolicy och miljöplan för materialhantering, produkt- och materialval, arbetsmetodik, arbetsmiljö, material- och miljödeklaration samt omhändertagande av avfall. Extern expertis används delvis för att kontrollera att ställda krav följs.

Kommunikation och samarbete

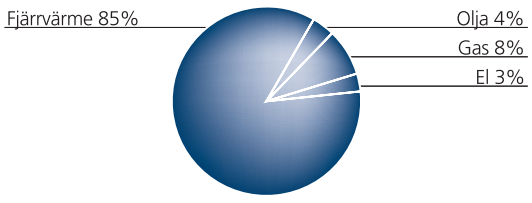
Att kommunicera om hur miljöarbetet fortskrider och att samarbeta med andra gällande miljöfrågor är viktigt för att driva arbetet framåt. Information om arbetet ges bl a vid informationsträffar, kundbesök, i kundtidningar och på hemsidor till kunder och andra intressenter.

Castellum ingår bl a i Energimyndighetens ”Beställargrupp för lokaler”, Byggsektorns kretsloppsråd och EU-projektet ”Green Building” vilka syftar till att energieffektivisera byggnader.

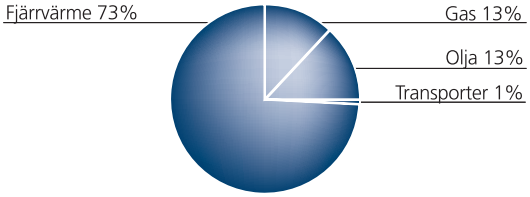
Område	2007	2006	2005	Kommentar
Energi				
*Energiförbrukning, ej graddagsjusterad**				
Fjärrvärme, MWh	156 088	156 139	145 172	Utsläpp 0,09 ton koldioxid/Mwh preliminärt för 2007
El, MWh	113 711	111 979	103 633	100% miljömärkt el sedan 2001 (inga koldioxidutsläpp)
Olja, MWh	7 260	7 757	10 785	Utsläpp 0,3 ton koldioxid/MWh
Gas, MWh	13 667	13 932	11 572	Utsläpp 0,2 ton koldioxid/MWh
Summa, MWh	**290 726**	**289 807**	**271 162**	
Uthyrningsbar yta 31 dec, tkvm	3 003	2 787	2 651	
Koldioxidutsläpp, ton	19 200	20 760	17 500	Koldioxidutsläppen varierar p g a fjärrvärmeverkens val av bränslemix. Uppgiften per 2007 är preliminär.
Fastigheter där uppvärmningen konverterats från olja till fjärrvärme	13 st	3 st	6 st	Castellum har 22 fastigheter med oljeeldning per 2007-12-31. Målsättningen är att ersätta oljepannorna i förvaltningsfastigheterna inom två år.
Fastigheter där uppvärmningen konverterats från gas till fjärrvärme	4 st	1 st	–	Castellum har 32 fastigheter som värms med gas per 2007-12-31. Målsättningen är att ersätta gaspannorna.
Fastigheter där bergvärme/kyla installerats	8 st	–	1 st	Bergvärme/kyla finns installerat i 15 fastigheter motsvarande 81 tkvm per 2007-12-31.
Andel av bilparken som kan köras på förnyelsebara bränslen	18%	16%	13%	Castellum har 112 fordon per 2007-12-31.
Vattenförbrukning				
Vatten, m3	747 754	754 759	727 077	
Miljöinventerade fastigheter				
Andel miljöinventerade fastigheter	86%	85%	79%	272 tkvm inventerat under 2007.

* Energiförbrukningen är inte direkt jämförbar för de olika åren, på grund av olika väderförhållanden samt fastighetsbeståndets storlek och sammansättning.

FÖRDELNING AV ENERGI FÖR UPPVÄRMNING



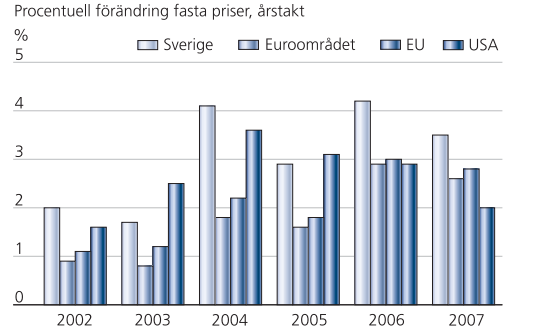
FÖRDELNING KOLDIOXIDUTSLÄPP



För utförligare information om Castellums miljöarbete se www.castellum.se

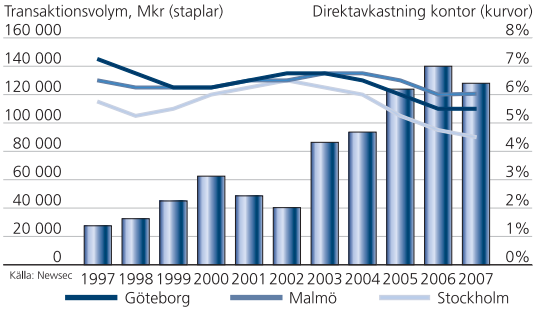


BNP TILLVÄXT

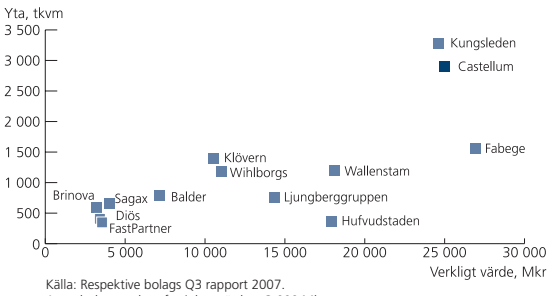


Källa: Konjunkturinstitutet / Evidens BLW

FASTIGHETSTRANSAKTIONER SVERIGE



BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG



Källa: Respektive bolags Q3 rapport 2007.
Avser bolag med ett fastighetsvärde > 3 000 Mkr.

Fastighetsbestånd

I Sverige finns närmare tre miljoner fastigheter med ett totalt taxeringsvärde om ca 4 600 miljarder kronor, varav bostäder utgör merparten. Av det kommersiella beståndet i Sverige beräknas Castellum, som är en av de större fastighetsägarna i landet, äga uppskattningsvis 1-2% medan samtliga svenska börsnoterade fastighetsbolag totalt beräknas äga ca 8-10%.

De största fastighetsägarna i Sverige är, utöver de börsnoterade bolagen, offentligt ägda bolag samt såväl svenska som utländska institutionella investerare. Därutöver finns en mängd mindre fastighetsägare såsom mindre fastighets- och byggbolag, brukare och privatpersoner. På grund av det spridda ägandet utan någon dominerande fastighetsägare växlar konkurrenterna mellan de olika delmarknaderna.

STARK TILLVÄXT I SVENSK EKONOMI

Den snabba tillväxten i världsekonomin har gynnat ett litet, starkt exportberoende land som Sverige. De senaste fem åren har BNP-tillväxten i Sverige varit mycket snabb jämfört med tillväxten i Euro-området. BNP-tillväxten under 2007 var 3,5% vilket är något lägre än rekordåret 2006.

Tillväxten återspeglas i utvecklingen av företagens löneutbetalningar, tillväxten i hushållens disponibla inkomster samt sysselsättningen. Sysselsättningen ökade med 1,8% under 2006 och uppgången omfattar både näringslivet, där främst tjänstebranscherna haft en särskilt stark ökning, och den offentliga sektorn.

Investeringstakten är hög inom både näringsliv och offentlig sektor. Industrin visar en bred uppgång med omfattande investeringar i byggnader, anläggningar och maskiner inom alla branscher under 2007.

Den ekonomiska tillväxten under senaste tioårsperioden är inte likformig på alla landets lokala marknader. Befolkningsutveckling, sysselsättning och ekonomisk tillväxt har framför allt koncentrerats till de tre storstadsregionerna och andra större tillväxtregioner.

Sveriges långsiktiga ekonomiska utveckling domineras av att de stora regionerna blir allt större. Orsaken är att hushållens rörlighet under de senaste årtiondena har ökat beroende på högre utbildningsnivå och förbättrad infrastruktur. En region som har en kärna med högproduktiva branscher och hög löneutbetalningsförmåga kan attrahera en större geografisk region, d v s det lönar sig för allt fler att pendla längre. Lokala marknaders storlek och täthet är allt mer avgörande för konkurrensförmåga och tillväxt. Storlek och mångfald ökar i växelverkan, vilket betyder att tillväxten i befolkning och sysselsättning i större regioner till viss del blir självgenererande.

HYRESMARKNADEN

Hyresmarknaden, d v s marknaden för att hyra ut lokaler, korrelerar starkt med utvecklingen av svensk ekonomi. Förutsatt att inte utbudet ökar mer än efterfrågan, förbättras vakansgraderna med potential för stigande hyresnivåer. Fortsatt tillväxt och efterfrågan tillsammans med låga vakansgrader och stigande hyresnivåer möjliggör nyproduktion med ökat utbud som följd. En stagnation i den ekonomiska tillväxten ger omvänt förhållande.

Tillväxten i ekonomin och näringslivet har utvecklats positivt sedan 2004, vilket till att börja med främst berodde på effektiviseringar och kostnadsbesparingar men ledde senare till ökad sysselsättning och ökad efterfrågan på lokaler. Under 2007 har efterfrågan varit stor på kommersiella lokaler inom samtliga kategorier och på samtliga orter och nyproduktionen har generellt sett varit begränsad. Den fleråriga minskningen av vakansgraden har medfört höjda hyresnivåer i vissa delmarknader och för vissa kategorier.

FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden har under 2007 haft en historiskt sett hög transaktionsvolym även om den var lägre än rekordåret 2006. Den totala transaktionsvolymen i Sverige under året uppgick till ca 130 miljarder. Utländska investerare har varit aktiva även under 2007 och deras andel av den totala transaktionsvolymen var något högre än föregående år. Antalet genomförda transaktioner minskade under sista halvåret, vilket bland annat kan förklaras av osäkerheten på den internationella kreditmarknaden med förändrad möjlighet till belåning och bedömning av risk.

Den svenska fastighetsmarknaden har förändrats under de senaste åren med allt fler aktörer, både internationella och nationella, vilket medfört ökad konkurrens om investeringsobjekten. Den svenska marknaden kännetecknas idag av att vara i högsta grad internationell och transparent.

Under ett antal år har avkastningskraven i Sverige sjunkit, men bedöms sedan halvårsskiftet 2007 legat relativt stilla. En positiv hyresmarknad i kombination med under första halvåret något sjunkande avkastningskrav i flertalet delmarknader, har medfört något högre fastighetspriser för i princip samtliga kategorier.



Ekenäs 1, Stockholm

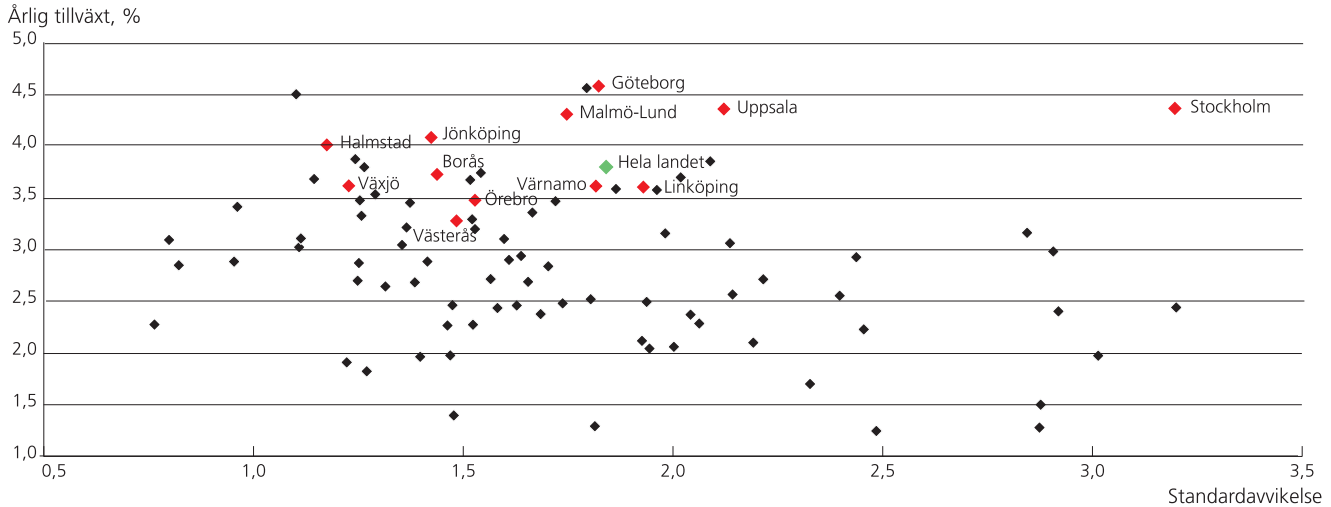
CASTELLUMS MARKNADER

Castellum är närvarande på landets främsta tillväxtmarknader och av Sveriges 9,2 miljoner invånare bor ca 60% inom Castellums regionala marknadsområden.

Ekonomisk tillväxt kan bäst mätas i utvecklingen av ett marknadsområdes totala lönesumma. Såväl tillväxt i total sysselsättning som tillväxt i lönesumma är högre inom Castellums marknadsområden, 1,2% genomsnittlig tillväxt per år respektive 4,1% per år för 1995-2006. Detta kan jämföras med hela rikets 0,8% respektive 3,7%.

För att analysera regionala marknaders tillväxt och risk, kan den årliga genomsnittliga tillväxten i lönesumman för respektive marknad studeras samtidigt som risken (standardavvikelsen i tillväxt) mäts över tid. Vissa marknader är i kraft av sin storlek och branschstruktur mindre beroende av omvärldsförändringar än andra och har en egen inneboende tillväxtkraft. Det mest gynnsamma är hög tillväxt med låg risk. Av följande diagram framgår Sveriges regionala marknader där Castellums orter är rödmarkerade.

TILLVÄXT OCH RISK PÅ LÅNG SIKT

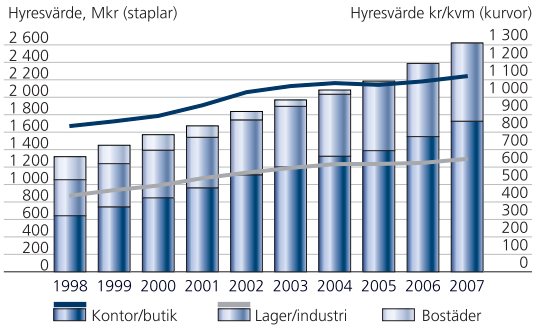


Källa: Evidens BLW

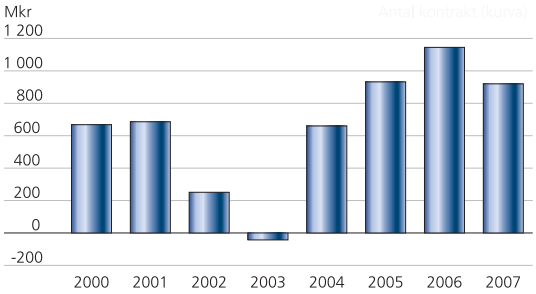
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2007	24 238	515
+ Förvärv	1 514	38
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 084	–
– Försäljningar	– 38	– 4
+ Orealiserad värdeförändring	919	–
Fastighetsbestånd 31 december 2007	27 717	549

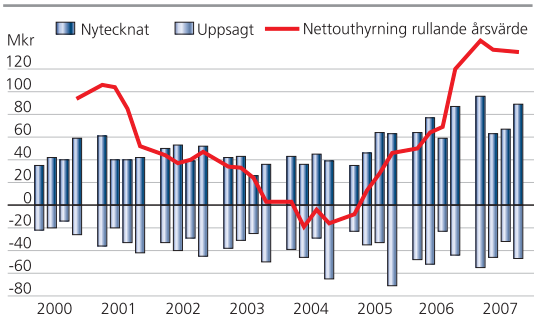
TILLVÄXT I HYRESVÄRDE



VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER



NETTOUTHYRNING PER KVARTAL



CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND

Castellums fastighetsbestånd är koncentrerat till utvalda delmarknader där dotterbolagen har en stark ställning. Castellums geografiska delmarknader kan betraktas som stabila med goda förutsättningar för en långsiktig positiv utveckling.

Castellums fastighetsbestånd per den 31 december 2007 omfattade 549 fastigheter (515) med ett sammanlagt hyresvärde om 2 654 Mkr (2 400) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 3 003 tkvm (2 787). Fastigheternas verkliga värde vid årsskiftet uppgick till 27 717 Mkr (24 238). För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick driftsöverskottet på årsbasis till 1 542 Mkr (1 365) och värdeförändringar till 919 Mkr (1 062).

Fastighetsbeståndet, som består enbart av svenska fastigheter i 34 (31) av landets 290 kommuner, finns i fem tillväxtregioner: Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Tyngdpunkten i beståndet finns i de tre storstadsregionerna.

Fastighetsbeståndet utgörs av 66% kontors- och butiksfastigheter, 30% lager- och industrifastigheter samt 4% projekt och mark, huvudsakligen koncentrerade till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service.

INVESTERINGAR

Under året har investerats för totalt 2 598 Mkr (2 283) och sålts för 39 Mkr (460).

Av de totala investeringarna avser 864 Mkr Storgöteborg, 679 Mkr Östra Götaland, 401 Mkr Mälardalen, 374 Mkr Öresundsområdet samt 280 Mkr Storstockholm. Under året har Castellum etablerat sig i två nya städer, Linköping och Halmstad.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Castellums värderingar per årskiftet visar ett värde om 27 717 Mkr, vilket innebär en orealiserad värdeuppgång om 919 Mkr. Värdeuppgången består huvudsakligen av tre delar:

- Ca 375 Mkr hänförligt till sänkt avkastningskrav om 0,1% som noterades under första halvåret.
- Ca 275 Mkr hänförligt till under sista kvartalet igångsatta ny-, till- och ombyggnationer.
- Drygt 200 Mkr hänförligt till förväntad förbättring av framtida kassaflöden, främst beroende på inflationsrelaterade hyresnivåökningar.

HYRESUTVECKLING

Castellums genomsnittliga hyresnivå är 1 121 kr/kvm för kontor/butik och 647 kr/kvm för lager/industri. Hyresnivåerna har jämfört med föregående år ökat med 3%.

Under året tecknades 796 nya hyreskontrakt med ett totalt årsvärde om 315 Mkr (287), medan uppsägningar och konkurser uppgick till 180 Mkr (167). Nettouthyrningen under året uppgick således till 135 Mkr (120).

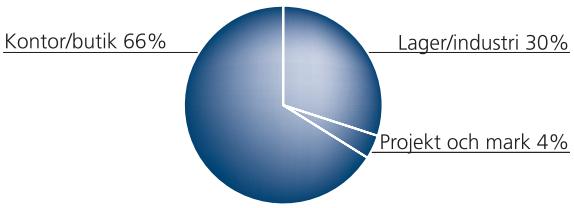
Redogörelser för utvecklingen på de lokala marknaderna finns i respektive områdesöversikt.

CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND 2007-12-31

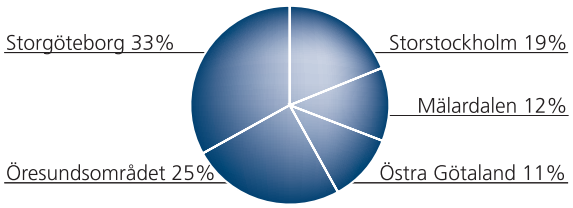
	2007-12-31				januari-december 2007						
	Antal fastig-heter	Yta tkvm	Verkligt värde Mkr	*Verkligt värde kr/kvm*	Hyres-värde Mkr	*Hyres-värde kr/kvm*	Ekon. ut-hyrnings-grad	Hyres-intäkter Mkr	Fastighets-kostnader Mkr	*Fastighets-kostnader kr/kvm*	Drifts-överskott Mkr
Kontor/butik											
Storgöteborg	75	391	5 127	*13 103*	451	*1 153*	92,6%	418	107	*273*	311
Öresundsområdet	49	306	4 854	*15 883*	393	*1 287*	91,1%	358	93	*304*	265
Storstockholm	45	304	3 603	*11 850*	385	*1 267*	79,8%	307	97	*321*	210
Mälardalen	56	261	2 324	*8 885*	243	*928*	88,8%	216	59	*224*	157
Östra Götaland	45	275	2 273	*8 271*	252	*915*	91,0%	229	81	*294*	148
Summa kontor/butik	**270**	**1 537**	**18 181**	***11 826***	**1 724**	***1 121***	**88,6%**	**1 528**	**437**	***284***	**1 091**
Lager/industri											
Storgöteborg	94	589	3 994	*6 782*	388	*659*	88,7%	344	76	*129*	268
Öresundsområdet	41	290	1 752	*6 043*	185	*637*	80,6%	149	40	*137*	109
Storstockholm	36	193	1 282	*6 640*	157	*810*	84,7%	133	39	*202*	94
Mälardalen	38	156	819	*5 255*	94	*605*	90,4%	85	23	*151*	62
Östra Götaland	29	159	578	*3 627*	73	*460*	88,3%	65	19	*120*	46
Summa lager/industri	**238**	**1 387**	**8 425**	***6 074***	**897**	***647***	**86,5%**	**776**	**197**	***142***	**579**
Summa	**508**	**2 924**	**26 606**	***9 098***	**2 621**	***896***	**87,9%**	**2 304**	**634**	***217***	**1 670**
Uthyrning och fastighetsadministration									131	*45*	– 131
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									**765**	***262***	**1 539**
Projekt	13	79	710	–	33	–	–	13	10	–	3
Obebyggd mark	28	–	401	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**549**	**3 003**	**27 717**	**–**	**2 654**	**–**	**–**	**2 317**	**775**	**–**	**1 542**

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 1 542 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 1 488 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 55 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året.

VERKLIGT VÄRDE PER KATEGORI



VERKLIGT VÄRDE PER REGION

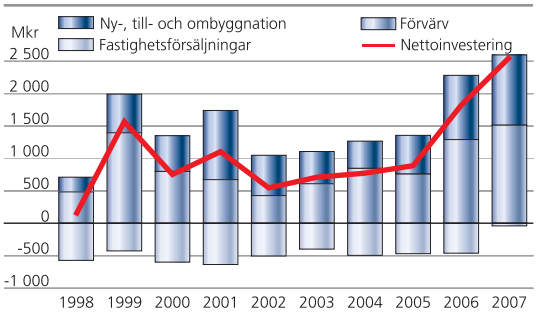


FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

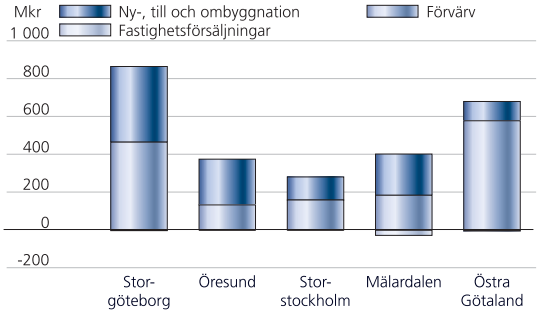
	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Hyresvärde, kr/kvm	896	864	851	859	829	799	747	694
Ekonomisk uthyrningsgrad	87,9%	87,1%	88,1%	89,6%	90,7%	91,5%	93,0%	92,4%
Fastighetskostnader, kr/kvm	262	259	247	255	246	237	239	228
Driftsöverskott, kr/kvm	527	494	502	514	506	494	455	413
Verkligt värde, kr/kvm	9 098	8 466	7 930	7 706	7 296	7 132	6 681	6 150
Antal fastigheter	549	515	494	492	500	508	526	547
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 003	2 787	2 651	2 505	2 437	2 381	2 338	2 309

Investeringar

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR/ÅR



INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR/REGION



I Castellums strategi för tillväxt ingår att ständigt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom förvärv och investeringar i såväl om- och tillbyggnad av befintliga fastigheter som genom nyproduktion. Investeringarna sker i syfte att förbättra kassaflödet och därigenom öka fastigheternas värde. Nya projekt tillförs successivt genom förvärv av såväl utvecklingsbara fastigheter som outnyttjade byggrätter.

Under 2007 har Castellum investerat totalt 2 598 Mkr (2 283), varav 1 514 (1 292) Mkr avser förvärv och 1 084 Mkr (991) ny- till och ombyggnation. Av årets förvärv har merparten genomförts i bolagsform. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet om 1 514 Mkr består dels av ett kassaflödesmässigt anskaffningsvärde om 1 349 Mkr, dels övertagande av nominell uppskjuten skatteskuld om 165 Mkr. Castellum färdigställde större projekt som totalt uppgår till drygt 600 Mkr och har pågående projekt som uppgår till drygt 1 900 Mkr, varav återstående investeringsvolym uppgår till ca 900 Mkr.

Castellums projektportfölj innehåller en god riskspridning med många projekt på flera orter och med ett stort antal hyresgäster i många olika branscher.

Under året har 4 (12) fastigheter sålts med ett sammanlagt försäljningspris om 39 Mkr (460).

STÖRRE FASTIGHETSFÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR UNDER 2007

	Anskaffningsvärde, Mkr	Kategori	Yta, tkvm	Kommentar
Större fastighetsförvärv 2007				
Idémannen 1 och 2, Idétorget 1, Idésprutan 1, Linköping	381	Kontor	38 000	Nyetablering i Linköping
Fogden 4, Kartongen 3, Karossen 3, Valsen 2, Flaggan 1, Halmstad	215	Kontor/Industri	30 000	Nyetablering i Halmstad
Backa 20:5, Göteborg	208	Industri	15 900	Inkl. outnyttjad byggrätt 12 000 kvm
Bagaren 8, 10, Växjö	194	Kontor	30 900	Inkl. outnyttjad byggrätt 20 000 kvm
Grusbädden 3, Helsingborg	68	Lager	7 400	
Veddesta 1:9, 2:58, 2:60, 2:77, Järfälla	66	Industri	8 600	
Råsten 4, Sundbyberg	52	Kontor	2 700	
Höjdrodret 3, Skevrodret 1, Malmö	51	Kontor	3 500	
Telemontören 1, Ånsta 20:148, Försäljaren 3, Örebro	51	Kontor/Industri	9 100	Inkl. outnyttjad byggrätt 5 000 kvm
Vaksala-Eke 3:2, Uppsala	30	Projekt	3 900	Inkl outnyttjad byggrätt 20 000 kvm
Kontrollanten 9, Örebro	30	Industri	4 900	
Årsta 36:7, Uppsala	27	Kontor	2 200	
Tuve 87:1, Göteborg	26	Kontor	4 500	
Mandelblomman 16, Stockholm	24	Industri	4 000	

	Försäljningspris, Mkr			
Större fastighetsförsäljningar 2007				
Längan 20, Örebro	29	Kontor	3 600	

Större förvärv under 2007

Idémannen 1 och 2, Idésprutan 1 och Idétorget 1 i Linköping

Under 2007 har Castellum etablerat sig i Linköping genom förvärv av kontorsfastigheter för 381 Mkr om ca 38 000 kvm. Fastigheterna ligger i Mjärdevi Science Park, granne till Universitetet i Linköping, med drygt 230 företag och drygt 5 000 anställda. Företagen är bl a verksamma inom telekommunikation, programvaru- och systemutveckling, elektronik och fordonssäkerhet. Sedan länge har Linköping en högteknologisk tradition med forskning- och utvecklingsinriktade institutioner och företag.

En förvaltningsorganisation har under 2007 byggts upp i Linköping och består vid årsskiftet 2007/2008 av tre personer. Uthyrningen i beståndet har efter förvärvet varit bra och kontrakt har tecknats på hälften av den vakanta ytan.

Linköpings kommun ingår i Sveriges fjärde storstadsregion och erbjuder en god infrastruktur, tillgång till hög kompetens och positiv befolkningsökning vilket ger goda förutsättningar för fortsatt tillväxt i regionen.


Idétorget 1, Linköping


Idémannen 1, Linköping

Valsen 2, Kartongen 3, Karossen 3, Flaggan 1 och Fogden 4 i Halmstad

Under 2007 har Castellum etablerat sig i Halmstad genom förvärv av fastigheter om ca 30 000 kvm för 215 Mkr. Förvärvet består av både butik, kontor och lager och fastigheterna har attraktiva lägen och var vid förvärvet i princip fullt uthyrda.

Halmstadsregionen har en hög tillväxt vad gäller antalet sysselsatta och ett näringsliv som består av både tillverkning, service, handel och turism. Regionen har en väl utbyggd infrastruktur med vägar, tåg, flyg och båtförbindelser. I Halmstad ligger en högskola med ca 7 000 studenter.


Kartongen 3, Halmstad

Backa 20:5 i Göteborg

Castellum förvärvade under 2007 fastigheten Backa 20:5 på Hisingen i Göteborg för 208 Mkr. Fastigheten har ett attraktivt läge i direkt anslutning till E6 och består av 15 900 kvm fördelat på både kontors-, produktions- och lagerlokaler.

På fastigheten finns en outnyttad byggrätt om ca 12 000 kvm.

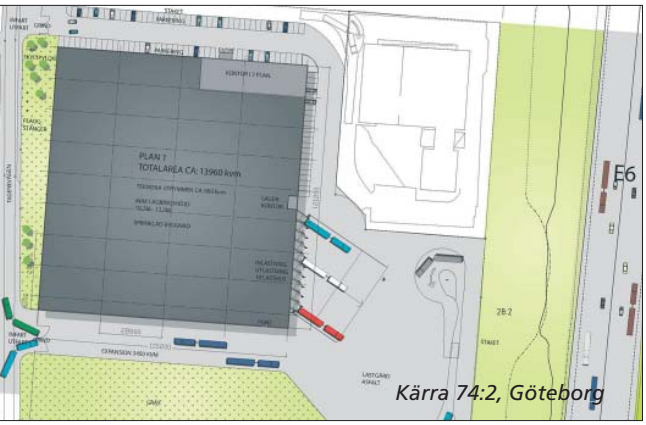

Backa 20:5, Göteborg

Grusbädden 3 i Helsingborg

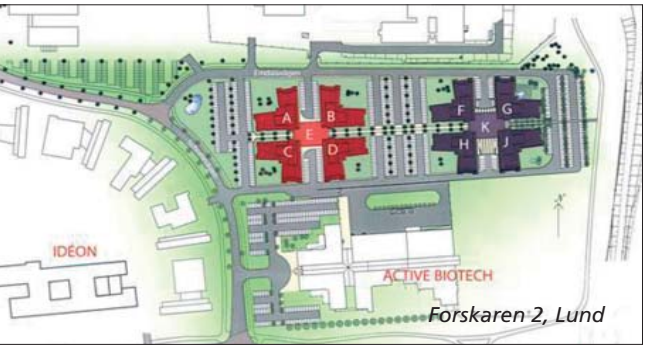
Castellum förvärvade under 2007 fastigheten Grusbädden 3 i Helsingborg till ett anskaffningspris om 68 Mkr. Fastigheten ligger vid östra infarten till Helsingborg i området Väla Södra och gränsar till fastigheter som Castellum äger sedan tidigare.

Grusbädden 3 består av 7 400 kvm kontor, produktutvecklings-, produktions- och logistiklokaler och är fullt uthyrd. Då Grusbädden 3 ligger i anslutning till fastigheter som Castellum redan äger skapas möjlighet att bygga ytterligare ca 5 000 kvm.


Grusbädden 3, Helsingborg



Kärra 74:2, Göteborg



Forskaren 2, Lund


Skiss Varla 3:22, Kungsbacka

Större pågående projekt

Kärra 74:2 i Göteborg

Castellum äger fastigheten Kärra 74:2 på Hisingen i Göteborg, som har en markareal om 35 000 kvm med ett bra läge för logistik. Bolaget har under december 2007 beslutat att påbörja en nybyggnation för en befintlig hyresgäst som behöver samlokalisera sin verksamhet till Göteborg och därmed har behov av större lokaler.

På fastigheten kommer en byggnad att uppföras som består av 14 000 kvm lager/logistik samt 1 400 kvm kontor, en investering om 115 Mkr. På fastigheten finns möjlighet att bygga ytterligare ca 4 000 kvm.

Forskaren 2 i Lund

På Idéon-området, med närhet till Lunds Tekniska Högskola och Lunds Universitet, färdigställde Castellum år 2001 en byggnad om 20 000 kvm kontors- och konferensytor på fastigheten Forskaren 2, även kallad Edison Park. Byggnationen innebar en investering om 255 Mkr.

Castellum har 2007 påbörjat en nyproduktion om 10 000 kvm på fastigheten Forskaren 2. Den nyproducerade byggnaden kommer att vara klar under hösten 2008 och innebär en investering om 191 Mkr. Byggnaden kommer att innehålla flexibla kontorslokaler med hög standard och har ett bra läge i området. I dagsläget finns kontrakt tecknade på 40% av ytan.

Varla 3:22 i Kungsbacka

I slutet av 2006 förvärvade Castellum fastigheten Varla 3:22 i Kungsbacka. På fastigheten finns en byggnad om 23 500 kvm och en outnyttjad byggrätt om ca 15 000 kvm.

Under 2007 har en nybyggnation påbörjats på Varla 3:22 av en anläggning om 5 600 kvm för försäljning och service av bilar. Investeringen bedöms uppgå till 94 Mkr och den nya byggnaden beräknas vara färdig för inflyttning i slutet av 2008. Byggnaden kommer att ha en flexibel konstruktion med hög kvalitet och skall utgöra ett referensobjekt hos kunden.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT 2007

	Yta, kvm	Uth.grad jan 2008	Total inv., Mkr	Varav Mkr: t o m 2007	2008+	Klart	Kommentar
Nordstaden 2:16, Göteborg	16 500	96%	207	184	23	Kv 2 2008	Ombyggnad och modernisering kontors/butiksyta
Forskaren 2, Lund	10 000	40%	191	108	83	Kv 3 2008	Nyproduktion kontorsytor
Kärra 74:2, Göteborg	15 400	100%	115	5	110	Kv 4 2009	Nyproduktion lager/logistik/kontor
Varla 3:22, Kungsbacka	5 600	100%	94	6	88	Kv 3 2008	Nyproduktion för bilhandel och service
Lindholmen 28:2, Göteborg	5 050	42%	82	70	12	Kv 2 2008	Nyproduktion kontorslokaler
Kärra 75:3, Göteborg	4 500	100%	76	1	75	Kv 1 2009	Nyproduktion för bilhandel och service
Gustav Adolf 13, Malmö	10 700	54%	75	43	32	Kv 3 2008	Ombyggnad kontorsytor, konvertering kontor till butik
Golvläggaren 3, Värnamo	8 800	100%	68	10	58	Kv 4 2008	Nyproduktion butiksytor för dagligvaruhandel
Visiret 2, Huddinge	4 800	100%	60	0	60	Kv 4 2008	Nyproduktion för bilhandel och service
Dragarbrunn 20:2, Uppsala	2 500	64%	50	2	48	Kv 4 2008	Ombyggnad kontors- och butiksytor
Visiret 2, Huddinge	7 800	—	38	0	38	Kv 4 2008	Nyproduktion parkeringsdäck
Unaman 8, Växjö	5 200	76%	35	13	22	Kv 3 2008	Ombyggnad kontors- och butiksytor
Mästaren 1, Huddinge	21 000	85%	32	14	18	Kv 2 2008	Ombyggnad lager/logistik

Kärra 75:3 i Göteborg

Castellum kommer under 2008 nyproducera en anläggning för försäljning och service av bilar på en byggrätt, Kärra 75:3, på Hisingen i Göteborg. Fastigheten har en markareal om ca 20 000 kvm och den nya bilanläggningen om 4 500 kvm inkluderar bil- och reservdelsförsäljning samt serviceverkstad. Investeringen beräknas till 76 Mkr.

Kontrakt är tecknat på hela fastigheten och byggnaden beräknas vara inflyttningsklar i början av år 2009. Den nya kunden, Toyota, med japanskt moderbolag har haft en tydlig kravställning gällande framförallt miljöhänsyn vid upphandlingen.



Skiss Kärra 75:3, Göteborg

Unaman 8 i Växjö

År 2006 förvärvade Castellum fastigheten Unaman 8 i Växjö. Fastigheten har ett bra läge i centrala Växjö, nära handelsstråket, Stadshotellet, Stortorget och järnvägsstationen. Byggnaden var vid förvärvet i stort behov av renovering. Målsättningen med att förvärva fastigheten var att med hjälp av en rejäl upprustning skapa en attraktiv byggnad i centrala Växjö.

Unaman 8 förvärvades för 31 Mkr och ombyggnationen beräknas till ytterligare 35 Mkr och vara färdig hösten 2008. Fastigheten har en yta om 5 200 kvm och är i dagsläget uthyrd till ca 80%.


Unaman 8, Växjö

Gustaf Adolf 13 i Malmö

År 2003 förvärvade Castellum fastigheten Gustaf Adolf 13 i Malmö. Fastigheten bestod av 10 700 kvm kontor men med ett läge mitt i centrala Malmö är förutsättningarna goda för butikslokaler.

Under 2007 har en förändring påbörjats av byggnaden som innebär att bankverksamheten på gatuplan och våning ett har flyttats upp i byggnaden och lokalerna har därefter byggts om till attraktiva butiksytor. Vid ombyggnationen har fasaden på gatuplanet flyttats ut och därmed skapades ytterligare butiksyta. Omvandlingen från kontorsytor till handel genererar bra avkastning på investeringen som beräknas uppgå till 75 Mkr och vara helt färdigställd hösten 2008.


Gustaf Adolf 13, Malmö

Visiret 2 i Huddinge

Smista Allé är ett expansivt företagsområde i Huddinge, södra Stockholm, utmed E4/E20 och nära Kungens Kurva. Området har bra kommunikationer och exponeringsmöjligheter.

Castellum kommer under 2008 färdigställa en fullserviceanläggning för bilförsäljning om 4 800 kvm vilket innebär en investering om 60 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd.

Bilhandeln i området har ett parkeringsbehov och därför kommer ett parkeringsdäck om 7 800 kvm i fem plan att byggas under 2008 vilket innebär en investering om 38 Mkr.


Skiss bilanläggning Visiret 2, Huddinge


Dragarbrunn 16:2, Uppsala


Berg 1:76, Lerum

Färdigställda projekt

Dragarbrunn 16:2 i Uppsala

Det centrala området Dragarbrunn i Uppsala är under utveckling för att förändra gaturummet och skapa bättre förutsättningar för cityhandel. År 2004 förvärvade Castellum fastigheten Dragarbrunn 16:2, då även kallad H-centrum. Målet med fastigheten var att modernisera kontorsytorna och utveckla en ny galleria med en attraktiv fasad mot gatan.

År 2006 påbörjades en ombyggnation av fastigheten vilken slutförts under 2007 och innebar en investering om sammanlagt 106 Mkr. I samband med invigningen döptes fastigheten till Galleria Dragarbrunn. Fastigheten har efter ombyggnaden moderna kontors- och butiksytor av mycket hög klass. På gatuplan har nya ytor skapats genom att fasaden flyttats ut och blivit en galleria i modern design och med glasfasader ut mot gatan. Uppsala Nya Tidning hyr merparten av kontorsytorna och i gallerian finns bl a Gant, Hugo Boss och Marco Polo.

Efter ombyggnaden består byggnaden av 4 600 kvm kontor och 1 800 kvm butiksyta. Dessutom finns 75 p-platser fördelat på 2 000 kvm i källarplanet. Bergvärme/kyla har installerats i fastigheten vilken nu är uthyrd till 91%.

Berg 1:76 i Lerum

År 2006 förvärvade Castellum fastigheten Berg 1:76 i Lerum. Fastigheten består av 30 000 kvm mark, mellan Göteborg och Alingsås, med närhet till E20.

Under 2007 har färdigtställts en byggnad om ca 10 000 kvm till en kund som är världsledande inom tillverkning och utveckling av produkter för anpassning av fordon till funktionshindrade. Kunden är en av de största privata arbetsgivarna i Lerums kommun och har samlat sin verksamhet i den nybyggda lokalen.

Den nya byggnaden är utrustad med en anläggning för bergvärme/kyla och är fullt uthyrd. På fastigheten finns en outnyttjad byggrätt om 5 000 kvm kvar efter nyproduktionen.

STÖRRE FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2007

	Yta, kvm	Uthyrnings-grad jan 2008	Nedlagt t o m 2007, Mkr	Kommentar
Dragarbrunn 16:2, Uppsala	6 400	91%	106	Ombyggnad kontors- och butikslokaler
Berg 1:76, Lerum	9 900	100%	66	Nyproducerad industribyggnad
Vallonsmidet 8, Stockholm	22 900	80%	24	Installation av bergvärme/kyla och ombyggnad av butiker
Lybeck 10, Malmö	30 700	97%	24	Ombyggnad av bostadsdelen i byggnaden
Tjärblomman 2, Mölndal	6 200	65%	22	Ombyggnad av 4 700 kvm kontor och 2 500 kvm lager
Gällersta-Gryt 4:9, Örebro	11 600	100%	22	Tillbyggnad av produktions- och testytor



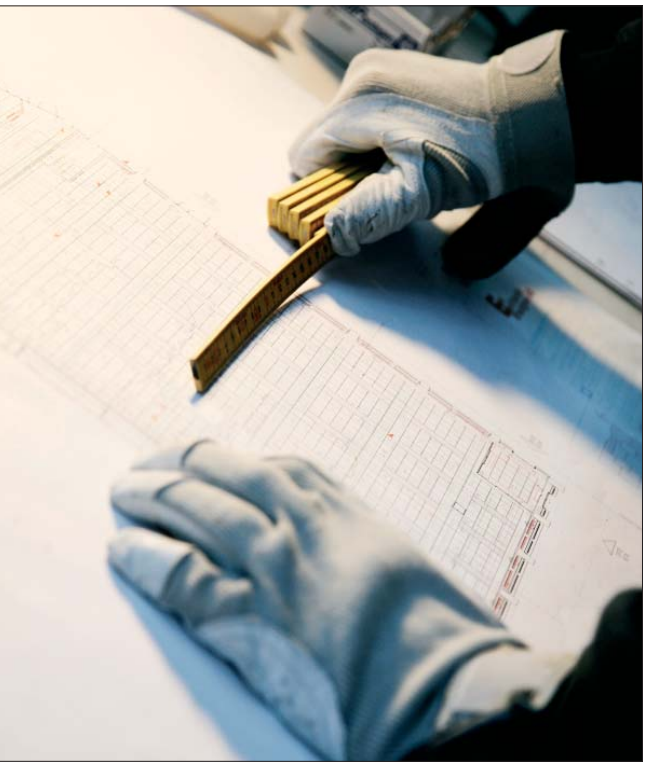
Bagaren 10, Växjö

Byggrätter och potentiella projekt

Castellum äger 816 000 kvm outnyttjade byggrätter.

OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER 2007-12-31

Område	Byggrätt tkvm
Storgöteborg	**292**
Högsbo-Sisjön-Åbro	87
Hisingen	51
Göteborg	49
Kungsbacka	36
Övriga Storgöteborg	69
Öresundsområdet	**106**
Lund	54
Malmö	43
Helsingborg	9
Storstockholm	**228**
Sollentuna	110
Huddinge	66
Johanneshov	37
Övriga Storstockholm	15
Mälardalen	**100**
Örebro	41
Uppsala	33
Västerås	21
Övriga Mälardalen	5
Östra Götaland	**90**
Växjö	35
Värnamo	19
Jönköping	24
Övriga Östra Götaland	12
Totalt	**816**



I Castellums strategi ingår att nyproducera lokaler när detta är ett konkurrenskraftigt alternativ. För att kunna erbjuda kunden nyproducerade lokaler med kortast möjliga tid till inflyttning är det en konkurrensfördel att äga byggrätter i attraktiva lägen med antagna detaljplaner. Castellum har 816 000 kvm outnyttjade byggrätter, vilket är 66 000 kvm mer än föregående år. För ett antal av de outnyttjade byggrätterna finns konkreta projekt som kan påbörjas relativt omgående, förutsatt att hyreskontrakt tecknats.

Outnyttjade byggrätter är värderade till 812 Mkr motsvarande i genomsnitt ca 1 000 kr/kvm. Av byggrätterna finns 424 tkvm motsvarande 484 Mkr redovisade som projekt och obebyggd mark. Resterande finns redovisade bland kontor/butik respektive lager/industri då dessa finns på redan bebyggda fastigheter.

STORGÖTEBORG

I Högsbo-Sisjön-Åbro, som är Sveriges största sammanhängande industriområde, äger Castellum ett stort antal outnyttjade byggrätter, ca 87 000 kvm. Löpande diskussioner förs med presumtiva kunder om nybyggnationer i området.

På Hisingen, som är ett av Castellums större verksamhetsområden i Storgöteborg, återfinns ett flertal fastigheter med outnyttjade byggrätter om totalt ca 51 000 kvm. Byggrätterna ligger i olika industriområden och medger nästan uteslutande byggnation av lager- och industrilokaler.

Strax söder om centrala Göteborg, med ett attraktivt skyltläge mot E6/E20 och nära riksväg 40 till Landvetter och Borås ligger ”Tändstickan”, Kallebäck 2:5, en outnyttjad byggrätt som medger nybyggnation av ca 35 000 kvm kontorslokaler. En detaljplan för området finns fastställd.

I områdena Hede och Varla i norra Kungsbacka, ca 3 mil söder om Göteborg, äger Castellum ett antal fastigheter med outnyttjade byggrätter om ca 36 000 kvm.

Utöver ovan nämnda områden finns i Storgöteborg outnyttjade byggrätter om ytterligare ca 83 000 kvm.

ÖRESUNDSOMRÅDET

I anslutning till Edison Park i Lund äger Castellum fastigheten Forskaren 2 där möjlighet finns att producera ytterligare 10 000 kvm utöver de 10 000 kvm kontor som är under uppförande. Dessutom äger Castellum fastigheten Höjdpunkten 2 med möjlighet till byggnation av upp till ca 30 000 kvm lokalyta i direkt anslutning till området.

Intill den större projektfastigheten Kampen 25 i Sofielunds industriområde i Malmö, äger Castellum fastigheten Intäkten 5 som genom ombyggnad kan tillföras både en attraktiv entré till området och nya parkeringsytor. Den befintliga huvudbyggnaden kan byggas om till moderna kontor om ca 1 800 kvm och en ny kontorsbyggnad om ca 1 500 kvm kan uppföras. Projektet kan startas när hyresavtal har tecknats.

Utöver ovan nämnda projekt finns i Öresundsområdet outnyttjade byggrätter om ytterligare ca 64 000 kvm.

STORSTOCKHOLM

I Johanneshov i södra Stockholm äger Castellum flera intilliggande fastigheter med ingående outnyttjade byggrätter, vilket ger förutsättningar för en samordnad och integrerad utveckling av området. Ett detaljplanearbete pågår i syfte att skapa ytterligare byggrätter om ca 10 000 kvm att komplettera de sedan tidigare 23 000 kvm i området. Därtill äger Castellum några angränsande fastigheter i kvarteret Renseriet, där ytterligare utbyggnadsmöjligheter kan skapas genom rivning av delar av befintlig byggnation och utnyttjande av obebyggd tomtmark.

Norr om Stockholm vid E4/E20 halvvägs till Arlanda ligger ”Norrviken Strand”, Rankan 3-4, en större outnyttjad byggrätt om ca 110 000 kvm. Detta är ett intressant framtidsläge med tillgång till både bra kommunikationer och natursköna omgivningar. Ett arbete med ändring av detaljplanen pågår för att kunna nyttja delar av området till bostäder och handel.

Utmed E4/E20 vid Kungens kurva i Huddinge ligger Smista Allé som är en av de största byggrätterna i Storstockholm. Byggrätten om ca 66 000 kvm är detaljplanelagd och inriktad mot kontor, sällanvaruhandel och lager.

I Solna pågår detaljplanearbete avseende fastigheten Yrket 4 i syfte att utveckla nya byggrätter om ca 5 000 kvm kontor.

Utöver ovan nämnda projekt finns i Storstockholm outnyttjade byggrätter om ytterligare ca 14 000 kvm.

MÄLARDALEN

I Mälardalen har Castellums dotterbolag ökat volymen outnyttjade byggrätter via förvärv under året. Vid årets slut uppgick den samlade ytan byggrätter till ca 100 000 kvm.

Kopparlunden, som är ett av de mest intressanta utvecklingsområdena i Västerås, består av projektfastigheter som medger kommande ny-, till- och ombyggnation om ca 12 000 kvm.

I Örebro äger Castellum Inköparen 1 på vilken det finns en byggrätt med antagen detaljplan om 10 000 kvm som möjliggör nyproduktion av kontor och handel med ett bra skyltläge mot E18/E20. Under början av 2008 har en nybyggnation av 3 400 kvm kontor och handel påbörjats på byggrätten. Investeringen beräknas uppgå till 34 Mkr.

Under året förvärvades bl a fastigheten Vaksala-Eke i Uppsala som ger möjlighet att uppföra ca 20 000 kvm kontor- och logistikbyggnader i ett bra läge vid den framtida motorvägsdragningen av E4. Byggrätten beskrivs närmare nedan.

Utöver ovan nämnda projekt finns i Mälardalen outnyttjade byggrätter om ytterligare 58 000 kvm.

ÖSTRA GÖTALAND

I Östra Götaland har under 2007 förvärv skett av 25 000 kvm outnyttjade byggrätter varav den största ger en möjlighet att producera kontor, handel och lager om ca 20 000 kvm i anslutning till fastigheten Bagaren 10 i Växjö. Den andra byggrätten ger möjlighet att bygga 5 000 kvm kontor på fastigheten Idémannen 2 i Linköping.

Dessutom finns i Östra Götaland flera potentiella nybyggnadsprojekt varav en ger möjlighet att producera ca 5 000 kvm kontorsytor på fastigheten Visionen 1 i Jönköping.

Utöver ovan nämnda projekt finns i Östra Götaland outnyttjade byggrätter om ytterligare 65 000 kvm.









Brunnshög i Lund

Höjdpunkten 2 i Lund

Kring Lunds högsta punkt växer en ny stadsdel, Brunnshög, fram där forskning, företagande och boende integreras med gröna miljöer. Brunnshög är under utveckling och ses som nästa expansionsfas för forskningsområdet Idéon.

Här äger Castellum en outnyttjad byggrätt, Höjdpunkten 2, om ca 30 000 kvm med mycket strategiskt läge vid entrén till Brunnshög, nära E22 och forskningsbyn Idéon. Planer finns att bygga kommersiella lokaler med hög standard och där hyresgästerna har möjlighet att påverka utformning, planlösning och inredning.



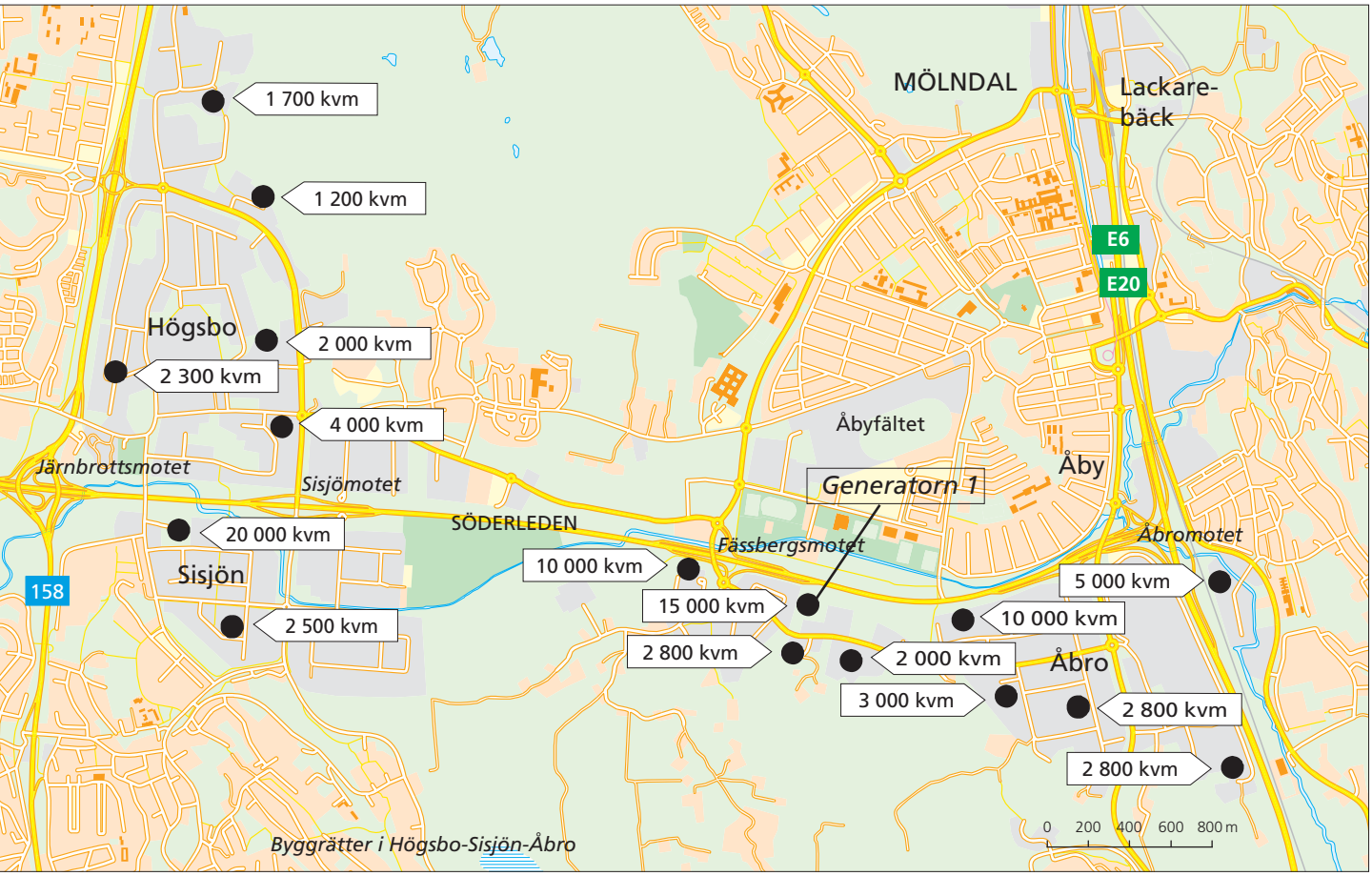
Skiss på Generatorn 1, Mölndal

Högsbo-Sisjön-Åbro i Göteborgsregionen

Generatorn 1 i Mölndal

Högsbo-Sisjön-Åbro är Nordens största arbetsområde med drygt 2 000 företag inom 200 branscher. Storleken, mångfalden och det strategiska läget ger området stora utvecklingsmöjligheter. Området har direkt anslutning till E6 mot Malmö och Oslo, närhet till E20 mot Stockholm samt riksväg 40 mot Landvetter, Borås och Jönköping.

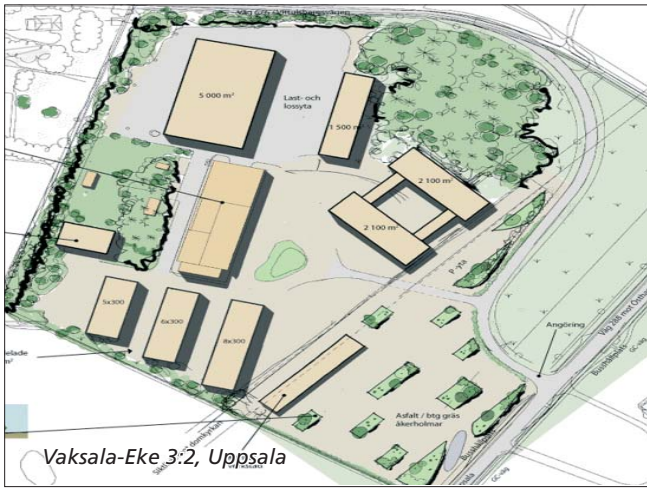
Utmed Söderleden, som går mitt i området, äger Castellum bl a en väl-exponerad byggrätt om 15 000 kvm, Generatorn 1. Bolaget har planer på nyproduktion men inga färdiga lösningar.



Byggrätt i Vaksala-Eke

Vaksala-Eke 3:2 i Uppsala

På Uppsalaslätten ligger fastigheten Vaksala-Eke 3:2 om ca 160 000 kvm. Vaksala-Eke är strategiskt placerad med närhet både till centrala Uppsala och den nya dragningen av E4:an. Idag finns en byggnad om 3 300 kvm på fastigheten men en ny detaljplan är fastställd gällande nyproduktion av ca 20 000 kvm för industri, logistik och kontor.



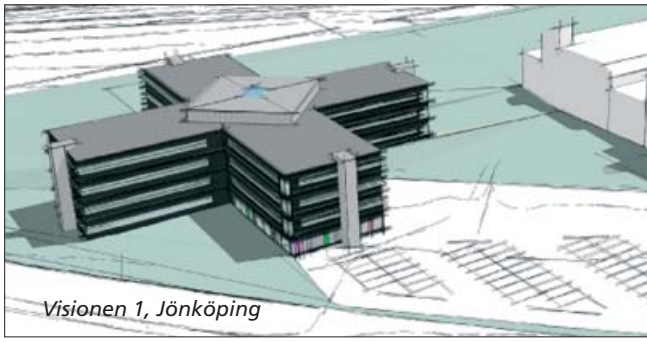
Vaksala-Eke 3:2, Uppsala

A6-området i Jönköping

Visionen 1 i Jönköping

År 2004 förvärvade Castellum fastigheten Visionen 1 i Jönköping med ett attraktivt läge inom A6-området med exponering mot E4.

Mot bakgrund av att det idag finns en stor efterfrågan på kontorslokaler i Jönköping planeras nyproduktion på fastigheten Visionen 1. Planer finns att bygga ca 7 000 kvm kontorslokaler. Byggnaden skall ha en stark och tydlig profil i området och flexibla ytor som kan anpassas efter kundens behov.


Visionen 1, Jönköping

Smista Allé i Stockholm

Visiret 2 i Huddinge

År 1997 förvärvade Castellum 250 000 kvm mark i Smista Allé och en utveckling av området har pågått sedan dess. Delar av marken har sålts för byggnation av bostader och idag finns en detaljplanelagd outnyttjad byggrätt kvar om ca 66 000 kvm. Sedan 2004 har färdigställts och påbörjats nyproduktion av sammanlagt ca 22 000 kvm motsvarande 250 Mkr.

Under 2008 kommer även de fortsatta etapperna av området att planeras. Det finns intresse från företag som värdesätter den goda exponeringen mot E4/E20 och vill etablera sig i området.

För att binda samman Huddinge och Stockholm och skapa gångsavstånd till tunnelbanenätet kommer en gång- och cykelbro att uppföras över motorvägen under 2008.

På vidstående bild visas området och de färdigställda byggnaderna (F), påbörjade byggnader (P) samt outnyttjade byggrätter (B). Projektet beskrivs närmare under ”Investeringar”.



Skiss Visiret 2, Huddinge



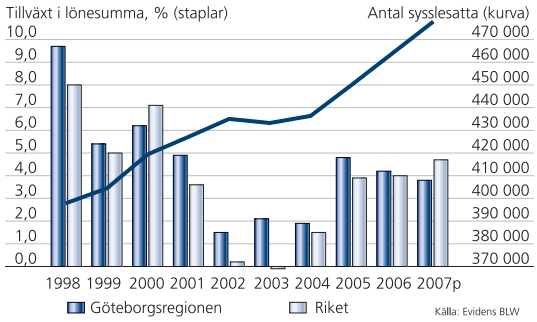
Flygbild över delar av Smista Allé, Huddinge

Storgöteborg

Fastighetsbeståndet i Storgöteborg motsvarar 33% av Castellums bestånd.



GÖTEBORGSREGIONEN



DE FEM STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

Storgöteborg	Lokalyta (tkvm)
(Kommunerna Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Mölndal, och Partille)	
Castellum (Eklandia Fastighets AB och Harry Sjögren AB)	844
Wallenstam	440
Vasakronan	300
Landic Property	276
Diligentia / Skandia Liv	260

Uppgifter avseende lokalytor (ej bostäder) ägda per 2007-12-31. Kommunala och statliga bolag samt förvaltningar har exkluderats förutom AP Fastigheter AB och Vasakronan AB.
Källa: Byggstatistik

GÖTEBORGSREGIONEN

Göteborgsregionen sträcker sig från Orust i norr till Kungsbacka i söder och består av 15 kommuner. Regionen är med ca 950 000 invånare Sveriges näst största arbetsmarknad med en befolkningstillväxt om 0,7% per år under åren 1995-2006 vilket kan jämföras med 0,3% för hela Sverige. Regionen utgör en lokal arbetsmarknad via främst kommunikations- och pendlingsmöjligheter. Med sitt centrala läge och tillgång till en av Nordeuropas största hamnar har regionen historiskt varit en knutpunkt för industri och handel. Näringslivsstrukturen har breddats och skapat tillväxt inom kunskapsintensiva och högteknologiska företag såväl som traditionella näringar.

Tjänstenäringar utgör ca 45% av den totala lönesumman, vilket är en betydande andel av den regionala ekonomin, jämfört med drygt 20% för industrin. Tillväxten i Göteborgsregionen har varit stark under perioden 1995-2006. Sysselsättningen har ökat med i genomsnitt 1,6% per år jämfört med landets genomsnitt om 0,8% per år. Tillväxttakten för den totala lönesumman har under perioden varit ca 4,5% i hela regionen, vilket är högre än genomsnittet om 3,7%. Snabbast tillväxt redovisar tjänsteföretagen med 5,6% per år under denna period.

STORGÖTEBORG INKLUSIVE MÖLNDAL OCH KUNGSBACKA

Göteborg är landets näst största kommun med en befolkning på knappt 500 000 personer och Mölndal med ca 60 000 invånare är landets 35:e största kommun. I området, som under flera år haft en positiv befolkningsutveckling, är utbildningsnivån högre än riksgenomsnittet och vid Göteborgs Universitet och högskolor studerar över 40 000 studenter.

Infrastrukturen i området är väl utvecklad med hamnen, flygplatserna och vägarna E6 och E20. Åbroområdet i Mölndal är, tillsammans med Högsbo/Sisjön i Göteborgs kommun, Sveriges största sammanhängande industri- och verksamhetsområde.

Näringslivet i Göteborg är omfattande och spritt över alla branscher även om industri, handel och logistik historiskt sett varit viktiga områden. I Mölndal domineras näringslivet av elektronik, läkemedel, medicinsk teknik och hygienartiklar.

Kungsbacka ligger cirka 30 kilometer söder om Göteborg med goda kommunikationer via motorvägarna E6 och E20. Antalet invånare i kommunen uppgår till ca 72 000 och under de senaste åren har Kungsbacka varit en av de kommuner som vuxit mest i Sverige. Pendlingen både till och från Kungsbacka har ökat de senaste åren. Näringslivet i Kungsbacka domineras av små företag och företag som drar nytta av de goda kommunikationerna och närheten till annan verksamhet i regionen.

BORÅS

Borås kommun bildar tillsammans med Svenljunga, Mark, Herrljunga och Ulricehamn en egen arbetsmarknadsregion med ca 150 000 invånare, som ligger ungefär sex mil öster om Göteborg. Befolkningen i regionen har vuxit med 0,2% per år under 1995-2006. Handelsnäringen har en stark ställning tillsammans med konfektionsbranschen och skapar en intensiv internationell handel, vilket stöds av närheten till Landvetter flygplats och Göteborgs hamn. Sysselsättningen har ökat 0,7% per år och den totala lönesumman har vuxit med 3,5% per år under åren 1995-2006.

ALINGSÅS

Alingsås kommun ligger 48 kilometer öster om Göteborg med goda kommunikationer i västöstlig riktning både via tåg och biltrafik. Näringslivet i Alingsås har genomgått en kraftig omstrukturering under de senaste 10 åren och är inte lika beroende som tidigare av några få större företag. Alingsås kommun har ca 37 000 invånare.

HALMSTAD

Halmstad är landets 22:a största region och omfattar kommunerna Laholm och Halmstad. Regionen, med ca 113 000 invånare, har haft en befolkningsökning om 0,5% per år under 1995-2006. Näringslivet domineras av små och medelstora företag och tjänstenäringarna utgör drygt 35%. Sysselsättningen har ökat 1,2% per år och tillväxttakten i den totala lönesumman har varit 4% per år 1995-2006.

HYRESMARKNADEN

Göteborgsregionen har 2007 haft en fortsatt bra tillväxt, vilket medfört hög efterfrågan och minskade vakanser, såväl på kontors- som ändamålsenliga lager-och logistiklokaler. För butikslokaler har vakansgraden liksom tidigare år varit försumbar. Det förbättrade marknadsläget i kombination med begränsad nyproduktion har medfört något stigande marknadshyror i flertalet av delmarknaderna. Den generella vakansgraden i regionen uppskattas till 8-10% för kontor och 5-10% för industri- och lagerlokaler.

MARKNADSHYROR (INKL. VÄRME)

	GÖTEBORG	MÖLNDAL	BORÅS
Kontor			
Centralt	1 400–2 300	900–1 400	800–1 000
Arbetsområde	650–1 250	600–1 000	400–800
Butik			
Centralt	3 000–7 200	1 200–2 500	1 500–2 500
Arbetsområde	800–3 600	500–1 500	600–1 200
Lager/industri			
Välbelägna	450–850	450–850	350–600

FASTIGHETSMARKNADEN

Under 2007 visades ett fortsatt stort intresse för fastighetsmarknaden i Storgöteborg, även om transaktionsvolymen var något lägre än 2006. Under första halvåret 2007 sjönk avkastningskravet något och detta i kombination med en positiv hyresmarknad medförde stigande fastighetspriser inom de flesta kategorier. Fastighetstransaktioner för ca 8 miljarder genomfördes under 2007.

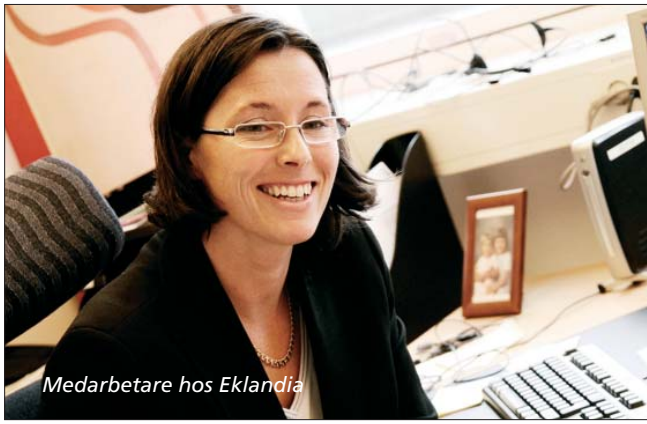
DIREKTAVKASTNING VID FÖRSÄLJNING

	GÖTEBORG	MÖLNDAL	BORÅS
Kontor			
Centralt	5,5%–7,0%	6,0%–7,5%	6,7%–8,0%
Arbetsområde	6,2%–8,0%	6,5%–8,0%	7,7%–9,0%
Butik			
Centralt	5,5%–7,0%	5,5%–7,5%	6,0%–7,0%
Arbetsområde	6,0%–7,5%	6,5%–8,0%	7,5%–8,5%
Lager/industri			
Välbelägna	6,0%–8,5%	6,7%–8,0%	7,5%–9,0%


Medarbetare hos Eklandia

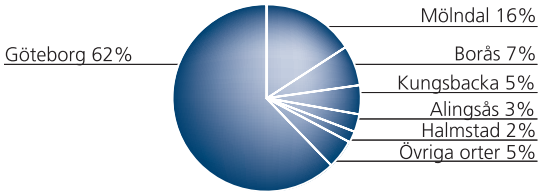


Medarbetare hos Harry Sjögren

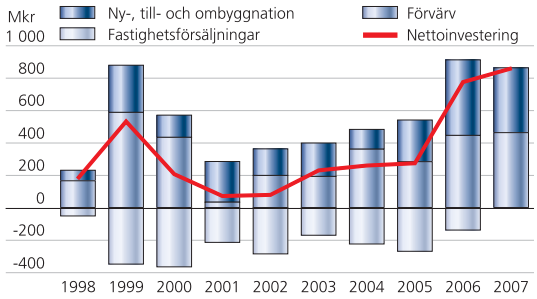

Medarbetare hos Eklandia


Medarbetare hos Eklandia

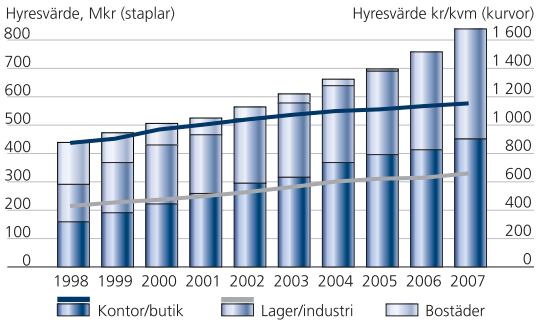
FASTIGHETSBESTÅND PER OMRÅDE



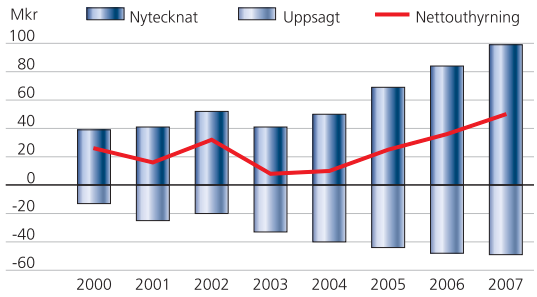
INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR



TILLVÄXT I HYRESVÄRDE



NETTOUTHYRNING



CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND

Castellums fastighetsbestånd i Storgöteborg omfattar 182 fastigheter med en sammanlagd yta om 1 000 tkvm och ett verkligt värde om 9 293 Mkr. För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick på årsbasis hyresvärdet till 839 Mkr och driftsöverskottet till 539 Mkr. Årets värdeförändringar uppgick till 331 Mkr, motsvarande ca 4%.

I centrala och östra Göteborg finns mestadels kontors- och butiksfastigheter. På Hisingen och i Högsbo/Sisjön återfinns kontorsfastigheter samt lager- och industrifastigheter.

I Mölndals kommun består Castellums fastighetsbestånd främst av lager- och industrifastigheter samt kontor i Åbro och Lackarebäck.

I Borås kommun äger Castellum främst kontors- och butiksfastigheter i centrum men även en mindre andel lager- och industifastigheter.

Vidare finns det ett blandat fastighetsbestånd i Alingsås, Halmstad, Partille, Kungälv, Kungsbacka, Lerum och Härryda.

Se även avsnittet Castellums fastighetsbestånd 2007 med fastighetsförteckning, kartor och ekonomisk information.

FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

	Yta tkvm	Verkligt värde Mkr	Hyresvärde Mkr	Andel av värde
Kontor/butik	391	5 127	451	55%
Lager/industri	589	3 994	388	43%
Summa	**980**	**9 121**	**839**	**98%**
Projekt och mark	20	172	–	2%
Totalt	**1 000**	**9 293**	**839**	**100%**

INVESTERINGAR

I Storgöteborg har Castellum under 2007 investerat för totalt 864 Mkr, varav 464 Mkr avser förvärv och 400 Mkr ny-, till- och ombyggtion. Se även avsnittet ”Investeringar”.

HYRESUTVECKLING

Castellums genomsnittliga hyresnivå är 1 153 kr/kvm för kontor/butik och 659 kr/kvm för lager/industri. Hyresnivåerna har jämfört med föregående år ökat med ca 3%.

Nyuthyrningen i det kommersiella beståndet under året innebär ökade hyresintäkter på årsbasis om 98 Mkr (84), medan uppsägningarna uppgår till 48 Mkr (48), vilket medför en nettouthyrning om 50 Mkr (36).

DOTTERBOLAG

Castellums fastigheter i Storgöteborg ägs och förvaltas av de helägda dotterbolagen Eklandia Fastighets AB med huvudkontor i Göteborg och Harry Sjögren AB med huvudkontor i Mölndal. Eklandias fastighetsbestånd är huvudsakligen samlat till centrala och östra Göteborg samt Hisingen medan Harry Sjögrens fastigheter främst är lokaliserade till Högsbo/Sisjön i södra Göteborg, Mölndal, Borås, Halmstad, Kungsbacka, Lerum, Partille, Alingsås och Härryda. Vid årsskiftet hade Eklandia 36 anställda och Harry Sjögren 25 anställda.

Eklandia Fastighets AB

Harry Sjögren AB



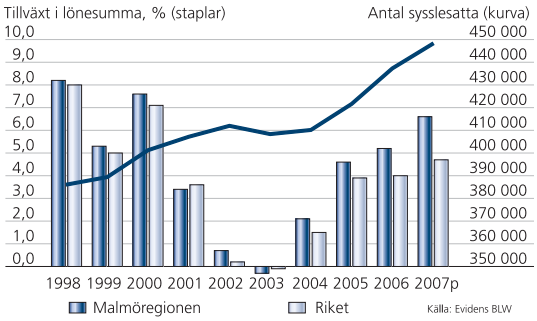
Skår 58:1, Göteborg

Öresundsområdet

Fastighetsbeståndet i Öresundsområdet motsvarar 25% av Castellums bestånd.



MALMÖREGIONEN



DE FEM STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

Öresundregionen	Lokalyta (tkvm)
(Kommunerna Malmö, Lund och Helsingborg)	
Wihlborgs	1 077
Castellum (Fastighets AB Briggen)	592
Vasakronan	382
Kungsleden	360
Diligentia / Skandia Liv	185

Uppgifter avseende lokalytor (ej bostäder) ägda per 2007-12-31. Kommunala och statliga bolag samt förvaltningar har exkluderats förutom AP Fastigheter AB och Vasakronan AB.
Källa: Byggstatistik

I hela Öresundsregionen bor ungefär 3,6 miljoner människor, en knapp tredjedel på den svenska sidan och två tredjedelar på den danska sidan. Regionen i Sverige består av 25 kommuner. Den svenska delen av regionen har ett brett näringsliv med industri, offentlig sektor och handel, som utgör de tre största näringarna.

Regionens positiva tillväxt har fortsatt under 2007. Några exempel på detta är att inflyttningen ökar till Sverige från Danmark, pendlingen över Öresundsbron ökar och logistikverksamheter byggs ut på den svenska sidan. Malmöregionen, inklusive Lund och Helsingborg, är en av de snabbast växande regionerna i Sverige.

Befolkningen har totalt ökat med 1,1% per år under 1995-2006, vilket är högre än för övriga storstadsregioner. Sysselsättningen i regionen har i genomsnitt ökat med 1,2% per år och den totala lönesumman har vuxit med 4,4% per år under åren 1995-2006. Detta kan jämföras med rikets 0,8% respektive 3,7% per år.

MALMÖ

Malmö är landets tredje största kommun med en befolkning på ca 280 000 personer och en stadig befolkningsutveckling. Utbildningsnivån i Malmö är relativt hög och högskolan har idag ca 25 000 studenter.

Malmö har en väl utvecklad infrastruktur med Öresundsbron, ett flertal europavägar, flygplats, en modern hamn och goda järnvägsförbindelser.

Näringslivet har skiftat från att tidigare bestå av ett fåtal stora företag till att nu istället utgöras av många små. Förutom privata tjänsteföretag är logistik, detalj- och partihandel samt bygg och fastigheter stora sektorer. Mer kunskapsintensiva företag finns inom bio- och medicinteknik, miljöteknik, IT och digitala media.

LUND

Lund är landets 12:e största kommun med ca 105 000 invånare och en stadig befolkningsutveckling. Att Lund är en av Sveriges äldsta universitetsstäder märks tydligt bland befolkningen där utbildningsnivån är mycket hög. Lunds universitet har ungefär 32 000 studenter.

Lund har en bra infrastruktur med E22 som går igenom och E6 som passerar väster om staden och flygplatserna Sturup och Kastrup.

Lunds näringsliv har en kunskapsinriktad profil med flera mindre företag, ofta kunskaps- och forskningsintensiva, med kopplingar till universitetet och etablerade företag. Flera av dessa har utvecklats genom bland annat Sveriges första och största forskningsby, Idéon.

HELSINGBORG

Helsingborg är landets nionde största kommun med ca 125 000 invånare. Även här har befolkningsutvecklingen varit positiv.

Helsingborgs strategiska läge och goda infrastruktur, med E4 och E6 samt Sveriges näst största hamn, har gjort staden till en knutpunkt för sjö- och landförbindelser. Orten är ett handels- och logistikcentrum men även livsmedel, läkemedel och tillverkningsindustri är viktiga branscher.

HYRESMARKNADEN

Den stora tillväxten i regionen under 2007 har inneburit en hög aktiv hyresmarknad och sjunkande vakansgrader. En viss ökning av hyresnivåerna har skett under året i de flesta kategorier och delmarknader.

Under 2007 startades nyproduktion av såväl kontor, handel som logistik, vilket kan påverka vakansgraderna och därmed hyresnivåerna. Den generella vakansgraden för Malmö, Lund och Helsingborg uppskattas till 5-10% för kontor, ca 15% för industri- och lagerlokaler, medan den är obetydlig för butiker.

MARKNADSHYROR (INKL. VÄRME)

	MALMÖ	LUND	HELSINGBORG
Kontor			
Centralt	1 300–2 100	1 000–2 100	1 000–1 900
Arbetsområde	800–1 300	800–1 200	750–1 350
Butik			
Centralt	2 000–6 000	2 500–4 000	2 000–4 000
Arbetsområde	800–1 500	800–1 500	750–1 500
Lager/industri			
Välbelägna	500–750	450–750	450–750

FASTIGHETSMARKNADEN

Aktiviteten på fastighetsmarknaden var något lägre 2007 än 2006. Uppfattningen under främst andra halvåret 2007 är att utbudet av fastigheter varit stort, men att säljare och köpare haft olika uppfattning om avkastningskrav, vilket medfört färre avslut. Under första halvåret 2007 steg fastighetspriserna något, beroende på en stabil hyresmarknad i kombination med en relativt hög efterfrågan, avseende samtliga kategorier. Fastighetstransaktioner för ca 5 miljarder genomfördes under 2007 i Malmö, Lund och Helsingborg.

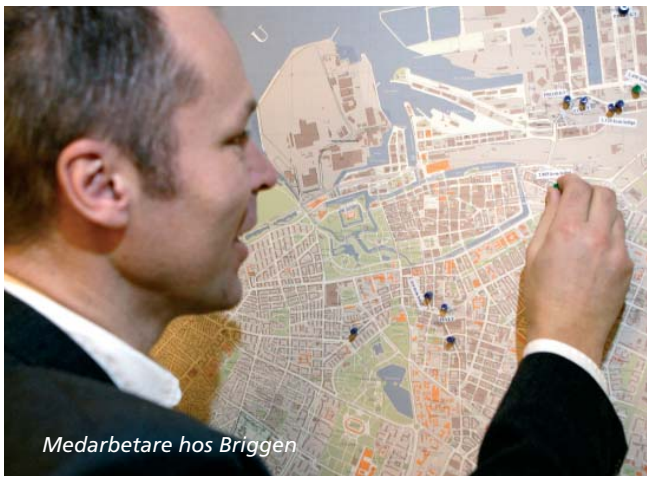
DIREKTAVKASTNING VID FÖRSÄLJNING

	MALMÖ	LUND	HELSINGBORG
Kontor			
Centralt	5,2%–7,0%	6,0%–7,0%	6,0%–7,0%
Arbetsområde	7,0%–8,5%	7,0%–8,5%	7,5%–9,0%
Butik			
Centralt	5,0%–6,5%	5,5%–6,5%	6,0%–7,0%
Arbetsområde	6,5%–8,5%	6,5%–8,5%	8,0%–8,5%
Lager/industri			
Välbelägna	7,0%–9,0%	7,5%–9,0%	7,5%–9,0%



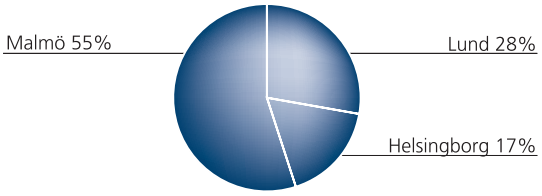
Stenyxan 21, Malmö


Medarbetare hos Briggen

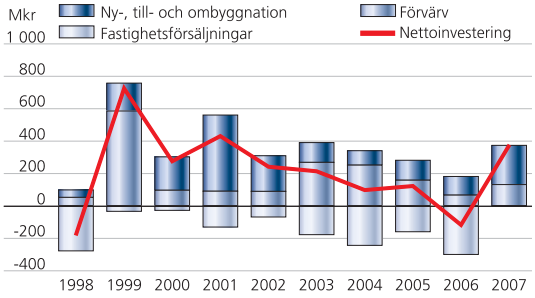

Medarbetare hos Briggen


Kavalleristen 9, Helsingborg

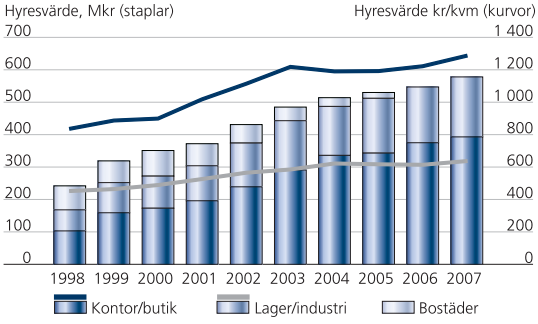
FASTIGHETSBESTÅND PER OMRÅDE



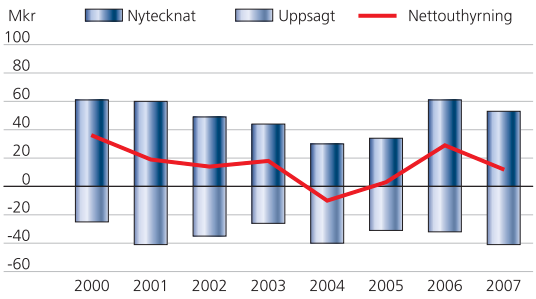
INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR



TILLVÄXT I HYRESVÄRDE



NETTOUTHYRNING



CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND

Castellums fastighetsbestånd i Öresundsområdet omfattar 97 fastigheter med en sammanlagd yta om 602 tkvm och ett verkligt värde om 6 906 Mkr. För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick på årsbasis hyresvärdet till 583 Mkr och driftsöverskottet till 345 Mkr. Årets värdeförändringar uppgick till 334 Mkr, motsvarande ca 5%.

I Malmö finns främst en blandning av kommersiella fastigheter i de viktiga och etablerade marknadsområdena Jägersro, Fosie, Bulltofta samt Norra Hamnen. I centrala Malmö finns även ett bestånd av större kontors- och butiksfastigheter.

I Lund består Castellums fastighetsbestånd av såväl kontors- som lager- och industrifastigheter i industriområdena Råbyholm och Gunnesbo samt vid teknikparken Idéon. Det finns även ett mindre bestånd av kontors- och butiksfastigheter i centrala Lund.

Fastighetsbeståndet i Helsingborg består främst av kontors- samt lager- och industrifastigheter, huvudsakligen i Berga industriområde och centrala Helsingborg.

Se även avsnittet Castellums fastighetsbestånd 2007 med fastighetsförteckning, kartor och ekonomisk information.

FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

	Yta tkvm	Verkligt värde Mkr	Hyresvärde Mkr	Andel av värde
Kontor/butik	306	4 854	393	71%
Lager/industri	290	1 752	185	25%
Summa	**596**	**6 606**	**578**	**96%**
Projekt och mark	6	300	5	4%
Totalt	**602**	**6 906**	**583**	**100%**

INVESTERINGAR

I Öresundsområdet har Castellum under 2007 investerat för totalt 374 Mkr, varav 132 Mkr avser förvärv och 242 Mkr ny-, till- och ombyggnation. Se även avsnittet ”Investeringar”.

HYRESUTVECKLING

Castellums genomsnittliga hyresnivå är 1 287 kr/kvm för kontor/butik och 637 kr/kvm för lager/industri. Hyresnivåerna har jämfört med föregående år ökat med ca 4%.

Nyuthyrningen i det kommersiella beståndet under året innebär ökade hyresintäkter på årsbasis om 53 Mkr (61), medan uppsägningarna uppgår till 41 Mkr (32), vilket medför en nettouthyrning om 12 Mkr (29).

DOTTERBOLAG

Castellums fastigheter i Öresundsområdet ägs och förvaltas av det helägda dotterbolaget Fastighets AB Briggen med huvudkontor i Malmö och lokalkontor i Helsingborg. Briggen hade vid årsskiftet 35 anställda.

BRIGGEN



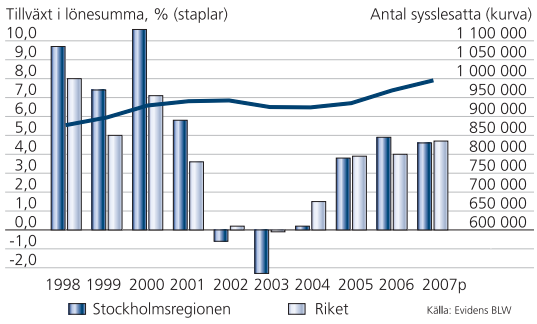
Forskaren 2, Lund

Storstockholm

Fastighetsbeståndet i Storstockholm motsvarar 19% av Castellums bestånd.



STOCKHOLMSREGIONEN



DE FEM STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

Storstockholm	Lokalyta, tkvm
(Kommuner Botkyrka, Huddinge, Järfälla, Nacka, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Upplands-Väsby)	
Fabege	1 427
AP Fastigheter	1 097
Vasakronan	996
Castellum (Fastighets AB Brostaden)	534
GE Real Estate	466

Uppgifter avseende lokalytor (ej bostäder) ägda per 2007-12-31. Kommunala och statliga bolag samt förvaltningar har exkluderats förutom AP Fastigheter AB och Vasakronan AB.
Källa: Byggstatistik

Stockholmsregionen består av 23 kommuner som tillsammans med Uppsala utgör ett gemensamt arbetsmarknadsområde med drygt 2,2 miljoner invånare. I Stockholms kommun, som är Sveriges största, uppgår befolkningen till ca 800 000 invånare.

Stockholm präglas av att vara rikets huvudstad med huvudsäte för de rikspolitiska institutionerna, riksdagen och för många svenska företag. Regionen har Sveriges största tjänstesektor som fördelas inom en mängd olika branscher och omfattar ca 65% av den totala lönesumman. De privata företagen har haft en god tillväxt i regionen under 2007, vilket påverkat sysselsättningen positivt. Under 1995-2006 har befolkningen ökat med 0,9% per år, och utvecklingen har fortsatt även under 2007.

Sysselsättningstillväxten har varit stark under samma period med en genomsnittlig tillväxt om 1,3% per år. Detta trots ett kraftigt fall i sysselsättning under åren 2001 till 2004 inom tjänstesektorer som IT, telekommunikation och finansiell verksamhet.

Den totala lönesumman har vuxit snabbt i regionen. Mellan 1995-2006 var tillväxten 4,3% på årsbasis, jämfört med landets genomsnitt om 3,7%. Snabbast tillväxt redovisar lönesumman i tjänsteföretagen med 6,2%.

Storstockholmsmarknaden kan delas in i innerstaden samt området norr respektive söder om centrum. I norr finns till övervägande del tjänsteproducerande företag, medan söder har en större andel varuproducerande- och distributionsföretag. I både norr och söder har tillväxten av antalet arbetsplatser successivt koncentrerats till större företagsområden. De största företagsområdena har förnyats snabbt och det är där som den högsta hyrestillväxten har noterats.

NORRORT

Infrastrukturen i norra Storstockholmsregionen är väl utbyggd med bl a E4 och E18 samt de båda flygplatserna Arlanda och Bromma som viktig faktor. Vidare finns flera hamnar, vilka i stor utsträckning används till passagerartrafik. Näringslivsetableringar och tillväxt i norrort har i stor utsträckning koncentrerats till stråket mellan Stockholm och Arlanda, där flera stora företagsområden etablerats såsom Kista, delar av Sollentuna och delar av Upplands Väsby.

Sollentuna kommun, med ett strategiskt läge mellan Stockholm city och Arlanda flygplats, består av många olika delmarknader och har framför allt expanderat inom handel och tjänsteföretag.

Kommunerna Solna och Sundbyberg i nordostlig riktning utanför Stockholm Stad samt stockholmsstadsdelarna Mariehäll/Ulvsunda i Bromma, är geografiskt koncentrerade med närhet till Stockholms centrum och väl utbyggda kommunikationer. Den totala kontorsmarknaden i området är näst efter innerstaden den största i hela Stockholmsregionen och områdena har uppvisat stark tillväxt av anställda i kontorsintensiva branscher.

I Kista i Stockholms kommun finns Kista Science Park – en av norra Europas mest dynamiska företagsparker och ett av Stockholmsregionens största företagsområden med ca 22 000 anställda. Kista domineras av företag verksamma inom främst informationsteknologi och telekommunikation. Även handelssektorn har vuxit kraftigt.

SÖDERORT

I södra Stockholm finns ett flertal kontors- och industriområden som Johanneshov, Marievik/Liljeholmen och Västberga. Johanneshovs näringsliv, inklusive Globenområdet, domineras av tjänsteföretag, handel och kommunikation. Området har goda kommunikationer med närhet till tunnelbana, snabbspårväg och bussar. Marievik/Liljeholmen är ett mer utpräglat kontorsområde strax utanför Stockholms innerstad och Södermalm. Västberga, med närhet till E4 och stambanan, domineras av transport- och logistikföretag, lager, tillverkning och byggverksamhet.

I sydligaste delen av Stockholms stad ligger Skärholmen och strax intill ligger Kungens kurva i Huddinge kommun. Skärholmen domineras av handel och Kungens Kurva är en av Nordens största handelsplatser. Nära Kungens kurva intill E4 ligger området Smista Allé vilket är ett område under utveckling främst mot fordonshandel.

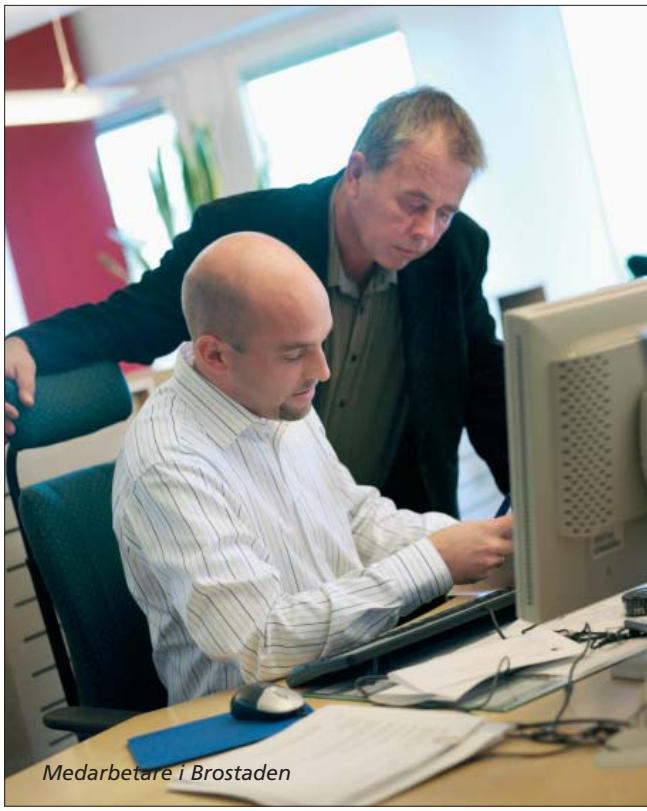
HYRESMARKNADEN

Aktiviteten och efterfrågan har varit fortsatt hög på hyresmarknaden i Stockholm vilket skapat minskade vakansgrader i samtliga delmarknader. En ökning av marknadshyrorna har skett under året i flertalet delmarknader och kategorier och nyproduktion av flera stora projekt har startats under 2007. Den generella vakansgraden uppskattas till 11-18% för kontor, 5-10% för industri- och lagerlokaler, medan den är obetydlig för butiker.

FASTIGHETSMARKNADEN

Intresset för fastighetsmarknaden i Stockholmsregionen kvarstod under 2007 för samtliga fastighetskategorier. Den starka efterfrågan i kombination med en positiv hyresmarknad medförde stigande fastighetspriser, främst under första halvåret 2007. Fastighetstransaktioner för ca 33 miljarder genomfördes under 2007, vilket är något lägre än 2006, men fortfarande på en historiskt sett hög nivå. De största affärerna var lokaliserade till Stockholms innerstad och Solna.

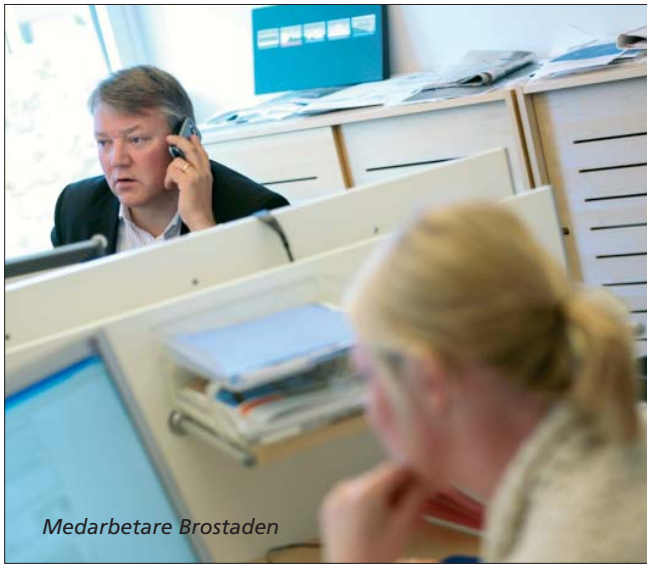
	MARKNADSHYROR (INKL. VÄRME)	DIREKTAVKASTNING VID FÖRSÄLJNING
	NÄRFÖRORTER	NÄRFÖRORTER
Kontor		
Centralt	1 500–2 200	5,5%–7,0%
Arbetsområde	800–1 600	6,0%–7,5%
Butik		
Centralt	1 500–4 500	5,0%–6,0%
Arbetsområde	700–2 000	6,0%–7,5%
Lager/industri		
Välbelägna	600–900	6,5%-8,0%



Medarbetare i Brostaden

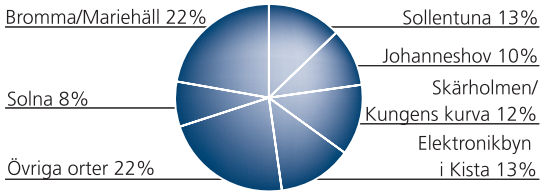


Visiret 2, Huddinge

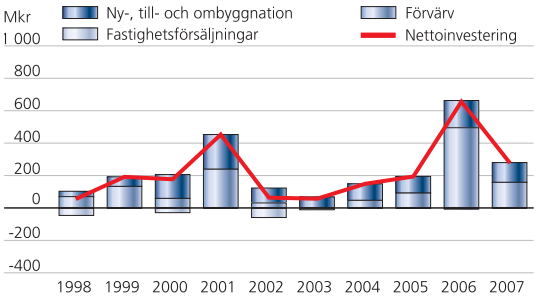


Medarbetare Brostaden

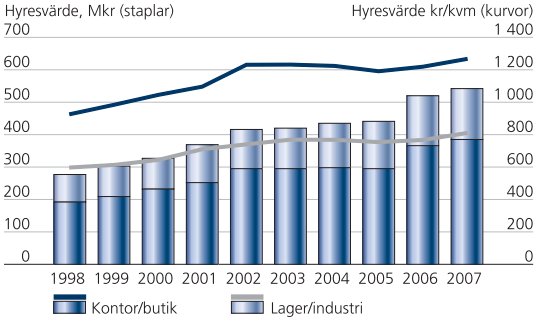
FASTIGHETSBESTÅND PER OMRÅDE



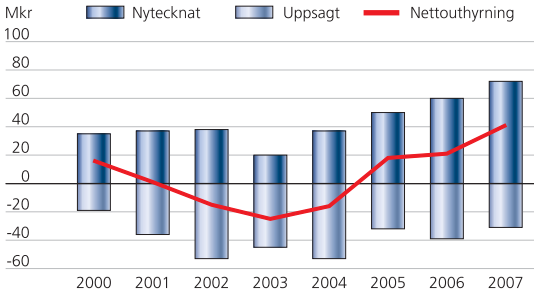
INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR



TILLVÄXT I HYRESVÄRDE



NETTOUTHYRNING



CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND

Castellums fastighetsbestånd i Storstockholm omfattar 87 fastigheter med en sammanlagd yta om 517 tkvm och ett verkligt värde om 5 266 Mkr. För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick på årsbasis hyresvärdet till 555 Mkr och driftsöverskottet till 278 Mkr. Årets värdeförändringar uppgick till 215 Mkr, motsvarande ca 4%.

I de norra förorterna utgörs Castellums fastighetsbestånd främst av större kontors- och butiksfastigheter i Mariehäll i Bromma, Kista, Sollentuna, Solna och Upplands-Väsby. I områdena Veddesta/Lunda och Rosersberg återfinns främst lager- och industrifastigheter.

I de södra förorterna är Castellums fastighetsbestånd lokaliserat till bland annat Johanneshov, Skärholmen/Kungens kurva och Nacka. I dessa områden finns främst större kontors- och butiksfastigheter. I Botkyrka återfinns även lager- och industrifastigheter.

Se även avsnittet Castellums fastighetsbestånd 2007 med fastighetsförteckning, kartor och ekonomisk information.

FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

	Yta tkvm	Verkligt värde Mkr	Hyresvärde Mkr	Andel av värde
Kontor/butik	304	3 603	385	69%
Lager/industri	193	1 282	157	24%
Summa	**497**	**4 885**	**542**	**93%**
Projekt och mark	20	381	13	7%
Totalt	**517**	**5 266**	**555**	**100%**

INVESTERINGAR

I Storstockholm har Castellum under 2007 investerat för totalt 280 Mkr, varav 158 Mkr avser förvärv och 122 Mkr ny-, till- och ombyggnation. Se även avsnittet ”Investeringar”.

HYRESUTVECKLING

Castellums genomsnittliga hyresnivå är 1 267 kr/kvm för kontor/butik och 810 kr/kvm för lager/industri. Hyresnivåerna har jämfört med föregående år ökat med ca 3%.

Nyuthyrningen i det kommersiella beståndet under året innebär ökade hyresintäkter på årsbasis om 72 Mkr (60), medan uppsägningarna uppgår till 31 Mkr (39), vilket medför en nettouthyrning om 41 Mkr (21).

DOTTERBOLAG

Castellums fastigheter i Storstockholm ägs och förvaltas av det helägda dotterbolaget Fastighets AB Brostaden med huvudkontor i Stockholm. Brostadens verksamhet är uppdelad i fem marknadsområden och bolaget hade vid årsskiftet 38 anställda.

BROSTADEN



Ekenäs "Elektronikbyn", Stockholm

Mälardalen

Fastighetsbeståndet i Mälardalen motsvarar 12% av Castellums bestånd.



Mälardalen inklusive Örebro är en region med ca 735 000 invånare som har en positiv befolkningstillväxt och en god näringslivsstruktur. Den bästa utvecklingen har de orter som har universitet eller högskola.

Mälar- och Svealandsbanorna har förbättrat kommunikationerna mellan Stockholm och Örebro via Västerås respektive Eskilstuna.

ÖREBRO

Örebro bildar tillsammans med ytterligare 8 kommuner landets sjunde största region med ca 223 000 invånare. Befolkningstillväxten har varit 0,2% per år under åren 1995-2006. Utbildningsnivån är god och universitetet i Örebro har ca 14 000 studenter.

Det strategiska läget med vägar som möts, goda järnvägsförbindelser och flygplats, har gjort Örebro till ett centrum för distribution.

Näringslivet i Örebro är mångskiftande utan någon dominerande arbetsgivare. Här finns verksamheter inom handel, service, administration, en varierande tillverkningsindustri och flera offentliga förvaltningar.

Statlig och kommunal förvaltning är en förhållandevis stor del av den regionala ekonomin och utgör ca 30% av den totala lönesumman vilket kan jämföras med 23% för hela landet. I regionen uppgår den privata tjänstesektorns totala lönesumma till ca 35%. Tillväxten i total lönesumma har under perioden 1995-2006 varit 3,3% per år, jämfört med landets genomsnitt om 3,7%. Sysselsättningen i regionen har under samma period i genomsnitt ökat med 0,7% per år, vilket är i nivå med landets genomsnitt om 0,8%.

UPPSALA

Uppsalaregionen har ca 295 000 invånare och med Sveriges äldsta universitet präglas Uppsala stad till stor del av studenterna och befolkningen har en hög utbildningsnivå. Uppsala universitet har ca 40 000 studenter. Befolkningstillväxten har varit 0,6% per år under åren 1995-2006. Regionen har i likhet med Stockholm haft en positiv befolkningsökning både på kort och lång sikt.

Uppsala har ett centralt läge i en region med stark tillväxt och är sedan många år en av de mest expansiva kommunerna i landet.

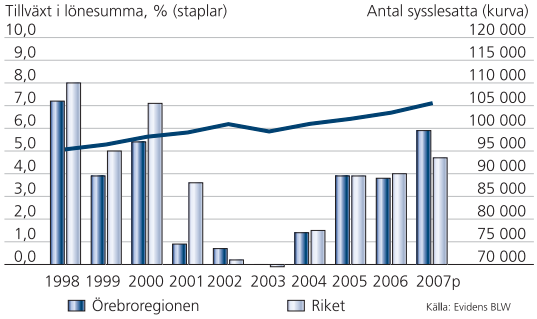
Uppsala är en dynamisk näringslivskommun där kunskap, idéer och entreprenörskap står i centrum. Näringslivet kännetecknas av relativt små och högteknologiskt orienterade tjänste- och industriföretag.

Sysselsättningen i regionen har i genomsnitt ökat med 1,3% per år under 1995-2005, vilket är högre än landets genomsnittliga ökning om 0,8% men korrelerar av naturliga skäl starkt med Stockholmsregionens 1,3%. Den totala lönesumman har under samma period vuxit med 4,2% per år. Snabbast tillväxt redovisar lönesumman i tjänsteföretagen med en tillväxt på i genomsnitt 6,1% per år.

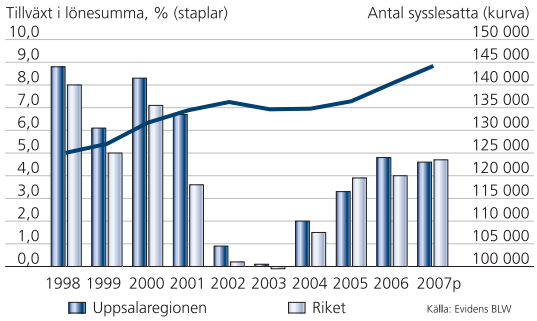
VÄSTERÅS

Västerås är landets sjätte största region med ca 226 000 invånare. Befolkningsutvecklingen i hela regionen har varit 0,1% per år mellan åren 1995 till 2006. Befolkningstillväxten koncentreras till Västerås kommun. Västerås har en högskola och utbildningsnivån i kommunen är hög. Infrastrukturen är viktig och Västerås har ett strategiskt läge längs E18, goda järnvägsförbindelser, en flygplats och Nordens största insjöhamn.

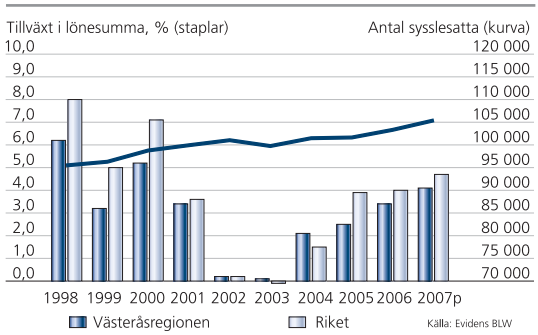
ÖREBROREGIONEN



UPPSALAREGIONEN



VÄSTERÅSREGIONEN



Västerås goda transportmöjligheter och centrala läge har lett till många småföretags tillväxt. I kommunen finns även medelstora och stora företag med inriktning mot elektro-, data-, energi- och miljöteknik.

Sysselsättningen respektive tillväxten i total lönesumma har under perioden 1995-2006 varit i genomsnitt 0,6% per år respektive 3,1% per år.

HYRESMARKNADEN

I samtliga områden inom Mälardalen har aktiviteten varit hög på hyresmarknaden, vilket har medfört förbättrade vakansgrader inom alla delmarknader. Det har funnits tendenser till något förbättrade hyresnivåer under året. Med tanke på näringslivets struktur är det störst efterfrågan på verksamhets- och logistiklokaler, butikslokaler samt mindre kontor.

Den generella vakansgraden i regionen uppskattas till 8-10% för kontor, 8-12% för lager- och industrilokaler, medan den är obetydlig för butiker.

MARKNADSHYROR (INKL. VÄRME)

	ÖREBRO	UPPSALA	VÄSTERÅS
Kontor			
Centralt	900–1 300	1 200–1 900	900–1 300
Arbetsområde	700–1 100	800–1 200	700–1 000
Butik			
Centralt	1 500–4 000	2 000–5 000	1 500–4 000
Arbetsområde	700–1 200	700–2 000	700–1 500
Lager/industri			
Välbelägna	450–700	500–700	450–700

FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsmarknaden i Mälardalen visade en något lägre aktivitet under 2007 jämfört med 2006. En positiv hyresmarknad i kombination med något lägre avkastningskrav medförde svagt stigande fastighetspriser under första halvåret 2007, för att därefter vara stabila. Fastighetstransaktioner för ca 2 miljarder genomfördes under 2007.

DIREKTAVKASTNING VID FÖRSÄLJNING

	ÖREBRO	UPPSALA	VÄSTERÅS
Kontor			
Centralt	6,5%–7,0%	5,5%–6,5%	6,5%–7,5%
Arbetsområde	7,5%–8,5%	7,0%–8,0%	7,5%–8,5%
Butik			
Centralt	6,0%–7,0%	5,5%–6,5%	6,0%–7,0%
Arbetsområde	7,0%–8,5%	6,0%–7,5%	7,0%–8,5%
Lager/industri			
Välbelägna	8,0%–9,0%	7,5%–8,5%	8,0%–9,0%



Medarbetare i Aspholmen


Signalen 6, Örebro

DE FEM STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

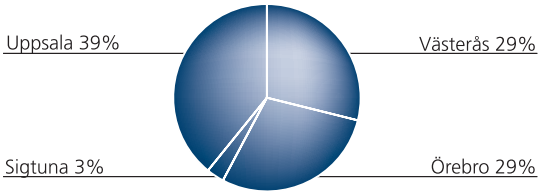
Örebro	Lokalyta (tkvm)
Castellum (Aspholmen Fastigheter AB)	144
Alecta Pensionsförsäkring	96
Brinova Fastigheter	85
Asplunds Fastigheter	82
NS Holding AB / Norrporten	74

Uppsala	
AP Fastigheter	172
Uppsala Akademiförvaltning	157
Vasakronan	131
Castellum (Aspholmen Fastigheter AB)	117
Klövern	64

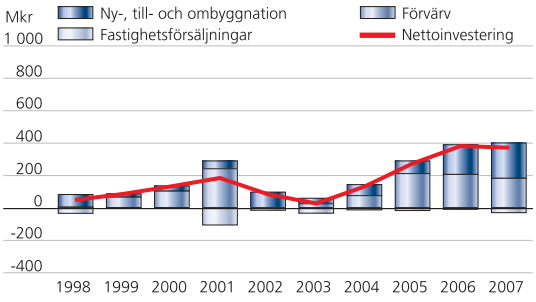
Västerås	
Northern European Prop.	475
Klövern	203
Castellum (Aspholmen Fastigheter AB)	150
Boultee Sverige	140
Landic Property	132

Uppgifter avseende lokalytor (ej bostäder) ägda per 2007-12-31. Kommunala och statliga bolag samt förvaltningar har exkluderats förutom AP Fastigheter AB och Vasakronan AB.
Källa: Byggstatistik

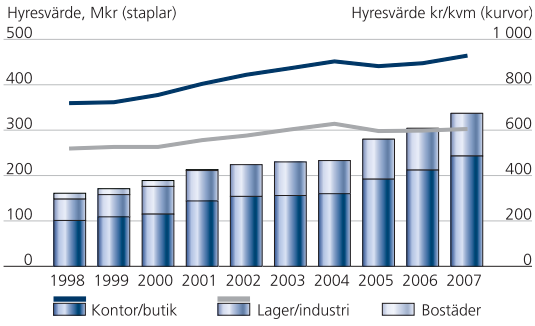
FASTIGHETSBESTÅND PER OMRÅDE



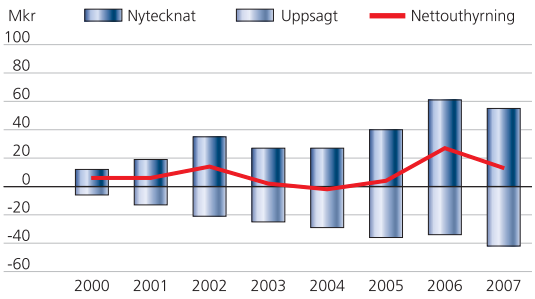
INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR



TILLVÄXT I HYRESVÄRDE



NETTOUTHYRNING



CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND

Castellums fastighetsbestånd i Mälardalen omfattar 101 fastigheter med en sammanlagd yta om 432 tkvm och ett verkligt värde om 3 278 Mkr. För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick på årsbasis hyresvärdet till 346 Mkr och driftsöverskottet till 202 Mkr. Årets värdeförändringar uppgick till 22 Mkr, motsvarande ca 1%. Tyngdpunkten i Castellums fastighetsbestånd är koncentrerat till ledande arbetsområden i Örebro, Uppsala och Västerås.

I Örebro är Castellums fastighetsbestånd i stort sett koncentrerat till Aspholmenområdet. Beståndet består av en blandning av kontors- och butiksfastigheter samt lager- och industrifastigheter.

I Uppsala återfinns främst kontors- och butiksfastigheter men även lager- och industrifastigheter. Fastigheterna är attraktivt belägna i Fyrislund, Boländerna och utmed Kungsgatan.

I Västerås finns en blandning av kontors- och butiksfastigheter samt lager- och industrifastigheter. Fastighetsbeståndet finns i de etablerade marknadsområdena Kopparlunden, Tunbytorp, Bäckby och Hälla.

Castellum har även ett mindre bestånd i Märsta, Sigtuna kommun.

Se även avsnittet Castellums fastighetsbestånd 2007 med fastighetsförteckning, kartor och ekonomisk information.

FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

	Yta tkvm	Verkligt värde Mkr	Hyresvärde Mkr	Andel av värde
Kontor/butik	261	2 324	243	71%
Lager/industri	156	819	94	25%
Summa	**417**	**3 143**	**337**	**96%**
Projekt och mark	15	135	9	4%
Totalt	**432**	**3 278**	**346**	**100%**

INVESTERINGAR

I Mälardalen har Castellum under 2007 investerat totalt 401 Mkr, varav 183 Mkr avser förvärv och 218 Mkr ny-, till- och ombyggnation. Se även avsnittet ”Investeringar”.

HYRESUTVECKLING

Castellums genomsnittliga hyresnivå är 928 kr/kvm för kontor/butik och 605 kr/kvm för lager/industri. Hyresnivåerna har jämfört med föregående år ökat med ca 1%.

Nyuthyrningen i det kommersiella beståndet under året innebär ökade hyresintäkter på årsbasis om 55 Mkr (61), medan uppsägningarna uppgår till 42 Mkr (34), vilket medför en nettouthyrning om 13 Mkr (27).

DOTTERBOLAG

Castellums fastigheter i Mälardalen ägs och förvaltas av det helägda dotterbolaget Aspholmen Fastigheter AB med huvudkontor i Örebro. Bolaget har även förvaltningskontor i Västerås och Uppsala. Aspholmen hade vid årsskiftet 33 anställda.

ASPHOLMEN
FASTIGHETER AB



Årsta 74:3 ”Kristallen” Uppsala

Östra Götaland

Fastighetsbeståndet i Östra Götaland motsvarar 11% av Castellums bestånd.



Castellums region Östra Götaland omfattar i huvudsak kommunerna Värnamo, Jönköping, Växjö och Linköping. Orterna har under en lång tid haft stabil ekonomisk tillväxt och positiv sysselsättningsutveckling.

Den småländska företagsamheten är välkänd och området är ett av Sveriges mest intressanta och framgångsrika småföretagarområden.

VÄRNAMO

Värnamo kommun är en liten arbetsmarknadsregion med knappt 33 000 personer och en befolkningstillväxt med 0,4% per år under 1995-2006. Upptagningsområdet för handel uppgår till ca 100 000 invånare.

Värnamos infrastruktur med E4 som passerar igenom kommunen och goda tågförbindelser borgar för god tillgänglighet och ett framgångsrikt näringsliv.

Värnamo har historiskt varit en viktig marknadsplats och är idag ett centrum för handel och service. Den starka småföretagartraditionen har gett upphov till många små företag inom branscher som metall, maskin, plast, gummi samt träförädling. Industrin är till stor del exportinriktad.

Sysselsättningen i regionen har i genomsnitt ökat med 0,6% per år under 1995-2006, vilket är något lägre än landets genomsnitt om 0,8%. Den totala lönesumman har under samma period haft en tillväxttakt om 3,5% per år, vilket kan jämföras med 3,7% för hela landet.

JÖNKÖPING

Jönköpingsregionen är med sina ca 206 000 invånare befolkningsmässigt landets åttonde största region. Befolkningstillväxten har varit 0,2% per år under åren 1995-2006. Utbildningsnivån är relativt hög och högskolan har ca 9 000 studenter.

Det strategiska läget med flera större vägar samt tillgången till flygplats och järnväg har utvecklat Jönköping till ett logistikcentrum. Från Jönköping är det ca 50 mil till Stockholm, 30 mil till Malmö och 15 mil till Göteborg. Näringslivet i kommunen, som är mångskiftande och expansivt, utgörs främst av små och medelstora företag.

Sysselsättningen i regionen har i genomsnitt ökat med 1,2% per år mellan 1995-2006, vilket är högre än såväl landets genomsnitt som flertalet jämnstora regioner. Till följd av den något snabbare sysselsättningstillväxten har den totala lönesumman vuxit snabbare i Jönköpingregionen, 3,9% per år.

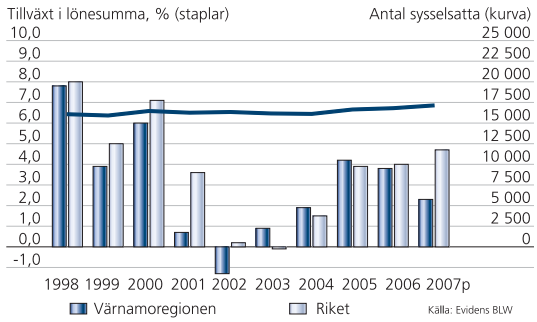
VÄXJÖ

Växjö kommun är tillsammans med ytterligare fem närliggande kommuner Sveriges 20:e största region med cirka 128 000 invånare och befolkningsutvecklingen har varit jämn under flera år. Utbildningsnivån är hög och Växjö universitet har omkring 14 000 studenter.

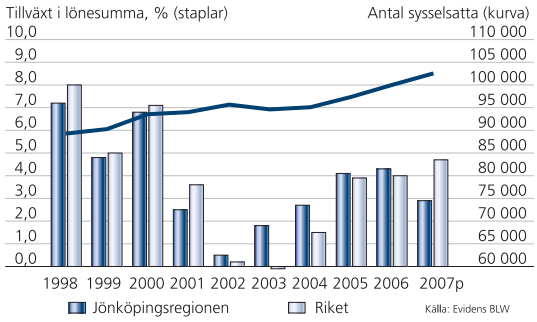
Goda kommunikationer och bra utbildningsmöjligheter har gjort Växjö till en attraktiv ort. Här finns en bra mix av företag inom basnäringar som skogs- och verkstadsindustri och företag med högteknologisk profil. Stora internationellt kända företag blandas med små och medelstora företag.

Sysselsättningen i regionen har i genomsnitt ökat med 0,7% per år under 1995 till 2006 medan den totala lönesumman under samma period har haft en tillväxt med 3,4% per år.

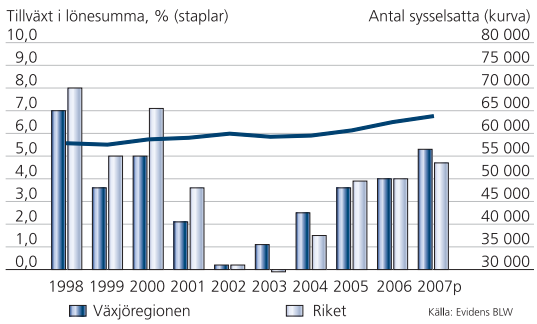
VÄRNAMOREGIONEN



JÖNKÖPINGSREGIONEN



VÄXJÖREGIONEN



LINKÖPING

Linköpingsregionen är Sveriges femte största region med ca 248 000 invånare och omfattar 8 kommuner. Befolkningstillväxten har varit 0,1% per år under perioden 1995-2006.

Linköping ligger mitt i Östergötland och har ett strategiskt läge med goda kommunikationer. Flygplatsen ligger mitt i staden, ca tre kilometer från Stora Torget.

Det traditionella näringslivet i kommunen är klart differentierat. En del branscher är mycket starka såsom livsmedel, grafisk industri och traditionellt kunskapsintensiva hightech-företag. Utbildningsnivån är hög och universitetet har ca 23 000 studenter.

Sysselsättningen i regionen har i genomsnitt ökat 0,5% per mellan 1995 och 2006 och den totala lönesumman har under samma period haft en tillväxt om 3,4% per år.

HYRESMARKNADEN

Efterfrågan på kommersiella lokaler har varit fortsatt hög under 2007. Detta i kombination med att den nyproduktion som påbörjats redan är uthyrd, har inneburit minskade vakansgrader i flertalet marknader. Därmed finns en fungerande balans mellan utbud och efterfrågan.

De sjunkande vakansgraderna har medfört svagt ökade hyresnivåer i vissa segment och kategorier under året. Den generella vakansgraden i regionen uppskattas till 5-10% för kontor, 10-15% för industri- och lagerlokaler, medan den är obetydlig för butiker.

MARKNADSHYROR (INKL. VÄRME)

	VÄRNAMO	JÖNKÖPING	VÄXJÖ	LINKÖPING
Kontor				
Centralt	700–1 300	800–1 400	800–1 400	800-1 400
Arbetsområde	550–850	600–1 100	500–1 000	700-1 250
Butik				
Centralt	900–1 800	1 000–3 300	1 000–2 000	1 000-3 300
Arbetsområde	500–1 000	600–1 200	550–1 000	650-2 000
Lager/industri				
Välbelägna	350–550	400–700	400–600	450-700

FASTIGHETSMARKNADEN

Under 2007 kvarstod ett fortsatt starkt intresse för fastighetsmarknaden i Östra Götaland. En positiv hyresmarknad och något lägre avkastningskrav första halvåret resulterade i något stigande fastighetspriser inom de flesta kategorier under året. Fastighetstransaktioner för ca 5 miljarder genomfördes under 2007 i Jönköping, Linköping, Värnamo och Växjö.

DIREKTAVKASTNING VID FÖRSÄLJNING

	VÄRNAMO	JÖNKÖPING	VÄXJÖ	LINKÖPING
Kontor				
Centralt	7,0%–8,0%	6,0%–7,5%	6,5%-8,5%	6,0%-7,0%
Arbetsområde	8,5%–10,0%	7,0%–8,5%	7,5%–9,0%	6,5%-8,0%
Butik				
Centralt	6,5%–8,5%	5,5%–7,5%	6,5%–8,0%	5,5%-7,0%
Arbetsområde	7,5%–9,5%	6,5%–8,5%	7,5%–9,0%	6,0%-7,5%
Lager/industri				
Välbelägna	8,5%–9,5%	7,0%–9,0%	7,5%–9,5%	6,5%-8,0%



Medarbetare i Corallen



Bagaren 10, Växjö

DE FEM STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

Jönköping

	Lokalyta, kvm
Castellum (Fastighets AB Corallen)	122
NS Holding / Norrporten	91
Alecta Pensionsförsäkring	65
Ekblad Fastighets AB	53
Brinova Fastigheter	48

Växjö

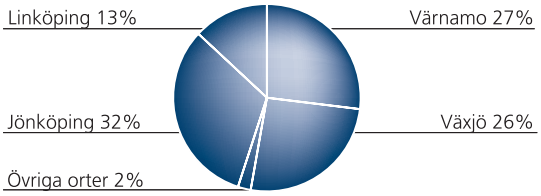
Castellum (Fastighets AB Corallen)	126
NS Holding / Norrporten	78
Northern Logistic Property	69
Teesland iOG	67
Landic Property	41

Linköping

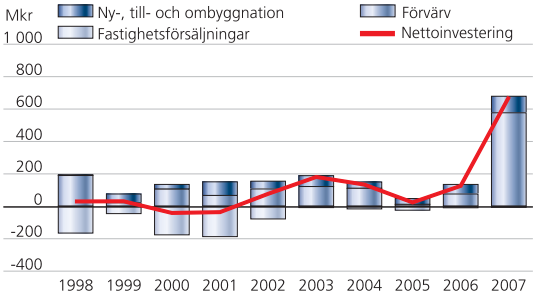
Klövern	176
Acta	138
Teesland iOG	115
NS Holding / Norrporten	66
Botrygg Bygg	55

Uppgifter avseende lokalytor (ej bostäder) ägda per 2007-12-31. Kommunala och statliga bolag samt förvaltningar har exkluderats förutom AP Fastigheter AB och Vasakronan AB.
Källa: Byggstatistik

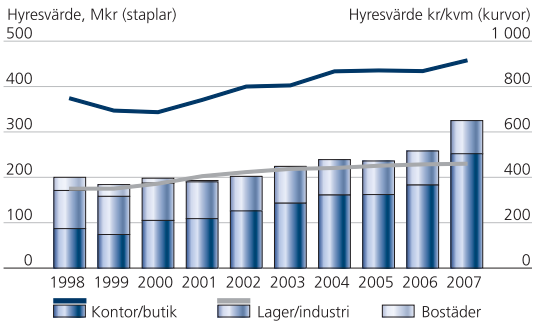
FASTIGHETSBESTÅND PER OMRÅDE



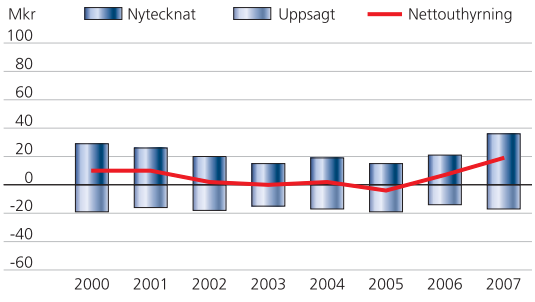
INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR



TILLVÄXT I HYRESVÄRDE



NETTOUTHYRNING



CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND

Castellums fastighetsbestånd i Östra Götaland omfattar 82 fastigheter med en sammanlagd yta om 452 tkvm och ett verkligt värde om 2 974 Mkr. För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick på årsbasis hyresvärdet till 331 Mkr och driftsöverskottet till 178 Mkr. Årets värdeförändringar uppgick till 18 Mkr, motsvarande ca 1%. Tyngdpunkten i Castellums fastighetsbestånd ligger i Värnamo, Jönköping, Växjö och Linköping.

I Värnamo är Castellums fastighetsbestånd främst koncentrerat till mycket centralt belägna kontors- och butiksfastigheter samt lager- och industrifastigheter i expansiva industriområden.

I Jönköping finns främst kontors- och butiksfastigheter belägna i attraktiva områden som Rosenlund, centrala Jönköping och A6.

I Växjö äger Castellum främst kontors- och butiksfastigheter i de centrala delarna och inom det expansiva området Västra Mark där även lager- och industrifastigheter återfinns.

Under 2007 har Castellum etablerat sig i Linköping genom förvärv av kontorsfastigheter i området Mjärdevi Science Park.

Se även avsnittet Castellums fastighetsbestånd 2007 med fastighetsförteckning, kartor och ekonomisk information.

FASTIGHETSBESTÅND I SAMMANDRAG

	Yta tkvm	Verkligt värde Mkr	Hyresvärde Mkr	Andel av värde
Kontor/butik	275	2 273	252	76%
Lager/industri	159	578	73	20%
Summa	**434**	**2 851**	**325**	**96%**
Projekt och mark	18	123	6	4%
Totalt	**452**	**2 974**	**331**	**100%**

INVESTERINGAR

I Östra Götaland har Castellum under 2007 investerat för totalt 679 Mkr, varav 577 Mkr avser förvärv och 102 Mkr ny-, till- och ombyggnation. Se även avsnittet ”Investeringar”.

HYRESUTVECKLING

Castellums genomsnittliga hyresnivå är 915 kr/kvm för kontor/butik och 460 kr/kvm för lager/industri. Hyresnivåerna har jämfört med föregående år ökat med ca 3%.

Nyuthyrningen i det kommersiella beståndet under året innebär ökade hyresintäkter på årsbasis om 37 Mkr (21), medan uppsägningarna uppgår till 18 Mkr (14), vilket medför en nettouthyrning om 19 Mkr (7).

DOTTERBOLAG

Castellums fastigheter i Östra Götaland ägs och förvaltas av det helägda dotterbolaget Fastighets AB Corallen med huvudkontor i Värnamo. Bolaget har även förvaltningskontor i Jönköping, Linköping och Växjö. Corallen hade vid årsskiftet 29 anställda.

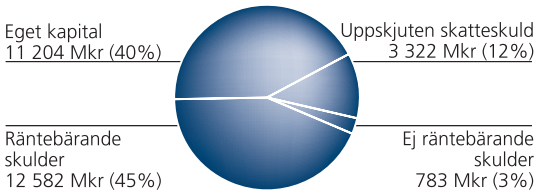
Corallen



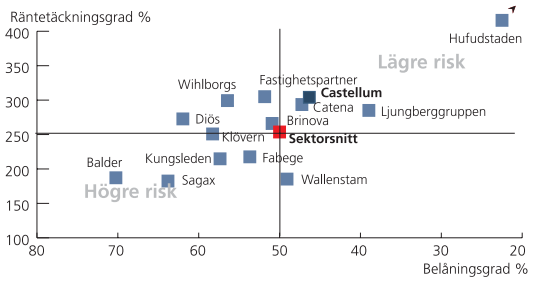
Valutan 11, Jönköping

Finansiering

FINANSIERING 2007-12-31



BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG



Källa: Rullande helårsvärden baserade på respektive bolags Q3 rapport 2007.

Policy	Mål	Utfall
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 55%	45%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	287%
Ränterisk		
– genomsnittlig räntebindning	0,5-3 år	2,2 år
– andel ränteförfall inom 6 månader	Högst 50%	45%
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Upplåningsrisk	Minst 50% låneavtal med löptid om minst 2 år	100%
Motpartsrisk	Kreditinstitut med hög rating lägst investment grade	Uppfylles
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	2 151 Mkr i outnyttjat beviljat låneutrymme

Att äga fastigheter kräver finansiering i form av eget kapital och räntebärande lån. Andel eget kapital i förhållande till räntebärande lån avgörs dels av vald finansiell risknivå, dels av den andel eget kapital som krävs för att erhålla lån i t ex bank. Genom att sätta mål för kapitalstrukturen definieras fördelningen mellan eget kapital och räntebärande lån samt fastställs den finansiella risken för att bland annat tillgodose avkastning på eget kapital, säkerställa utrymme för investeringar och för att erhålla nödvändig finansiering. Castellum har valt en strategi med ett lägre finansiellt risktagande än branschen som helhet.

FINANSPOLICY

Den finansiella verksamheten i Castellum bedrivs i enlighet med de mål styrelsen fastställer i finanspolicyn. Målen i finanspolicyn är:

- Kapitalstruktur med en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 55 % och en räntetäckningsgrad om minst 200 %.
- Säkerställa behovet av långfristig finansiering och likviditet.
- Uppnå ett lågt och stabilt räntenetto inom givet riskmandat.

I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av finansiella risker samt övergripande ansvarsfördelning. Styrelsen genomför årligen en översyn av finanspolicyn.

KAPITALSTRUKTUR

Värdet på Castellums tillgångar uppgår till 27 891 Mkr (24 446). Dessa finansieras genom dels eget kapital om 11 204 Mkr (10 184) dels skulder om 16 687 Mkr (14 262), varav 12 582 Mkr (10 837) är räntebärande.

ORGANISATION

All finansiell riskhantering är centraliserad till moderbolaget. Internbanken ansvarar bland annat för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering, dotterbolagens finansiering samt cash management. Finansavdelningen består av 2 personer. Inom moderbolaget finns även redovisning och självständig kontroll av den finansiella verksamheten, en s k back-office och compliance funktion.

RISKHANTERING

Rörelserisk och finansiell risk utgör tillsammans Castellums övergripande affärsrisk. Den finansiella verksamheten bedrivs så att tilldelade riskmandat används för att anpassa den finansiella risknivån till förändringar i rörelserisken. Stigande marknadsränta anses generellt bero på ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket i sin tur antas leda till ökad efterfrågan på kommersiella lokaler och därmed stigande hyror och/eller minskade vakanser. Ökade finansiella kostnader i en högkonjunktur möts över tiden således av högre hyresintäkter. På så sätt kan den övergripande affärsrisken hållas på en stabil nivå.

Att sakna nödvändig finansiering är en av de enskilt största finansiella riskerna. För att säkerställa behovet av likviditet och konkurrenskraftig långfristig finansiering sker en kontinuerlig översyn och omförhandling av befintliga låneavtal och vid behov tillförs nya låneavtal. För att nå målet om ett lågt och stabilt räntenetto genomförs finansiella transaktioner utifrån bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och önskad ränterisk.

Ränterisk uppkommer med anledning av att marknadsräntorna förändras och påverkar finansnettot. Med hjälp av räntederivat kan ränterisken hanteras kostnadseffektivt. Castellum använder kontosystem i bank för att möjliggöra nettohantering av koncernens betalningsflöden och därmed minska behovet av likviditet.

Castellums val att i huvudsak arbeta med bilaterala långfristiga låneavtal för att säkerställa behovet av finansiering har, förutom förmånliga kreditvillkor, medfört tillgång till en låneform som hittills inte påverkats av den internationella kreditoron. Företagscertifikatprogrammet är ett komplement till den långfristiga upplåningen och innebär en aktiv närvaro i svensk kapitalmarknad.

En god nettouthyrning och ett stabilt konjunkturläge 2007 har inneburit att Castellum valt en hög andel kort ränteförfall. Den korta räntan har, trots att den varit stigande, varit fördelaktig.

FINANSNETTO

Finansnettot uppgick till –495 Mkr (–364). Ökningen med 131 Mkr beror dels på ett större fastighetsbestånd, dels på att den genomsnittliga räntenivån under perioden ökat med 0,5%-enheter till 4,2% (3,7%) vilket försämrat finansnettot med drygt 50 Mkr.

FINANSIERINGSSTRUKTUR

Upplåning sker genom upptagande av kortfristiga lån under långfristiga låneavtal, emission av obligationer eller företagscertifikat. Castellum kan öka respektive minska utestående lån under de långfristiga låneavtalen. Det innebär att den räntebärande upplåningen vid var tid kan minimeras.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 7 Mkr (8) uppgick till 12 575 Mkr (10 829) varav 2 949 Mkr avser utestående företagscertifikat, för vilka det finns full teckning av outnyttjat utrymme i långfristiga låneavtal. Den genomsnittliga kreditbindningen på Castellums långfristiga låneavtal uppgick till 5,2 år (5,8). Långfristiga låneavtal uppgår till 13 950 Mkr (11 400), vilket överstiger utnyttjade krediter om 12 575 Mkr (10 829) med 1 375 Mkr (629).

Under året har Castellum ingått nya långfristiga låneavtal med nordiska banker om 1 250 Mkr, emitterat obligationer om 300 Mkr, höjt företagscertifikatprogrammet med 1 000 Mkr samt omförhandlat och förlängt låneavtal om 7 500 Mkr. Låneavtalen har i samtliga fall nytecknats eller omförhandlats till förmånligare kreditvillkor jämfört med befintliga avtal.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 december 2007 var 4,4% (4,0), vilket är 0,2%-enheter högre än den genomsnittliga räntan under året. Den högre utgående räntan är en effekt av stigande marknadsräntor. Marknadsräntan uppgick vid samma tidpunkt på en motsvarande portfölj till 5,0%.

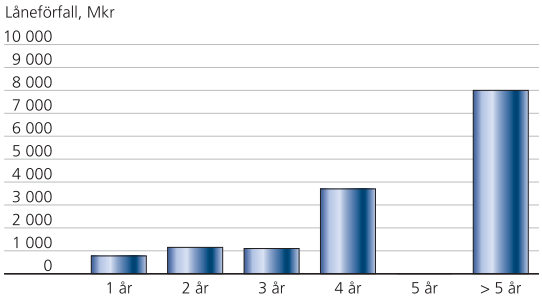
Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,2 år (2,3). Andelen lån med ränteförfall under kommande 6-månaders period uppgick till 45% (60).

Castellums strategi att använda räntederivat för att hantera ränterisken och uppnå önskad räntebindningsstruktur innebär att det över tiden kan uppstå värdeförändringar i räntederivatportföljen. Dessa värdeförändringar uppkommer dels vid förändring av marknadsräntan, dels med anledning av tidsfaktorn. Per den 31 december 2007 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till 44 Mkr (–55).

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

Långfristigt, Mkr	Avtal	Utnyttjat
1 - 2 år	1 150	250
2 - 3 år	1 100	1 000
3 - 4 år	3 700	2 900
4 - 5 år	-	-
5 - 10 år	8 000	5 350
Summa långfristiga låneavtal	13 950	9 500
Kortfristiga låneavtal (0-1 år)	776	126
Företagscertifikatprogram (0-1 år)	4 000	2 949
Totala kreditavtal	**18 726**	**12 575**
Outnyttjat låneutrymme i långfristiga avtal		1 375

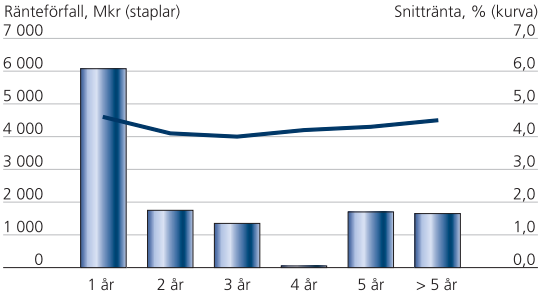
LÅNEFÖRFALL



RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

	Belopp, Mkr	Medelränta
0 - 1 år	6 075	4,6%
1 - 2 år	1 750	4,1%
2 - 3 år	1 350	4,0%
3 - 4 år	50	4,2%
4 - 5 år	1 700	4,3%
5 - 10 år	1 650	4,5%
Totalt	**12 575**	**4,4%**

RÄNTEFÖRFALL



Möjligheter och risker

Det kommande året kommer att kännetecknas av högre hyresintäkter från såväl högre hyresnivåer och lägre vakanser som effekter av genomförda investeringar. Resultattillväxten kommer dock begränsas av stigande räntekostnader beroende på högre räntenivåer och större volymer.

Möjligheter och risker kan grovt delas in i två avsnitt – förändringar av kassaflödet och förändringar av värden.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I KASSAFLÖDET

Hyresintäkter

Såväl hyresnivåer som vakanser för kommersiella kontrakt är främst beroende av tillväxten i svensk ekonomi, men påverkas också av nyproduktionens storlek. Ekonomisk tillväxt antas leda till ökad efterfrågan på lokaler och därmed minskade vakanser, med potential för stigande marknadshyror som följd. Då de kommersiella kontrakten löper på viss tid, ger en förändring av marknadshyrorna ingen omedelbar effekt på hyresintäkterna. Den vanligaste löptiden på ett nytecknat kontrakt är för närvarande 3-5 år med uppsägningstid nio månader samt en indexklausul kopplad till inflationen. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i Castellums portfölj är 3,2 år. Castellums kontraktsportfölj bedöms för närvarande ligga på eller under marknadsmässiga nivåer.

Risken för stora förändringar i vakanserna ökar då ett fastighetsbolag har få stora hyresgäster. Castellum har drygt 4 000 kommersiella kontrakt varav den enskilt största hyresgästen står för 1% av de totala hyresintäkterna. Castellums befintliga kontraktsförfallostruktur ger, tillsammans med kontraktsportföljens fördelning på såväl storlek som bransch, god riskspridning. Vakanserna under 2007 uppgick på årsbasis till ca 337 Mkr och utgör en potential i form av möjliga nyuthyrningar, förutsatt ett fortsatt framgångsrikt uthyrningsarbete och en stabil hyresmarknad.

Fastighetskostnader

Driftskostnader utgörs till stor del av kostnader för el, renhållning, värme och vatten, där el- och uppvärmningskostnader har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. Castellum begränsar risken genom att prissäkra en viss mängd el. Merparten av kostnaderna debiteras hyresgästerna, varför Castellums exponering mot förändring av kostnaderna är relativt begränsad. Castellums fastigheter har god standard och underhållssituation. Fastighetsskatten som är en statlig skatt baserad på fastigheternas taxeringsvärde är helt avhängig av politiska beslut såsom skattesats och fastställande av taxeringsvärde, vilket Castellum inte kan påverka. Även fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna.

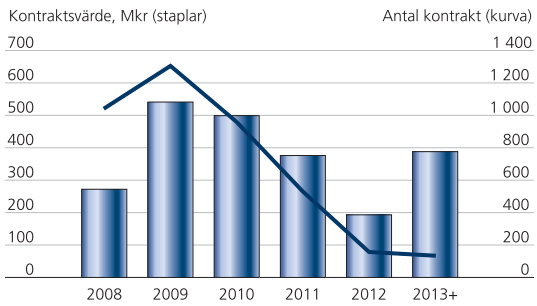
Räntekostnader

Räntekostnaderna utgör den enskilt största kostnadsposten i Castellum och förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras snabbt. Marknadsräntan påverkas av Riksbankens penningpolitik, förväntningarna om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt av oväntade händelser såsom den senaste tidens kreditoro. I syfte att begränsa denna påverkan har ränteförfallostrukturen fördelats över olika löptider. En förändring av marknadsräntan med +/– 1%-enhet ger en kassaflödeseffekt om –107/+ 62 Mkr för 2008.

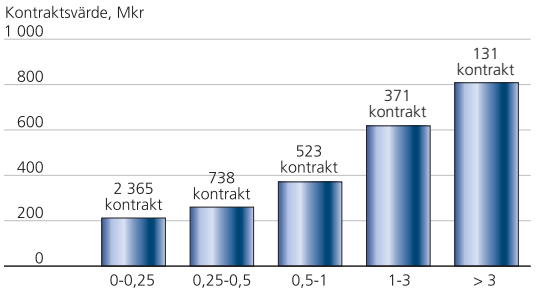
Skatter

Castellum påverkas av politiska beslut i form av t ex förändringar i nivån på företagsbeskattning, fastighetsskatt, skattelagstiftningen eller dess tolkning. Framtida omläggning av reglerna för inkomstbeskattning och tolkningarna av dessa, skulle kunna medföra att Castellums skatteposition förändras i såväl positiv som negativ riktning.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



FÖRDELNING KONTRAKTSSTORLEK



Sammanfattning möjligheter och risker i kassaflödet
Stigande marknadsräntor är generellt sett en effekt av ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket antas leda till högre hyresintäkter. Detta beror dels på att efterfrågan på lokaler antas öka vilket medför minskade vakanser och därmed potential för stigande marknadshyror, dels på att indexklausulen i de kommersiella kontrakten kompenserar den stigande inflationen. En högkonjunktur innebär därmed högre räntekostnader men även högre hyresintäkter, medan omvänt förhållande råder i en lågkonjunktur. Förändringen i hyresintäkter och räntekostnader sker inte exakt samtidigt, varför resultateffekten på kort sikt kan uppstå vid olika tidpunkter.

KÄNSLIGHETSANALYS – KASSAFLÖDE

	Resultateffekt, Mkr	Sannolikt scenario	
	+/- 1% (enheter)	Högkonjunk.	Lågkonjunk.
Hyresnivå	+23/–23	+	–
Vakans	+26/–26	+	–
Fastighetskostnader	–8/+8	–	0
Räntekostnader	–107/+62	–	+

MÖJLIGHETER OCH RISKER I VÄRDEN

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

Fastighetsmarknaden har under 2007 haft en historiskt sett hög transaktionsvolym även om den är lägre än rekordåret 2006. Castellum gör bedömningen att avkastningskraven sjönk under första halvåret 2007 för att därefter varit oförändrade. I en situation där hyresmarknaden förbättras, kan fastighetspriserna bestå även om avkastningskraven skulle öka något. Om efterfrågan på svenska fastigheter försämras, exempelvis på grund av att investerare söker andra marknader eller tillgångsklasser, kan dock en prisjustering nedåt inte uteslutas. Av vidstående känslighetsanalys framgår hur Castellums soliditet och belåningsgrad påverkas vid en värdeförändring om +/– 10-20%.

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

Alla Castellums fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

KÄNSLIGHETSANALYS – VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheter	–20%	–10%	0	+10%	+20%
Värdeförändring före skatt, Mkr	–5 543	–2 772	–	+2 772	+5 543
Soliditet	32%	37%	40%	43%	45%
Belåningsgrad	57%	50%	45%	41%	38%

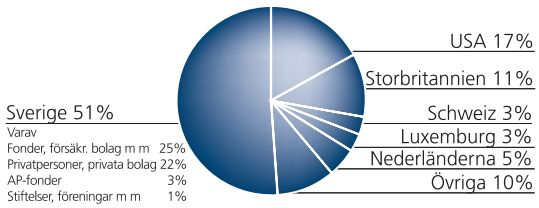
Räntebärande skulder och finansiell risk
En av de största finansiella riskerna för Castellum är att inte ha tillgång till finansiering. Det sker dock en kontinuerlig översyn och omförhandling av befintliga låneavtal och vid behov tillförs nya i syfte att säkerställa Castellums kapitalbehov. Castellum har för närvarande en genomsnittlig återstående löptid på långfristiga låneavtal om 5,2 år och outnyttjat låneutrymme i långfristiga avtal om 1 375 Mkr.

I syfte att hantera ränterisken på ett kostnadseffektivt sätt använder sig Castellum av räntederivat. I takt med att den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på derivaten där värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Ju mindre risk som tas i ränteutbetalningen, genom att ingå derivatavtal och förlänga räntebindningsperioden, desto större risk tas i derivatvärdet eftersom tidsfaktorn innebär större risk för stora värdeförändringar. För utförligare beskrivning av Castellums finansiella risker och känslighetsanalys av räntederivatportfölj, se not 16.

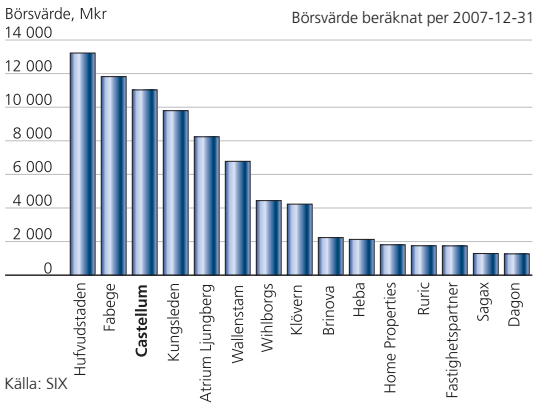
AKTIEÄGARE PER 2007-12-31

Aktieägare	Antal aktier	Andel röster /kapital
Szombatfalvy, László	11 000 000	6,7%
AFA Sjukförsäkrings AB	8 496 309	5,2%
AMF Pensionsförsäkrings AB	7 200 000	4,4%
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	2 793 600	1,7%
Andra AP-fonden	2 748 901	1,7%
Swedbank Robur Realinvest	2 153 800	1,3%
Societe Generale Dep Des Services	2 026 762	1,2%
AFA TFA Försäkrings AB	2 017 766	1,2%
Fjärde AP-fonden	1 320 200	0,8%
Bengt Norman	1 200 000	0,7%
Akademiinvest AB	877 000	0,5%
Gamla Livförsäkringsaktiebolaget	865 000	0,5%
Banco Etisk Sverige	783 220	0,5%
Swedbank Robur Sverigefond	758 600	0,5%
Swedbank Robur Småbolagsfond Sverige	756 600	0,5%
SEB Sverigefond Småbolag	733 900	0,5%
Första AP-fonden	711 000	0,4%
Handelsbanken Småbolagsfond	690 000	0,4%
Handelsbanken Aktiefond Index	664 033	0,4%
Peter Sjöstrand	600 000	0,4%
AFA Arbetsmarknads Försäkrings AB	597 879	0,4%
Carnegie Fond AB Småbolag	582 200	0,4%
Swedbank Robur Sverigefond Mega	571 900	0,4%
Tredje AP-fonden	560 486	0,3%
Livförsäkrings AB Skandia	549 144	0,3%
Wiman, Henric	545 888	0,3%
Swedbank Robur Småbolagsfond Norden	520 800	0,3%
Svenska aktieägare < 500 000 aktier:		
56 ägare, 100 000 - 499 999 aktier	11 990 166	7,3%
349 ägare, 10 000-99 999 aktier	9 872 341	6,0%
2 633 ägare, 1 000-9 999 aktier	7 711 377	4,7%
3 772 ägare, 1-999 aktier	1 728 347	1,1%
450 aktieägare registrerade i utlandet	80 372 781	49,0%
Totalt utestående aktier	**164 000 000**	**100,0%**
Återköpta egna aktier	8 006 708	
Totalt registrerade aktier	**172 006 708**	

AKTIEÄGARE FÖRDELADE PER LAND 2007-12-31



BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG



Källa: SIX

Castellumaktien

AKTIEÄGARE

Vid årsskiftet hade Castellum ca 7 300 aktieägare. Andelen registrerade aktier i utlandet uppgick vid årets slut till 49%. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier.

FÖRESLAGEN UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 3,00 kr per aktie, vilket innebär en höjning med 5% mot föregående år. Utdelningsandelen uppgår till 74% utifrån förvaltningsresultat efter avdrag för 28% skatt.

Beslutar årsstämman i enlighet med styrelsens förslag om avstämningsdag för utdelning tisdagen den 1 april 2008, kommer aktien att handlas inkl utdelning till och med årsstämmodagen torsdagen den 27 mars 2008. Utbetalning av utdelningen beräknas ske fredagen den 4 april 2008.

Utdelningen ryms inom Castellums målsättning att dela ut minst 60% av förvaltningsresultat efter skatt, dock med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

AKTIEKAPITAL, ANTAL AKTIER OCH ÅTERKÖP

Aktiekapitalet uppgår till 86 Mkr, fördelat på 172 006 708 A-aktier med ett kvotvärde om vardera 0,50. Varje aktie, förutom återköpta egna aktier, berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i Castellums kapital. Några potentiella aktier, exempelvis konvertibler, förekommer inte. Samtliga aktierelaterade nyckeltal i denna årsredovisning är omräknade med hänsyn till den genomförda aktiespliten under 2006. Förändringar i aktiekapital och antal aktier över tiden framgår av not 14.

Castellum återköpte under år 2000 totalt 8 006 708 egna aktier för 194 Mkr, motsvarande 4,7% av totalt registrerat antal aktier. Därefter har inga återköp av egna aktier skett. Eftersom återköp är en bra metod för att anpassa kapitalstrukturen till kapitalbehovet från tid till annan, kommer styrelsen att föreslå årsstämman att mandatet om återköp förlängs fram till nästa årsstämma. Mandatet innebär möjlighet att återköpa maximalt 10% av antalet registrerade aktier i bolaget, d v s ytterligare 9,2 miljoner aktier utöver de tidigare återköpta aktierna.

Antalet utestående aktier, d v s antalet registrerade aktier minskat med antal återköpta aktier, uppgår sålunda till 164 000 000.

Castellumaktien är registrerad på OMX Nordiska Börs i Stockholm.

BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG

Det samlade börsvärdet på renodlade svenska fastighetsbolag uppgick vid årets utgång till ca 87 miljarder kronor, motsvarande ca 2% av det samlade börsvärdet för svenska noterade bolag som uppgår till ca 4 000 miljarder kronor. Castellums börsvärde, d v s värdet av samtliga utestående aktier i Castellum, uppgick per den 31 december 2007 till 11 mdr.

Under 2007 omsattes 207 miljoner aktier motsvarande i genomsnitt 830 000 aktier per dag, vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 126%.

AKTIEKURS OCH TOTALAVKASTNING

Kursen på Castellumaktien vid årets slut var 67,25 kronor. Under 2007 har aktiens totalavkastning inklusive utdelning om 2,85 kronor, varit - 23,2%.

TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

Nedan framgår tillväxt, avkastning och finansiell risk för såväl innevarande år som genomsnittet för tre respektive tio år. Genomsnittet över ett antal år är inte minst viktigt med tanke på att fastigheternas värdeförändringar kan skilja sig åt mellan olika år.

	2007	3 år snitt /år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Förvaltningsresultat kr/aktie	5%	8%	14%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	– 11%	18%	8%
Substansvärde kr/aktie	12%	14%	10%
Utdelning kr/aktie	5%	8%	16%
Fastighetsbestånd	14%	13%	9%
Avkastning			
Avkastning substansvärde	16%	18%	14%
Avkastning totalt kapital	9%	10%	9%
Aktiens totalavkastning	– 23%	8%	16%
Finansiell risk			
Räntetäckningsgrad	287%	316%	266%
Belåningsgrad	46%	45%	45%

VÄRDERING - KURSRELATERADE NYCKELTAL

Intjäningsförmåga

Förvaltningsresultat per aktie före skatt uppgick 2007 till 5,63 kronor, vilket jämfört med kursen vid årets utgång ger en multipel om 12.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick 2007 till 9,07 kronor vilket ger en multipel om 7.

Substansvärde

Då tillgångar och skulder är värderade till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Dock bör hänsyn tas till att den effektiva skatten är lägre än den redovisade nominella skattesatsen om 28% på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten skall diskonteras. För närvarande görs bedömningen att den diskonterade verkliga skatteskulden uppgår till ca 5%, vilket innebär ett substansvärde om 13 933 Mkr motsvarande 85 kr/aktie. Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således 79% av substansvärdet. Ett osäkerhetsintervall i fastighetsvärderingar om +/- 5% innebär en påverkan på substansvärdet om +/- 1 317 Mkr, motsvarande 8 kr/aktie

Årets avkastning på substansvärde, inklusive värdeförändringar och med beaktan av 5% uppskjuten skatt, kan beräknas till 16,4%.

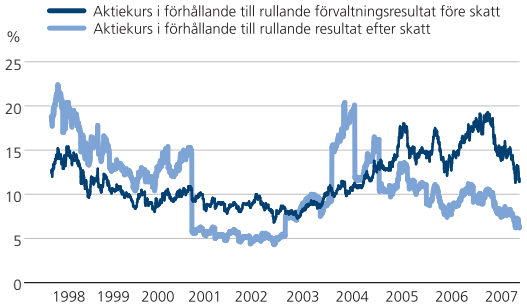
Direktavkastning

Den föreslagna utdelningen om 3,00 kronor motsvarar en direktavkastning om 4,5% beräknat på kursen vid årets utgång.

TOTALAVKASTNING (INKLUSIVE UTDELNING)

	2007	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Castellum	– 23,2%	+8,1%	+15,7%
OMX Stockholm (SIX Return)	– 2,6%	+19,4%	+9,9%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	– 18,5%	+15,8%	+17,5%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	– 32,2%	+8,4%	+11,4%

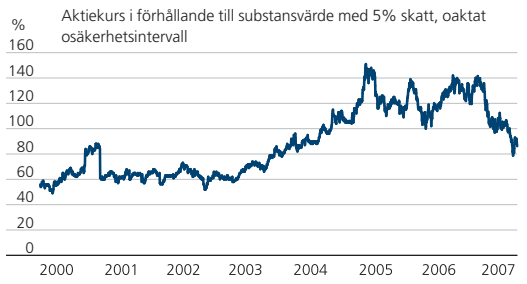
AKTIENS VINSTMULTIPEL



SUBSTANSVÄRDE

	Mkr	*Kr/aktie*
Eget kapital enligt balansräkningen	11 204	*68*
Återläggning 28% uppskjuten skatt	3 322	*21*
Substansvärde före skatt	14 526	*89*
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%	– 593	*– 4*
Substansvärde	**13 933**	***85***
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5% efter skatt	+/-1 317	*+/- 8*

AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE



AKTIENS DIREKTAVKASTNING

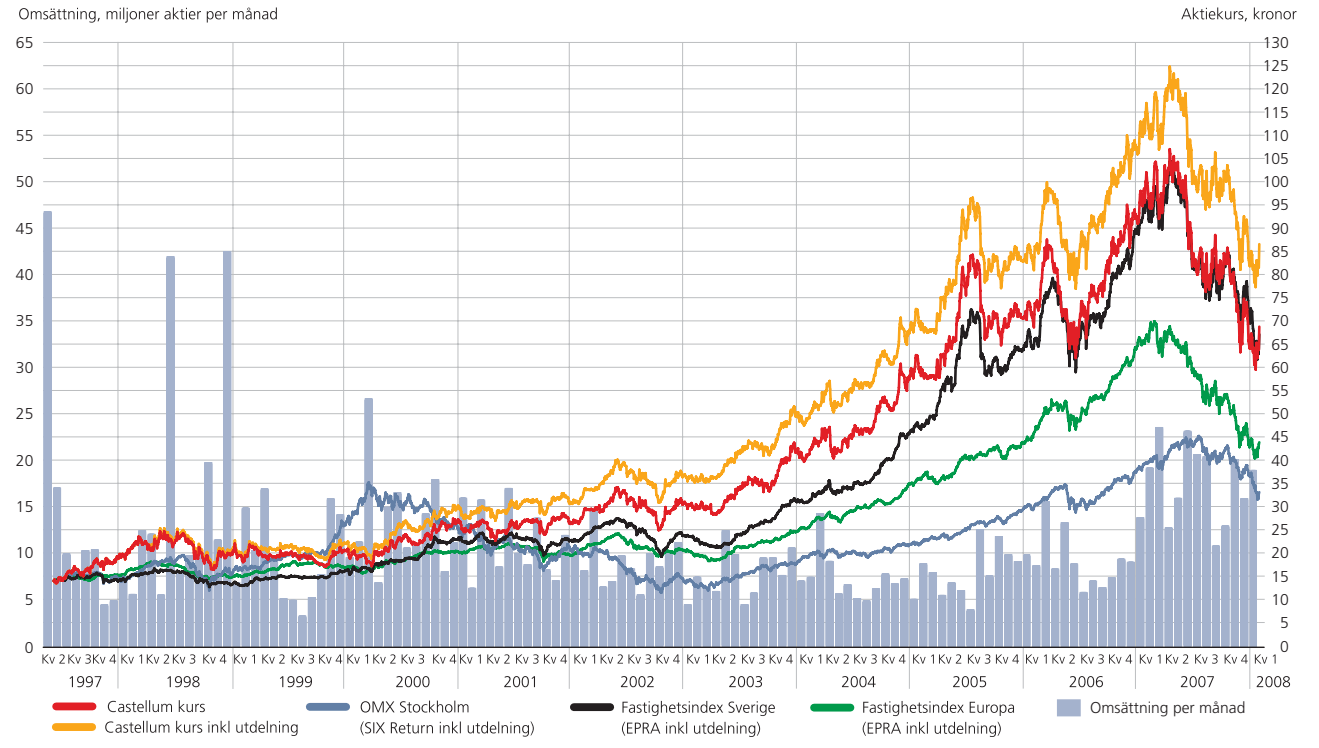


TIOÅRSÖVERSIKT

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
Aktiekurs, kr										
stängningskurs årets sista handelsdag	67,25	91,25	71,50	59,50	42,50	30,50	27,13	26,00	20,75	22,00
högsta kurs under året	107,00	95,50	85,00	60,75	45,13	34,25	28,75	27,75	22,00	25,00
lägsta kurs under året	62,00	56,50	55,00	39,38	28,25	24,63	22,63	17,00	16,63	16,38
genomsnitt (högst/lägst per dag)	87,55	78,54	68,29	47,32	33,86	29,78	25,95	22,36	19,41	21,05
Utdelning, kr (för 2007 föreslagen)	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13	1,88	1,63	1,38	1,13	0,88
Aktiens direktavkastning	4,5%	3,1%	3,7%	4,0%	5,0%	6,1%	6,0%	5,3%	5,4%	4,0%
Utdelningsandel	74%	73%	73%	73%	72%	69%	68%	72%	73%	69%
Totalavkastning, Castellumaktien	– 23,2%	31,3%	24,2%	45,0%	45,5%	18,4%	9,6%	31,9%[1)]	–1,7%	14,9%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	– 18,5%	35,8%	40,2%	48,8%	32,5%	3,2%	–2,2%	42,1%	19,4%	–4,2%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	– 32,2%	49,4%	25,8%	41,7%	21,4%	2,3%	–0,6%	17,4%	13,3%	–0,9%
OMX Stockholm (SIX Return)	– 2,6%	28,1%	36,3%	20,8%	34,2%	–35,9%	–14,8%	–10,8%	69,8%	13,1%
Antal aktier, tusental										
genomsnitt	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	186 512	200 000	200 000
utestående	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	200 000	200 000
registrerade	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008	200 000	200 000
Antal aktieägare	7 300	7 700	7 900	8 900	8 800	8 300	7 100	7 100	7 100	5 400
Utländsk ägarandel	49%	53%	46%	37%	33%	31%	34%	44%	42%	53%
Börsvärde, Mkr	11 029	14 965	11 726	9 758	6 970	5 002	4 448	4 264	4 150	4 400
Antal omsatta aktier per år, tusental	207 442	107 710	93 268	86 289	92 067	107 587	132 720	156 742	113 152	184 380
D:o genomsnitt per dag, tusental	830	429	369	341	370	430	531	624	449	738
Omsättningshastighet per år	126%	66%	57%	53%	56%	66%	81%	84%	57%	92%
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07	3,77	3,30	2,65	2,15	1,77
Kurs / Förvaltningsresultat före skatt per aktie	11,9	17,0	14,3	13,2	10,4	8,1	8,2	9,8	9,7	12,5
Substansvärde per aktie, kr (med 5% skatt, oaktat osäkerhetsintervall)	85	76	65	57	52	50	48	48	35	–
Kurs/Substansvärde	79%	120%	110%	104%	82%	61%	57%	54%	59%	–

1) Inklusive ett genomsnittligt värde för inlösenrätter om 0,25 kronor.

CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 23 JANUARI 2008



AKTIEMARKNADSKONTAKTER

Castellums målsättning är att fortlöpande ha en frekvent, öppen och rättvisande redovisning av bolagets fastighetsportfölj samt resultat och ställning till aktie- och kapitalmarknad, media och övriga intressenter dock utan att exponera enskild affärsrelation.

Aktiemarknadskontakter bygger framförallt på kvartalsvisa ekonomiska rapporteringar, pressmeddelanden vid större affärshändelser och presentationer av Castellum.

Under året har ett stort antal presentationer av Castellum genomförts såväl vid besök från investerare och analytiker som vid investerarträffar i både Sverige och utlandet. Den stora andelen utländska ägare gör att kontakten med utländska investerare är omfattande.

Ett 20-tal svenska och utländska analytiker följer utvecklingen i såväl Castellum som den svenska fastighetssektorn.

PRESSMEDDELANDEN

2008-01-23	Castellums förvaltningsresultat förbättrades med 5% och utdelningen föreslås till 3,00 kr (kommuniké)
2008-01-09	Valberedningens förslag till styrelseledamöter i Castellum AB
2008-01-09	Castellum investerar för 399 Mkr
2007-12-03	Castellum investerar för 169 Mkr
2007-10-17	Fortsatt tillväxt i Castellums förvaltningsresultat (Q3-rapport)
2007-09-11	Castellum investerar för 292 Mkr
2007-07-18	Tillväxt i Castellums förvaltningsresultat 6% (Q2-rapport)
2007-07-12	Castellum investerar för 375 Mkr
2007-05-15	Castellum investerar för 194 Mkr i Växjö
2007-04-18	Castellums uthyrning och investeringstakt fortsatt hög (Q1-rapport)
2007-04-16	Castellum investerar för 249 Mkr
2007-03-22	Årsstämma i Castellum AB
2007-02-16	Kallelse till årsstämma i Castellum AB
2007-02-07	Castellums årsredovisning 2006 finns nu på hemsidan www.castellum.se
2007-02-02	Castellum etablerar sig i Halmstad
2007-01-24	Castellums förvaltningsresultat förbättrades med 8% och utdelningen föreslås till 2,85 kronor (kommuniké)
2007-01-18	Valberedningens förslag till styrelseledamöter och revisorer m m i Castellum AB
2007-01-08	Castellum etablerar sig i Linköping

Samtliga pressmeddelanden, kvartalsrapporter och årsredovisningar, såväl på svenska som på engelska, finns tillgängliga direkt efter offentliggörandet på **www.castellum.se**. På hemsidan finns funktion för bl a prenumeration av pressmeddelanden och kvartalsrapporter. Där visas även övrig information om Castellum såsom fastighetsbeståndet och fortlöpande uppdatering av Castellums aktiekurs.



Idésprutan 1, Linköping

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. God transparens i informationen gentemot ägare och kapitalmarknad bidrar till att beslutssystemen fungerar effektivt och att olika ägargrupper har god insyn i bolagets verksamhet. Bolagsstyrningen har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den s k koden och genom självreglering.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är Castellum Aktiebolag och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Göteborg.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att – direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag – förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Ändringar i Castellums bolagsordning sker enligt föreskrifterna i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bl a aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på bolagets hemsida.

ÅRSSTÄMMA 2007

Enligt aktiebolagslagen är årsstämman det högsta beslutande organet i ett aktiebolag. Årsstämman utser styrelse och revisorer, samt fattar beslut bland annat om ändringar i bolagsordningen och om förändring av aktiekapitalet.

Senaste årsstämma ägde rum den 22 mars 2007 i Stenhammarsalen, Konserthuset i Göteborg. Vid stämman representerades ca 250 aktieägare, vilka företrädde 15,2% av antalet aktier och röster.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2006 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2006 års förvaltning.

Utdelning till aktieägarna fastställdes i enlighet med styrelsens förslag till 2,85 kronor per aktie.

Stämman beslutade att styrelsen skall bestå av sju styrelseledamöter och ingen suppleant samt att styrelsen skall erhålla ett fast arvode om 1 600 000 kronor, varav 400 000 kronor till ordföranden och 200 000 kronor till envar av de övriga styrelseledamöterna. Till styrelseledamöter omvaldes Jan Kvarnström, Marianne Dicander Alexandersson, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson och Göran Lindén samt nyvaldes Per Berggren och Mats Wäppling. Stämman utsåg Jan Kvarnström till styrelsens ordförande. I samband härmed avtackades de tidigare styrelseledamöterna Mats Israelsson och Stig-Arne Larsson.

Stämman beslutade att godkänna de av styrelsen föreslagna riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare samt ett incitamentsprogram för bolagsledningen.

Stämman beslutade att antalet revisorer skall vara två jämte en revisorssuppleant och att ersättning till revisorer skall utgå enligt räkning. Som revisor nyvaldes Carl Lindgren och omvaldes Ingemar Rindstig. Som revisorssuppleant omvaldes Conny Lysér. I samband härmed avtackades den tidigare revisorn Caj Nackstad.

Stämman beslutade även att bemyndiga styrelsen, att – i syfte att justera bolagets kapitalstruktur – dels förvärva egna aktier som motsvarar högst 10% av samtliga aktier i bolaget, dels ge styrelsen mandat att kunna överlåta samtliga egna aktier som bolaget innehar.

Protokoll fört vid ordinarie årsstämma den 22 mars 2007 finns att tillgå på bolagets hemsida.

STYRELSEN

Castellums styrelse skall enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Styrelseledamöter väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs. Styrelsen har under 2007 bestått av sju ordinarie ledamöter. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Avtal mellan Castellum och styrelseledamöter avseende ersättning vid upphörande av uppdraget förekommer inte.

Nya styrelseledamöter får en introduktion av bolaget och dess verksamhet samt genomgår börsens utbildning enligt börskontraktet. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bl a regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat företag.

För beslut i styrelsen gäller Aktiebolagslagens regler innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter och mer än en tredjedel av antalet totala ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

Styrelsens ansvar

Enligt den svenska aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen för att upprätta övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget och affärsplaner, granska och godkänna bokslut, samt fatta beslut i frågor rörande investeringar och betydande förändringar i Castellums organisation och verksamhet. Styrelsen utser också bolagets verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbetsordning fastställs årligen. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som skall hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen skall ha ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott som utgörs av samtliga styrelseledamöter som inte innehar anställning i bolaget. Ordförande i utskotten skall vara styrelsens ordförande.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete.

Styrelsens arbete under 2007

Castellums styrelse har under 2007 haft tio sammanträden varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning skall styrelsen hålla minst fem ordinarie styrelsemöten per kalenderår.

Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut och förslag till vinstdisposition behandlas i januari, delårsbokslut i april, juli och oktober samt budget för nästkommande år vid december månads möte.



Idémannen 2 "Collegium" , Linköping

Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget, såväl hyres- och fastighetsmarknad som aktie- och kreditmarknad.

Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2007 kan vidare nämnas affärsplan, företagsgemensamma policies, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov samt bolagets försäkringssituation. Styrelsen har genomfört en årlig utvärdering av dess arbete, som sammanställts av dess sekreterare på uppdrag av styrelsen. Utvärderingen har lämnats till valberedningen och styrelsen för diskussion. I utvärderingen granskas bl a arbetsklimat, arbetsformer, uppföljning och kontroll, sammansättning samt ägarkommunikation.

Någon ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet skall utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som skall underställas årsstämman för beslut. Vidare skall ersättningsutskottet besluta, inom ramen för av årsstämman beslutade riktlinjer, om ersättning för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet skall årligen utvärdera verkställande direktörens insatser samt handlägga frågor rörande rekrytering och tillsättande av verkställande direktör. Ersättningsutskottet skall sammanträffa minst två gånger om året. Under 2007 har utskottet sammanträtt två gånger.

Revisionsutskott

Revisionsutskottets uppgift är att ta ansvar för bolagets interna kontroll, redovisningsprinciper, riskhantering, finansiella rapportering, revision samt inför valberedningens handläggning bereda frågor om val av revisorer och ersättning till dem samt säkra en kvalificerad oberoende granskning av bolaget. Revisionsutskottet skall sammanträffa minst tre gånger om året, varav bolagets revisorer minst skall närvara två gånger. Vid ett av de tillfällen då ersättningsutskottet sammanträffar med revisorerna skall ingen från företagsledningen närvara. Under 2007 har utskottet sammanträtt fyra gånger.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ANTAL MÖTEN OCH NÄRVARO UNDER 2007 I CASTELLUM AB

			Deltagande av totalt antal möten			
Namn	Invald/Avgick	Oberoende	Styrelsemöten	Revisionsutskott	Ersättningsutskott	Arvode, tkr
Jan Kvarnström	1994	Nej	10 av 10	4 av 4	2 av 2	400
Per Berggren	2007	Ja	7 av 7	3 av 3	2 av 2	200
Marianne Dicander Alexandersson	2005	Ja	10 av 10	4 av 4	2 av 2	200
Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist	2003	Ja	10 av 10	4 av 4	2 av 2	200
Christer Jacobson	2006	Ja	10 av 10	4 av 4	2 av 2	200
Göran Lindén	1999	Ja	10 av 10	4 av 4	2 av 2	200
Mats Wäppling	2007	Ja	7 av 7	3 av 3	2 av 2	200
Mats Israelsson	1997 / 2007	Ja	3 av 3	1 av 1	–	–
Stig-Arne Larsson	1997 / 2007	Ja	3 av 3	1 av 1	–	–

STYRELSE

Jan Kvarnström *Styrelseordförande*
Född 1948, civilekonom och MBA. Har tidigare erfarenhet från olika företagsledande positioner i bl a Bonnier-gruppen och PK-banken (nu Nordea) samt som verkställande direktör i Securum AB, Esselte AB och Dresdner Bank AG. Andra uppdrag: styrelseordförande i PA Resources AB och Collector AB samt vice styrelseordförande i D. Carnegie & Co AB. Aktieinnehav: 13 600.

Per Berggren
Född 1959, civilingenjör och ekonomisk utbildning från Stockholms universitet. Är verkställande direktör i Jernhusen AB. Tidigare befattningar som affärsområdeschef i Fabege AB, verkställande direktör i Drott Kontor AB samt fastighetschef i Skanska Fastigheter Stockholm AB. Andra uppdrag: styrelseledamot i Ny Nationalarena i Solna AB. Aktieinnehav: 500.

Marianne Dicander Alexandersson
Född 1959, civilingenjör. Affärsområdeschef för privatkundsmarknaden på Apoteket AB. Tidigare befattningar inom Volvo, ICI, Pharmacia och senast som verkställande direktör på Kronans Droghandel AB. Andra uppdrag: styrelseledamot i Chalmers Tekniska Högskola, Svenskt Näringsliv och WHO's Uppsala monitoring center. Aktieinnehav: 24.

Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist
Född 1954, civilingenjör. Egen verksamhet i Fräjdin & Hellqvist AB. Tidigare ledande befattningar inom Volvo Personvagnar samt avd. chef på Svenskt Näringsliv. Andra uppdrag: styrelseordförande i SinterCast AB samt styrelseledamot i bl a Finnveden AB, Kongsberg Automotive, Svedberg i Dalstorp AB och Rymdbolaget. Aktieinnehav: 800.

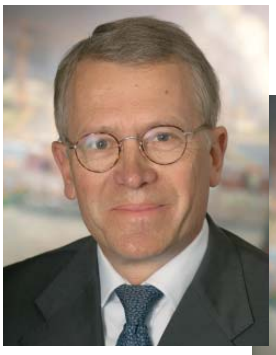
Christer Jacobson
Född 1946, civilekonom DHS. Egen verksamhet i Bergsrådet Konsult & Förvaltning AB. Tidigare börskommentator och marknadschef för Affärsvärlden samt analyschef och verkställande direktör inom Alfred Berg-koncernen. Aktieinnehav: 0.

Göran Lindén
Född 1944, fil.kand. ekonomi. Har varit verkställande direktör i ABBA AB, BCP AB, Fortos AB, Swedish Match AB och vVD i Procordia AB samt ledamot av koncernledningen i AB Volvo. Andra uppdrag: styrelseordförande i Insplanet AB, Procordias pensionsstiftelse, Rölunda AB, Flodins Filter AB, Retail House AB och Västanå Slott AB samt styrelseledamot i Wicanders Förvaltnings AB, Plockmatic Int. AB och Grimaldi Industrier AB. Aktieinnehav: 0.

Mats Wäppling
Född 1956, civilingenjör. Är verkställande direktör i SWECO AB. Tidigare befattningar som vVD i NCC AB och chef för NCC Property Development samt vVD och affärsområdeschef inom Skanska AB. Aktieinnehav: 0.

Styrelsesekreterare

Anders Wikström *Styrelsesekreterare*
Född 1949. Styrelsesekreterare sedan 1994. Advokat, Mannheimer Swartling Advokatbyrå. Aktieinnehav: 1 372.


Jan Kvarnström


Per Berggren

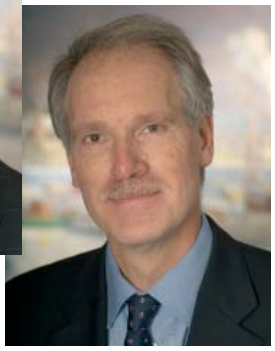

Marianne Dicander Alexandersson


Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist


Christer Jacobson


Göran Lindén


Mats Wäppling


Anders Wikström

Ovanstående uppgifter avser förhållandet i början av februari 2008. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns samt närstående bolags innehav.



Carl Lindgren
Född 1958.
Revisor i bolaget sedan 2007.



Ingemar Rindstig
Född 1949.
Revisor i bolaget sedan 2003.



Conny Lysér
Född 1962.
Revisorssuppleant i bolaget sedan 2003.

REVISION

Castellums revisorer väljs av årsstämman för en period om fyra år. Innevarande period inleddes 2007 och nästa val av revisorer sker därför i samband med årsstämman 2011. Bolagets revisorer är Carl Lindgren, verksam inom KPMG, Ingemar Rindstig, verksam inom Ernst & Young samt revisorssuppleant Conny Lysér, verksam inom KPMG. Samtliga är auktoriserade revisorer.

Ersättning till revisorer

Ersättning till revisionsbyråer uppgick under året till 3 977 tkr (2006: 3 492, 2005: 3 610) varav 2 117 tkr (2006: 1 942, 2005: 2 074) avsett revisionsuppdrag och resterande konsultuppdrag. För moderbolaget är motsvarande belopp 1 058 tkr (2006: 787, 2005: 1 171) respektive 682 tkr (2006: 562, 2005: 867). Av koncernens totala ersättning om 3 977 tkr (2006: 3 492, 2005: 3 610) avser 3 851 tkr (2006: 3 346, 2005: 3 034) ersättning till KPMG och resterande till Ernst & Young.

VALBEREDNING

Årsstämman 2007 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2008 års årsstämma för att fullgöra de uppgifter som följer av koden för bolagsstyrning och för att lämna förslag till process för utseende av ny valberedning. Vidare beslutades att valberedningen skulle inrättas genom att styrelsens ordförande skulle kontakta de tre största ägarna vid utgången av det tredje kvartalet 2007 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen och att de sålunda utsedda ledamöterna, tillsammans med styrelsens ordförande som sammankallande, skulle utgöra valberedningen. Det beslutades även att valberedningen inom sig skulle utse ordförande. Den valberedning som sålunda inrättats består av Lars Öhrstedt representerande AFA Försäkring, Åsa Nisell representerande Swedbank Robur, Lars-Åke Bokenberger representerande AMF Pension och styrelsens ordförande Jan Kvarnström. Lars Öhrstedt är valberedningens ordförande.

Valberedningen har hållit två stycken protokollförda möten. Vid mötena har valberedningen behandlat samtliga de frågor som det åligger valberedningen att behandla enligt Koden för bolagsstyrning. Valberedningen har bl a bedömt om den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Castellums situation och framtida inriktning, bl a genom att ta del av den utvärdering som har skett av styrelsens arbete.

Valberedningen har beslutat att föreslå omval av den sittande styrelsen. Beslutet har fattats med hänsyn till att tre nya styrelseledamöter valts in i Castellums styrelse de två senaste åren och med beaktande av det program för förnyelse av styrelsen som föreligger.

Vid bedömningen av ersättningen till styrelsen har valberedningen föreslagit att styrelsearvodet skall höjas från 400 000 kronor till 450 000 kronor för styrelseordförande och från 200 000 kronor till 215 000 kronor för var och en av övriga styrelseledamöter.

Slutligen har valberedningen informerat Castellum om hur valberedningens arbete har bedrivits samt vilka förslag valberedningen har enats om.

INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2008

Inför årsstämman den 27 mars 2008 föreslår styrelsen:

– en utdelning om 3,00 kr per aktie med avstämningsdag 1 april 2008,
– riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
– ett förnyat mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Inför årsstämman föreslår valberedningen:

– att antalet styrelseledamöter skall vara sju,
– att arvodet till styrelsen skall höjas från 1 600 000 kronor till 1 740 000 kronor, varav 450 000 kronor till styrelsens ordförande och 215 000 kronor till envar av de övriga styrelseledamöterna. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete,
– att omval skall ske av styrelseledamöterna Jan Kvarnström, Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson, Göran Lindén och Mats Wäppling samt att Jan Kvarnström skall omväljas som styrelsens ordförande,
– att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2009 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 2008 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.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Castellum tillämpar koden, vars syfte är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarskännande ägarroll. Koden är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Den bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och det innebär inte något brott att avvika från en eller flera enskilda regler i koden om motiv finns och förklaras.

Castellum avviker från punkten, ”offentliggörande av ledamöterna i valberedningen”, vilket enligt koden skall ske sex månader före stämman. Årsstämman 2007 beslutade, i enlighet med tidigare tillämpad ordning, att en valberedning skulle utses efter utgången av tredje kvartalet och att namnen på valberedningens ledamöter skulle publiceras i bolagets tredje kvartalsrappot för året. Detta innebar att valberedningens sammansättning publicerades cirka fem månader före stämman.

Då bolagsstyrningsrapporten, som utgörs av avsnittet bolagsstyrning sidorna 56-65, är en viktig rapport har Castellum gjort valet att inkludera denna i förvaltningsberättelsen, dock inte avsnittet om intern kontroll på sidorna 62-63. Det medför att bolagsstyrningsrapporten, exklusive avsnittet om intern kontroll, således ingår i den sedvanliga revisionen av årsredovisningen.



Olskroken 14:2, Göteborg

Följande avsnitt om intern kontroll ingår i bolagsstyrningsrapporten, men utgör inte en del av förvaltningsberättelsen. Avsnittet har inte granskats av revisorerna.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Den interna kontrollen i Castellum följer ett etablerat ramverk, Internal Control – Integrated Framework, ”COSO”, som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljön

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar och som tillsammans formar den kultur och de värderingar som Castellum styrs utifrån. Grundläggande för Castellums interna kontroll är dess decentraliserade småskaliga organisation med drygt 500 fastigheter, tillika kostnadsställen, vilka förvaltas av sex dotterbolag med ca 25-35 anställda vardera. Beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, beslutsordning, instruktioner för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner, interna policies, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen. Aktuella dokument uppdateras regelbundet vid ändring av t ex lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning

I Castellum finns riskhantering inbyggd i berörda processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Castellum är utsatt för, hanteras i enlighet med fastställda policies och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen, tillika revisionsutskottet, en gång om året en genomgång av intern kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. De väsentliga risker Castellum har identifierat i samband med den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastigheter, räntebärande skulder, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende den finansiella rapporteringen hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser och omfattar t ex analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, compliance officerfunktion, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

Castellums dotterbolag har egna ekonomifunktioner som deltar i planeringen och utvärderingen av sina enheters resultat. Deras regelbundna analys av sina enheters finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel.

Information och kommunikation

Castellum har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning avseende den finansiella rapporteringen. Det kräver att alla delar inom verksamheten kommunicerar och utbyter relevant och väsentlig information. Policies och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Koncernledningen såväl som styrelsen erhåller regelbundet finansiell information om dotterbolagen med kommentarer till finansiella resultat och risker. Vidare får styrelsen ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via revisionsutskottet. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en kommunikationspolicy mot aktiemarknaden och en informationssäkerhetspolicy.

Uppföljning

Löpande uppföljning sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på dotterbolagsnivå samt på koncernnivå. Styrelsen, vars ledamöter även utgör revisionsutskottet, utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till revisionsutskottet minst två gånger per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Därutöver har revisionsutskottet en årlig uppföljning av gjord riskbedömning och beslutade åtgärder. Av särskild betydelse är revisionsutskottets och styrelsens övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

Behov av internrevision

Castellum har en småskalig organisation med ca 25-35 anställda i respektive bolag vilka tillsammans förvaltar drygt 500 kostnadsställen. All verksamhet bedrivs i dotterbolagen medan finansverksamheten bedrivs i moderbolaget, innebärande att Castellum AB inte utgör ett profit-center. Detta medför att ekonomifunktionen i moderbolaget utgör controllerfunktion gentemot dotterbolagen samt compliance officer-funktion gentemot finansavdelningen. Sammantaget medför detta att det inte anses föreligga behov av en särskild enhet för internrevision.



Flygvärdinnan 4, Malmö

FÖRETAGSLEDNING

I företagsledningen ingår verkställande direktören, vice verkställande direktören med ansvar för affärsutveckling, finansdirektören och ekonomidirektören i Castellum AB samt de sex verkställande direktörerna i dotterbolagen. Varje person i företagsledningen har sitt egna ansvarsområde och på de möten som äger rum diskuteras och informeras främst om övergripande verksamhetsfrågor. Företagsledningen har sammanträffat 9 gånger under 2007.

Verkställande direktören

Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning och att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt ansvarar för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Verkställande direktören är föredragande vid styrelsemöten och skall tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman 2007 beslutade följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

Castellum skall ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en ledning med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Marknadsmässighet skall således vara den övergripande principen för ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Fast lön betalas för ett fullgott arbete.

Därutöver kan rörliga ersättningar också erbjudas, som belönar tydligt målrelaterade prestationer i enkla och transparenta konstruktioner. Bolagsledningens rörliga ersättning skall generellt inte överstiga den fasta lönen. Bolagsledningens rörliga ersättning skall bero av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål uppfyllts. Bolagsledningens ersättning enligt ett incitamentsprogram bestäms av i vilken utsträckning uppställda mål uppnåtts avseende i huvudsak förvaltningsresultat, utvecklingen av företagsimage, personalutveckling och kundtillfredsställelse samt aktiekursutvecklingen, såväl i nominella tal som jämfört med fastighetsindex.

Bolagsledningens icke-monetära förmåner skall underlätta ledningsmedlemmarnas arbetsutförande och motsvara vad som kan anses rimligt i förhållande till praxis på marknaden.

Bolagsledningens pensionsvillkor skall vara marknadsmässiga i förhållande till vad som generellt gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och skall baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar.

Uppsägningslön och avgångsvederlag för en medlem av bolagsledningen skall sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som kommer att framläggas årsstämman den 27 mars 2008 är oförändrade mot de som framlades vid årsstämman 2007.

Årsstämman 2007 beslutade även om ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare, som i princip innebär en förnyelse av det tidigare incitamentsprogrammet. Det nya incitamentsprogrammet gäller, för den resultatrelaterade delen, för åren 2008, 2009 och 2010 och för den aktiekursrelaterade delen från 1 juni 2008 - 31 maj 2011.

För ytterligare information angående ersättning till företagsledningen, se not 10, sidan 87.

FÖRETAGSLEDNING

Håkan Hellström *Verkställande direktör, Castellum AB.*
Född 1956, civilekonom. Anställd sedan 1994 bl a som ekonomi- och finansdirektör och vice VD. Dessförinnan verksam som auktoriserad revisor. Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i European Public Real Estate Association (EPRA). Aktieinnehav: 94 000.

Henrik Saxborn *Vice verkställande direktör, Castellum AB med ansvar för affärsutveckling.*
Född 1964, civilingenjör. Tidigare erfarenhet från förvaltning och förvärv av fastigheter. Anställd sedan 2006. Aktieinnehav: 7 000

Tage Christoffersson *Verkställande direktör, Eklandia Fastighets AB.*
Född 1952, gymnasieutbildning samt fastighet/ekonomi på KTH. Har varit verksam inom fastighetsbranschen sedan 1976. Anställd sedan 1994 och verkställande direktör i Eklandia sedan 1995. Aktieinnehav: 42 800

Ulrika Danielsson *Ekonomidirektör, Castellum AB.*
Född 1972, civilekonom. Erfarenhet inom ekonomi- och controllerfunktion. Anställd sedan 1998 och ekonomidirektör sedan 2006. Aktieinnehav: 1 200

Anette Engström *Finansdirektör, Castellum AB.*
Född 1961, civilekonom. Mer än 20 års erfarenhet inom bank och finans. Anställd sedan 2000 och finansdirektör sedan 2006. Aktieinnehav: 21 800

Claes Junefelt *Verkställande direktör, Fastighets AB Corallen.*
Född 1960, civilingenjör. Mer än 15 års erfarenhet från byggentreprenadföretag som arbetschef/distriktschef. Anställd och verkställande direktör i Corallen sedan 2005. Aktieinnehav: 3 000

Claes Larsson *Verkställande direktör, Aspholmen Fastigheter AB.*
Född 1957, civilingenjör. Mer än 10 års erfarenhet från byggentreprenadföretag som avdelningschef/regionchef. Anställd och verkställande direktör i Aspholmen sedan 2002. Aktieinnehav: 14 800

Anders Nilsson *Verkställande direktör, Fastighets AB Brostaden.*
Född 1967, civilingenjör. Mer än 10 års erfarenhet från fastighetsbranschen. Anställd sedan 1993 och verkställande direktör i Brostaden sedan 2006. Aktieinnehav: 2 000

Christer Sundberg *Verkställande direktör, Harry Sjögren AB.*
Född 1955, civilingenjör. Mer än 25 års erfarenhet från bank- och fastighetsbolag. Anställd och verkställande direktör i Harry Sjögren AB sedan 1993. Aktieinnehav: 38 100

Gunnar Östenson *Verkställande direktör, Fastighets AB Briggen.*
Född 1956, civilekonom. Tidigare verksam inom fastighetsförvaltning och entreprenadbranschen. Anställd och verkställande direktör i Briggen sedan 2006. Aktieinnehav: 1 150

Ovanstående uppgifter avser förhållandet i början av februari 2008. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns samt närstående bolags innehav.


Håkan Hellström


Henrik Saxborn


Tage Christoffersson


Ulrika Danielsson


Anette Engström


Claes Junefelt


Claes Larsson


Anders Nilsson


Christer Sundberg


Gunnar Östenson

Ekonomisk översikt

SAMMANFATTNING

Hyresintäkterna uppgick till 2 259 Mkr (2 014) med en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 87,9% (87,1%).

Under året tecknades 796 nya hyreskontrakt med ett totalt årsvärde om 315 Mkr (287), medan uppsägningar uppgick till 180 Mkr (167). Nettouthyrningen under året uppgick således till 135 Mkr (120).

Fastighetskostnaderna uppgick till 771 Mkr (700), motsvarande 262 kr/kvm (259). Kostnaderna, som i princip varit oförändrade, har påverkats av dels lägre driftskostnader, dels högre fastighetsskatt på grund av ökade taxeringsvärden.

Förvaltningsresultatet, d v s årets resultat exklusive värdeförändringar och skatt uppgick till 924 Mkr (883), motsvarande 5,63 kr (5,38) per aktie. Förbättringen som uppgick till 5%, är främst en effekt av förbättrat driftsöverskott i förvaltningen och genomförda investeringar, men har begränsats av högre räntekostnader.

Under året uppgick värdeförändringar på fastigheter och derivat till 920 Mkr (1 145) respektive 99 Mkr (178). Värdeförändring på fastigheter avser dels 1 Mkr i realiserat resultat från under året sålda fastigheter, dels 919 Mkr i orealiserad värdeförändring. Värdeuppgången består huvudsakligen av tre delar: ca 375 Mkr hänförligt till sänkt avkastningskrav om 0,1% som noterades under första halvåret, ca 275 Mkr hänförligt till under sista kvartalet igångsatta ny-, till- och ombyggnationer och drygt 200 Mkr hänförligt till förväntad förbättring av framtida kassaflöden, främst beroende på inflationsrelaterade hyresnivåökningar.

Castellums resultat efter skatt för år 2007 uppgick till 1 487 Mkr (1 674).

FASTIGHETSBESTÅND

Per den 31 december 2007 uppgick Castellums fastighetsbestånd till ett verkligt värde om 27 717 Mkr (24 238). Under året har investerats för totalt 2 598 Mkr (2 283), varav 1 514 Mkr (1 292) avser förvärv och 1 084 Mkr (991) ny-, till- och ombyggnation. Av de totala investeringarna avser 864 Mkr Storgöteborg, 679 Mkr Östra Götaland, 401 Mkr Mälardalen, 374 Mkr Östersundsområdet samt 280 Mkr Storstockholm. Under 2007 har Castellum etablerat sig i två nya städer, Linköping och Halmstad.

FINANSIERING

Den 31 december 2007 hade Castellum långfristiga låneavtal i bank om 13 300 Mkr (11 050), långfristiga obligationslån om 650 Mkr (350), kortfristiga bindande låneavtal i bank om 776 Mkr (1 776) och ett certifikatprogram om 4 000 Mkr (3 000). Netto räntebärande skulder med avdrag för likviditet om 7 Mkr (8) uppgick till 12 575 Mkr (10 829) varav 2 949 Mkr avser utestående företagscertifikat, för vilka det finns full täckning av outnyttjat utrymme i långfristiga låneavtal. Den genomsnittliga kreditbindningen på Castellums långfristiga låneavtal uppgick per den 31 december 2007 till 5,2 år (5,8). Långfristiga låneavtal uppgår till 13 950 Mkr (11 400), vilket överstiger totalt utnyttjade krediter om 12 575 Mkr (10 829) med 1 375 Mkr (629).

Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 december 2007 var 4,4% (4,0%). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,2 år (2,3) medan andelen lån med ränteförfall under kommande 6-månaders period uppgick till 45% (48%).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
Resultaträkning										
Hyresintäkter	2 259	2 014	1 907	1 856	1 758	1 684	1 571	1 435	1 256	1 200
Fastighetskostnader	– 771	–700	–637	–628	–595	–560	–549	–518	–499	–518
Driftsöverskott	1 488	1 314	1 270	1 228	1 163	1 124	1 022	917	757	682
Centrala administrationskostnader	– 69	–67	–68	–69	–67	–63	–67	–62	–56	–58
Finansnetto	– 495	–364	–382	–418	–428	–442	–414	–360	–271	–271
Förvaltningsresultat	**924**	**883**	**820**	**741**	**668**	**619**	**541**	**495**	**430**	**353**
Värdeförändringar										
Fastigheter	920	1 145	932	660	–43	251	686	668	109*	89*
Derivat	99	178	–40	–146	–13	–168	42	–114	–*	–*
Avskrivningar, jämförelsestörande m m	–	–	–	–	–	–	–	–12	–84*	–78*
Aktuell skatt	– 22	–10	–1	–5	–1	–2	–	–1	–	–1
Uppskjuten skatt	– 434	–522	–417	–334	–171	–44	–338	–276	–127*	–101*
Årets resultat	**1 487**	**1 674**	**1 294**	**916**	**440**	**656**	**931**	**760**	**328***	**262***
Balansräkning										
Förvaltningsfastigheter	27 717	24 238	21 270	19 449	18 015	17 348	16 551	14 759	13 337	8 695*
Övriga tillgångar	167	200	103	94	167	172	394	118	184	767
Kassa och bank	7	8	5	7	33	20	20	11	96	100
Summa tillgångar	**27 891**	**24 446**	**21 378**	**19 550**	**18 215**	**17 540**	**16 965**	**14 888**	**13 617**	**9 562**
Eget kapital	11 204	10 184	8 940	8 035	7 467	7 334	6 946	6 240	6 604	4 263*
Räntebärande skulder	12 582	10 837	9 396	8 834	8 598	8 264	8 254	7 245	5 670	4 765
Uppskjuten skatteskuld	3 322	2 723	2 126	1 659	1 294	1 124	1 081	743	468	–*
Derivat	–	55	233	391	245	232	64	106	–	–*
Ej räntebärande skulder	783	647	683	631	611	586	620	554	875	534
Summa eget kapital och skulder	**27 891**	**24 446**	**21 378**	**19 550**	**18 215**	**17 540**	**16 965**	**14 888**	**13 617**	**9 562**
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	66%	65%	67%	66%	66%	67%	65%	64%	60%	57%
Räntenivå, genomsnitt	4,2%	3,7%	4,3%	4,9%	5,4%	5,7%	5,8%	5,9%	5,8%	6,3%
Räntetäckningsgrad	287%	343%	315%	277%	256%	240%	231%	238%	259%	230%
Avkastning eget kapital	14,9%	19,2%	16,5%	12,6%	6,1%	9,6%	15,2%	12,6%	–*	–*
Avkastning totalt kapital	9,1%	10,7%	10,7%	9,8%	5,9%	7,7%	10,5%	10,9%	–*	–*
Investeringar i fastigheter, Mkr	2 598	2 283	1 357	1 268	1 108	1 050	1 741	1 352	1 993	712
Försäljningar, Mkr	39	460	468	494	397	503	635	598	425	571
Soliditet	40%	42%	42%	41%	41%	42%	41%	42%	48%	45%*
Belåningsgrad	45%	45%	45%	45%	48%	48%	50%	49%	43%	55%*
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*	*186 512*	*200 000*	*200 000*
Resultat efter skatt, kr	9,07	10,21	7,89	5,59	2,68	4,00	5,68	4,07	1,64*	1,31*
Förvaltningsresultat, kr	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07	3,77	3,30	2,65	2,15	1,76
Utestående antal aktier, tusental	*164 000*	*164 000*	*164 000*	*164 000*	*164 000*	*164 000*	*164 000*	*164 000*	*200 000*	*200 000*
Utdelning, kr (2007 föreslagen)	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13	1,88	1,63	1,38	1,12	0,87
Utdelningsandel	74%	73%	73%	73%	72%	69%	68%	72%	73%	69%
Fastigheter verkligt värde, kr	169	148	130	119	110	106	101	90	67	43*
Eget kapital, kr	68	62	55	49	46	45	42	38	33	21*

* I ovanstående flerårsöversikt har justeringar gjorts retroaktivt för nya redovisningsprinciper (IFRS) förutom för 1998 då fastighetsvärderingar ej offentliggjorts.



Finansiella rapporter 2007

Resultaträkning för koncernen	70
Balansräkning för koncernen	71
Resultaträkning för moderbolaget	72
Balansräkning för moderbolaget	73
Förändring av eget kapital	74
Kassaflödesanalys	75
Redovisningsprinciper och noter	76

Resultaträkning för koncernen

		Koncern	
Mkr		**2007**	**2006**
Hyresintäkter	Not 3	2 259	2 014
Driftskostnader	Not 4	– 414	– 393
Underhåll	Not 4	– 96	– 100
Tomträttsavgäld	Not 4	– 20	– 18
Fastighetsskatt	Not 4	– 110	– 74
Uthyrning och fastighetsadministration	Not 4	– 131	– 115
Driftsöverskott		**1 488**	**1 314**
Centrala administrationskostnader	Not 5	– 69	– 67
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 6	3	3
Finansiella kostnader	Not 7	– 498	– 367
Förvaltningsresultat		**924**	**883**
Värdeförändringar	Not 8		
Fastigheter, realiserade		1	83
Fastigheter, orealiserade		919	1 062
Derivat, orealiserade		99	178
Resultat före skatt		**1 943**	**2 206**
Aktuell skatt	Not 9	– 22	– 10
Uppskjuten skatt	Not 9	– 434	– 522
Årets resultat		**1 487**	**1 674**

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

Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)		
Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 000	164 000
Resultat efter skatt, kr	9,07	10,21
Utdelning, kr (2007 föreslagen)	3,00	2,85

Balansräkning för koncernen

Mkr		31 dec 2007	31 dec 2006
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 11	27 717	24 238
Materiella anläggningstillgångar	Not 12	13	13
Summa anläggningstillgångar		**27 730**	**24 251**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar		14	11
Övriga fordringar		66	144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30	32
Derivat		44	–
Kassa och bank		7	8
Summa omsättningstillgångar		**161**	**195**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 891**	**24 446**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Not 14		
Aktiekapital		86	86
Reserver		20	20
Balanserad vinst		11 098	10 078
Summa eget kapital		**11 204**	**10 184**
Skulder	Not 15		
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	Not 16	12 582	10 837
Uppskjuten skatteskuld	Not 17	3 322	2 723
Summa långfristiga skulder		*15 904*	*13 560*
Kortfristiga skulder			
Derivat		–	55
Leverantörsskulder		205	160
Skatteskulder		46	11
Övriga skulder		60	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	472	416
Summa kortfristiga skulder		*783*	*702*
Summa skulder		**16 687**	**14 262**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**27 891**	**24 446**
Ställda säkerheter	Not 19	11 793	10 487
Ansvarsförbindelser	Not 20	–	–

Resultaträkning för moderbolaget

Mkr		2007	2006
Intäkter	Not 3	11	10
Centrala administrationskostnader	Not 5	– 52	– 50
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 6	1 072	961
Finansiella kostnader	Not 7	– 513	– 387
Resultat före värdeförändringar och skatt		**518**	**534**
Värdeförändringar	Not 8		
Derivat, orealiserade		99	178
Resultat före skatt		**617**	**712**
Aktuell skatt	Not 9	–	–
Uppskjuten skatt	Not 9	– 19	– 41
Årets resultat		**598**	**671**

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

Balansräkning för moderbolaget

Mkr		31 dec 2007	31 dec 2006
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar koncernföretag	Not 13	4 087	4 087
Uppskjuten skattefordran	Not 17	–	2
Långfristiga fordringar, koncernföretag		12 460	10 830
Summa finansiella anläggningstillgångar		*16 547*	*14 919*
Summa anläggningstillgångar		**16 547**	**14 920**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar, koncernföretag		500	428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3	4
Derivat		44	–
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		**547**	**432**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 094**	**15 352**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		86	86
Reservfond		20	20
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 664	3 496
Årets vinst		598	671
Summa eget kapital		**4 368**	**4 273**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	Not 17	3	–
Skulder	Not 15		
Långfristiga räntebärande skulder	Not 16	12 276	10 531
Långfristiga räntebärande skulder, koncernföretag		331	398
Derivat		–	55
Leverantörsskulder		1	1
Skatteskulder		–	1
Övriga skulder		2	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	113	93
Summa skulder		**12 723**	**11 079**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**17 094**	**15 352**
Ställda säkerheter	Not 19	10 872	9 617
Ansvarsförbindelser	Not 20	300	300

Förändring av eget kapital

		Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Koncernen, Mkr	*Antal utestående aktier, tusental*	Aktie-kapital	Reserver	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2005-12-31	*41 000*	**86**	**20**	**8 834**	**8 940**
Utdelning mars 2006	–	–	–	– 430	– 430
Aktiesplit 4:1, april 2006	*123 000*	–	–	–	–
Årets resultat	–	–	–	1 674	1 674
Eget kapital 2006-12-31	*164 000*	**86**	**20**	**10 078**	**10 184**
Utdelning mars 2007	–	–	–	– 467	– 467
Årets resultat	–	–	–	1 487	1 487
Eget kapital 2007-12-31	*164 000*	**86**	**20**	**11 098**	**11 204**

Moderbolaget, Mkr	*Antal utestående aktier, tusental*	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2005-12-31	*41 000*	**86**	**20**	**3 920**	**4 026**
Utdelning mars 2006	–	–	–	– 430	– 430
Aktiesplit 4:1, april 2006	*123 000*	–	–	–	–
Erhållet koncernbidrag efter skatt	–	–	–	6	6
Årets resultat	–	–	–	671	671
Eget kapital 2006-12-31	*164 000*	**86**	**20**	**4 167**	**4 273**
Utdelning mars 2007	–	–	–	– 467	– 467
Lämnat koncernbidrag efter skatt	–	–	–	– 36	– 36
Årets resultat	–	–	–	598	598
Eget kapital 2007-12-31	*164 000*	**86**	**20**	**4 262**	**4 368**

Kassaflödesanalys

Mkr		Koncern 2007	Koncern 2006	Moderbolag 2007	Moderbolag 2006
Löpande verksamhet					
Driftsöverskott		1 488	1 314	11	10
Centrala administrationskostnader		– 69	– 67	– 52	– 50
Återläggning av avskrivningar		6	5	1	0
Betalt finansnetto	Not 21	– 476	– 365	28	10
Betald skatt förvaltningsresultat		– 12	–	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**937**	**887**	**– 12**	**– 30**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring kortfristiga fordringar		68	– 88	– 71	0
Förändring kortfristiga skulder		101	29	2	– 1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 106**	**828**	**– 81**	**– 31**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter		– 1 084	– 991	–	–
Förvärv av fastigheter	Not 21	– 1 349	– 1 213	–	–
Förändring skuld vid förvärv av fastigheter		6	– 74	–	–
Försäljning av fastigheter		39	457	–	–
Förändring fordran vid försäljning av fastigheter		9	– 10	–	–
Kapitaltillskott netto, dotterbolag		–	–	500	137
Investeringar i övrigt, netto		– 6	– 5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**– 2 385**	**– 1 836**	**500**	**137**
Finansieringsverksamheten					
Förändring långfristiga skulder		1 745	1 441	1 678	1 229
Förändring långfristiga fordringar		–	–	– 1 630	– 905
Utbetald utdelning		– 467	– 430	– 467	– 430
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 278**	**1 011**	**– 419**	**– 106**
Årets kassaflöde		**– 1**	**3**	**0**	**0**
Kassa och bank ingående balans		8	5	0	0
Kassa och bank utgående balans		**7**	**8**	**0**	**0**

Redovisningsprinciper och noter

(Alla belopp i Mkr om inget annat anges.)

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Castellum AB (Moderbolaget) för räkenskapsåret som slutar den 31 december 2007 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 6 februari 2008 och kommer att föreläggas årsstämman 2008 för fastställande. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ), med säte i Göteborg, Sverige. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Grunder för redovisningen

Castellums räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat och anskaffningsvärde för resterande poster.

Kritiska bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10%. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

Uppskjuten skatteskuld

Enligt redovisningsreglerna skall uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, innebärande 28%. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Koncern-redovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint ventures förekommer. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 13 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Vid indirekt förvärv av fastigheter via bolag beror redovisningen av uppskjuten skatt på om förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv eller som ett tillgångsförvärv. Castellum har klassificerat genomförda bolagsförvärv som rörelseförvärv och redovisar därmed full skatt om 28%.

I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast med värden avseende innehavstiden.

Interna försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt

högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Intäkter från fastighetsförsäljningar
Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Vid försäljning av fastighet via bolag bruttoredovisas transaktionen vad avser underliggande fastighetspris och kalkylmässigt avdrag för uppskjuten skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som en realiserad värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och redovisat värde i senaste kvartalsrapport med tillägg för nedlagda investeringar efter senaste kvartalsrapport.

Finansiella intäkter
Finansiella intäkter består av ränteintäkter och räntebidrag och redovisas i den period de avser. Även erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Finansiella kostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar under dessa avtal resultatförs för den period de avser. Finansnettot påverkas ej av någon marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal utan förändring av marknadsvärdet av räntederivat redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Ersättning enligt incitamentsprogram redovisas i takt med måluppfyllelse och programmets löptid.

Pensioner
Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Huvuddelen av Castellumkoncernens åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår. Ett mindre antal personer har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande utbetalningar till Alecta. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfodras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Det finns dock inget som indikerar några väsentliga åtaganden överstigande vad som är utbetalt till Alecta.

Inkomstskatter

Inkomstskatten i resultaträkningen fördelas på aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner, såsom koncernbidrag, vilka redovisats direkt mot eget kapital då även eventuell skatteeffekt redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesatser.

Öppna yrkanden i inkomstdeklarationen, som innehåller en viss grad av osäkerhet, beaktas i skatteberäkningen tidigast under året efter räkenskapsåret, efter att slutskattesedel erhållits från Skatteverket.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas i Castellum, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs. I Castellum finns tre poster där det föreligger temporära skillnader - fastigheter, derivat och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas, eftersom det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdragen. Uppskjuten skatteskuld avser skillnaden mellan dels fastigheternas, dels derivatens redovisade värde och deras skattemässiga värde. Vid förändring av de tre ovan nämnda posterna förändras således även den uppskjutna skatteskulden / -fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som en uppskjuten skatt.

Castellum har redovisat samtliga genomförda bolagsförvärv som rörelseförvärv, vilket medför att 28% uppskjuten skatt på skillnaden mellan hela fastighetsportföljens koncernmässigt bokförda värde och dess skattemässiga värde beaktats.

Aktuell skatt
Utöver uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen även aktuell skatt, vilken motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Castellums förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter samt not 3.

Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Castellum är leasetagare. Även dessa leasingavtal är operationella leasingavtal och avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Castellum ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar en investering i en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Värdering
Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter och med beaktan av nominell uppskjuten skatt, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 11. I noten finns även bland annat angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. För att säkerställa den interna värderingen görs externa värderingar på del av beståndet. Om det under året föreligger indikationer på värdeförändringar sker omvärdering i samband med kvartalsrapporteringen.

Orealiserad värdeförändring
Orealiserad värdeförändring redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid räkenskapsårets slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året redovisas och beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter som dels är värderingshöjande, dels kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader, aktiveras räntekostnad under produktionstiden.

Förvärv och försäljning
Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år förutom för datorer som bedöms ha en nyttjandeperiod på tre år.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, lånefordringar och derivatinstrument, samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrumenten redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och lån bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

Kassa och bank
Kassa och bank utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

Fordringar
Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. I koncernen finns hyresfordringar och övrig fordringar som främst avser ej erhållna ersättningar för försålda fastigheter. Fordringar vid försäljning av fastigheter uppstår eftersom försäljningarna vanligtvis redovisas på kontraktsdag medan ersättningarna erhålls på frånträdesdag. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran. Fordringar i utländsk valuta finns ej. Fordringar i moderbolag består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde.

Skulder
Skulder avser lån och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Merparten av Castellums låneavtal är långfristiga. I de fall kortfristiga lån upptas som täcks av outnyttjade långfristiga låneavtal anses även dessa vara långfristiga. Lånen redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skulder i utländsk valuta finns ej. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. En skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Derivat
Derivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har Castellum ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat kan det uppstå värdeförändringar beroende på förändringar av marknadsräntan och tidsfaktorn. Derivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på likviddag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde, instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris vilket erhålles från respektive motpart. Realiserade värdeförändringar avser lösta derivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under räkenskapsåret på de derivatavtal Castellum hade vid utgången av räkenskapsåret. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid räkenskapsårets slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om derivatavtal ingåtts under året. För under året lösta derivatavtal redovisas och beräknas en orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före lösen jämfört med värdering vid utgången av föregående år. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs för den period de avser.

Eget kapital

Återköp av egna aktier
Vid återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpeskillingen inklusive eventuella transaktionskostnader.

Utdelningar
Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

Resultat per aktie
Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

Definition av segment

Koncernens verksamhet organiseras, styrs och rapporteras primärt per geografiskt område och sekundärt per fastighetskategori. Segment konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet.

De intäkter och kostnader som redovisas för respektive segment är faktiska kostnader. Således har någon fördelning av gemensamma kostnader mellan regionerna ej gjorts. Motsvarande gäller även de tillgångar och skulder som redovisas i noten för segment.

Kassaflödes-analys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisnings-principer

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06 (Redovisning för juridiska personer). RR32 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Aktier i dotterbolag
Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets Akutgrupp. Koncernbidrag redovisas enligt dess ekonomiska innebörd. Lämnade och erhållna koncernbidrag vars syfte är att minimera koncernens totala skatt, samt eventuell skatteeffekt därpå, redovisas direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag som är att likställa med en utdelning redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen hos mottagaren och som en minskning av fritt eget kapital hos givaren. Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

Nya IFRS och tolkningar

Nya standarder och tolkningsuttalanden, vilka har godkänts av EU, och som träder ikraft först från och med räkenskapsåret 2009 och senare, har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

IFRS 8 Operativa segment
Standarden träder ikraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjas från och med detta datum. Standarden behandlar indelningen av företagens verksamhet i olika segment. Enligt standarden ska företaget ta utgångspunkt i den interna rapporteringens struktur och bestämma rapporteringsbara segment efter detta. Castellums preliminära bedömning är att detta inte förväntas ha någon stor inverkan på koncernens segmentsredovisning.

IFRIC 11 IFRS 2 Transaktioner med egna aktier, även koncerninterna
Tolkningsuttalandet träder ikraft den 1 mars 2007 och gäller för räkenskapsår som påbörjas efter detta datum. Tolkningen klargör hanteringen avseende klassificeringen av aktierelaterade ersättningar där bolaget återköper aktier för att reglera sitt åtagande samt redovisningen av optionsprogram i dotterbolag som tillämpar IFRS. Koncernen kommer att tillämpa IFRIC 11 från och med 1 januari 2008 men detta förväntas inte ha någon inverkan på koncernens räkenskaper.

Redovisning av segment

Not 2

	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Geografisk marknad (primärt segment)	**Stor-göteborg**		**Öresunds-området**		**Stor-stockholm**		**Mälardalen**		**Östra Götaland**		**Castellum-koncernen**	
Hyresintäkter, externt	746	650	498	487	432	387	296	263	287	227	2 259	2 014
Fastighetskostnader	– 221	–197	– 160	–153	– 162	–153	– 114	–109	– 114	–88	– 771	–700
Driftsöverskott	525	453	338	334	270	234	182	154	173	139	1 488	1 314
Värdeförändring												
Fastighet, realiserad	– 1	32	–	47	–	1	– 1	2	3	1	1	83
Fastighet, orealiserad	332	338	334	289	215	223	23	134	15	78	919	1 062
Resultat	856	823	672	670	485	458	204	290	191	218	2 408	2 459
Ofördelade poster												
Centraladm.											– 69	– 67
Finansnetto											– 495	– 364
Derivat, värdeförändr.											99	178
Aktuell skatt											– 22	– 10
Uppskjuten skatt											– 434	– 522
Årets resultat											1 487	1 674
Fastigheter	9 293	8 103	6 906	6 199	5 266	4 770	3 278	2 883	2 947	2 283	27 717	24 238
Inventarier	5	5	2	1	1	2	2	2	3	3	13	13
Omsättningstillgångar	42	95	17	37	18	26	23	19	7	6	107	183
Kassa och bank	6	6	0	0	0	0	1	1	0	1	7	8
Ofördelade poster												
Derivat											44	–
Omsättn.tillgångar											3	4
Summa tillgångar											27 891	24 446
Ofördelade poster												
Eget kapital											11 204	10 184
Ränteb. långfr. skulder											12 582	10 837
Uppskj. skatteskuld											3 322	2 723
Ej ränteb. skulder											116	150
Ej räntebärande skulder	224	201	151	101	113	110	105	81	74	59	667	552
Summa eget kapital och skulder											27 891	24 446
Investeringar	864	913	374	182	280	663	401	390	679	135	2 598	2 283
Försäljningar	5	138	–	299	–	7	29	7	5	9	39	460
Kassaflöde från den löpande verksamheten*	601	404	408	247	281	236	202	158	187	137	1 679	1 182
Ofördelat kassaflöde											– 573	– 354

*) Kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive centraladministration, finansnetto och betald skatt.

Rörelsegrenar (sekundärt segment)	**Kontor/butik**		**Lager/industri**		**Bostäder**		**Projekt**		**Mark**		**Castellum**	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Hyresintäkter, externt	1 502	1 297	746	696	–	16	11	5	–	–	2 259	2 014
Fastigheter	18 181	15 871	8 425	7 521	–	–	710	469	401	377	27 717	24 238
Investeringar	1 464	1 291	897	724	–	–	202	252	35	16	2 598	2 283
Försäljningar	31	38	8	21	–	401	–	–	0	–	39	460

Koncernens primära segment utgörs av följande geografiska områden; Storgöteborg (inkl. Borås, Kungsbacka, Halmstad), Öresundområdet (Malmö, Lund, Helsingborg), Storstockholm, Mälardalen (Örebro, Västerås, Uppsala) och Östra Götaland (Jönköping, Linköping, Värnamo och Växjö). Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter.

Not 3 Hyresintäkter

Hyresvärde

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 2 259 Mkr (2 014). Hyresintäkternas ökning är främst resultatet av genomförda investeringar, men även högre hyresnivåer och lägre vakanser. Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor.

Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg.

Tabellen nedan visar hyresvärdet kr/kvm fördelat per fastighetskategori och geografiskt område. Hyresnivåerna har jämfört med föregående år ökat med 3% (2%).

Hyresvärde	Kontor/butik		Lager/industri		Totalt	
kr/kvm	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Storgöteborg	1 153	1 134	659	633	856	834
Öresundsområdet	1 287	1 222	637	614	971	932
Storstockholm	1 267	1 219	810	767	1 090	1 038
Mälardalen	928	895	605	598	807	778
Östra Götaland	915	868	460	457	748	688
Totalt	**1 121**	**1 091**	**647**	**624**	**896**	**864**

Omförhandling

De kommersiella hyreskontrakten, för vilka hyrorna betalas in kvartalsvis i förskott, är tecknade på viss tid, vilket innebär att en förändring av marknadshyrorna inte ger ett direkt utslag i hyresintäkterna. Hyresintäkterna kan endast förändras i samband med att respektive kontrakt förfaller till omförhandling.

I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul innebärande en uppräkning av hyran motsvarande en viss andel av inflationen under föregående år, alternativt en minimiuppräkning.

Kontraktförfallostrukturen avseende Castellums bestånd framgår av nedanstående tabell, där kontraktsvärde avser årsvärde. Den relativt låga andelen under 2008 beror på att merparten av de kontrakt som förfaller under 2008, på grund av uppsägningstider, redan är omförhandlade under 2007. Den vanligast förekommande löptiden på ett nytecknat kontrakt är för närvarande 3-5 år med en uppsägningstid om nio månader. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 3,2 år (3,0).

Kontraktförfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2008	1 043	272	12%
2009	1 305	541	24%
2010	959	499	22%
2011	530	376	17%
2012	157	193	8%
2013+	134	388	17%
Summa	**4 128**	**2 269**	**100%**
Bostäder	354	25	
P-platser och övrigt	2 241	40	
Totalt	**6 723**	**2 334**	

Ekonomisk uthyrningsgrad

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden i Castellum under 2007 var 87,9% (87,1%). Den ekonomiska uthyrningsgraden för lager- och industrifastigheter uppgick till 86,5% (86,0%) och för kontors- och butiksfastigheter 88,6% (87,6%). Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgår på årsbasis till 337 Mkr.

Nyuthyrningen under året uppgick till ett årsvärde om 315 Mkr (287), medan uppsägningar och konkurser uppgick till 180 Mkr (167). Nettouthyrningen under året uppgick således till 135 Mkr (120).

Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontor/butik		Lager/industri		Totalt	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Storgöteborg	92,6%	90,6%	88,7%	88,0%	90,8%	89,4%
Öresundsområdet	91,1%	89,3%	80,6%	81,4%	87,7%	86,8%
Storstockholm	79,8%	79,0%	84,7%	87,0%	81,2%	81,3%
Mälardalen	88,8%	89,4%	90,4%	85,9%	89,3%	88,4%
Östra Götaland	91,0%	92,4%	88,3%	86,0%	90,4%	90,6%
Totalt	**88,6%**	**87,6%**	**86,5%**	**86,0%**	**87,9%**	**87,1%**

Riskspridning

Castellum har en stor riskspridning i kontraktsportföljen. Koncernen har 4 128 kommersiella kontrakt och 354 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av nedanstående tabell. Såväl det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för ca 1% av koncernens totala hyresintäkter. De kommersiella kontraktens spridning på olika branscher framgår av tabellen nedan.

Kontraktsstorlek, Mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontrakts-värde, Mkr	Andel
Kommersiellt				
< 0,25	2 365	35%	212	9%
0,25-0,5	738	11%	260	11%
0,5-1,0	523	8%	371	16%
1,0-3,0	371	5%	618	26%
> 3,0	131	2%	808	35%
Summa	**4 128**	**61%**	**2 269**	**97%**
Bostäder	354	5%	25	1%
P-platser och övrigt	2 241	34%	40	2%
Totalt	**6 723**	**100%**	**2 334**	**100%**

Kommersiella kontrakts fördelning per bransch (GICS-kod)	Antal kontrakt	Kontrakts-värde, Mkr	Andel
Energi (10)	51	17	1%
Material (15)	79	83	4%
Industrivaror (2010)	549	335	15%
Leverantör av kommersiella tjänster (2020)	1 065	302	13%
Transport (2030)	149	111	5%
Detaljhandel (2550)	632	359	16%
Övriga sällanköpsvaror och tjänster (2510-2540)	482	301	13%
Dagligvaror (30)	100	95	4%
Hälsovård (35)	174	123	5%
Finans och fastighet (40)	123	77	3%
Mjukvaror och tillhörande tjänster (4510)	268	165	7%
Teknisk hårdvara (4520)	140	102	5%
Telekomoperatörer (50)	85	23	1%
Kraftförsörjning (55)	14	5	0%
Kommunal och statlig verksamhet m m	217	171	8%
Totalt	**4 128**	**2 269**	**100%**

Av tabellen nedan framgår avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt. Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd, men även till viss del på högre uthyrningsgrad.

Avtalade framtida hyresintäkter	Koncern		Moderbolag	
	2007	2006	2007	2006
Avtalade hyresintäkter år 1				
Kommersiella kontrakt	2 267	2 019	–	–
Bostäder	8	8	–	–
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	4 479	3 883	–	–
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 080	346	–	–
Summa	**7 834**	**6 256**	–	–

Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2007 till 771 Mkr (700), vilket innebär 262 kr/kvm (259). I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

Driftskostnader

I driftskostnader ingår kostnader för bl a el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, hyresförluster samt fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. Merparten av driftskostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Avseende lager- och industrifastigheter står, i flertalet fall, hyresgästerna själva direkt för merparten av driftskostnaderna. Driftskostnaderna uppgick 2007 till 414 Mkr (393), vilket innebär 138 kr/kvm (145). Driftskostnaderna, som bedöms ligga på en för verksamheten normal nivå, är väderleksberoende vilket innebär att de varierar kraftigt mellan såväl olika år som årstider. I driftskostnaderna ingår hyresförluster med 9 Mkr (4).

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. För 2007 har kostnader för underhåll varit 96 Mkr (100), vilket innebär 34 kr/kvm (37).

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden inklusive arrendeavgift för 2007 var 20 Mkr (18) och avser i huvudsak Storstockholm. Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2007 års utgång hade Castellum ett 50-tal fastigheter med tomträtt. Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över den närmaste 15-årsperioden.

Fastighetsskatt

Koncernens fastighetsskatt uppgick till 110 Mkr (74) motsvarande 38 kr/kvm (28). Ökningen är främst hänförlig till högre taxeringsvärden under 2007 om i genomsnitt 37%. Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastighetens taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna. Skattesatsen för 2007 var 1,0% på taxeringsvärdet för kontor/butik och 0,5% för lager/industri .

Uthyrning och fastighets-administration

Koncernens kostnader för uthyrning och fastighetsadministration uppgick 2007 till 131 Mkr (115), vilket innebär 45 kr/kvm (42). Med uthyrning och fastighetsadministration avses indirekta kostnader för den löpande fastighetsförvaltningen innefattande kostnader för såväl uthyrningsverksamhet, hyresförhandling, hyreskontrakt, hyresdebitering, hyreskrav som redovisning samt kostnader för projektadministration och avskrivningar på inventarier och installationer i dotterbolag. Av kostnaderna utgör 69 Mkr (63) ersättningar till anställda och 5 Mkr (4) avskrivning på inventarier.

Sammanfattning

Nedan visas fastighetsrelaterade kostnader kr/kvm fördelade per kategori och kostnadsslag.

Fastighets-	Kontor/butik		Lager/industri		Totalt	
kostnader, kr/kvm	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Driftskostnader	174	187	99	101	138	145
Underhåll	44	48	22	26	34	37
Tomträttsavgäld	8	9	5	5	7	7
Fastighetsskatt	58	44	16	9	38	28
Direkta fast.kostn.	**284**	**288**	**142**	**141**	**217**	**217**
Uth.- och fast.adm. (indirekta)					45	42
Totalt	**284**	**288**	**142**	**141**	**262**	**259**

Not 5 Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna består av kostnader för portföljförvaltning, bolagsadministration samt kostnader för upprätthållande av börsnotering. Detta innebär samtliga kostnader för Castellum AB innefattande koncernledning, finansavdelning, data, personal, investor relations, årsredovisning, revisionsarvoden, avskrivning på inventarier och installationer m m. Vidare ingår kostnader på dotterbolagsnivå för VD och ekonomichef samt kostnader för årsredovisning, revisionsarvoden m m. Av kostnaderna, exkl. nedan nämnda incitamentsprogram, utgör 34 Mkr (33) ersättningar till anställda och 1 Mkr (1) avskrivning på inventarier.

I centrala administrationskostnader ingår även kostnader avseende ett resultat- och aktiekursrelaterat incitamentsprogram för företagsledningen om 7 Mkr (9).

Ersättning till revisorer

Ersättning till revisionsbyråer beräknas under året uppgå till 3 977 tkr (3 492), varav 2 117 tkr (1 942) avsett revisionsuppdrag och resterande konsultuppdrag. För moderbolaget är motsvarande belopp 1 058 tkr (787), respektive 682 tkr (562). Av koncernens totala ersättning om 3 977 kr (3 492), avser 3 851 tkr (3 346) ersättning till KPMG och resterande till Ernst & Young.

Finansiella intäkter — Not 6

	Koncern		Moderbolag	
	2007	2006	2007	2006
Ränteintäkter	3	2	0	0
Räntebidrag	0	1	–	–
Antecipierad utdelning, dotterbolag	–	–	–	428
Koncernbidrag, dotterbolag	–	–	550	135
Ränteintäkter, dotterbolag	–	–	522	398
Övriga finansiella intäkter	–	–	0	0
Summa	**3**	**3**	**1 072**	**961**

Finansiella kostnader — Not 7

	Koncern		Moderbolag	
	2007	2006	2007	2006
Räntekostnader	498	367	498	373
Räntekostnader, dotterbolag	–	–	15	14
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	–
Summa	**498**	**367**	**513**	**387**

Finansnettot var -495 Mkr (-364). Under året har 13 Mkr (11) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen. Ökningen av finansnettot med 131 Mkr beror dels på ett större fastighetsbestånd, dels på att den genomsnittliga räntenivån under året ökat med 0,5%-enheter till 4,2% (3,7%) vilket försämrat finansnettot med drygt 50 Mkr. Vid aktivering av ränta har den genomsnittliga räntenivån använts. För vidare information om finansiell riskhantering och policy se not 16, Långfristiga räntebärande skulder.

Värdeförändringar — Not 8

Fastigheter

Under perioden har 4 fastigheter (12) sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 39 Mkr (460), vilket gav 1 Mkr (83) i realiserat resultat.

Fastighetsmarknaden har under 2007 haft en historiskt sett hög transaktionsvolym, även om den var lägre än rekordåret 2006. Castellum gör bedömningen att antagna avkastningskrav sjönk under första halvåret 2007 för att därefter vara oförändrade.

Utifrån årsvisa affärsplaner görs per årsskiftet en internvärdering av alla fastigheter baserat på en 10-årig kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels avkastningskravet. Värderingarna visar ett värde om 27 717 Mkr, vilket innebär en orealiserade värdeuppgång om 919 Mkr. Värdeuppgången består huvudsakligen av tre delar:

- Ca 375 Mkr hänförligt till sänkt avkastningskrav som noterades under första halvåret.
- Ca 275 Mkr hänförligt till under sista kvartalet igångsatta ny-, till- och ombyggnationer.
- Drygt 200 Mkr hänförligt till förväntad förbättring av framtida kassaflöden, främst beroende på inflationsrelaterade hyresnivåökningar.

Derivat

Castellum använder finansiella instrument, t ex ränteswappar, för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på de finansiella instrumenten där värdeförändringar redovisas över resultaträkningen.

Värdet har på grund av stigande marknadsräntor under året ändrats med 99 Mkr (178) och vid periodens utgång var värdet 44 Mkr (– 55).

Skattekostnad — Not 9

Inkomstskatten för aktiebolag i Sverige är 28%. I resultaträkningen fördelas skatten på två poster, aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat som är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja:

- skattemässiga avskrivningar på fastigheter med 2-5%, vilket ej sker redovisningsmässigt,
- skattemässigt avdrag för vissa investeringar på fastigheter, vilka aktiverats redovisningsmässigt,
- befintliga underskottsavdrag.

Den uppskjutna skatten är en avsättning för den skatt som framgent skall betalas när fastigheterna säljs, då återläggning av skattemässiga avskrivningar och avdragna investeringar görs.

Som framgår av tabellen nedan uppkommer i princip inget skattepliktigt resultat år 2007 då Castellum bland annat kan utnyttja ovan nämnda skattemässiga avskrivningar, skattemässigt avdragsgilla investeringar

och befintliga underskottsavdrag. Betald skatt som uppstår beror på att ett fåtal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Skatteberäkning i koncernen 2007-12-31	Underlag betald skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	924	–
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	– 519	519
investeringar	– 286	286
Övriga skattemässiga justeringar	– 7	7
Årets skattepliktigt förvaltningsresultat	112	812
Skattepliktig vinst sålda fastigheter	6	– 6
Ej skattepliktig värdeförändring på		
fastigheter	–	919
derivat	–	44
Skattepliktig värdeförändring på derivat	55	–
Årets skattepliktiga resultat	173	1 769
Underskottsavdrag, ingående balans	– 337	337
Skattemässiga avdragsgilla		
nedskrivning aktier	– 197	–
investeringar	– 24	24
övrigt	– 77	– 38
Underskottsavdrag, utgående balans	539	– 539
Årets skattepliktiga resultat	**77**	**1 553**
Därav 28% aktuell / uppskjuten skatt	– 22	– 434

Den totala skatten kan avvika från 28% i de fall det finns redovisade intäkter / kostnader som inte är skattepliktiga / avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar. Den totala skatten i Castellums resultaträkning är för 2007 lägre än 28%. Detta beror dels på skattemässigt avdragsgilla nedskrivningar på aktier i dotterbolag, dels på omvärdering av underskottsavdrag och uppskjutna skattefordringar hänförliga till fastighetsbolagsförvärv. Den effektiva skatten på förvaltningsresultatet oaktat nyttjande av underskottsavdrag kan beräknas till 3%. Som framgår av ovanstående tabell kan kvarvarande underskottsavdrag beräknas till 539 Mkr.

Vad avser moderbolaget har 14 Mkr (3) i uppskjuten skatt redovisats direkt mot eget kapital, då underliggande transaktion har redovisats på detta sätt.

	Koncern		Moderbolag	
Skattekostnad	**2007**	**2006**	**2007**	**2006**
Redovisat resultat före skatt	1 943	2 206	617	712
Skatt enligt gällande skattesats, 28%	– 544	– 618	– 173	– 199
Skatteeffekt på grund av:				
ej skattepliktigt koncernbidrag m m	–	–	154	38
ej skattepliktig utdelning	–	–	–	120
nedskrivning aktier i dotterbolag	55	32	–	–
bolagsförsäljning	–	54	–	–
övriga skattemässiga justeringar	33	–	–	–
Redovisad skattekostnad	**– 456**	**– 532**	**– 19**	**– 41**

Not 10 Personal och styrelse

	Koncern		Moderbolag	
	2007	**2006**	**2007**	**2006**
Antal anställda				
Medelantal anställda (samtliga i Sverige)	208	201	12	12
varav kvinnor	*70*	*73*	*5*	*5*

Under 2007 hade moderbolaget 7 (7) styrelseledamöter, varav 2 (2) kvinnor, medan antalet styrelseledamöter i koncernens samtliga bolag uppgick till 21 (21), varav 3 (3) kvinnor. Koncernen, tillika moderbolaget, har 10 (10) ledande befattningshavare, varav 2 (2) kvinnor. Totala antalet personer i dotterbolagens samtliga ledningsgrupper och koncernens ledande befattningshavare uppgick till 44 (40) personer, varav 10 (9) kvinnor.

Löner, arvoden och förmåner

	Koncern		Moderbolag	
	2007	2006	2007	2006
Löner, arvoden och förmåner				
Styrelseordförande	0,4	0,4	0,4	0,4
Övriga styrelseledamöter (200 tkr vardera)	1,2	1,2	1,2	1,2
Verkställande direktören				
Grundlön	2,4	2,5	2,4	2,5
Rörlig ersättning	1,1	1,5	1,1	1,5
Förmåner	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga ledande befattningshavare (koncern:9, moderbolag:3)				
Grundlön	9,3	9,9	3,1	3,2
Rörlig ersättning	4,0	5,7	1,1	2,1
Förmåner	0,6	0,6	0,1	0,1
Övriga anställda	74,2	66,7	6,9	7,3
Summa	**93,2**	**88,5**	**16,3**	**18,3**
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktör	0,7	0,7	0,7	0,7
Övriga nio ledande befattningshavare	2,8	2,9	0,8	0,7
Övriga anställda	9,2	8,0	0,6	0,5
Summa	**12,7**	**11,6**	**2,1**	**1,9**
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt				
Styrelsens ordförande	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga styrelseledamöter	0,4	0,4	0,4	0,4
Verkställande direktör	1,3	1,5	1,3	1,5
Övriga nio ledande befattningshavare	5,1	5,6	1,6	1,9
Övriga anställda	28,8	24,5	2,4	2,6
Summa	**35,7**	**32,1**	**5,8**	**6,5**
Totalt	**141,6**	**132,2**	**24,2**	**26,7**

Företagsledning

I företagsledningen ingår verkställande direktören, vice verkställande direktören med ansvar för affärsutveckling, finansdirektören och ekonomidirektören i Castellum AB samt de sex verkställande direktörerna i dotterbolagen.

Ersättning och förmåner

Ersättning och förmåner till företagsledningen beslutas av ersättningsutskottet. Ersättningen består dels av en grundlön, dels en rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram som beskrivs nedan. Den rörliga ersättningen kan över programmets treårsperiod uppgå till maximalt tre årslöner.

Företagsledningen, om totalt tio personer, har ett incitamentsprogram som består av två delar:

- En resultatrelaterad del som främst baseras på resultatutvecklingen och, om målen uppfylls, utbetalas som lön årsvis efter att bokslutet fastställs. Den resultatbaserade delen, som sträcker sig till och med 2007 kan maximalt uppgå till en halv årslön per år, motsvarande en kostnad för Castellum om 8 Mkr inklusive sociala kostnader.
- En aktiekursrelaterad del som baseras på Castellumaktiens totalavkastning under en treårsperiod, såväl i nominella tal som jämfört med fastighetsindex. Eventuell bonus utbetalas som lön efter mätperioden juni 2005 – maj 2008. Den aktiekursrelaterade delen kan maximalt under treårsperioden uppgå till en och en halv årslön, motsvarande en kostnad för Castellum om 23 Mkr inklusive sociala kostnader.

Befattningshavare som erhåller rörlig ersättning enligt incitamentsprogrammet förbinder sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande bonus efter skatt. Utfallande bonus är ej pensionsgrundande. Ett nytt incitamentsprogram, som i princip är en förlängning av det gamla, antogs av årsstämman 2007. Det nya programmet gäller för den resultatrelaterade delen för åren 2008, 2009 och 2010 och för den aktiekursrelaterade delen från juni 2008-maj 2011.

Pensioner

Personer i företagsledningen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att efter avslutad anställning har den anställde rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå, tas ut som pension. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. För övriga i företagsledningen är pensionsåldern 65 år.

Avgångsvederlag
Vid uppsägning från bolagets sida äger verkställande direktören rätt till lön under två år med avräkning för lön och ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet.

Övriga i företagsledningen äger, vid uppsägning från bolagets sida, rätt till lön under maximalt ett år med avräkning för lön och ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet.

Pensioner övriga anställda

Övriga anställda i Castellum har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att den anställde efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå, tas ut som pension. Undantag finns dock för ett 25-tal anställda som istället har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande utbetalningar till Alecta. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 1 Mkr (1). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december, har vid årsredovisningens undertecknande ej offentliggjorts varför denna inte kan anges. Alectas senaste officiella konsolideringsnivå uppgick per september 2007 till 164,0% (december 2006: 143,1%). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron för året uppgick till 2% (2%), varav andelen långtidssjukskrivna var 1%-enheter (0). Vad avser sjukfrånvaron för män och kvinnor var denna 1% (1%) respektive 4% (2%). Sjukfrånvaron för anställda i åldersgruppen 29 år och yngre var 1% (1%), i åldersgruppen 30-49 år 2% (2%) medan den i åldersgruppen 50 år och äldre uppgick till 2% (1%). Moderbolagets sjukfrånvaro uppgick till 1% (1%).

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncern		Moderbolag	
	2007	2006	2007	2006
Specifikation årets förändring				
Ingående balans	24 238	21 270	–	–
Ny-, till- och ombyggnation	1 084	991	–	–
varav aktiverade räntekostnader	*13*	*11*	–	–
Förvärv	1 514	1 292	–	–
Försäljningar	– 38	– 377		
Värdeförändring	919	1 062	–	–
Utgående balans	**27 717**	**24 238**	**–**	**–**
Specifikation taxeringsvärde				
Byggnader	11 963	8 042	–	–
Mark	3 069	2 525	–	–
Summa taxeringsvärde	**15 032**	**10 567**	**–**	**–**
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter	2 259	2 014	–	–
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	771	700	–	–

Årets investeringar

Castellum har under 2007 investerat för totalt 2 598 Mkr (2 283), varav 1 514 Mkr (1 232) avser förvärv och 1 084 Mkr (991) ny-, till- och ombyggnation. Årets förvärv avser 38 fastigheter där merparten har skett i bolagsform löpande under året. Det koncernmässig anskaffningsvärdet om 1 514 Mkr består dels av ett kassaflödesmässigt anskaffningsvärde om 1 349 Mkr, dels övertagande av uppskjuten skatteskuld om 165 Mkr. Det enskilt största bolagsförvärvet uppgick till mindre än 1% av Castellums tillgångsmassa. Om de fastigheter Castellum ägde vid årets utgång hade ägts under hela året, kan driftsöverskottet beräknas till 1 542 Mkr.

Väsentliga åtaganden

Castellum har inga väsentliga åtaganden vad gäller att förvärva eller försälja någon förvaltningsfastighet. Dock har Castellum åtagande att färdigställa påbörjade investeringar med ytterligare drygt 900 Mkr utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Påbörjade investeringar	Investering, Mkr	Varav kvar, Mkr	Färdigställd
Nordstaden 2:16, Göteborg	184	23	Kvartal 2, 2008
Forskaren 2, Lund	108	83	Kvartal 3, 2008
Kärra 74:2, Göteborg	5	110	Kvartal 4, 2009
Varla 3:22, Kungsbacka	6	88	Kvartal 3, 2008
Lindholmen 28:2, Göteborg	70	12	Kvartal 2, 2008

Värderingsmodell

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva och exemplifiera Castellums kassaflödesbaserade modell för beräkning av fastighetsbeståndets värde. Fastighetsbeståndets värde beräknas i denna modell som summa nuvärde av driftsöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste nio åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet år 10 utgörs av summa nuvärde av driftsöverskott under återstående ekonomisk livslängd. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark.

Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är avkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är den vägda kostnaden för lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital utgår från marknadsmässig ränta på lån. Kostnaden för eget kapital utgår från den "riskfria räntan" motsvarande lång statsobligationsränta med tillägg för "riskpremie". Riskpremien är individuell för varje investering och beror på investerarens uppfattning om framtida risk och potential

För att åskådliggöra modellen har följande exempel upprättats. Det bör noteras att antaganden beträffande kassaflödets utveckling och övriga i modellen ingående antaganden har endast till syfte att exemplifiera modellen. Exemplet skall således inte betraktas som en prognos av bolagets förväntade framtida utveckling.

Antaganden i exemplet:

- *Den ekonomiska uthyrningsgraden bedöms öka för att nå en långsiktig nivå om 95% år 2012.*
- *Driftsöverskott år 2007 baseras på utfallet för förvaltningsfastigheterna, med en antagen kostnad om 30 kr/kvm avseende renodlad fastighetsadministration.*
- *Tillväxten i hyresvärde och fastighetskostnader har antagits till 1% per år under kalkylperioden.*
- *Fastighetsbeståndets genomsnittliga ekonomiska livslängd har antagits till 50 år.*
- *Projekt och mark har antagits till 1 111 Mkr.*
- *Avkastningskravet beräknas enligt följande:*

	Avkastningskrav	Andel av kapital	Vägt avkastningskrav
Eget kapital	7,0% - 20,5%	30%	2,1% - 6,1%
Lånat kapital	5,5%	70%	3,9%
Vägt avkastningskrav		**100%**	**6,0% - 10,0%**

Exempel - beräkning av fastighetsbeståndets värde

Mkr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hyresvärde	**2 621**	2 647	2 674	2 700	2 727	2 755	2 782	2 810	2 838	2 867	2 895
Hyresintäkter	**2 304**	2 369	2 433	2 498	2 564	2 617	2 643	2 670	2 696	2 723	2 750
Ekonomisk uthyrningsgrad	***87,9%***	***90%***	***91%***	***92%***	***94%***	***95%***	***95%***	***95%***	***95%***	***95%***	***95%***
Fastighetskostnader	**-722**	-729	-737	-744	-751	-759	-766	-774	-782	-790	-798
Driftsöverskott = kassaflöde	**1 582**	**1 640**	**1 696**	**1 754**	**1 813**	**1 858**	**1 877**	**1 896**	**1 914**	**1 933**	**1 952**
Diskonterat kassaflöde år 1-9	**11 829**										
Diskontering restvärde år 10	**14 837**										28 926
Antaget värde, projekt o mark	**1 111**										
Summa fastighetsvärde	**27 777**										

Diskontering kassaflöde

Diskontering restvärde

Intern värdering

Castellum redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2007 internt värderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 10-årig kassaflödesmodell, som översiktligt beskrivits ovan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels avkastningskravet. Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 1,5%, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Någon hänsyn har ej tagits till eventuella portföljpremier.

Antaganden om avkastningskrav m m

Avkastningskravet på eget kapital är individuellt för varje fastighet och baseras på antagande om realränta, inflation samt riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar – generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den generella risken har antagits vara 2,75%. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom t ex materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i

lokaler och lägenheter samt kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas till exempelvis kontraktens längd, storlek och antal.

För att beräkna avkastningen för totalt kapital har antagande om kostnaden för lånat kapital gjorts om 5,5%. Kostnaden för lånat kapital utgörs av realränta och inflation. Vidare har antagande om soliditetsnivåer om 35-45% gjorts beroende på fastighetskategori.

Avkastningen på totalt kapital beräknas genom att avkastningskravet på eget kapital samt lånekostnaden vägs samman utifrån soliditetsnivåerna. Avkastningskravet på totalt kapital används för att diskontera det bedömda 10-åriga framtida kassaflödet, medan diskontering av restvärdet sker med avkastning på totalt kapital reducerat med tillväxt motsvarande inflation.

Av nedanstående tabell framgår de antaganden som ligger till grund för Castellums värdering.

Antagande per fastighetskategori 2007-12-31	Kontor/butik	Lager/industri
Realränta	3,0%	3,0%
Inflation	1,5%	1,5%
Risk	4,6% -12,0%	6,5% - 13,3%
Avkastning eget kapital	9,1% - 16,5%	11,0% - 17,8%
Ränta	5,5%	5,5%
Soliditet	35%	45%
Avkastning totalt kapital	6,8% - 9,4%	8,0% - 11,0%
Avkastningskrav efter avdrag för tillväxt motsvarande inflation	5,3% - 7,9%	6,5% - 9,5%

Det genomsnittliga avkastningskravet har jämfört med föregående år sänkts med 0,1 procentenheter, vilket skedde under första halvåret 2007.

Det genomsnittliga avkastningskravet i värderingen kan utifrån intjäningsförmågan vid ingången av 2008, beräknas till 6,8% (6,9%). Beräkningen har gjorts utifrån driftsöverskottet med justering för normaliserad uthyrningsgrad till 95%, kända indexhöjningar för 2008 samt vissa justeringar av fastighetskostnaderna såsom bland annat graddagsjustering och en antagen kostnad för fastighetsadministration om 30 kr/kvm.

Projekt och byggrätter

Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter och mark har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter.

Fastighetsbeståndets värde

Den interna värderingen visar ett verkligt värde om 27 717 Mkr (24 238), vilket motsvarar en värdeuppgång om ca 3% (5%). Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och region.

Fastighetsvärde, Mkr 2007-12-31	Kontor/ butik	Lager/industri	Projekt/ mark	Summa
Storgöteborg	5 127	3 994	172	9 293
Öresundsområdet	4 854	1 752	300	6 906
Storstockholm	3 603	1 282	381	5 266
Mälardalen	2 324	819	135	3 278
Östra Götaland	2 273	578	123	2 974
Summa	**18 181**	**8 425**	**1 111**	**27 717**

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har 111 fastigheter motsvarande värdemässigt 50% av beståndet värderats av NAI Svefa. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna, men även med syftet att spegla den totala portföljens sammansättning avseende kategori och geografi. NAI Svefas värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 13 976 Mkr, inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/–5-10%. Osäkerhetsintervallets storlek varierar beroende på respektive fastighets kategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 13 909 Mkr. Det kan konstateras, att på portföljnivå överensstämmer den externa värderingen väl med den interna, även om individuella skillnader förekommer.

Osäkerhetsintervall

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorde enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast ligger inom +/– 5-10% skall ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/-5% ett värdeintervall om 26 331 - 29 103 Mkr.

Inventarier

Not 12

	Koncern		Moderbolag	
	2007	2006	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	48	45	3	3
Inköp	6	5	0	0
Försäljning / Utrangering	– 2	– 2	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**52**	**48**	**3**	**3**
Ingående avskrivningar	– 35	– 31	– 2	– 2
Försäljning / Utrangering	2	1	0	0
Årets avskrivningar	– 6	– 5	– 1	0
Utgående avskrivningar	**– 39**	**– 35**	**– 3**	**– 2**
Bokfört värde	**13**	**13**	**0**	**1**

Andelar koncernföretag

Not 13

	Koncern		Moderbolag	
	2007	2006	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	–	–	4 087	3 727
Kapitaltillskott	–	–	–	360
Förvärv	–	–	–	0
Utgående anskaffningsvärde	–	–	**4 087**	**4 087**
Bokfört värde	–	–	**4 087**	**4 087**

Principer för konsolidering av koncernbolag framgår av redovisningsprinciperna. Direktägda dotterbolag framgår nedan, medan övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

Direktägda dotterbolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
Fastighets AB Brostaden	556002-8952	Stockholm	100%	945
Aspholmen Fastigheter AB	556121-9089	Örebro	100%	506
Eklandia Fastighets AB	556122-3768	Göteborg	100%	687
Harry Sjögren AB	556051-0561	Mölndal	100%	683
Fastighets AB Corallen	556226-6527	Värnamo	100%	515
Fastighets AB Briggen	556476-7688	Malmö	100%	751
Fastighets AB Regeringsgatan	556571-4051	Göteborg	100%	0
Fastighets AB Regeringsgatan 1	556715-8331	Göteborg	100%	0
Fastighets AB Regeringsgatan 2	556715-8349	Göteborg	100%	0
Summa				**4 087**

Eget kapital och substansvärde

Not 14

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2007 fördelat på 172 006 708 registrerade A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 0,50 per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda. Av de registrerade aktierna äger Castellum 8 006 708 aktier, till ett totalt nominellt belopp om 4 003 354 kronor. Antalet utestående aktier är således 164 000 000, vilket är oförändrat mot samma period föregående år. Återköpta egna aktier har ingen rösträtt eller rätt till utdelning. Det förekommer inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning. Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier).

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Antal aktier	Kvotvärde per aktie	Aktiekapital, kr
Bildande A-aktier	1993-10-27	+500	100	+50 000
Nyemission, A-aktier	1994-09-27	+999 500	100	+99 950 000
Split 50:1	1997-03-25	+49 000 000	2	–
Vid börsnotering	**1997-05-23**	**50 000 000**	**2**	**100 000 000**
Nyemission, C-aktier	2000-07-12	+7 142 857	2	+14 285 714
Inlösen, A-aktier	2000-07-12	–6 998 323	2	–13 996 646
Inlösen, C-aktier	2000-11-13	–7 142 857	2	–14 285 714
Aktiesplit 4:1	2006-04-27	129 005 031	0,50	–
Årets utgång	**2007-12-31**	**172 006 708**	**0,50**	**86 003 354**

Bundet och fritt eget kapital

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Återköpta egna aktier

Castellum återköpte under år 2000 totalt 8 006 704 egna aktier för 194 Mkr, motsvarande 4,7% av totalt registrerat antal aktier. Därefter har inga återköp av egna aktier skett.

Utdelning

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Föreslagen ännu ej utbetald utdelning för räkenskapsåret 2007 uppgår till 3,00 kronor per aktie, totalt 492 Mkr. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

Substansvärde

Vid beräkning av substansvärdet för ett fastighetsbolag generellt och för Castellum specifikt, finns det utöver vad som framgår av balansräkningen, huvudsakligen två faktorer att ta hänsyn till - osäkerhetsintervall i fastighetsvärdering och uppskjuten skatteskuld.

Vid fastighetsvärdering används oftast ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10% för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I Castellums fall motsvarar detta ett intervall om +/- 1,4 - 2,8 mdr.

Nuvarande redovisningsregler anger att uppskjuten skatteskuld skall redovisas till nominellt 28% medan den verkliga skatten är betydligt lägre. För närvarande görs bedömningen att den verkliga diskonterade uppskjutna skatteskulden inte överstiger 5% innebärande att ytterligare 2,7 mdr skall tillföras eget kapital.

Substansvärde	Mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	11 204	68
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	3 322	21
Justerat för bedömt marknadsvärde av uppskjuten skatt (5%)	– 593	– 4
Substansvärde oaktat osäkerhetsintervall i fastighetsvärdering	**13 933**	**85**
Osäkerhetsintervall fastighetsvärderingar +/– 5% efter skatt	+/– 1 317	+/– 8

Castellums mål utgår från tillväxt i kassaflödet och är inte direkt relaterat till substansvärdet. Målet är att kassaflödet, dvs förvaltningsresultat per aktie, skall ha en årlig tillväxt om minst 10%. I syfte att nå detta mål, skall årligen investeras minst 1 000 Mkr. Alla investeringar skall bidra till tillväxtmålet i förvaltningsresultatet inom 1-2 år och ha en värdepotential om minst 10%. Försäljning av fastighet skall ske när det är affärsmässigt motiverat och när alternativ investering kan erhållas med bättre avkastning. Castellum skall ha en stabil kapitalstruktur, innebärande en belåningsgrad som varaktigt inte skall överstiga 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Skulder

Not 15

	Koncern		Moderbolag	
	2007	2006	2007	2006
Räntebärande låneskulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	–	–	–	–
Övriga ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	783	702	116	150
Räntebärande låneskulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	4 582	3 337	4 607	3 429
Räntebärande låneskulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	8 000	7 500	8 000	7 500
Summa exkl. uppskjuten skatteskuld	**13 365**	**11 539**	**12 723**	**11 079**

Under 2008 förfaller kortfristiga räntebärande låneskulder om 6 082 Mkr (6 487), men då de täcks av outnyttjade långfristiga ramar anses dessa vara långfristiga. Skuldernas verkliga värde överensstämmer med bokfört värde.

Långfristiga räntebärande skulder

Not 16

Castellums finansiering och hantering av finansiella risker bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Den finansiella verksamheten är centraliserad till moderbolaget. Finansfunktionen hos moderbolaget fungerar som koncernens internbank med ansvar för koncernens finansiering, hantering av finansiella risker och cash management.

Mål

Målen i finanspolicyn är:

- Stabil kapitalstruktur, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.
- Säkerställa behovet av långfristig finansiering och likviditet.
- Uppnå ett lågt och stabilt räntenetto inom givet riskmandat.

Finanspolicy

I finanspolicyn anges mandat och limiter för hantering av de finansiella risker som definieras i policyn samt övergripande ansvarsfördelning. I moderbolaget finns en samlad funktion för självständig risk- och regelkontroll av den finansiella verksamheten. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen har styrelsen en årlig översyn av finanspolicyn.

Den finansiella verksamheten i Castellum skall bedrivas så att kostnaderna för den finansiella riskhanteringen minimeras. Det innebär att Castellum genomför finansiella transaktioner utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Den finansiella riskhanteringen sker således på portföljnivå. Internbanken arbetar med koncernkontosystem för att möjliggöra nettohantering av koncernens betalningsflöden. Portföljhantering av upplåning innebär att en koncernintern transaktion såsom till exempel ett internt lån inte replikeras av en identisk extern transaktion utan lån upptas under låneavtal efter bedömning av koncernens samlade lånebehov. För en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömning av den ränterisk som uppstår vid upptagande av enskilt lån med kort räntebindning under olika låneavtal, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på den totala upplåningen.

Policy	**Mål**	**Utfall**
Belåningsgrad	Ej varaktigt över 55%	45%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	287%
Ränterisk		
– genomsnittlig räntebindning	0,5-3 år	2,2 år
– andel förfall inom 6 månader	Högst 50%	45%
Valutarisk	Inte tillåtet	Ingen exponering
Upplåningsrisk	Minst 50% låneavtal med löptid om minst 2 år	100%
Motpartstrisk	Kreditinstitut med hög rating lägst ”investment grade”	Uppfylles
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	2 151 Mkr i outnyttjat beviljat låneutrymme

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade Castellum långfristiga bindande låneavtal i bank om sammanlagt 13 300 Mkr (11 050), långfristiga obligationslån om 650 Mkr (350), kortfristiga bindande låneavtal i bank om 776 Mkr (1 776) och ett företagscertifikatprogram om 4 000 Mkr (3 000). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 7 Mkr (8) uppgick till 12 575 Mkr (10 829) varav 2 949 Mkr avser utestående företagscertifikat, för vilka det finns full täckning av outnyttjat utrymme i långfristiga låneavtal.

Låneavtal/-ramar	Belopp, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Långfristiga bindande låneavtal i bank	13 300	8 850
Långfristiga obligationslån	650	650
Kortfristiga bindande låneavtal i bank	776	126
Certifikatprogram	4 000	2 949
Summa	**18 726**	**12 575**

Den genomsnittliga återstående löptiden på Castellums långfristiga låneavtal uppgick per 2007-12-31 till 5,2 år (5,8). Långfristiga låneavtal uppgår till 13 950 Mrk (11 400), vilket överstiger utnyttjade krediter om 12 575 Mkr (10 829) med 1 375 Mkr (629). Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden låneavtalen förfaller till omförhandling eller amortering.

Låneavtalens förfallostruktur	Avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
1-2 år	1 150	250
2-3 år	1 100	1 000
3-4 år	3 700	2 900
4-5 år	–	–
5-10 år	8 000	5 350
Summa långfristiga avtal	13 950	9 500
Kortfristiga låneavtal (0-1 år)	776	126
Företagscerifikatprogram (0-1 år)	4 000	2 949
Totala kreditavtal	**18 726**	**12 575**
Outnyttjat låneutrymme i långfristiga avtal		1 375

Internbanken upptar lån under låneavtalen, emitterar obligationer eller företagscertifikat för vidare utlåning till de fastighetsägande dotterbolagen. Samtliga avtal ger Castellum rätt att välja räntebindningsperiod samt i vissa fall även rätt att välja räntebas, d v s respektive kreditinstituts offererade rörliga räntebas, Stibor-ränta eller fast ränta.

Lånen kan säkerhetsmässigt indelas i nedanstående kategorier:

- Lån mot ställande av säkerhet i form av Castellums reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerställningar kompletteras i merparten av fallen med garanti om belåningsgrad och räntetäckningsgrad.
- Lån utan ställande av säkerhet, så kallade blancolån.
- Emission av obligationer utan ställande av säkerhet.
- Emission av företagscertifikat utan ställande av säkerhet.

I avtalen angivna villkor för utlåning är i samtliga fall förenliga med Castellums finansiella mål. Oavsett typ av låneavtal innehåller de sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning och om det för långivaren uppstår ett oacceptabelt enhandsengagemang. Om långivaren påkallar rätten till omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i låneavtalen fastställda avvecklingstider för de låneavtal som omfattas av sådana villkor.

Castellum kan öka respektive minska utnyttjandet under låneavtalen med kort framförhållning. Strävan är att minimera de räntebärande skulderna och kassalikviditet skall i första hand användas för att minska utestående skulder.

För att säkerställa Castellums behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Castellum kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya låneavtal. Under året har Castellum netto ingått nya långfristiga låneavtal med nordiska banker om 1 250 Mkr, emitterat obligationer om 300 Mkr, höjt företagscertifikatprogrammet med 1 000 Mkr samt omförhandlat och förlängt låneavtal om 7 500 Mkr. Låneavtalen har i samtliga fall nytecknats eller omförhandlats till förmånligare kreditvillkor jämfört med befintliga villkor. Castellums tillgång till långfristig finansiering har inte påverkats av den senaste tidens internationella kreditoro.

Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 december 2007 var 4,4% (4,0), vilket är 0,2%-enheter högre än den genomsnittliga räntan under året. Den högre utgående räntan är en effekt av stigande marknadsräntor. Marknadsräntan per samma datum på en motsvarande portfölj uppgick till 5%. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,2 år (2,3). Andelen lån med ränteförfall under kommande 6-månaders period uppgick till 45% (60).

Ränteförfallostruktur	Belopp, Mkr	Medelränta
0-1 år	6 075	4,6%
1-2 år	1 750	4,1%
2-3 år	1 350	4,0%
3-4 år	50	4,2%
4-5 år	1 700	4,3%
5-10 år	1 650	4,5%
Summa	**12 575**	**4,4%**

Castellums strategi att använda räntederivat för att hantera ränterisken och uppnå önskad räntebindningsstruktur innebär att det över tiden kan uppstå värdeförändringar i räntederivatportföljen. Dessa värdeförändringar uppkommer dels vid förändring av marknadsräntan, dels med anledning av tidsfaktorn (en ursprunglig 5-årig räntebindning med två år kvar till förfall, värderas som en 2-årig räntebindning). Per 31 december 2007 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till 44 Mkr. En parallellförskjutning uppåt av diskonteringsräntan som användes vid värdering av räntederivatportföljen per 31 december 2007 med 1%-enhet skulle förändra värdet av derivatportföljen med 104 Mkr.

I följande tabell framgår derivatportföljens nominella belopp inklusive upplupen ränta och marknadsvärde per 2007-12-31 samt marknadsvärdet på portföljen vid förändring av räntan +/- 1%-enhet. Derivatinstrument med optionsinslag har förfallomässigt fördelats i samma tidssegment som före antagen ränteförändring.

År	Belopp, Mkr	Marknads-värde, Mkr	Genomsnittlig ränta	Marknadsvärde ränta +1%-enhet	Marknadsvärde ränta -1%-enhet
2008	400	– 3	5,1%	1	– 8
2009	1 750	– 3	3,9%	11	– 41
2010	1 362	18	3,8%	29	– 13
2011	52	– 2	4,1%	– 5	– 3
2012	1 703	2	4,2%	9	– 71
2013+	1 859	32	4,4%	103	– 61
Summa	**7 126**	**44**	**4,2%**	**148**	**– 197**

Uppskjuten skatteskuld / fordran

Not 17

En realisering av samtliga tillgångar och skulder till koncernmässigt bokfört värde samt nyttjande av kvarvarande underskottsavdrag skulle, som framgår av tabellen nedan, ge en skattepliktig vinst om 11 864 Mkr (9 724), motsvarande en skatteutbetalning om 3 322 Mkr (2 723).

Vad avser moderbolaget utgör den uppskjutna skatteskulden om 3 Mkr (2), 28% av nettot av outnyttjade underskottsavdrag om 36 Mkr (7) och skillnad mellan derivatens bokförda värde och dess skattemässiga värde om –44 Mkr (0). Av årets förändring av den uppskjutna skatteskulden har 14 Mkr (3) bokförts direkt mot eget kapital.

Underskotts-avdrag

Castellums underskottsavdrag beräknas per 31 december 2007 uppgå till 539 Mkr (337). Dess förändring framgår av tabellen i not 9.

Skattemässiga över- och undervärden på fastigheter

Vid en beräkning av det skattemässiga utfallet i koncernen av en försäljning av fastigheterna, skall mot det koncernmässigt bokförda värdet om 27 717 Mkr (24 238), ställas det skattemässiga värdet i juridisk person vilket totalt uppgår till 15 358 Mkr (14 177). Det innebär att vid en försäljning av Castellums samtliga fastigheter skulle den skattepliktiga nettovinsten överstiga den i koncernen redovisade vinsten med 12 359 Mkr (10 061). Redovisningen utgår från att varje fastighet säljs av respektive juridisk person till maximal skattebelastning.

Tidigare gjorda nedskrivningar där skattemässigt avdrag erhållits uppgår till drygt 200 Mkr. Dessa kan, förutsatt en fortsatt värdeuppgång, framgent komma att återföras.

	2007		2006	
Uppskjuten skatteskuld	Underlag	Skatt 28%	Underlag	Skatt 28%
Underskottsavdrag				
Vid årets ingång	337	94	581	163
Årets förändring enligt resultaträkning	202	57	– 244	– 69
Vid årets utgång	**539**	**151**	**337**	**94**
Skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga restvärde				
Vid årets ingång	– 10 061	– 2 817	– 8 172	– 2 289
Årets förändring resultaträkning	– 1 711	– 479	– 1 620	– 453
Förvärv/försäljning fastighet via bolag	– 587	– 165	– 269	– 75
Vid årets utgång	**– 12 359**	**– 3 461**	**– 10 061**	**– 2 817**
Derivat				
Vid årets ingång	–	–	–	–
Årets förändring enligt resultaträkning	– 44	– 12	–	–
Vid årets utgång	**– 44**	**– 12**	–	–
Totalt				
Vid årets ingång	– 9 724	– 2 723	– 7 591	– 2 126
Årets förändring	– 2 140	– 599	– 2 133	– 597
Vid årets utgång	**– 11 864**	**– 3 322**	**– 9 724**	**– 2 723**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2007	2006	2007	2006
Förskottsbetalda hyror	288	265	–	–
Upplupna räntor	95	76	95	76
Övrigt	89	75	18	17
Summa	**472**	**416**	**113**	**93**

Not 19 Ställda säkerheter

	Koncern		Moderbolag	
	2007	2006	2007	2006
Fastighetsinteckningar	11 793	10 487	–	–
Långfristiga fordringar koncernföretag	–	–	10 872	9 617
Summa	**11 793**	**10 487**	**10 872**	**9 617**

Not 20 Övriga ansvarsförbindelser

	Koncern		Moderbolag	
	2007	2006	2007	2006
Borgen för dotterbolag	–	–	300	300
Summa	–	–	**300**	**300**

Not 21 Kassaflödesanalys

	Koncern		Moderbolag	
	2007	2006	2007	2006
Skillnad betalt och redovisat finansnetto				
Redovisat finansnetto i resultaträkningen	– 495	– 364	9	11
Förändring av upplupna räntor	19	– 1	19	– 1
Betalt finansnetto	**– 476**	**– 365**	**28**	**10**

	Koncern		Moderbolag	
	2007	2006	2007	2006
Skillnad betalt / redovisat ansk. förvärv fastigheter				
Redovisat anskaffningsvärde i balansräkningen	1 514	1 292	–	–
Övertagen uppskjuten skatt vid bolagsförvärv	– 165	– 79	–	–
Betalt anskaffningsvärde fastighetsförvärv	1 349	1 213	–	–

Händelser efter balansdagen

Not 22

Styrelsen i Castellum AB avser att föreslå årsstämman en utdelning om 3,00 kronor per aktie, vilket innebär en höjning med 5% mot föregående år.

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 6 februari 2008.

Resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen skall fastställas på Castellum AB:s årsstämma, vilken beräknas äga rum den 27 mars 2008.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	3 663 922 974 kronor
Årets resultat	598 303 085 kronor
	4 262 226 059 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare, 3,00 kronor per aktie	492 000 000 kronor
Överförs i ny räkning	3 770 226 059 kronor
	4 262 226 059 kronor

I bolaget finns 172 006 708 registrerade aktier, varav för närvarande 8 006 708 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier.

Summan av ovan föreslagen utdelning om 492 000 000 kronor kan komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras innan avstämningsdag för utdelning.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06 (Redovisning för juridiska personer).

Det antecknas vidare att den föreslagna vinstutdelningen utgör 74 % av koncernens förvaltningsresultat efter skatt, vilket ligger i linje med uttalad målsättning att dela ut minst 60 % av koncernens förvaltningsresultat efter skatt med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande.

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att på sikt infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 11,3 % av bolagets eget kapital och 4,4 % av koncernens eget kapital. Den uttalade målsättningen för koncernens kapitalstruktur med en belåningsgrad som varaktigt ej skall översiga 55 % och en räntetäckningsgrad om minst 200 % innehålls efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen kommer heller inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Värdering till verkligt värde

Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14a § årsredovisningslagen. Därvid har visat sig ett övervärde om 32 Mkr efter skatt som ökat det egna kapitalet med nämnda belopp.

Göteborg den 23 januari 2008
Styrelsen

Årsredovisningens undertecknande

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 6 februari 2008

Jan Kvarnström
Ordförande

Per Berggren

Marianne Dicander Alexandersson

Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist

Christer Jacobson

Göran Lindén

Mats Wäppling

Håkan Hellström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 6 februari 2008

Carl Lindgren
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Castellum AB (publ) org nr 556475-5550

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Castellum AB (publ) för år 2007. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 6-61 samt 64-100. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 6 februari 2008

Carl Lindgren
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Castellums fastighetsbestånd 2007

Storgöteborg	104
Öresundsområdet	112
Storstockholm	118
Mälardalen	122
Östra Götaland	128
Sålda fastigheter under 2007	135

Förvaltande bolag: ASP = Aspholmen Fastigheter AB BRI = Fastighets AB Briggen BRO = Fastighets AB Brostaden
COR = Fastighets AB Corallen EKL = Eklandia Fastighets AB HAR = Harry Sjögren AB

Storgöteborg

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag							Förv.	
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	bolag	Anm
KONTOR/BUTIK													
Annedal 21:10	Haraldsgatan 5	Göteborg	1995	4 970	–	–	–	–	–	4 970	74 400	EKL	
Guldheden 8:10	Guldhedsgatan 5	Göteborg	1995	9 776	–	23	–	–	–	9 799	–	EKL	
Gullbergsvass 1:15	Lilla Bommenstorg	Göteborg	2001	8 131	–	–	–	–	42	8 173	130 000	EKL	
Heden 16:5	Parkg 10/Nya Allén 5	Göteborg	1961	1 303	–	–	–	616	10	1 929	22 479	EKL	
Inom Vallgraven 4:1	Östra Larmgatan 18	Göteborg	1856/1988	2 597	–	–	–	–	–	2 597	27 200	EKL	
Inom Vallgraven 19:17	Kyrkogatan 38-40	Göteborg	1919	975	368	20	–	–	–	1 363	22 800	EKL	
Inom Vallgraven 22:3	Kungsgatan 31-33	Göteborg	1929	1 080	488	–	–	–	–	1 568	34 000	EKL	
Inom Vallgraven 33:9	Västra Hamng 21/Vallg 9	Göteborg	1929/1995	1 063	510	–	–	–	–	1 573	22 400	EKL	
Inom Vallgraven 34:8	Kungsg 19-23/Magasinsg 18	Göteborg	1929/1994	2 843	831	55	–	–	638	4 367	80 900	EKL	
Inom Vallgraven 35:14	Kungsg 15-17/Magasinsg 17	Göteborg	1929/1991	3 205	319	–	–	469	184	4 177	86 861	EKL	
Inom Vallgraven 35:16 A	Kaserntorget 5/Vallg 2	Göteborg	1991	2 371	590	36	–	–	–	2 997	43 400	EKL	
Inom Vallgraven 35:17	Magasinsg 11-13/Vallg 4-6	Göteborg	1991	251	54	–	–	1 146	–	1 451	20 295	EKL	
Inom Vallgraven 57:2	Drottningg7/V Hamng 5	Göteborg	1988/1990	6 055	652	325	–	–	–	7 032	76 400	EKL	
Lorensberg 46:5	Kungsportsavenyen 7	Göteborg	1930	276	691	–	–	–	–	967	21 200	EKL	
Lorensberg 48:8	Vasagatan 46	Göteborg	1900/1992	1 401	202	40	–	–	34	1 677	17 824	EKL	
Masthugget 3:6	Linnegatan 5	Göteborg	1893/1980	1 282	628	–	–	1 079	–	2 989	35 800	EKL	
Masthugget 9:17	Järntorget 3-4	Göteborg	1900	2 865	518	10	–	–	–	3 393	46 400	EKL	
Masthugget 26:1	Barlastgatan 2	Göteborg	1923	4 038	1 075	–	–	2 796	–	7 909	107 400	EKL	
Nordstaden 2:16	Östra Hamngatan 16	Göteborg	1974	13 855	2 628	–	–	–	4	16 487	398 676	EKL	
Pustervik 3:8	Brogatan 4	Göteborg	1988	3 910	–	–	–	–	–	3 910	33 400	EKL	
Gamlestaden 22:14	Gamlestadsvägen 16	Göteborg	1920/1985	17 398	–	1 207	210	–	858	19 673	71 240	EKL	
Gamlestaden 26:1	Marieholmsgatan 10	Göteborg	1914/1987	5 623	270	1 340	8 179	–	–	15 412	50 627	EKL	T/B
Olskroken 14:2	Ånäsv 44-46/Svang 2-4/Ejderg 3	Göteborg	1895/1986	7 353	315	135	5 265	136	–	13 204	63 955	EKL	
Skår 58:1	St Sigfridsgatan 89	Göteborg	1991	11 855	–	–	–	–	–	11 855	112 800	EKL	B
Arendal 764:394	Sydatlanten 15-17	Göteborg	1974/1991	9 358	–	–	–	–	2	9 360	45 745	EKL	T
Backa 27:24	Bergögatan 10	Göteborg	1984	739	–	352	382	–	208	1 681	7 591	EKL	
Backa 27:25	Bergögatan 12	Göteborg	1984	652	–	47	–	–	251	950	3 719	EKL	
Backa 27:40	Bergögatan 16	Göteborg	1984	823	–	367	–	–	190	1 380	6 283	EKL	
Backa 27:43	Bergögatan 5-7	Göteborg	1984	3 124	–	1 293	–	–	411	4 828	25 800	EKL	
Kärra 77:3	Tagenevägen 70	Göteborg	1990	1 285	–	–	–	–	–	1 285	5 548	EKL	T
Lindholmen 28:2	Theres Svenssons Gata 9-11	Göteborg	2006	5 050	–	–	–	–	–	5 050	54 000	EKL	
Rambergsstaden 733:409	Herkulesgatan 68	Göteborg	1988	2 322	944	908	–	–	119	4 293	21 777	EKL	
Sannegården 28:14	Vingalandsgatan 2	Göteborg	1880/1987	4 822	–	1 736	–	–	34	6 592	62 600	EKL	
Tingstadsvassen 11:11	Ringög 12/Kolgruveg 3-5	Göteborg	1992	3 693	2 170	82	–	–	29	5 974	31 800	EKL	B
Tingstadsvassen 12:12	Kalkbruksgatan 9	Göteborg	1989	2 129	–	–	–	–	–	2 129	8 356	EKL	
Tingstadsvassen 26:5	Lergodsgatan 1-3	Göteborg	1989	1 152	–	2 106	–	–	–	3 258	17 111	EKL	T/B
Tuve 87:1	Hildedalsgatan 2	Göteborg	1987	1 336	–	3 200	–	–	–	4 536	16 925	EKL	*
Högsbo 8:8	Beatrice Lesslies gata 14	Göteborg	1961/2001	1 100	–	1 000	–	–	–	2 100	9 644	HAR	
Högsbo 13:3	E A Rosengrens gata 15	Göteborg	1982	1 244	–	–	–	–	–	1 244	6 511	HAR	T
Högsbo 20:22	F O Petterssons gata 24-32	Göteborg	1982	14 145	178	760	–	–	–	15 083	73 000	HAR	
Högsbo 24:12	August Barks gata 23	Göteborg	1968/1990	3 117	–	2 756	–	–	–	5 873	45 664	HAR	B
Högsbo 27:7	August Barks gata 6	Göteborg	1988	7 933	–	–	–	–	–	7 933	81 000	HAR	
Kobbegården 6:362	Stora Åvägen 19 A-B, 21	Göteborg	1990	5 513	878	1 150	–	–	–	7 541	69 200	HAR	

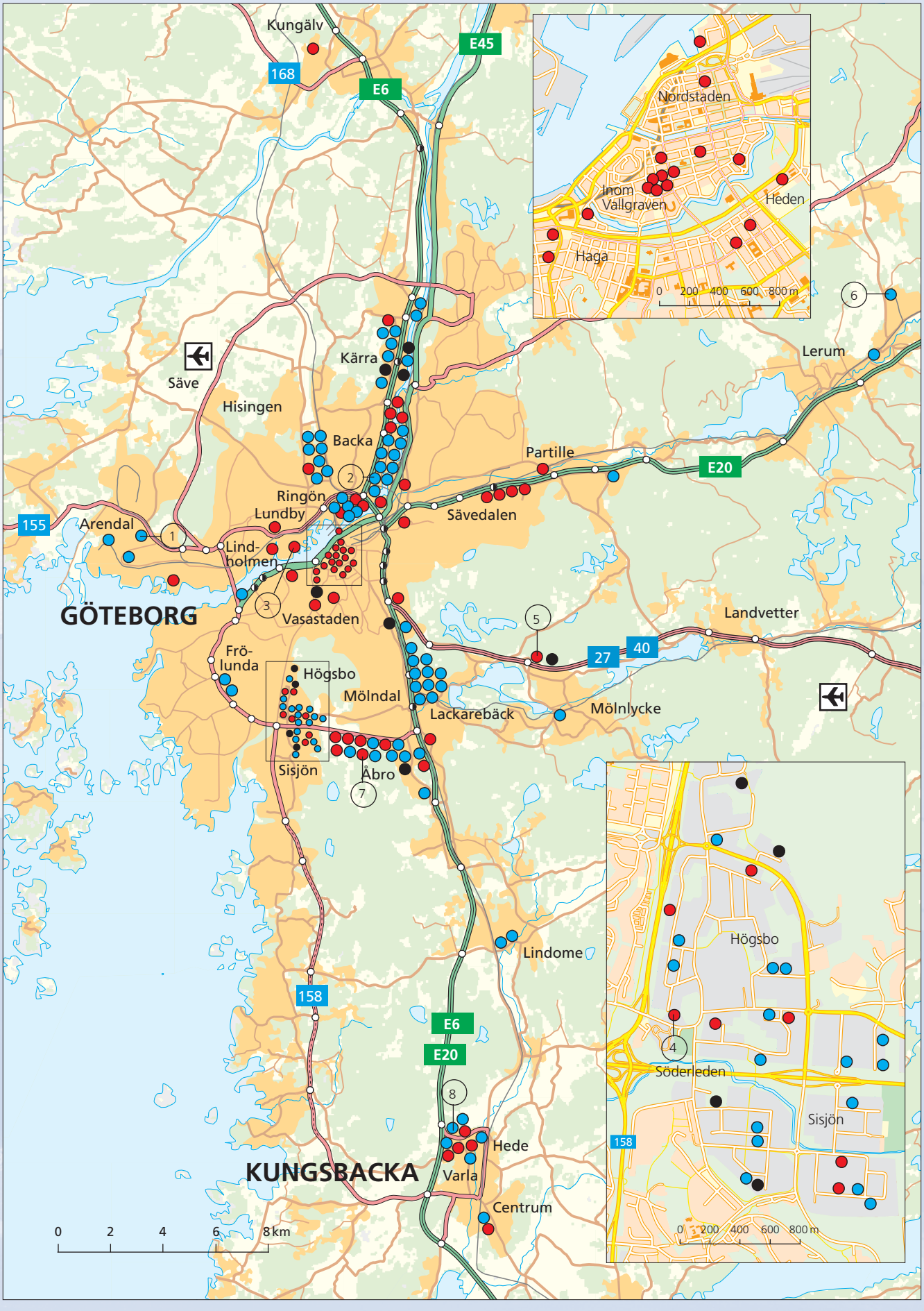
Anm: *=Förvärv 2007 T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt



Arendal 1:13, Göteborg



Backa 20:5, Göteborg


Kungälv
168
E45
E6
Nordstaden
Inom Vallgraven
Heden
Haga
0 200 400 600 800 m
6
Lerum
Säve
Hisingen
Kärra
Backa
2
Partille
E20
Ringön
Lundby
Sävedalen
155
Arendal
1
Lind-holmen
3
Vasastaden
GÖTEBORG
5
Landvetter
Frö-lunda
Högsbo
Mölndal
27
40
Lackarebäck
Mölnlycke
Sisjön
Åbro
7
Lindome
158
E6
E20
8
Hede
Varla
KUNGSBACKA
Centrum
0 2 4 6 8 km
4
Söderleden
Sisjön
158
0 200 400 600 800 m
Kontor/butik
Lager/Industri
Projekt och mark

Storgöteborg

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag								Förv.
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	bolag Anm
Kobbegården 6:726	Datavägen 14 B	Göteborg	1981	2 573	–	–	–	–	–	2 573	11 880	HAR
Anisen 1	Johannefredsgatan 1	Mölndal	1990	1 676	–	237	–	–	–	1 913	12 095	HAR
Anisen 3	Johannefredsgatan 3	Mölndal	2003	1 800	1 500	–	2 600	–	–	5 900	34 998	HAR
Berguven 1	Möbelgatan 4	Mölndal	1964	6 500	–	–	–	–	500	7 000	29 000	HAR B
Generatorn 5	Aminogatan 16	Mölndal	1986	640	–	–	483	–	–	1 123	7 730	HAR
Mejramen 1	Lunnagårdsgatan 4	Mölndal	1999	8 300	–	4 700	–	–	–	13 000	101 600	HAR B
Pottegården 4	Kråketorpsgatan 20	Mölndal	1992	3 182	–	1 836	–	–	–	5 018	26 806	HAR
Riskullaverket 2	Aminogatan 25	Mölndal	1991	1 692	–	1 261	–	–	–	2 953	16 544	HAR
Sesamfröet 2	Aminogatan 27	Mölndal	1992	5 150	–	700	–	–	–	5 850	41 222	HAR B
Apollo 5	Österlånggatan 5	Borås	1930/1979	6 803	552	193	–	–	–	7 548	40 000	HAR
Katrinedal 14	Katrinedalsgatan 22	Borås	1990	2 360	–	1 892	–	–	–	4 252	14 530	HAR
Midas 14	Västerlånggatan 17	Borås	1974	15 408	5 424	–	366	–	–	21 198	171 000	HAR
Narcissus 5	L:a Brogatan 15/St Brogatan 16	Borås	1930	908	1 484	–	–	1 284	–	3 676	30 008	HAR
Nestor 2	L:a Brogatan 19-21	Borås	1962/1991	1 225	3 012	135	–	–	–	4 372	45 000	HAR
Nestor 3	St Brogatan 24	Borås	1930	1 346	732	–	–	439	–	2 517	19 919	HAR
Solsten 1:109	Företagsparken	Härryda	2003	11 375	–	–	–	–	–	11 375	61 321	EKL
Flaggan 1	Laholmsvägen 84	Halmstad	1959/2004	–	2 895	–	–	–	–	2 895	9 978	HAR *
Karossen 3	Kristinehedsvägen 5,7	Halmstad	1965/2004	916	4 458	568	535	–	–	6 477	27 800	HAR */B
Kartongen 3	Spikgatan 7	Halmstad	1990/1995	3 434	–	2 842	–	–	40	6 316	25 263	HAR */B
Valsen 2	Svingelvägen 2	Halmstad	1979/2003	2 294	–	–	–	–	–	2 294	11 208	HAR */B
Partille 4:2, 4:25	G:a Kronvägen 22	Partille	1940/1981	–	2 240	–	–	–	–	2 240	5 890	HAR
Ugglum 8:37	Göteborgsvägen 78-80	Partille	1937/1982	–	296	–	–	278	–	574	3 824	HAR
Ugglum 8:91	Göteborgsvägen 82-84	Partille	1988	2 082	1 016	–	–	–	–	3 098	25 119	HAR
Ugglum 8:92	Göteborgsvägen 74-76	Partille	1992	4 944	720	193	–	–	–	5 857	47 400	HAR
Ugglum 126:4	Gibsons väg 3	Partille	1990	468	–	–	–	–	–	468	3 071	HAR
Filaren 1	Sveagatan 10	Alingsås	1958/1968	2 716	2 282	158	–	–	–	5 156	22 205	HAR
Gjutaren 26 B	Metallgatan 2-4	Alingsås	2000	3 585	–	–	–	–	–	3 585	32 003	HAR
Hede 3:125	Sättarevägen 3	Kungsbacka	1990	1 759	–	601	–	–	–	2 360	16 032	HAR
Kungsbacka 4:46	L:a Verkstadsgatan 8	Kungsbacka	1979	401	–	–	–	–	–	401	2 456	HAR
Varla 2:380	Energigatan 11	Kungsbacka	1990	1 689	–	685	–	–	–	2 374	15 600	HAR
Varla 2:416	Kungsparksvägen 2	Kungsbacka	2002	1 100	–	680	–	–	–	1 780	9 538	HAR
Stiftet 6	Bilgatan 20	Kungälv	1991	4 617	–	–	–	–	–	4 617	12 316	EKL
Summa kontor/butik				**284 956**	**40 920**	**35 629**	**18 020**	**8 243**	**3 554**	**391 322**	**3 126 087**	



3 *Lindholmen 28:2, Göteborg*


4 *Högsbo 20:22, Göteborg*

Storgöteborg

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
LAGER/INDUSTRI													
Arendal 1:13	Hamneviksvägen 31	Göteborg	2006	1 487	–	25 622	–	–	678	27 787	144 600	EKL	
Arendal 7:4	Kärrlyckegatan 11	Göteborg	1991	1 320	–	2 214	–	–	164	3 698	16 084	EKL	
Arendal 764:130	Oljevägen 103	Göteborg	1971/1986	–	–	12 136	11 259	–	25	23 420	80 633	EKL	
Backa 18:7, 18:10	Risbindaregatan 1	Göteborg	1964	–	–	16 960	–	–	–	16 960	50 106	EKL	
Backa 20:5	Exportgatan 2-8	Göteborg	1989/1999	1 314	–	271	13 730	–	630	15 945	63 720	EKL	*/B
Backa 22:3	Exportgatan 51 A	Göteborg	1972/1997	–	–	4 986	–	–	–	4 986	23 167	EKL	
Backa 22:11	Exportgatan 67	Göteborg	1990	284	–	2 316	–	–	–	2 600	9 522	EKL	
Backa 25:7	Exportgatan 28	Göteborg	1972/1990	–	–	–	11 200	–	–	11 200	29 545	EKL	
Backa 26:3	Exportgatan 40	Göteborg	1947/1988	2 733	240	2 945	–	–	6	5 924	24 642	EKL	
Backa 27:2	Importgatan 7	Göteborg	1968	–	–	3 200	–	–	–	3 200	9 408	EKL	B
Backa 29:24	Importgatan 12	Göteborg	1977	–	–	2 224	–	–	–	2 224	6 862	EKL	
Backa 94:1	Exportgatan 15	Göteborg	1989	–	–	7 560	–	–	–	7 560	24 789	EKL	B
Backa 97:11	Exportgatan 39-41	Göteborg	1978	955	–	3 464	–	–	–	4 419	21 543	EKL	
Backa 192:3	Aröds Industriväg 72	Göteborg	1989	119	–	1 215	–	–	–	1 334	4 681	EKL	
Backa 192:4	Aröds Industriväg 60	Göteborg	1989	484	200	1 356	–	–	–	2 040	7 412	EKL	T
Backa 192:6	Aröds Industriväg 62	Göteborg	1988	–	–	1 371	–	–	–	1 371	4 670	EKL	
Backa 192:10	Aröds Industriväg 66	Göteborg	1990	1 410	–	1 335	–	–	–	2 745	11 601	EKL	
Backa 193:1	Aröds Industriväg 2 A	Göteborg	1988/1996	–	–	–	2 950	–	–	2 950	14 350	EKL	B
Backa 196:6	Aröds Industriväg 34	Göteborg	1990	1 332	–	408	–	–	167	1 907	8 665	EKL	
Backa 197:2	Aröds Industriväg 17-19	Göteborg	1990	–	–	1 326	–	–	–	1 326	4 748	EKL	
Kärra 37:4	Tagenevägen 21	Göteborg	1972	–	1 195	11 740	–	–	–	12 935	36 530	EKL	
Kärra 74:3	Tagenevägen 33	Göteborg	1985	–	–	7 505	–	–	–	7 505	26 638	EKL	B
Kärra 75:1	Transportgatan 35	Göteborg	1980	–	–	8 671	–	–	–	8 671	34 000	EKL	
Kärra 77:8	Tagenevägen 72	Göteborg	1991	102	–	1 969	–	–	–	2 071	9 590	EKL	
Kärra 80:7	Trankärrsvägen 14	Göteborg	1990	211	–	3 451	–	–	–	3 662	14 902	EKL	T
Kärra 94:1	Orrekulla Industrigata 25	Göteborg	1990	–	–	1 960	–	–	–	1 960	7 715	EKL	
Kärra 96:1	Orrekulla Industrigata 13-15	Göteborg	1991	210	–	3 780	–	–	–	3 990	16 252	EKL	B
Tingstadsvassen 11:9	Kolgruvegatan 9	Göteborg	1988	343	–	721	–	–	–	1 064	4 891	EKL	
Tingstadsvassen 12:6	Manufakturgatan 19	Göteborg	1990	370	–	2 657	–	–	–	3 027	14 214	EKL	T
Tingstadsvassen 12:9	Manufakturgatan 21-23	Göteborg	1957	–	–	6 134	–	–	–	6 134	11 460	EKL	T
Tingstadsvassen 14:7	Stålverksgatan 11	Göteborg	1993	1 432	–	–	2 968	–	1 100	5 500	738	EKL	
Tingstadsvassen 19:3	Kolgruvegatan 1	Göteborg	1950	681	200	9 423	245	–	168	10 717	22 012	EKL	T
Högsbo 4:1	Fältspatsgatan 1	Göteborg	1965/1972	1 140	350	3 074	–	–	–	4 564	17 629	HAR	
Högsbo 7:16	Gustav Melins gata 7	Göteborg	1987	1 301	–	–	404	–	–	1 705	9 015	HAR	
Högsbo 18:1	E A Rosengrens gata 30-38	Göteborg	1966/1973	1 092	–	7 628	–	–	–	8 720	28 182	HAR	B
Högsbo 26:8	August Barks gata 25	Göteborg	1969/1979	2 123	–	–	2 253	–	–	4 376	16 883	HAR	
Högsbo 28:3	August Barks gata 7	Göteborg	1968/1981	785	–	–	2 857	–	–	3 642	15 843	HAR	
Högsbo 36:1	Norra Långebergsgatan 8	Göteborg	1971/1995	710	–	3 840	–	–	–	4 550	22 966	HAR	
Högsbo 36:5	Hulda Mellgrens gata 3	Göteborg	1991	553	–	–	2 931	–	–	3 484	15 790	HAR	
Högsbo 36:9	Hulda Mellgrens gata 7	Göteborg	2007	400	–	1 475	–	–	–	1 875	2 684	HAR	
Högsbo 38:9	Sisjö Kullegata 4	Göteborg	1984	–	–	–	983	–	–	983	8 823	HAR	

Anm: *=Förvärv 2007 T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt



Solsten 1:109, Härryda



Berg 1:76, Lerum

Storgöteborg

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag							Förv.	
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	bolag Anm
Högsbo 40:1	Gustaf Werners gata 2	Göteborg	1981/1999	1 495	–	5 505	–	–	–	7 000	29 532	HAR B
Högsbo 40:2	Gustav Weners gata 4	Göteborg	1978	400	–	2 815	–	–	–	3 215	17 064	HAR
Kobbegården 6:180	Datavägen 20	Göteborg	1980	1 704	–	1 078	–	–	–	2 782	23 600	HAR
Kobbegården 6:360	Datavägen 31	Göteborg	1979	1 640	–	5 349	–	–	–	6 989	42 400	HAR
Kobbegården 6:724	Ekonomivägen 11	Göteborg	1978/1986	–	–	–	6 290	–	–	6 290	25 411	HAR
Kobbegården 208:6	Askims Verkstadsväg 16	Göteborg	1973/1979	480	–	–	1 264	–	–	1 744	6 977	HAR
Kobbegården 209:1	Askims Verkstadsväg 15	Göteborg	1973/1996	–	–	–	2 538	–	–	2 538	11 559	HAR
Rud 51:21	Klangfärgsgatan 2 C	Göteborg	1979/1989	510	–	2 590	–	–	–	3 100	15 860	HAR T
Tynnered 1:10	Kontrabasgatan 12	Göteborg	1969	429	140	–	2 152	–	–	2 721	10 049	HAR T
Kallebäck 3:4	Mejerigatan 1	Göteborg	1962/1990	5 934	–	25 346	568	–	–	31 848	105 000	EKL
Majorna 163:1	Banehagsliden 2	Göteborg	1949	413	–	7 812	749	–	–	8 974	24 550	EKL B
Gaslyktan 11	Argongatan 26-30	Mölndal	1987	4 000	–	11 000	–	–	–	15 000	82 800	HAR B
Generatorn 1	Aminogatan 24	Mölndal	1995/2003	1 445	–	3 110	–	–	–	4 555	36 000	HAR B
Generatorn 2	Aminogatan 20-22	Mölndal	1991	164	–	2 938	–	–	–	3 102	15 378	HAR
Heliumgasen 11	Kryptongatan 5 B	Mölndal	1975	4 560	–	–	5 093	–	–	9 653	43 703	HAR
Kryddpepparn 3	Östergårdsgatan 8	Mölndal	1992	–	–	–	4 140	–	–	4 140	–	HAR B
Lindome 2:40	Elementvägen 2	Mölndal	1966	600	–	9 624	–	–	–	10 224	20 000	EKL
Lindome 2:47	Elementvägen 2	Mölndal	1966	–	–	2 345	–	–	–	2 345	8 202	EKL
Pottegården 2	Kråketorpsgatan 18	Mölndal	1964	–	–	1 800	–	–	–	1 800	7 444	HAR B
Skinntickan 1	Ålegårdgatan 5	Mölndal	1989	1 221	–	–	4 720	–	–	5 941	10 622	HAR
Syrgasen 8	Kryptongatan 14	Mölndal	1979	–	–	–	3 055	–	–	3 055	14 727	HAR B
Tjärblomman 2	Wolfsgatan 2	Mölndal	1960	2 495	–	3 748	–	–	–	6 243	17 525	HAR B
Tjärblomman 3	Sallarängsgatan 3	Mölndal	1970	1 225	–	7 533	–	–	–	8 758	21 352	HAR
Tulpanen 1	Bergfotsgatan 5	Mölndal	1961	1 812	–	2 954	–	–	–	4 766	14 751	HAR
Tusenskönan 2	Flöjelbergsgatan 6	Mölndal	1960	3 567	–	933	–	–	–	4 500	12 511	HAR
Tusenskönan 4	Bergfotsgatan 3	Mölndal	1961	2 038	–	2 424	–	–	–	4 462	14 394	HAR B
Törnrosen 3	Flöjelbergsgatan 10	Mölndal	1964	1 791	–	1 791	–	–	–	3 582	9 509	HAR
Vallmon 2	Flöjelbergsgatan 13	Mölndal	1965	662	–	2 518	–	–	–	3 180	8 367	HAR
Vallmon 3	Flöjelbergsgatan 11	Mölndal	1965	676	–	2 570	–	–	–	3 246	8 557	HAR
Vallmon 6	Flöjelbergsgatan 7 B	Mölndal	1965	1 629	–	6 685	–	–	–	8 314	21 484	HAR
Vallmon 7	Föjelbergsgatan 7 A	Mölndal	1930	960	–	3 844	–	–	–	4 804	12 966	HAR
Ängsviolen 1	Flöjelbergsgatan 18	Mölndal	1960/1965	1 765	180	–	3 655	–	–	5 600	18 615	HAR
Hede 3:12	Faktorvägen 1	Kungsbacka	1992	1 971	–	6 929	–	–	–	8 900	47 376	HAR B
Hede 3:131	Tryckarevägen 8	Kungsbacka	1991	170	–	1 347	–	–	–	1 517	6 132	HAR B
Kungsbacka 4:47	L:a Verkstadsg 2-6/Verkstadsg 7	Kungsbacka	1978/1990	1 516	–	2 475	–	–	–	3 991	12 590	HAR B
Varla 2:388	Energigatan 21	Kungsbacka	1983/1995	–	–	2 207	–	–	–	2 207	8 167	HAR B
Varla 2:415	Borgås Gårdsväg 15	Kungsbacka	2002	755	–	3 676	–	–	–	4 431	14 619	HAR B
Varla 3:22	Hallabäcksvägen 1	Kungsbacka	1979	–	–	23 500	–	–	–	23 500	73 246	HAR B
Cedern 9,12,15,16	Ramnåsg 1/Göteborgsv 6	Borås	1935/1980	–	–	7 339	–	–	–	7 339	9 057	HAR
Hinden 2	Sagagatan 17	Borås	1956	692	–	–	5 748	–	–	6 440	8 862	HAR
Kilsund 3	Evedalsgatan 5	Borås	1935	709	260	–	9 847	–	–	10 816	15 735	HAR B
Lagern 8	Hållingsgatan 15	Borås	1948/1961	239	–	–	8 753	–	–	8 992	10 661	HAR
Silverpoppeln 31	Ålandsgatan 6	Borås	1961/1970	835	–	–	2 165	–	–	3 000	5 550	HAR
Snödroppen 8	Elinsdalsg 9, 13 & 15/ Södra Korsg 11	Borås	1980	1 543	–	–	5 881	–	–	7 424	15 915	HAR B

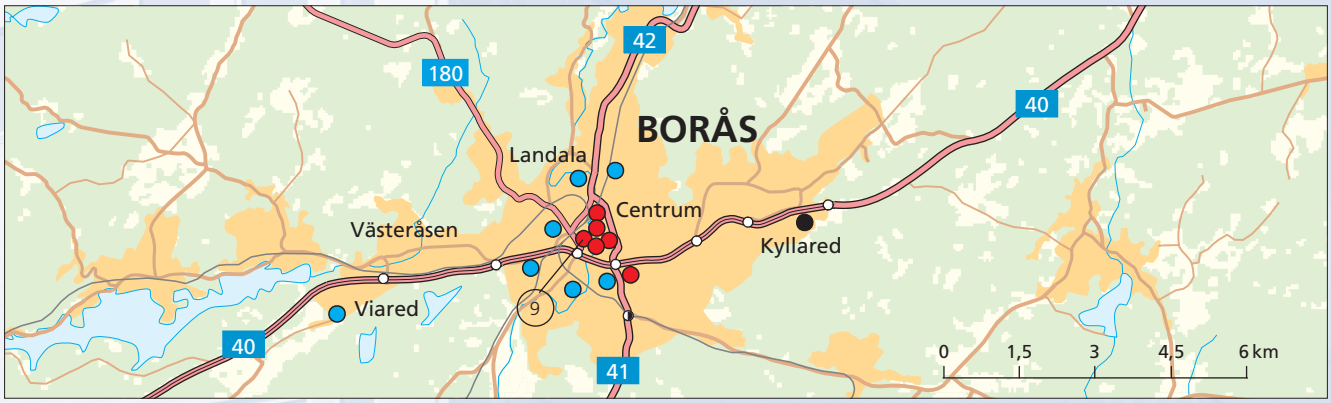

7
Sesamfröet 1, Mölndal

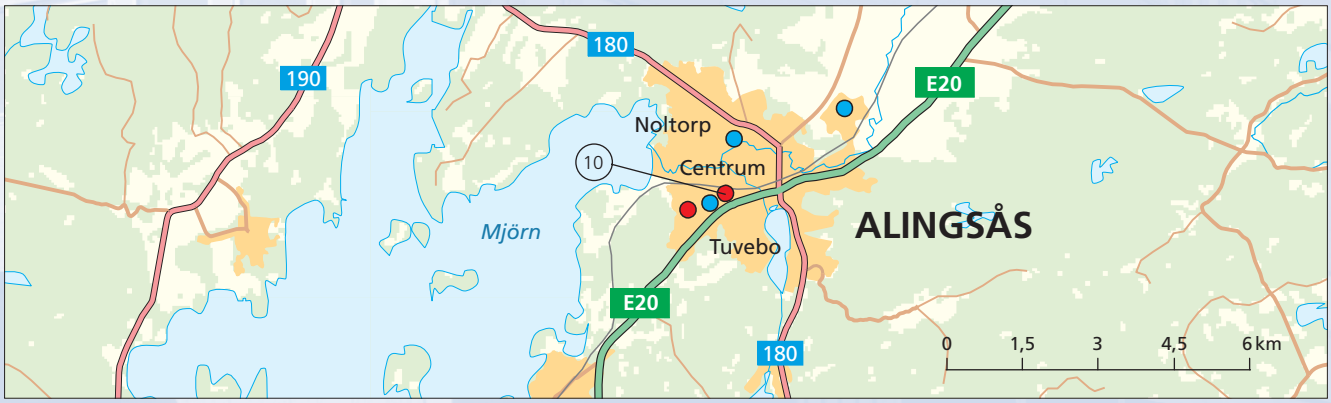

8
Varla 3:22, Kungsbacka

Storgöteborg

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag							Förv.	
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	bolag Anm
Trucken 4	Viaredsvägen 14	Borås	2001	700	–	4 800	–	–	–	5 500	21 083	HAR B
Bulten 6	Bultgatan 1	Alingsås	1985/1990	760	–	2 600	–	–	–	3 360	11 909	HAR *
Gjutaren 26	Metallgatan 2-4	Alingsås	1933/1989	1 383	–	9 082	–	–	–	10 465	16 542	HAR
Konfektasken 15	Kolavägen 2-8/Sidenvägen 7	Alingsås	1929/1969	3 769	–	6 927	–	–	–	10 696	18 897	HAR B
Hede 2:11	Hedeforsvägen 6	Lerum	1960/1974	500	–	2 200	–	–	–	2 700	10 611	HAR B
Berg 1:76	Åkerivägen 7	Lerum	2007	1 500	–	8 400	–	–	–	9 900	14 725	HAR B
Fogden 4	Laholmsvägen 84	Halmstad	1960/1990	278	1 946	8 609	118	–	1 028	11 979	23 232	HAR */B
Hönekulla 1:571	Åvägen 1	Härryda	1986/2002	1 762	–	–	2 345	–	187	4 294	16 719	HAR
Kåbäcken 11:7	G:a Alingsåsvägen 29	Partille	1961/1964	–	–	2 227	–	–	–	2 227	4 656	HAR
Summa lager/industri				**85 588**	**4 711**	**373 567**	**120 861**	**0**	**4 153**	**588 880**	**1 974 698**	

Anm: *=Förvärv 2007 T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt





Kontor/butik Lager/Industri Projekt och mark



Narcissus 5, Borås



Gjutaren 26 B, Alingsås

Storgöteborg

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Förv. Tax.värde	bolag	Anm
PROJEKT													
Kärra 74:2	Tagenevägen 29	Göteborg	–	–	–	15 400	–	–	–	15 400	–	EKL	B
Kärra 75:3	Transportgatan 33	Göteborg	–	–	–	4 500	–	–	–	4 500	–	EKL	B
Summa projekt				**0**	**0**	**19 900**	**0**	**0**	**0**	**19 900**	**0**		
OBEBYGGD MARK													
Annedal 21:9	Haraldsgatan 3	Göteborg	–	–	–	–	–	–	–	–	–	EKL	B
Kärra 28:10	Transportgatan 37	Göteborg	–	–	–	–	–	–	–	–	–	EKL	B
Högsbo 33:1	Gruvgatan 29	Göteborg	–	–	–	–	–	–	–	–	3 015	HAR	B
Högsbo 39:3	Ingela Gathenhielms gata 8	Göteborg	–	–	–	–	–	–	–	–	946	HAR	B
Kobbegården 152:1	Industrivägen 4-6	Göteborg	–	–	–	–	–	–	–	–	13 800	HAR	B
Kobbegården 6:7	Ekonomivägen 11	Göteborg	–	–	–	–	–	–	–	–	1 752	HAR	B
Kallebäck 2:5	Grafiska vägen 2-4	Göteborg	–	–	–	–	–	–	–	–	39 000	EKL	B
Heliumgasen 4	Neongatan 4 B	Mölndal	–	–	–	–	–	–	–	–	2 570	HAR	B
Skällared 3:49	Lysekulevägen	Kungsbacka	–	–	–	–	–	–	–	–	–	EKL	B
Kyllared 1:112	Tvinnaregatan 27	Borås	–	–	–	–	–	–	–	–	450	HAR	B
Solsten 1:108	Företagsparken	Härryda	–	–	–	–	–	–	–	–	5 400	EKL	B
Summa obebyggd mark				**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**66 933**		
Summa Storgöteborg				**370 544**	**45 631**	**429 096**	**138 881**	**8 243**	**7 707**	**1 000 102**	**5 167 718**		

Anm: *=Förvärv 2007 T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt



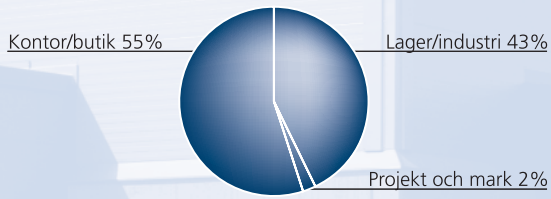




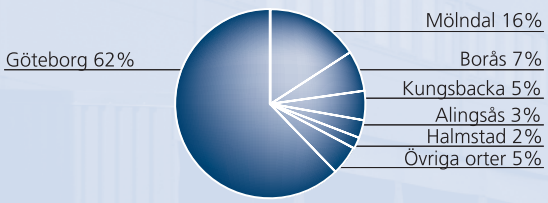
Castellums fastighetsbestånd i Storgöteborg 2007-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	*Hyresvärde kr/kvm*	Ekonomisk uthyrnings-grad	Hyres-intäkter Mkr	Fastighets-kostnader Mkr	*Fastighets-kostnader kr/kvm*	Drifts-överskott Mkr
Kontor/butik									
Centrala Göteborg	20	89	161	*1 798*	93,1%	150	36	*400*	114
Östra Göteborg	4	60	55	*916*	95,6%	53	16	*265*	37
Mölndal	8	43	47	*1 096*	98,0%	46	8	*171*	38
Hisingen	13	51	48	*942*	78,1%	38	15	*289*	23
Borås	6	44	43	*993*	98,2%	42	13	*305*	29
Övriga orter	24	104	97	*931*	92,3%	89	19	*190*	70
Summa kontor/butik	**75**	**391**	**451**	***1 153***	**92,6%**	**418**	**107**	***273***	**311**
Lager/industri									
Hisingen	32	211	135	*640*	90,1%	121	27	*128*	94
Mölndal	21	117	83	*707*	93,0%	77	15	*128*	62
Högsbo/Sisjön	18	70	53	*758*	88,4%	47	9	*137*	38
Kungsbacka	6	45	30	*672*	55,9%	17	4	*82*	13
Borås	7	50	23	*467*	85,7%	20	6	*115*	14
Övriga orter	10	96	64	*665*	96,9%	62	15	*156*	47
Summa lager/industri	**94**	**589**	**388**	***659***	**88,7%**	**344**	**76**	***129***	**268**
Summa	**169**	**980**	**839**	***856***	**90,8%**	**762**	**183**	***187***	**579**
Uthyrning och fastighetsadministration							40	*40*	– 40
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration							**223**	***227***	**539**
Projekt	2	20	0	–	–	0	0	–	0
Obebyggd mark	11	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**182**	**1 000**	**839**	**–**	**–**	**762**	**223**	**–**	**539**

Fastighetsbestånd per kategori



Fastighetsbestånd per område



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Hyresvärde, kr/kvm	856	834	839	834	798	768	731	689
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,8%	89,4%	90,7%	92,2%	93,0%	93,5%	94,7%	93,7%
Fastighetskostnader, kr/kvm	227	224	230	228	217	217	217	215
Driftsöverskott, kr/kvm	551	521	531	540	525	501	475	430
Antal fastigheter	182	176	172	178	188	195	208	211
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 000	914	859	794	765	736	721	740

Öresundsområdet

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag							Förv.	
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	bolag	Anm
KONTOR/BUTIK													
Betongen 11	Krangatan 4	Malmö	1991	4 879	–	17	–	–	–	4 896	29 049	BRI	T
Björnen 6	Davidhallsgatan 20	Malmö	1920/1988	1 672	429	71	–	–	–	2 172	30 400	BRI	
Brandnävan 1&2	Stenbärsgatan 1	Malmö	1989	2 822	–	–	–	–	–	2 822	15 040	BRI	T/B
Bältespännet 13	Hornyxegatan 12	Malmö	1972/2002	145	1 190	–	485	–	–	1 820	4 695	BRI	
Flygledaren 3	Höjdrodergatan 18	Malmö	1991	1 610	–	–	–	–	–	1 610	6 325	BRI	T
Flygvärdinnan 4	Höjdrodergatan 30-34	Malmö	1935/2001	5 679	–	3 883	–	–	45	9 607	61 587	BRI	T
Folke 3	Fredriksbergsgatan 1 A-C	Malmö	1988	1 898	–	163	–	2 125	–	4 186	30 453	BRI	
Gustav Adolf 13	Gustav Adolfs torg 4	Malmö	1968	10 690	–	–	–	–	–	10 690	172 000	BRI	
Hälsingland 19	Fosievägen 9-19	Malmö	1950/2003	8 245	6 558	55	–	–	–	14 858	82 697	BRI	B
Höjdrodret 3	Kabingatan 11	Malmö	1990	1 182	–	162	–	–	–	1 344	5 488	BRI	*
Lybeck 10	Stora Nygatan	Malmö	1964/1992	6 323	9 445	48	–	5 032	9 838	30 686	364 200	BRI	
Malte 23	Fredriksbergsgatan 16	Malmö	1965	5 377	1 171	505	643	–	–	7 696	53 200	BRI	
Murman 8	Krusegatan 27	Malmö	1960/1989	5 724	–	1 401	–	–	–	7 125	21 416	BRI	
Norsen 12	Föreningsgatan 7	Malmö	1930/1990	2 446	–	96	54	140	363	3 099	–	BRI	
Sadelknappen 4	Ridspögatan 10	Malmö	1985	1 010	–	–	–	–	511	1 521	4 823	BRI	
Skevrodret 1	Kabingatan 9	Malmö	1978/1997	1 898	–	260	–	–	–	2 158	7 764	BRI	*
Spännbucklan 16	Agnesfridsvägen 178	Malmö	1972/2002	–	4 762	–	–	–	–	4 762	27 585	BRI	
Stadt Hamburg 14	St Hamburgsgatan 1	Malmö	1900/2004	4 995	4 067	–	–	373	125	9 560	173 729	BRI	
Stenyxan 21	Stenyxegatan 14	Malmö	1992/1999	513	–	582	–	–	–	1 095	4 046	BRI	*
Stillman 40	Krusegatan 34	Malmö	1975/1986	1 835	–	–	–	–	–	1 835	5 479	BRI	
Svedjenävan 3	Stenbärsgatan 4-6	Malmö	1991	4 728	–	–	–	–	–	4 728	24 970	BRI	
Tuborg 1	Tuborgsgatan 2	Malmö	1945/1980	6 858	–	296	403	–	132	7 689	–	BRI	
Vårbuketten 3	Husievägen 21	Malmö	1987/2002	2 710	–	–	–	–	–	2 710	13 110	BRI	B
Forskaren 2	Emdalavägen 4-18	Lund	2001	18 590	–	–	–	–	1 500	20 090	332 000	BRI	
Jöns Petter Borg 9	Landerigränden 21	Lund	1990	4 442	–	6 794	–	–	0	11 236	66 762	BRI	B
Kvartsen 2	Skiffervägen 15	Lund	1991	695	–	943	–	–	–	1 638	11 411	BRI	B
Reuterdahl 11	Scheelevägen 16	Lund	1990	2 867	–	–	–	–	205	3 072	42 800	BRI	
Rudebok 2	Rudeboksvägen 3	Lund	1985/2004	4 697	–	–	–	–	–	4 697	36 600	BRI	
Smörkärnan 1	Kaprifolievägen 1	Lund	1968/1995	6 227	–	136	–	–	1 340	7 703	71 400	BRI	
St Botulf 11	Botulfsg 5/Skomakareg 4	Lund	1931/1990	–	1 359	–	–	3 139	380	4 878	89 800	BRI	
St Clemens 22	Stortorget 6-8	Lund	1832/1981	887	1 551	–	–	847	–	3 285	65 110	BRI	B
St Clemens 27	Stortorget 4	Lund	1846/1999	148	1 383	–	–	–	–	1 531	35 406	BRI	
Stockholmsledet 8	Scheelevägen 30-32	Lund	1991	10 592	333	788	–	–	–	11 713	141 000	BRI	
Traktorn 2	Traktorvägen 11	Lund	1990/1995	12 374	–	–	–	–	–	12 374	133 800	BRI	
Trumlan 1	Traktorvägen 19	Lund	1990	–	1 183	1 334	–	–	–	2 517	11 068	BRI	
Erik Dahlberg 2	Kullagatan 21	Helsingborg	1890/1987	400	442	–	–	–	–	842	10 338	BRI	
Kavalleristen 9	Berga Allé 1-3	Helsingborg	1920/1993	11 388	–	155	–	–	760	12 303	74 715	BRI	B
Kroksabeln 18	Florettgatan 12	Helsingborg	1988	3 193	–	82	–	–	261	3 536	16 389	BRI	B
Kulan 1	Garnisonsgatan 5	Helsingborg	1996/2005	–	–	12 730	–	–	–	12 730	36 461	BRI	
Musköten 5	Bergavägen 8	Helsingborg	1970/1985	1 634	540	889	–	–	816	3 879	10 104	BRI	
Pilbågen 6	Garnisonsgatan 6	Helsingborg	1977	–	850	814	–	–	3 675	5 339	34 632	BRI	
Pilbågen 9	Garnisonsgatan 10	Helsingborg	1980	5 322	4 395	1 963	–	–	–	11 680	–	BRI	

Anm: *=Förvärv 2007 T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

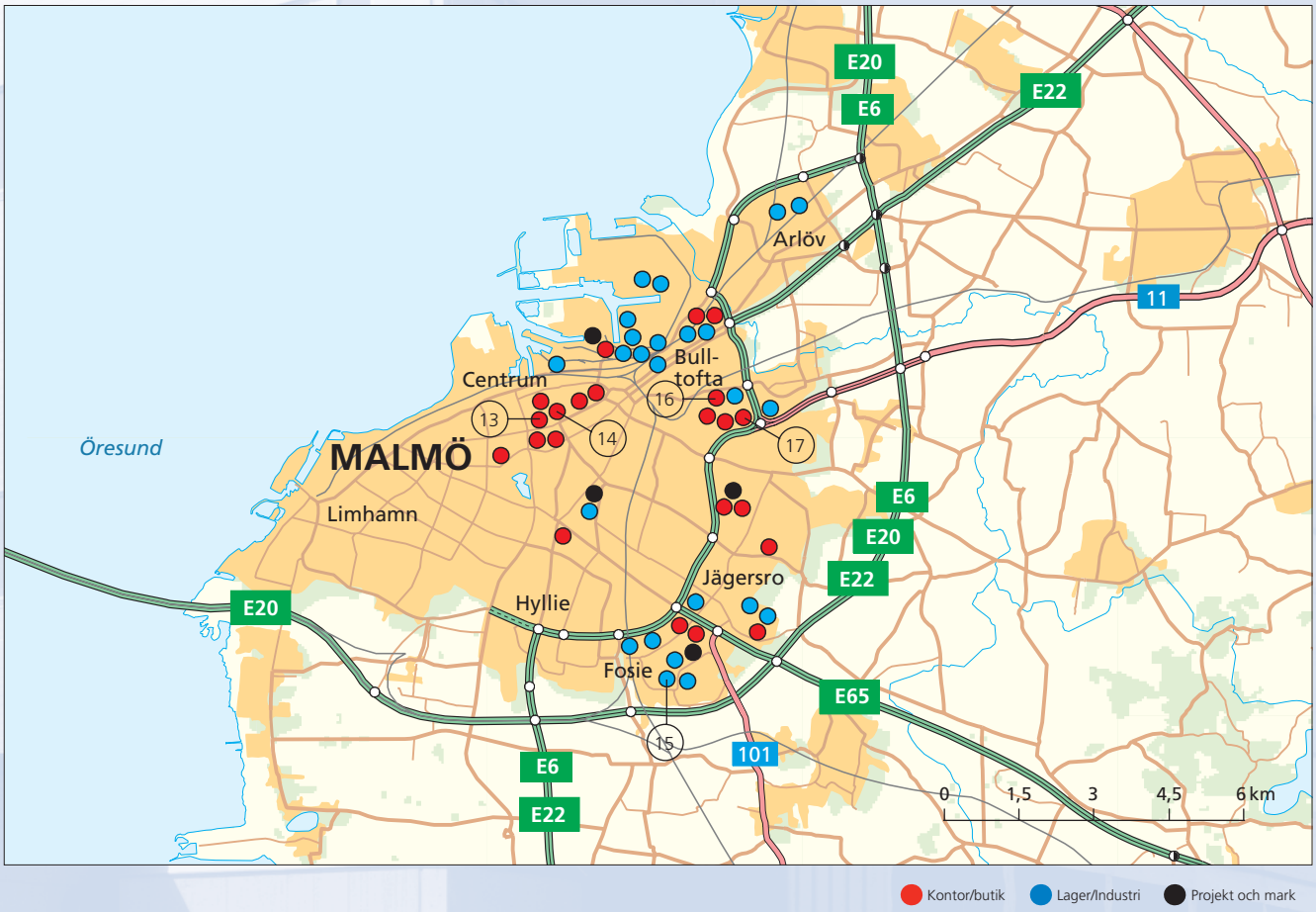

13
Gustav Adolf 13, Malmö



14
Lybeck 10, Malmö

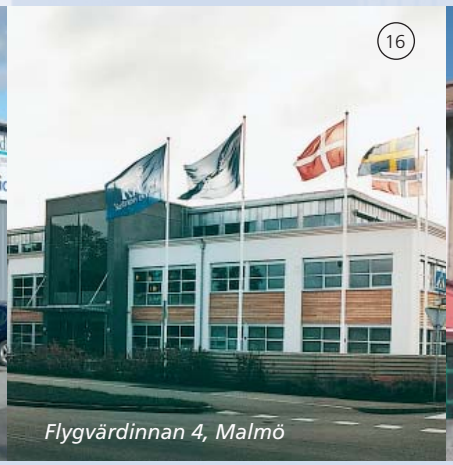
Öresundsområdet

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag							Förv.	
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	bolag	Anm
Rustningen 1	Rundgången 26-32	Helsingborg	1989	6 729	1 022	2 201	372	–	160	10 484	48 043	BRI	
Snårskogen 1	Kanongatan 155-159	Helsingborg	1991	1 885	4 202	2 397	144	–	–	8 628	35 440	BRI	
Studsaren 4	Bergavägen 21	Helsingborg	2006	–	–	–	–	–	1 182	1 182	7 028	BRI	
Vikingen 12	L Strandgatan 7	Helsingborg	1912/1988	610	–	–	–	–	600	1 210	12 011	BRI	
Vikingen 4	L Strandgatan 5	Helsingborg	1900/1983	–	–	–	–	–	800	800	8 787	BRI	
Vikingen 6	Mariagatan 10	Helsingborg	1878/1984	535	159	–	–	–	–	694	6 912	BRI	
Motorblocket 1	Ringvägen 170	Landskrona	1972/1992	130	8 638	100	–	–	–	8 868	24 388	BRI	T
Summa kontor/butik				**176 584**	**53 679**	**38 865**	**2 101**	**11 656**	**22 693**	**305 577**	**2 500 461**		





Stenyxan 21, Malmö



Flygvärdinnan 4, Malmö



Skevrodret 1, Malmö

Öresundsområdet

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag							Förv.		
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	bolag	Anm
LAGER/INDUSTRI													
Benkammen 6	Skogholmsgatan 5	Malmö	1994	–	–	14 289	–	–	–	14 289	44 055	BRI	B
Bjurö 12	Flinträngnegatan 21	Malmö	1960/1974	1 270	–	14 132	8 003	–	330	23 735	66 265	BRI	T
Bjälken 2	Skruvgatan 4	Malmö	1962/1990	525	–	1 951	–	–	1 040	3 516	7 552	BRI	T
Bjälken 3	Skruvgatan 6-8	Malmö	1962	420	–	2 161	–	–	50	2 631	5 478	BRI	
Dubbelknappen 17	Risyxegatan 6	Malmö	1989	–	–	2 380	–	–	–	2 380	7 506	BRI	B
Finngrundet 1	Bjurögatan 29	Malmö	1966	–	–	7 490	–	–	–	7 490	15 304	BRI	T
Flygfyren 1	Flygfältsvägen 1	Malmö	1950/2002	–	1 905	10 035	–	–	–	11 940	39 399	BRI	B
Gulsippan 1	Källvattengatan 5	Malmö	1988	1 954	–	11 433	–	–	491	13 878	57 721	BRI	B
Hamnen 22:27	Jörgen Kockgatan 11	Malmö	1952/1976	266	–	954	–	–	–	1 220	1 324	BRI	T
Holkyxan 5	Bronsyxegatan 11	Malmö	1977/2000	–	–	6 510	–	–	–	6 510	16 716	BRI	T
Kalkgrundet 5	Borrgatan 15	Malmö	1935/1985	669	–	6 741	–	–	–	7 410	20 231	BRI	T
Kampen 25	Lantmannagatan 22-26	Malmö	1940/1990	4 365	–	23 015	1 825	–	11 562	40 767	76 681	BRI	
Lillgrund 5	Borrgatan 31	Malmö	1952/1998	–	–	4 430	–	–	–	4 430	15 350	BRI	
Långdansen 1	Sångleksgatan 9	Malmö	1980	–	–	1 200	–	–	–	1 200	5 381	BRI	
Murman 11	Krusegatan 21	Malmö	1960	1 687	–	6 631	–	–	260	8 578	20 109	BRI	T
Murman 7	Murmansgatan 124	Malmö	1959/1987	1 020	–	5 260	162	–	–	6 442	14 685	BRI	T
Revolversvarven 9	Jägershillgatan 16	Malmö	1985	–	–	3 900	–	–	–	3 900	15 285	BRI	T
Ringspännet 1	Kantyxegatan 5	Malmö	2002	–	–	6 700	–	–	–	6 700	20 138	BRI	
Sadelknappen 1	Sadelgatan 9	Malmö	1979	–	–	2 000	–	–	–	2 000	5 863	BRI	
Skjutsstallslyckan 3	Lundavägen 62	Malmö	1946	–	1 391	–	1 705	–	–	3 096	5 745	BRI	
Stångbettet 1	Travbanegatan 1	Malmö	1989	–	–	1 743	–	–	–	1 743	6 082	BRI	
Tistlarna 9	Styrsögatan 4	Malmö	1991	1 109	–	14 478	–	–	–	15 587	41 665	BRI	B
Tågarp 16:22	Företagsvägen 14	Malmö	1968/1993	2 830	–	7 107	–	–	–	9 937	26 213	BRI	
Tågarp 16:72	Företagsvägen 25	Malmö	1973/1988	240	–	1 263	798	–	–	2 301	9 651	BRI	
Akvamarin 1	Diabasgatan	Helsingborg	2007	–	–	–	–	–	2 610	2 610	2 000	BRI	B
Bergakungen 1	Måndagsgatan 6	Helsingborg	1990	618	–	2 325	–	–	–	2 943	8 566	BRI	
Dolken 4	Mörsaregatan 16	Helsingborg	1970/1985	360	–	1 911	725	–	–	2 996	6 960	BRI	
Grusbacken 2	Makadamgatan 15	Helsingborg	2005	–	–	13 300	–	–	–	13 300	50 271	BRI	
Grusbädden 2	Mogatan 2-6	Helsingborg	1989	1 095	–	8 309	–	–	–	9 404	34 318	BRI	
Grusbädden 3	Makadamgatan 16	Helsingborg	2007	1 721	–	2 556	3 092	–	–	7 369	18 671	BRI	*
Grusplanen 3	Makadamgatan 19	Helsingborg	1990	–	–	2 735	–	–	–	2 735	8 809	BRI	
Hyveljärnet 3	Lastgatan 9	Helsingborg	1990	–	–	2 276	–	–	–	2 276	7 731	BRI	
Mimer 12	S Tvärgången 3	Helsingborg	1960	–	–	34	–	–	3 080	3 114	–	BRI	B
Nide 2	Rundgången 10	Helsingborg	1955/1985	1 669	–	3 679	924	–	304	6 576	26 068	BRI	
Topasen 1	Andesitgatan 8	Helsingborg	1989	–	–	–	8 558	–	–	8 558	37 270	BRI	B
Värjan 3	Garnisonsgatan 9	Helsingborg	1969	1 112	695	3 025	–	–	50	4 882	13 652	BRI	B

Anm: *=Förvärv 2007 T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt



Forskaren 2, Lund



Traktorn 2, Lund

Öresundsområdet

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag							Förv.	
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	bolag Anm
Annedal 9	Annedalsvägen 2	Lund	1990	–	–	1 296	–	–	–	1 296	5 594	BRI
Råbyholm 5	Landerigränden 2-4	Lund	1984	3 475	–	7 908	–	–	–	11 383	52 023	BRI
Välten 4	Traktorvägen 8	Lund	2003	–	–	3 100	–	–	–	3 100	16 792	BRI
Välten 5	Traktorvägen 10	Lund	1974/1995	–	–	3 645	–	–	–	3 645	10 073	BRI
Årdret 12	Höstbruksvägen 14	Lund	1990	–	–	2 049	–	–	–	2 049	7 041	BRI
Summa lager/industri				**26 405**	**3 991**	**213 951**	**25 792**	**0**	**19 777**	**289 916**	**850 238**	





Sankt Clemens 27, Lund



Reuterdahl 11, Lund

Öresundsområdet

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Förv. Tax.värde	bolag	Anm
PROJEKT													
Forskaren 2 B	Scheelevägen	Lund	2003	–	–	–	–	–	–	–	–	BRI	B
Reuterdahl 11 B	Scheelevägen 18-20	Lund	1990	5 645	–	–	–	–	–	5 645	26 987	BRI	
Summa projekt				**5 645**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**5 645**	**26 987**		
OBEBYGGD MARK													
Intäkten 5	Lantmannag 20/Ystadsg 49	Malmö	–	–	–	–	–	–	–	–	2 045	BRI	B
Moränen 1 & 2	Borrgatan 1	Malmö	–	–	–	–	–	–	–	–	3 571	BRI	B
Ringspännet 5	Kantyxegatan 1	Malmö	–	–	–	–	–	–	–	–	1 845	BRI	B
Svedjenävan 4	Stenbärsgatan 2	Malmö	–	–	–	–	–	–	–	–	934	BRI	B
Höjdpunkten 2	Lund	Lund	–	–	–	–	–	–	–	–	3 023	BRI	B
Summa obebyggd mark				**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**11 418**		
Summa Öresundsområdet				**208 634**	**57 670**	**252 816**	**27 893**	**11 656**	**42 470**	**601 138**	**3 389 104**		

Anm: *=Förvärv 2007 T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt





Kavalleristen 9, Helsingborg

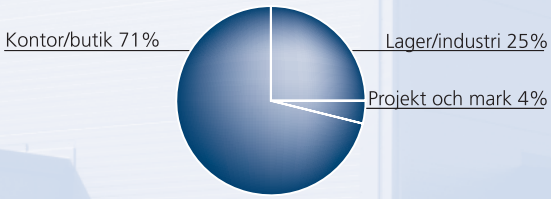


Rustningen 1, Helsingborg

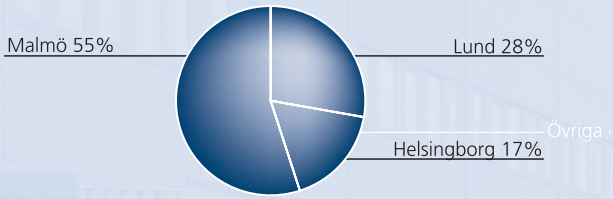
Castellums fastighetsbestånd i Öresundsområdet 2007-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	*Hyresvärde kr/kvm*	Ekonomisk uthyrnings-grad	Hyres-intäkter Mkr	Fastighets-kostnader Mkr	*Fastighets-kostnader kr/kvm*	Drifts-överskott Mkr
Kontor/butik									
Malmö	23	139	199	*1 432*	89,6%	178	49	*350*	129
Lund	12	85	122	*1 443*	95,7%	117	25	*298*	92
Helsingborg	13	73	66	*900*	88,4%	58	16	*220*	42
Landskrona	1	9	6	*718*	76,8%	5	3	*332*	2
Summa kontor/butik	**49**	**306**	**393**	***1 287***	**91,1%**	**358**	**93**	***304***	**265**
Lager/industri									
Malmö	24	202	122	*607*	76,2%	93	28	*140*	65
Helsingborg	12	67	46	*681*	86,0%	39	9	*136*	30
Lund	5	21	17	*787*	98,0%	17	3	*109*	14
Summa lager/industri	**41**	**290**	**185**	***637***	**80,6%**	**149**	**40**	***137***	**109**
Summa	**90**	**596**	**578**	***971***	**87,7%**	**507**	**133**	***223***	**374**
Uthyrning och fastighetsadministration							28	*48*	– 28
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration							**161**	***271***	**346**
Projekt	2	6	5	–	–	0	1	–	– 1
Obebyggd mark	5	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**97**	**602**	**583**	**–**	**–**	**507**	**162**	**–**	**345**

Fastighetsbestånd per kategori



Fastighetsbestånd per område



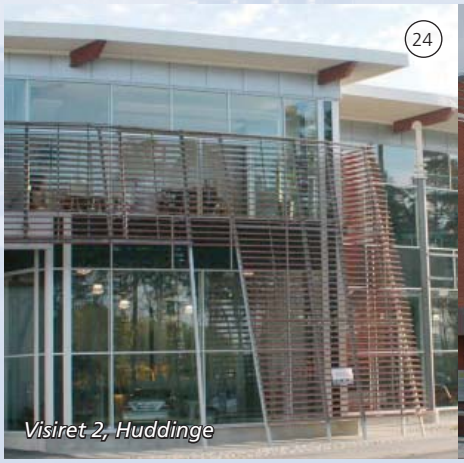
Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Hyresvärde, kr/kvm	971	932	915	931	892	830	784	720
Ekonomisk uthyrningsgrad	87,7%	86,8%	88,1%	91,2%	90,4%	92,4%	92,7%	93,1%
Fastighetskostnader, kr/kvm	271	256	244	262	258	240	250	240
Driftsöverskott, kr/kvm	581	553	563	587	549	527	477	431
Antal fastigheter	97	92	90	93	97	101	100	111
Uthyrningsbar yta, tkvm	602	587	600	571	566	559	529	522

Storstockholm

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
KONTOR/BUTIK													
Alphyddan 11	Bällstavägen 28-36	Stockholm	1964	4 363	–	–	–	–	–	4 363	16 615	BRO	
Archimedes 1	Gårdsfogdevägen 2-6	Stockholm	1979	11 904	1 829	3 730	388	–	–	17 851	110 539	BRO	
Betongblandaren 3	Gårdsfogdevägen 16	Stockholm	1971	3 238	–	2 873	–	–	–	6 111	33 000	BRO	
Betongblandaren 12	Gårdsfogdevägen 18 B	Stockholm	1972	6 715	–	735	–	–	–	7 450	52 600	BRO	
Betongblandaren 13	Adolfbergsvägen 15, 25-31	Stockholm	1989	7 678	1 086	2 020	–	–	–	10 784	69 800	BRO	
Fredsfors 14	Karlsbodavägen 39-41	Stockholm	1960	12 420	–	2 277	400	–	3 650	18 747	93 400	BRO	
Linaberg 15	Alpvägen 17	Stockholm	1973	3 247	–	1 123	–	–	–	4 370	18 413	BRO	T
Vallonsmidet 8	Gårdsfogdevägen 1-7	Stockholm	1963/1992	13 128	2 959	6 833	–	–	–	22 920	145 800	BRO	B
Ekenäs 1	Finlandsgatan 24-48	Stockholm	2003	18 048	–	–	–	–	490	18 538	235 600	BRO	T
Ekenäs 2	Finlandsgatan 12-14	Stockholm	1989	4 572	–	72	–	–	–	4 644	38 000	BRO	T
Ekenäs 3	Finlandsgatan 10	Stockholm	1989	3 195	310	790	–	–	–	4 295	33 000	BRO	T
Ekenäs 4	Finlandsgatan 16-18	Stockholm	1991	7 458	100	435	–	–	–	7 993	67 000	BRO	T
Karis 3	Finlandsgatan 62	Stockholm	1989	2 967	–	219	–	–	–	3 186	28 200	BRO	T
Karis 4	Finlandsgatan 50-60	Stockholm	1985	4 606	440	202	–	–	–	5 248	46 400	BRO	T
Sätesdalen 2	Norgegatan 2	Stockholm	1990/2001	10 450	500	589	–	–	–	11 539	82 572	BRO	T
Getholmen 2	Måsholmstorget 1-13	Stockholm	1990	5 674	–	–	–	–	–	5 674	35 600	BRO	T
Hästholmen 2	Ekholmsvägen 23	Stockholm	1985	1 220	–	–	–	–	–	1 220	8 803	BRO	T
Renseriet 25	Bolidenv 12,16/Tjurhornsgr 3	Stockholm	1910	889	–	430	80	–	80	1 479	8 754	BRO	B
Renseriet 26	Bolidenv 14-16/Tjurhornsgr 3	Stockholm	1965	1 572	436	213	–	–	302	2 523	22 600	BRO	
Tjurhornet 15	Huddingevägen 103-109	Stockholm	1986	20 453	575	1 843	–	–	–	22 871	188 164	BRO	
Mandelblomman 15	Avestag 29/Kronofogdev 56	Stockholm	1950/1990	3 394	–	191	–	–	–	3 585	20 545	BRO	
Drevern 1&3	Gråhundsvägen 82-84	Stockholm	1970/1995	1 226	2 735	–	–	–	–	3 961	24 839	BRO	
Haifa 1	Tegeluddsvägen 97	Stockholm	1962	3 749	–	–	–	–	–	3 749	–	BRO	
Gräslöken 1	Anderstorpsvägen 20-26	Solna	1976	6 589	–	412	–	–	–	7 001	73 600	BRO	
Instrumentet 1	Fabriksvägen 9	Solna	1955/2005	1 387	–	–	1 866	–	420	3 673	17 282	BRO	
Råsten 4	Råstensg 1/Stureg 10	Sundbyberg	1929/2001	2 700	–	–	–	–	–	2 700	36 400	BRO	*
Yrket 4	Smidesvägen 10-12	Solna	1982/1984	9 216	–	993	–	–	895	11 104	89 600	BRO	B
Ekplantan 4	Djupdalsvägen 1-7	Sollentuna	1990	8 572	1 301	254	–	–	–	10 127	62 000	BRO	
Ekstubben 21&23	Djupdalsvägen	Sollentuna	1989	6 475	–	60	–	–	–	6 535	50 968	BRO	
Ringpärmen 3	Bergskällavägen 30	Sollentuna	1986	–	4 236	–	–	–	–	4 236	24 000	BRO	
Ringpärmen 4	Bergskällavägen 32	Sollentuna	1987	10 359	869	1 284	–	–	–	12 512	90 400	BRO	
Sjöstugan 1	Sidensvansvägen 8-10	Sollentuna	1990	4 331	–	2 013	–	–	–	6 344	40 400	BRO	
Altartorpet 22	Jägerhorns väg 6	Huddinge	1986	818	1 477	420	–	–	–	2 715	31 800	BRO	T
Altartorpet 23	Jägerhorns väg 8	Huddinge	1987	4 221	–	–	–	–	–	4 221	32 200	BRO	T
Arrendatorn 15	Jägerhorns väg 3-5	Huddinge	1987	509	860	–	–	–	–	1 369	8 843	BRO	
Arrendatorn 16	Jägerhorns väg 1	Huddinge	1987	884	418	–	–	–	–	1 302	9 162	BRO	
Ellipsen 3	Ellipsvägen 11	Huddinge	1993	1 723	–	1 367	–	–	–	3 090	16 910	BRO	
Visiret 2 B	Smista Allé	Huddinge	2006	1 000	3 500	1 000	2 000	–	–	7 500	42 400	BRO	
Hammarby-Smedby 1:454	Johanneslundsvägen 2-6	Uppl-Väsby	1991	8 325	–	116	–	–	18	8 459	54 800	BRO	
Hammarby-Smedby 1:461	Johanneslundsvägen 3-5	Uppl-Väsby	1988	3 672	–	141	–	–	676	4 489	22 800	BRO	
Veddesta 2:22	Nettovägen 7	Järfälla	1965/1975	–	–	508	–	–	–	508	2 330	BRO	
Veddesta 2:23	Nettovägen 1	Järfälla	1971/1985	–	5 140	699	–	–	–	5 839	30 200	BRO	

Anm: *=Förvärv 2007 T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt



Visiret 2, Huddinge



Hammarby-Smedby 1:454, Uppl-Väsby



Ekenäs 1, Stockholm

Storstockholm

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
Veddesta 2:58	Fakturavägen 5	Järfälla	1985/1995	1 256	–	–	–	–	–	1 256	7 707	BRO	*
Sicklaön 393:4	Vikdalsvägen 50	Nacka	1990	3 574	–	469	–	–	–	4 043	42 600	BRO	
Sicklaön 394:5	Vikdalsgränd 10	Nacka	1991	1 834	–	80	–	–	–	1 914	13 334	BRO	
Summa kontor/butik				**229 611**	**28 771**	**34 391**	**4 734**	**0**	**6 531**	**304 038**	**2 179 980**		



Storstockholm

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
LAGER/INDUSTRI													
Charkuteristen 5	Hallvägen 21	Stockholm	1955	202	–	6 775	–	–	–	6 977	19 740	BRO	T
Charkuteristen 6	Slakthusgatan 20	Stockholm	1955	–	–	2 557	–	–	–	2 557	6 726	BRO	T
Charkuteristen 8	Slakthusgatan 22	Stockholm	1968	–	–	5 359	–	–	–	5 359	15 533	BRO	T
Linde Torp 8 A	Bolidenvägen 8-10	Stockholm	1929	408	–	1 529	–	–	–	1 937	11 800	BRO	B
Sandhagen 6	Slakthusgatan 9	Stockholm	1967	1 501	–	2 659	–	–	–	4 160	14 184	BRO	T
Domnarvet 4	Domnarvsgatan 27-29	Stockholm	1987	1 636	–	–	6 396	–	–	8 032	34 332	BRO	T
Domnarvet 27	Fagerstagatan 19 B	Stockholm	1982	–	–	–	1 950	–	–	1 950	8 962	BRO	T
Domnarvet 39	Gunnebogatan 24-26	Stockholm	1989	1 209	–	1 417	–	–	–	2 626	15 217	BRO	T
Mandelblomman 16	Kronofogdevägen 62	Stockholm	1974	885	–	3 073	–	–	–	3 958	12 993	BRO	*
Getholmen 1	Ekholmsvägen 32-36	Stockholm	1982	4 569	–	–	3 412	–	–	7 981	44 175	BRO	T
Stensätra 7	Strömsätravägen 16	Stockholm	1974	958	–	4 330	–	–	–	5 288	19 200	BRO	T
Dagskiftet 4	Elektravägen 10	Stockholm	1945	90	–	1 619	–	–	–	1 709	4 930	BRO	*/T
Elektra 3	Västbergavägen 25	Stockholm	1946	907	235	5 820	–	–	–	6 962	20 781	BRO	
Godståget 1	Transportvägen 7-9	Stockholm	1985	2 169	–	10 789	–	–	–	12 958	77 503	BRO	
Lagerhallen 2	Brunnbyv 2-4/ Partihandelsv 27-45	Stockholm	1975	2 236	–	7 560	–	–	3 567	13 363	47 466	BRO	T
Torngluggen 1-3	Bällstav 159/Tornväktargr 1-9	Stockholm	1963/1983	–	–	1 900	–	–	–	1 900	6 541	BRO	T
Tornluckan 1	Tornväktargränd 6	Stockholm	1960	–	–	810	–	–	–	810	3 466	BRO	T
Elementet 4	Bäckvägen 18	Sollentuna	1960	595	200	6 700	–	–	–	7 495	29 896	BRO	
Tidskriften 2	Kuskvägen 2	Sollentuna	1976	1 108	3 650	5 173	–	–	–	9 931	70 322	BRO	
Rosersberg 2:21-22	Rosersbergsvägen 43-45	Sigtuna	1990	–	–	2 126	–	–	–	2 126	7 799	BRO	
Rosersberg 11:12	Tallbacksgatan 6-12	Sigtuna	1988	1 121	–	17 005	–	–	–	18 126	59 219	BRO	
Rosersberg 11:34	Tallbacksgatan 14	Sigtuna	1987/1989	–	–	5 930	–	–	–	5 930	22 014	BRO	
Rosersberg 11:35	Tallbacksgatan 18	Sigtuna	1990	–	–	8 139	–	–	–	8 139	31 183	BRO	
Veddesta 1:9	Fakturavägen 2	Järfälla	1965	–	–	–	806	–	–	806	4 954	BRO	*
Veddesta 2:17	Nettovägen 9	Järfälla	1968	120	–	1 226	–	–	–	1 346	5 452	BRO	
Veddesta 2:19	Girovägen 9	Järfälla	1964	–	–	2 556	–	–	–	2 556	14 464	BRO	
Veddesta 2:21	Nettovägen 5	Järfälla	1965/1988	343	–	1 562	–	–	–	1 905	8 407	BRO	
Veddesta 2:26	Nettovägen 11	Järfälla	1968	775	190	1 938	–	–	–	2 903	12 726	BRO	
Veddesta 2:50	Kontov 7/Veddestav 23-25	Järfälla	1964	611	–	3 007	700	–	–	4 318	24 741	BRO	B
Veddesta 2:60	Fakturavägen 4	Järfälla	1987	376	–	–	753	–	–	1 129	5 872	BRO	*/T
Veddesta 2:77	Fakturavägen 1-3	Järfälla	1994/1997	2 267	–	–	3 154	–	–	5 421	36 600	BRO	*
Hantverkaren 2	Hantverkarvägen 9	Botkyrka	1976/1979	–	–	–	5 790	–	–	5 790	20 628	BRO	
Kumla Hage 3	Kumla Gårdsväg 24 A-B	Botkyrka	1985	–	690	1 200	–	–	–	1 890	6 965	BRO	
Kumla Hage 13	Kumla Gårdsväg 24 C	Botkyrka	1990	–	–	1 630	–	–	–	1 630	7 066	BRO	
Mästaren 1	Kumla Gårdsväg 21	Botkyrka	1983/1986	360	–	9 820	10 814	–	–	20 994	69 290	BRO	
Visiret 2	Smista Allé 44	Huddinge	2004	–	–	–	2 135	–	–	2 135	9 201	BRO	
Summa lager/industri				**24 446**	**4 965**	**124 209**	**35 910**	**0**	**3 567**	**193 097**	**810 348**		
PROJEKT													
Betongblandaren 10 A	Archimedesv 1-3/ Gårdsfogdev 8-10	Stockholm	1975/1996	2 221	–	11 683	–	–	980	14 884	43 200	BRO	
Vagnhallen 19	Jämtlandsgatan 131	Stockholm	1963/1974	–	–	5 460	–	–	–	5 460	15 961	BRO	T
Summa projekt				**2 221**	**0**	**17 143**	**0**	**0**	**980**	**20 344**	**59 161**		

Anm: *=Förvärv 2007 T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt



Råsten 4, Stockholm



Instrumentet 1, Solna



Sätesdalen 2, Stockholm

Storstockholm

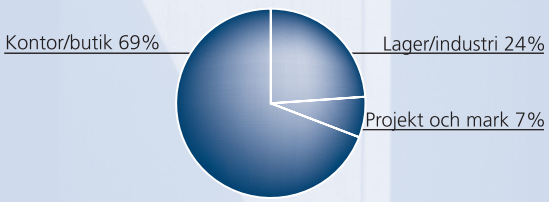
Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
OBEBYGGD MARK													
Linde Torp 8	Bolidenv 2-6/Huddingev 101	Stockholm	–	–	–	–	–	–	–	–	5 200	BRO	B
Rankan 3-4	Sollentunaholmsvägen 1-7	Sollentuna	–	–	–	–	–	–	–	–	57 000	BRO	B
Smista Park	Smista Allé	Huddinge	–	–	–	–	–	–	–	–	45 244	BRO	B
Saltmossen 3	Kumla Gårdsväg 21	Botkyrka	–	–	–	–	–	–	–	–	7 400	BRO	B
Summa obebyggd mark				**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**114 844**		
Summa Storstockholm				**256 278**	**33 736**	**175 743**	**40 644**	**0**	**11 078**	**517 479**	**3 164 333**		

Anm: *=Förvärv 2007 T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

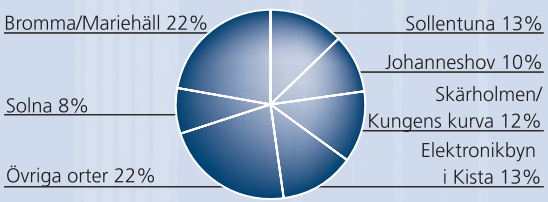
Castellums fastighetsbestånd i Storstockholm 2007-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	*Hyresvärde kr/kvm*	Ekonomisk uthyrnings-grad	Hyres-intäkter Mkr	Fastighets-kostnader Mkr	*Fastighets-kostnader kr/kvm*	Drifts-överskott Mkr
Kontor/butik									
Mariehäll i Bromma	8	93	102	*1 105*	85,3%	87	25	*270*	62
Elektronikbyn i Kista	7	55	90	*1 623*	63,9%	57	26	*475*	31
Skärholmen/Kungens kurva	8	27	36	*1 337*	92,1%	33	7	*285*	26
Solna	4	24	38	*1 549*	78,7%	30	8	*319*	22
Sollentuna	5	40	44	*1 110*	81,3%	36	11	*264*	25
Övriga orter	13	65	75	*1 157*	85,2%	64	20	*315*	44
Summa kontor/butik	**45**	**304**	**385**	***1 267***	**79,8%**	**307**	**97**	***321***	**210**
Lager/industri									
Veddesta/Lunda	12	37	28	*763*	84,9%	24	9	*232*	15
Rosersberg	4	34	24	*691*	92,1%	22	4	*129*	18
Sollentuna	2	18	19	*1 080*	83,9%	16	4	*204*	12
Johanneshov	5	21	18	*866*	79,8%	14	4	*232*	10
Skärholmen/Kungens kurva	3	15	16	*1 031*	75,2%	12	4	*265*	8
Övriga orter	10	68	52	*760*	86,1%	45	14	*199*	31
Summa lager/industri	**36**	**193**	**157**	***810***	**84,7%**	**133**	**39**	***202***	**94**
Summa	**81**	**497**	**542**	***1 090***	**81,2%**	**440**	**136**	***275***	**304**
Uthyrning och fastighetsadministration							25	*50*	– 25
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration							**161**	***325***	**279**
Projekt	2	20	13	–	–	1	2	–	– 1
Obebyggd mark	4	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**87**	**517**	**555**	**–**	**–**	**441**	**163**	**–**	**278**

Fastighetsbestånd per kategori



Fastighetsbestånd per område



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Hyresvärde, kr/kvm	1 090	1 038	999	1 031	1 044	1 032	935	892
Ekonomisk uthyrningsgrad	81,2%	81,3%	83,1%	84,5%	87,0%	89,1%	94,1%	92,5%
Fastighetskostnader, kr/kvm	325	338	315	339	332	326	336	319
Driftsöverskott, kr/kvm	560	506	515	532	576	594	544	507
Antal fastigheter	87	80	73	70	70	70	71	62
Uthyrningsbar yta, tkvm	517	501	442	422	403	404	405	355

Mälardalen

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag							Förv.	
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	bolag	Anm
KONTOR/BUTIK													
Boländerna 30:2	Verkstadsgatan 9	Uppsala	1971	295	8 473	11 849	–	–	–	20 622	103 383	ASP	B
Boländerna 30:2 B	Verkstadsgatan 11	Uppsala	2002	2 134	–	–	–	–	–	2 134	12 846	ASP	
Boländerna 30:2 D	Verkstadsgatan 9	Uppsala	1987	–	–	2 500	–	–	–	2 500	6 815	ASP	B
Boländerna 35:1	Bolandsgatan 18	Uppsala	1975	150	5 555	–	4 258	–	–	9 963	41 847	ASP	B
Boländerna 35:2	Bolandsgatan 20	Uppsala	1981	–	4 118	–	–	–	–	4 118	35 800	ASP	
Dragarbrunn 16:2	Dragarbrunnsgatan	Uppsala	1963/2007	4 618	1 481	243	–	–	–	6 342	72 980	ASP	
Kungsängen 24:3	Kungsgatan 95	Uppsala	1998	729	5 750	–	–	–	–	6 479	45 800	ASP	
Kungsängen 29:1	Kungsgatan 70	Uppsala	1985	2 306	1 948	160	–	–	–	4 414	21 400	ASP	
Kungsängen 35:3	Kungsgatan 76	Uppsala	2001	3 060	–	–	–	–	–	3 060	21 500	ASP	
Kvarngärdet 64:3	Sportfältsvägen 3	Uppsala	1991	1 965	–	–	–	–	–	1 965	13 225	ASP	
Årsta 36:7	Hanselligatan 6	Uppsala	1986	901	–	1 144	–	–	181	2 226	9 416	ASP	*
Årsta 67:1	Stålgatan 8-12	Uppsala	1988	–	9 401	823	–	–	–	10 224	52 848	ASP	
Årsta 72:3	Svederusgatan 1-4	Uppsala	1990	1 824	1 819	4 512	–	–	–	8 155	33 561	ASP	
Årsta 74:1	Fyrislundsgatan 68	Uppsala	1985	–	7 038	–	–	–	–	7 038	37 901	ASP	
Årsta 74:3	Axel Johanssons gata 4-6	Uppsala	1990	13 799	–	–	–	–	–	13 799	101 600	ASP	
Basen 10	Fridhemsgatan 2-4	Örebro	1900/1990	6 149	–	126	–	–	–	6 275	40 800	ASP	
Järnmalmen 1	Osmundgatan 10	Örebro	1967/1995	2 230	–	8 405	–	–	247	10 882	19 563	ASP	B
Konstruktören 11	Söderleden 14	Örebro	1987	1 715	–	–	–	–	–	1 715	6 883	ASP	
Kontrollanten 9	Åbyvägen 3	Örebro	1992	3 752	–	1 162	–	–	–	4 914	13 268	ASP	*
Lagerchefen 3	Aspholmsvägen 3	Örebro	1957/1985	–	1 900	–	–	–	–	1 900	9 519	ASP	
Lantmannen 7	Boställsvägen 10	Örebro	1985	310	2 050	215	–	–	–	2 575	10 105	ASP	
Motormannen 1	Radiatorvägen 1	Örebro	1966	208	3 559	410	–	–	–	4 177	16 185	ASP	
Röda rummet	Radiatorvägen 17	Örebro	2000	3 405	–	–	–	–	–	3 405	20 470	ASP	
Rörläggaren 1	Aspholmsvägen 4	Örebro	1963/1992	–	–	–	5 044	–	–	5 044	15 177	ASP	B
Rörmokaren 5	Elementvägen 1	Örebro	1984	1 270	1 023	110	–	–	–	2 403	10 061	ASP	
Signalen 6	Propellervägen 1	Örebro	1991	1 750	–	–	–	–	–	1 750	10 866	ASP	
Svetsaren 4	Elementvägen 12	Örebro	1976/1984	–	1 790	2 590	–	–	–	4 380	12 268	ASP	
Svetsaren 5	Elementvägen 14	Örebro	1977/1988	2 535	–	420	–	–	–	2 955	10 148	ASP	
Svetsaren 6	Radiatorvägen 14	Örebro	2006	3 700	–	–	–	–	–	3 700	23 930	ASP	B
Svetsaren 7	Elementvägen 16	Örebro	1960/1983	675	–	180	–	–	–	855	2 802	ASP	
Svetsaren 8	Elementvägen 4	Örebro	1977	570	3 060	220	–	–	–	3 850	11 693	ASP	T
Telemontören 1	Nastagatan 2	Örebro	1993	3 135	–	2 418	–	–	388	5 941	7 579	ASP	*/B
Vindrutan 1	Västhagagatan 3	Örebro	1992	–	1 230	85	–	–	–	1 315	7 823	ASP	
Virkeshandlaren 7	Radiatorvägen 11	Örebro	1970/1987	5 545	330	313	–	–	–	6 188	24 601	ASP	
Virkeshandlaren 10	Radiatorvägen 13-15	Örebro	1979	2 678	3 440	1 070	–	–	–	7 188	24 673	ASP	
Ånsta 20:117	Aspholmsvägen 9	Örebro	1990	675	–	–	–	–	–	675	2 763	ASP	
Blästerugnen 2	Kokillgatan 7	Västerås	1991	60	1 990	–	–	–	–	2 050	7 737	ASP	T
Dagsländan 11	Jonasborgsvägen 26	Västerås	1990	1 106	–	–	–	–	–	1 106	4 086	ASP	T
Degeln 1	Kokillgatan 1-3	Västerås	1984	3 422	1 050	2 022	–	–	–	6 494	22 703	ASP	T
Elledningen 4	Tunbytorpsgatan 31	Västerås	1991	3 620	–	–	–	–	–	3 620	16 279	ASP	
Fallhammaren 1	Fallhammargatan 3	Västerås	1989	3 773	–	741	–	–	–	4 514	16 064	ASP	
Friledningen 13	Tunbytorpsgatan 10	Västerås	1978	890	–	940	–	–	–	1 830	7 195	ASP	T/B
Gjutjärnet 7	Gjutjärnsgatan 5	Västerås	1989	–	2 223	258	–	–	–	2 481	7 150	ASP	

Anm: *=Förvärv 2007 T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt



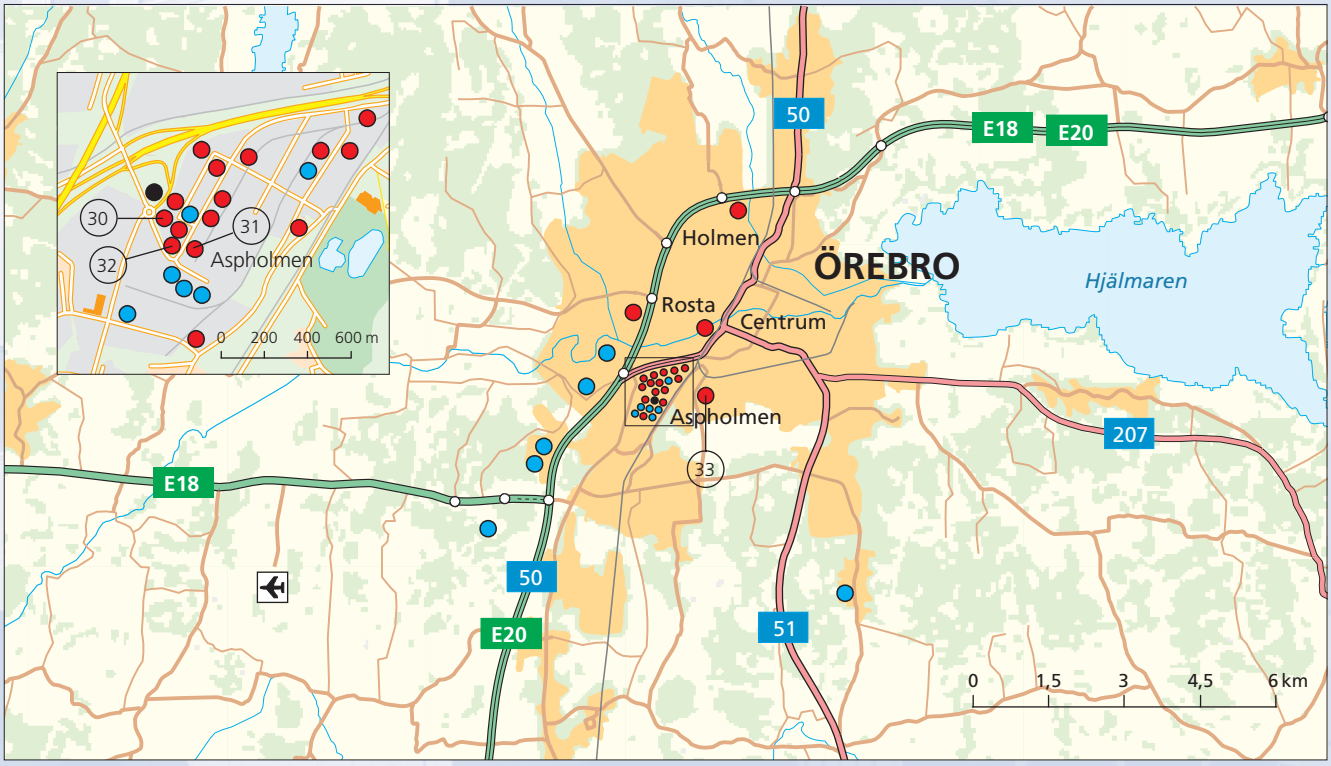
Svetsaren 5, Örebro



Virkeshandlaren 10 "Röda rummet", Örebro

Mälardalen

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag							Förv.		
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	bolag	Anm
Hjulsmeden 1	Gjutjärnsgatan 8	Västerås	1990	–	1 351	632	–	–	–	1 983	6 894	ASP	
Kokillen 1	Kokillgatan 2	Västerås	1988	879	981	1 145	–	–	–	3 005	8 720	ASP	T
Kopparlunden	Kopparlunden	Västerås	1890/2000	18 217	–	–	–	–	–	18 217	77 414	ASP	
Kraftfältet 5	Strömledningsgatan 1	Västerås	1991	325	1 413	2 167	–	–	–	3 905	12 655	ASP	
Kyrkobacksgärdet 9	Arosvägen 32	Västerås	1920/1986	–	377	–	–	140	–	517	2 362	ASP	
Köpmannen 1	Kranbyggargatan 1	Västerås	1984	400	–	–	1 050	–	–	1 450	4 536	ASP	
Köpmannen 3	Kranbyggargatan 3	Västerås	1982	–	2 370	–	–	–	–	2 370	9 160	ASP	T
Ringborren 8&16	Tallmätargatan 1	Västerås	1956/1988	1 508	355	1 884	–	–	–	3 747	11 832	ASP	
Tunbytorp 1	Strömledningsgatan 1	Västerås	1965	–	5 323	–	–	–	–	5 323	16 602	ASP	T
Tunbytorp 7	Strömledningsgatan 3	Västerås	1965	5 277	–	–	–	–	–	5 277	13 929	ASP	T
Tunbytorp 19	Tunbytorpsgatan 2 A	Västerås	1990	1 982	–	–	–	–	–	1 982	6 208	ASP	
Märsta 1:219	Raisogatan 1-27	Sigtuna	1993	2 795	–	–	–	883	–	3 678	25 459	ASP	B
Märsta 16:3	Maskingatan 3	Sigtuna	1992	2 573	–	317	–	–	–	2 890	12 400	ASP	
Summa kontor/butik				118 910	81 398	49 061	10 352	1 023	816	261 565	1 201 484		





Svetsaren 6 "Svarta Borgen", Örebro



Signalen 6, Örebro

Mälardalen

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag							Förv.	
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	bolag	Anm
LAGER/INDUSTRI													
Barkborren 3	Barkborregatan 3	Västerås	1970/1989	–	–	–	2 950	–	–	2 950	6 607	ASP	T
Elkraften 4	Tunbytorpsgatan 16	Västerås	1976	–	–	–	946	–	–	946	3 044	ASP	T
Elkraften 7	Energigatan 3 A	Västerås	1976	–	–	–	1 320	–	–	1 320	3 325	ASP	T
Elledningen 1	Tunbytorpsgatan 31	Västerås	1982	–	–	–	1 910	–	–	1 910	5 394	ASP	T
Friledningen 8	Tunbytorpsgatan 6	Västerås	1971	–	–	–	2 383	–	–	2 383	6 026	ASP	T
Friledningen 9	Tunbytorpsgatan 8	Västerås	1968	–	–	–	5 392	–	–	5 392	15 316	ASP	
Fältmätaren 29	Fältmätargatan 9	Västerås	1960	310	–	–	1 999	–	–	2 309	3 687	ASP	*/T
Jordlinan 2	Stenbygatan 6	Västerås	1991	–	2 450	5 464	–	–	–	7 914	19 603	ASP	
Krista 1	Saltängsvägen 59	Västerås	2005	–	–	–	2 980	–	–	2 980	13 078	ASP	
Köpmannen 8	Lundby Gårdsgata 4	Västerås	1988	210	–	–	2 390	–	–	2 600	8 208	ASP	
Ledningstråden 1	Strömledningsgatan 1	Västerås	1967	–	–	–	6 072	–	–	6 072	15 736	ASP	T
Ledningstråden 6	Tunbytorpsgatan 23	Västerås	1970	–	–	–	620	–	–	620	2 412	ASP	T
Lufthammaren 1	Ånghammargatan 2-4	Västerås	1977	4 168	–	2 820	–	–	–	6 988	22 125	ASP	T
Tunbytorp 10	Tunbytorpsgatan 23	Västerås	1978	–	–	–	7 496	–	–	7 496	15 439	ASP	
Tunbytorp 2	Tunbytorpsgatan 4	Västerås	1970	–	–	–	4 020	–	–	4 020	9 117	ASP	
Tunbytorp 8	Friledningsgatan 3 A	Västerås	1970	–	–	–	830	–	–	830	2 669	ASP	
Vikingatiden 9	Brandthovdagatan 17 A	Västerås	2004	–	–	–	810	–	–	810	1 762	ASP	*
Voltmätaren 3	Lågspänningsgatan 7	Västerås	1990	–	–	–	760	–	–	760	2 080	ASP	
Ånghammaren 2	Ånghammargatan 1-9	Västerås	1972/1994	4 394	100	8 935	–	–	–	13 429	25 119	ASP	T
Bleckslagarn 8	Vattenverksgatan 8	Örebro	1978/2001	180	–	–	4 565	–	–	4 745	15 968	ASP	B
Chauffören 2	Stuvargatan 3	Örebro	1991	498	–	6 602	–	–	–	7 100	20 147	ASP	
Chauffören 3	Pikullagatan 9	Örebro	1991	–	–	–	1 577	–	–	1 577	4 613	ASP	
Grosshandlaren 2	Nastagatan 6-8	Örebro	1977	460	1 955	19 717	–	–	–	22 132	53 577	ASP	B
Gällersta-Gryt 4:9	Gällerstavägen	Örebro	1969	–	–	–	11 625	–	–	11 625	20 247	ASP	
Konstruktören 10	Söderleden 12	Örebro	1987	–	–	–	3 665	–	–	3 665	11 886	ASP	
Konstruktören 9	Söderleden 10	Örebro	1987	–	–	1 260	–	–	–	1 260	4 212	ASP	
Radion 2	Radiogatan 1	Kumla	1991/1995	1 250	–	2 850	–	–	–	4 100	7 597	ASP	
Rörläggaren 2	Aspholmsvägen 6	Örebro	1984	–	–	2 955	–	–	–	2 955	10 098	ASP	
Rörmokaren 1	Elementvägen 13-15	Örebro	1963/1986	110	–	–	3 735	–	–	3 845	11 568	ASP	
Ånsta 20:148	Berglunda 208	Örebro	1971/1999	–	–	3 205	–	–	–	3 205	1 703	ASP	*/B
Boländerna 30:2 C	Verkstadsgatan 17	Uppsala	1968	–	–	2 272	–	–	–	2 272	5 495	ASP	B
Årsta 36:2	Möllersvärdsgatan 12	Uppsala	1978/1989	1 157	–	1 434	–	–	–	2 591	11 595	ASP	
Årsta 38:1	Möllersvärdsgatan 5	Uppsala	1979	–	–	–	2 955	–	–	2 955	10 140	ASP	
Broby 11:2	Östra Bangatan 6	Sigtuna	1990	486	–	2 213	–	–	–	2 699	12 318	ASP	*/B
Broby 11:8	Östra Bangatan 14	Sigtuna	1989	248	–	583	–	–	–	831	2 764	ASP	
Märsta 16:2	Maskingatan 5-7	Sigtuna	1989	600	–	1 013	–	–	–	1 613	5 507	ASP	
Märsta 17:6	Maskingatan 8	Sigtuna	1970/1988	452	–	–	2 221	–	–	2 673	7 972	ASP	
Märsta 21:51	Elkraftsgatan 11-13	Sigtuna	1990	–	–	–	2 200	–	–	2 200	9 043	ASP	
Summa lager/industri				**14 523**	**4 505**	**61 323**	**75 421**	**0**	**0**	**155 772**	**407 197**		

Anm: *=Förvärv 2007 T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt



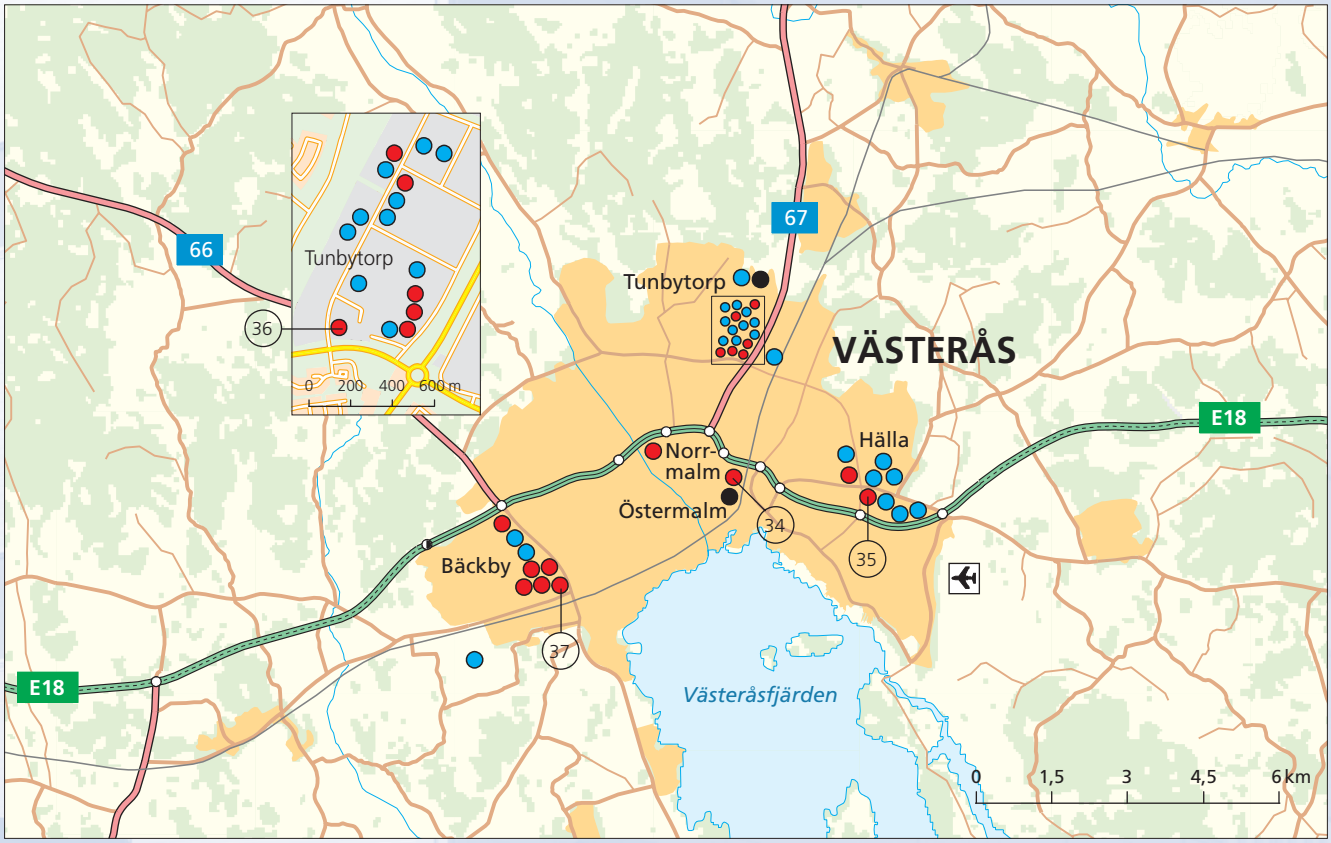
Kopparlunden, Västerås



Ringborren 8&16, Västerås

Mälardalen

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
PROJEKT													
Boländerna 28:3	Verkstadsgatan 9	Uppsala	1981	–	–	–	–	–	1	1	2 201	ASP	B
Dragarbrunn 20:2	Kungsg/St Persg	Uppsala	1963	1 882	626	–	–	–	–	2 508	–	ASP	
Vaksala-Eke 3:2	Vittulsbergsvägen 1	Uppsala	1948	–	–	–	3 885	–	–	3 885	7 366	ASP	*/B
Verkstaden 14	Kopparlunden	Västerås	1890	–	–	–	–	–	8 314	8 314	26 171	ASP	B
Summa projekt				**1 882**	**626**	**0**	**3 885**	**0**	**8 315**	**14 708**	**35 738**		





Tunbytorp 19, Västerås

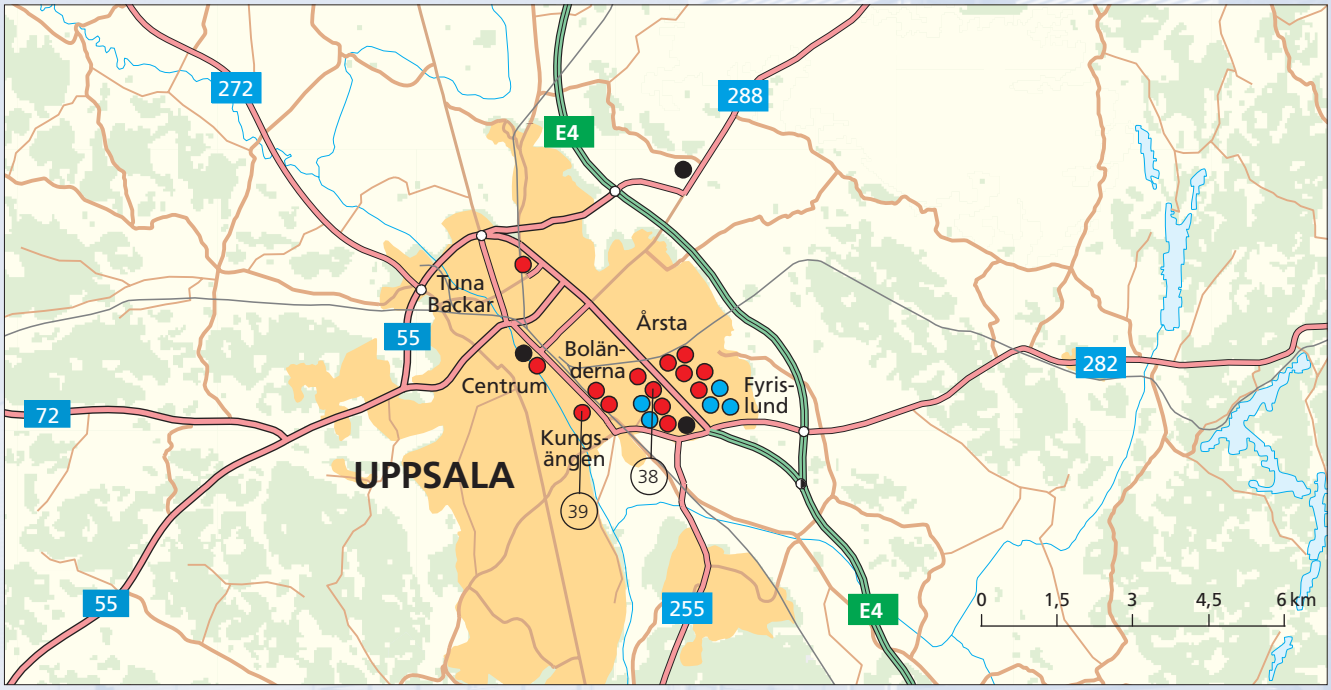


Gjutjärnet 7, Västerås

Mälardalen

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Förv. Tax.värde	bolag	Anm
OBEBYGGD MARK													
Försäljaren 3	Nastagatan 7	Örebro	–	–	–	–	–	–	–	–	712	ASP	*/B
Inköparen 1	Södra Infarten	Örebro	–	–	–	–	–	–	–	–	–	ASP	*/B
Högspänningen 1	Lågspänningsgatan 8	Västerås	–	–	–	–	–	–	–	–	3 901	ASP	*/B
Summa obebyggd mark				**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4 613**		
Summa Mälardalen				**135 315**	**86 529**	**110 384**	**89 658**	**1 023**	**9 131**	**432 045**	**1 649 032**		

Anm: *=Förvärv 2007 T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt





Boländerna 30:2, Uppsala

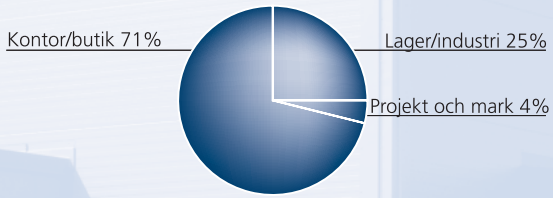


Dragarbrunn 16:2, Uppsala

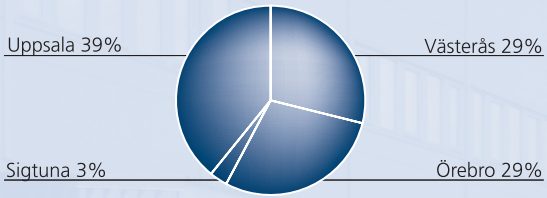
Castellums fastighetsbestånd i Mälardalen 2007-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	*Hyresvärde kr/kvm*	Ekonomisk uthyrnings-grad	Hyres-intäkter Mkr	Fastighets-kostnader Mkr	*Fastighets-kostnader kr/kvm*	Drifts-överskott Mkr
Kontor/butik									
Uppsala	15	103	110	*1 066*	89,3%	98	23	*227*	75
Örebro	21	82	67	*809*	89,4%	60	19	*219*	41
Västerås	18	70	59	*846*	88,5%	52	15	*216*	37
Sigtuna	2	6	7	*1 101*	79,8%	6	2	*332*	4
Summa kontor/butik	**56**	**261**	**243**	***928***	**88,8%**	**216**	**59**	***224***	**157**
Lager/industri									
Västerås	19	72	46	*649*	86,7%	40	12	*170*	28
Örebro	11	66	36	*543*	94,3%	34	9	*137*	25
Uppsala	3	8	6	*726*	98,3%	6	1	*141*	5
Sigtuna	5	10	6	*604*	87,8%	5	1	*117*	4
Summa lager/industri	**38**	**156**	**94**	***605***	**90,4%**	**85**	**23**	***151***	**62**
Summa	**94**	**417**	**337**	***807***	**89,3%**	**301**	**82**	***197***	**219**
Uthyrning och fastighetsadministration							21	*50*	– 21
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration							**103**	***247***	**198**
Projekt	4	15	9	–	–	8	4	–	4
Obebyggd mark	3	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**101**	**432**	**346**	**–**	**–**	**309**	**107**	**–**	**202**

Fastighetsbestånd per kategori



Fastighetsbestånd per område



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Hyresvärde, kr/kvm	807	778	766	794	762	737	705	667
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,3%	88,4%	87,5%	87,8%	91,0%	90,3%	91,9%	91,1%
Fastighetskostnader, kr/kvm	247	258	244	262	241	231	226	224
Driftsöverskott, kr/kvm	474	429	427	435	453	435	422	383
Antal fastigheter	101	91	86	75	71	71	72	81
Uthyrningsbar yta, tkvm	432	410	384	338	333	335	333	304

Östra Götaland

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag							Förv.	
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	bolag	Anm
KONTOR/BUTIK													
Droskan 12	Slottsgatan 14	Jönköping	1990	9 485	–	–	–	–	–	9 485	63 800	COR	
Hotellet 8	V Storgatan 9-13	Jönköping	1963/1999	3 000	15 544	433	–	–	–	18 977	136 000	COR	
Vagnmakaren 7	Hästhovsvägen 2	Jönköping	1983/2001	–	8 172	–	–	–	–	8 172	42 600	COR	
Valutan 11	Kompanigatan 1-2	Jönköping	1992/2001	2 962	2 030	211	–	–	80	5 283	46 400	COR	
Vattenpasset 6	Kungsängsvägen 7	Jönköping	1971/1990	1 667	–	482	–	–	–	2 149	6 270	COR	
Vilan 7	Huskvarnavägen 58-64	Jönköping	1955/1999	9 273	565	4 555	–	–	–	14 393	59 600	COR	
Visionen 1	Bataljonsgatan 10	Jönköping	1996/1995	8 620	–	423	–	–	701	9 744	33 908	COR	B
Vågskålen 3	Huskvarnavägen 40	Jönköping	1983	6 733	387	8 667	–	–	–	15 787	30 529	COR	B
Vägporten 5	Vasavägen 4	Jönköping	1955/2004	251	2 076	–	–	–	–	2 327	11 112	COR	
Ögongloben 5	Gräshagsgatan 11	Jönköping	1961	3 300	–	–	–	–	–	3 300	5 075	COR	
Almen 9	Malmövägen 12-14	Värnamo	1957/1989	1 082	11 309	–	–	–	40	12 431	47 676	COR	
Bodarna 2	Myntgatan 8, 10	Värnamo	1934/1991	1 329	373	104	–	–	–	1 806	10 497	COR	
Bokbindaren 20	Västbovägen 56	Värnamo	1975/1991	2 089	–	472	–	–	–	2 561	6 183	COR	
Drabanten 1	Nydalavägen 16	Värnamo	1940/1986	230	1 028	–	–	–	–	1 258	3 034	COR	
Gamla Gåsen 4	Boagatan 1	Värnamo	1907	–	–	–	–	–	200	200	941	COR	
Gillet 1	Flanaden 3-5	Värnamo	1974	2 410	925	103	–	1 701	–	5 139	26 887	COR	
Golvläggaren 2	Silkesvägen 30	Värnamo	1991	740	–	–	–	–	–	740	2 066	COR	
Jungfrun 11	Köpmansg 3-7/Luddög 1	Värnamo	2001/1982	329	4 022	–	–	599	–	4 950	24 917	COR	
Karpen 3	Jönköpingsvägen 105-107	Värnamo	1956/1990	525	835	405	888	–	–	2 653	5 053	COR	
Knekten 15	Jönköpingsvägen 21	Värnamo	1971/1989	424	559	31	240	–	6	1 260	4 597	COR	
Lejonet 11	Lasarettsgatan 1	Värnamo	1987/1987	4 122	855	226	–	89	–	5 292	26 843	COR	
Linden 1	Malmövägen 3	Värnamo	1961	–	130	–	–	–	–	130	1 058	COR	
Linden 3	Växjövägen 24-26	Värnamo	1960/1989	2 375	560	2 239	–	–	–	5 174	12 984	COR	
Ljuset 8	Nydalavägen 1-9	Värnamo	2003	–	2 590	–	–	–	–	2 590	11 709	COR	
Mon 13	Karlsdalsgatan 2	Värnamo	1983	1 986	–	–	–	–	–	1 986	10 252	COR	
Rågen 1	Expovägen 6	Värnamo	1965/1990	2 847	–	2 314	–	–	–	5 161	7 461	COR	
Vindruvan 15	Storgatsbacken 12	Värnamo	1989	904	1 110	–	–	–	–	2 014	9 091	COR	
Vindruvan 4	Storgatsb 14-20/Myntg 13 m fl	Värnamo	1982	1 163	11 047	30	–	2 162	5	14 407	62 888	COR	
Värnamo 14:11	Jönköpingsvägen 41-43	Värnamo	1917/1982	2 218	–	1 972	–	–	–	4 190	12 965	COR	
Bagaren 10	Ljungadalsg 2, Hejareg 10	Växjö	1987	27 093	–	3 835	–	–	–	30 928	138 661	COR	*/B
Båken 1	Systratorpsvägen 16	Växjö	1983	1 410	–	25	–	–	–	1 435	4 243	COR	
Garvaren 4	Hjalmar Petris väg 32	Växjö	1981	2 487	–	20	–	–	–	2 507	7 759	COR	B
Glasmästaren 1	Arabygatan 80	Växjö	1988	6 202	886	187	–	–	549	7 824	29 600	COR	
Nordstjärnan 1	Kronobergsgatan 18-20	Växjö	1971/2000	4 633	1 009	–	–	–	23	5 665	44 800	COR	
Plåtslagaren 4	Verkstadsgatan 5	Växjö	1967/1988	2 026	780	853	1 893	–	50	5 602	13 389	COR	
Rimfrosten 1	Solängsvägen 4	Växjö	1972	–	5 800	3 263	–	–	–	9 063	24 200	COR	B
Segerstad 4	Segerstadsvägen 7	Växjö	1990	910	–	–	–	–	–	910	–	COR	
Sotaren 4	Arabygatan 82	Växjö	1992	2 318	457	227	–	–	–	3 002	15 246	COR	
Svea 8	Lineborgsplan 3	Växjö	1982	2 061	–	–	–	–	–	2 061	11 891	COR	
Ödman 15	Storgatan 29	Växjö	1972	2 370	1 941	–	–	–	–	4 311	40 200	COR	
Idémannen 1	Teknikringen 16	Linköping	1990	580	–	–	–	–	–	580	3 606	COR	*

Anm: *=Förvärv 2007 T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

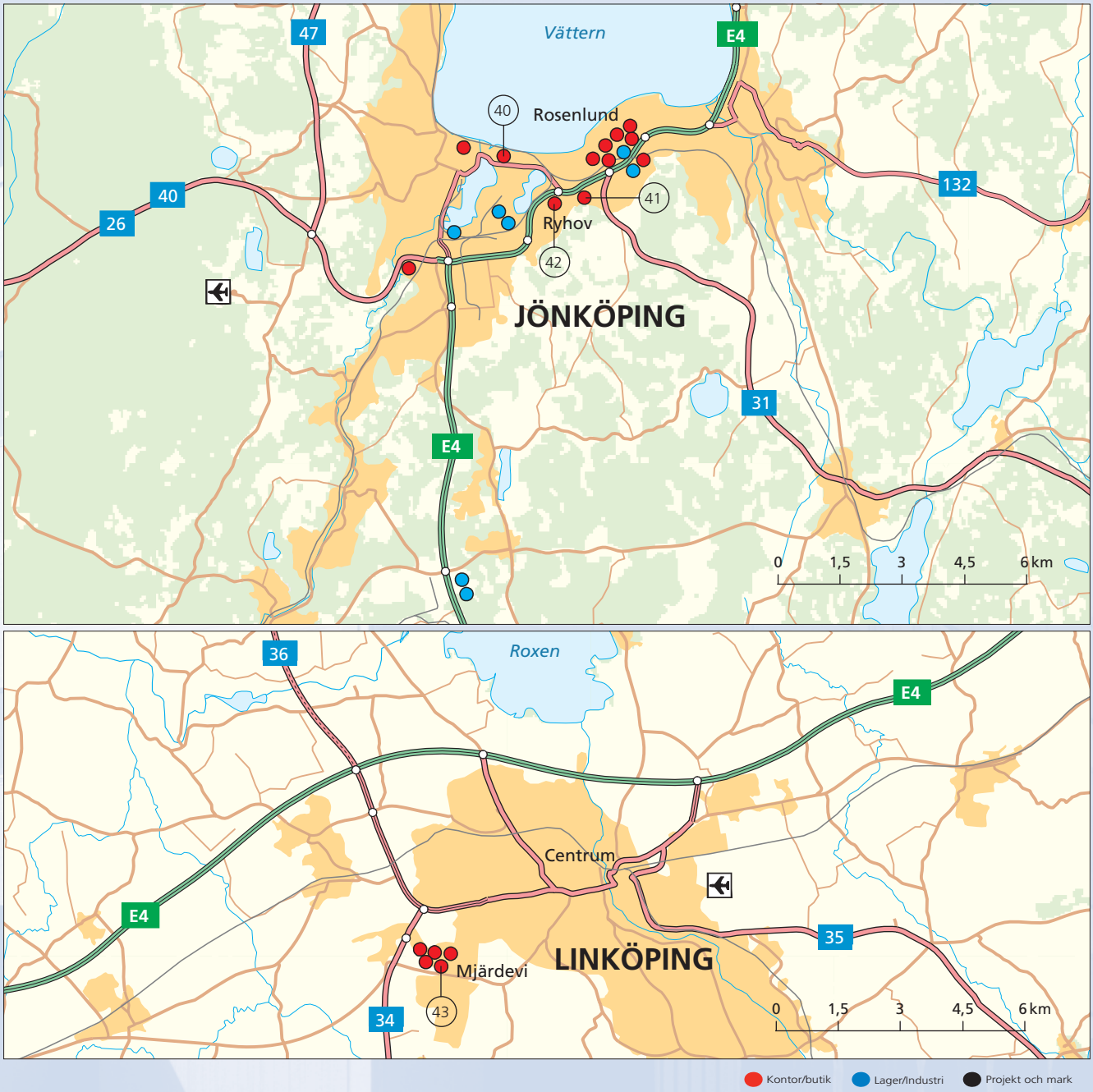


Droskan 12, Jönköping



Visionen 1, Jönköping

Östra Götaland





Valutan 11, Jönköping



Idémannen 2, "Collegium", Linköping

Östra Götaland

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
Idémannen 2, Collegium	Teknikringen 7	Linköping	1989	13 906	4 087	–	–	–	271	18 264	79 400	COR	*
Idémannen 2, Datalinjen	Datalinjen 1	Linköping	1989/1994	1 364	–	–	–	–	227	1 591	10 256	COR	*
Idémannen 2, Teknikringen	Teknikringen 1 A-F	Linköping	1984/1996	6 694	–	–	–	–	6	6 700	40 714	COR	*
Idémannen 2, Vita Huset	Universitetsvägen 14	Linköping	2002	10 848	–	–	–	–	–	10 848	93 000	COR	*/B
Summa kontor/butik				**154 966**	**79 077**	**31 077**	**3 021**	**4 551**	**2 158**	**274 850**	**1 279 361**		
LAGER/INDUSTRI													
Elefanten 3	Rådjursvägen 6	Växjö	1988	–	–	1 074	1 244	–	–	2 318	5 863	COR	
Illern 5	Isbjörnsvägen 11-13	Växjö	1987	745	–	432	969	–	–	2 146	7 460	COR	
Isbjörnen 4	Isbjörnsvägen 6	Växjö	1993	–	–	–	10 933	–	–	10 933	31 067	COR	
Sjömärket 3	Annavägen 3	Växjö	1989	1 828	341	763	6 523	–	–	9 455	31 700	COR	B
Snickaren 12	Smedjegatan 10, 20	Växjö	1976/1989	2 099	4 218	16 253	0	–	143	22 713	53 099	COR	B
Draken 1	Ingelundsvägen 1	Värnamo	1968/1988	–	–	1 750	–	–	–	1 750	3 393	COR	B
Flundran 4	Runemovägen 1	Värnamo	1963/1992	–	–	4 109	6 176	–	–	10 285	15 010	COR	
Krukmakaren 6	Silkesvägen 2	Värnamo	1961	340	140	748	610	–	–	1 838	2 744	COR	
Mattläggaren 2	Silkesvägen 24	Värnamo	1997	–	–	3 100	–	–	–	3 100	6 310	COR	
Posten 4	Postgatan 3-5	Värnamo	1929	414	810	321	2 480	159	–	4 184	10 555	COR	
Rödspättan 1	Runemovägen 10	Värnamo	1973	–	–	4 705	–	–	–	4 705	7 786	COR	
Rödspättan 4	Runemovägen 4	Värnamo	1980	–	–	2 960	–	–	–	2 960	4 516	COR	
Sandskäddan 4	Margretelundsvägen 7	Värnamo	1982	–	–	2 780	0	–	–	2 780	4 424	COR	
Sjötungan 3	Margretelundsvägen 6	Värnamo	1989	–	–	2 570	–	–	–	2 570	4 907	COR	B
Takläggaren 4	Rörläggarev 8/Silkesv 39	Värnamo	1991	–	–	9 067	–	–	–	9 067	15 871	COR	B
Yxan 4	Fabriksgatan 10, 12	Värnamo	1975	78	–	5 317	–	–	–	5 395	8 960	COR	
Yxan 6	Fabriksgatan 4	Värnamo	1978/1990	–	–	1 170	–	–	–	1 170	2 759	COR	B
Flahult 21:3	Momarken 42	Jönköping	1980	–	–	3 648	–	–	499	4 147	12 284	COR	B
Flahult 78:2	Momarken 12	Jönköping	1986/1990	–	–	2 421	1 246	–	–	3 667	11 394	COR	B
Vargön 4	Vasavägen 5	Jönköping	1989	–	–	–	4 070	–	–	4 070	8 223	COR	
Vattenpasset 2	Ekhagsringen 17	Jönköping	1980	428	–	2 483	1 010	–	–	3 921	12 878	COR	
Vingen 4	Linnegatan 1	Jönköping	1970	520	610	–	2 815	–	–	3 945	11 264	COR	B
Österbotten 4	Skeppsbrogatan 6	Jönköping	1930/1991	385	–	72	2 369	–	118	2 944	6 305	COR	
Överlappen 13	Kalkstensgatan 6-8	Jönköping	1977/1995	2 297	–	150	3 376	–	–	5 823	23 147	COR	
Marås 1:12	Maråsliden 7	Gnosjö	1960	–	–	–	1 140	–	–	1 140	402	COR	
Töllstorp 1:561	Mobäcksvägen 2	Gnosjö	1946	–	–	–	4 290	–	–	4 290	5 632	COR	
Törestorp 2:51	Kulltorpsvägen 25	Gnosjö	1946	–	–	–	14 310	–	–	14 310	15 912	COR	B
Källemo 1	Källemogatan 12	Vaggeryd	1956/1988	–	–	7 552	–	–	–	7 552	9 056	COR	B
Yggen 1	Krokvägen 1	Vaggeryd	1985/1989	–	–	–	6 303	–	–	6 303	8 422	COR	
Summa lager/industri				**9 134**	**6 119**	**73 445**	**69 864**	**159**	**760**	**159 481**	**341 343**		

Anm: *=Förvärv 2007 T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

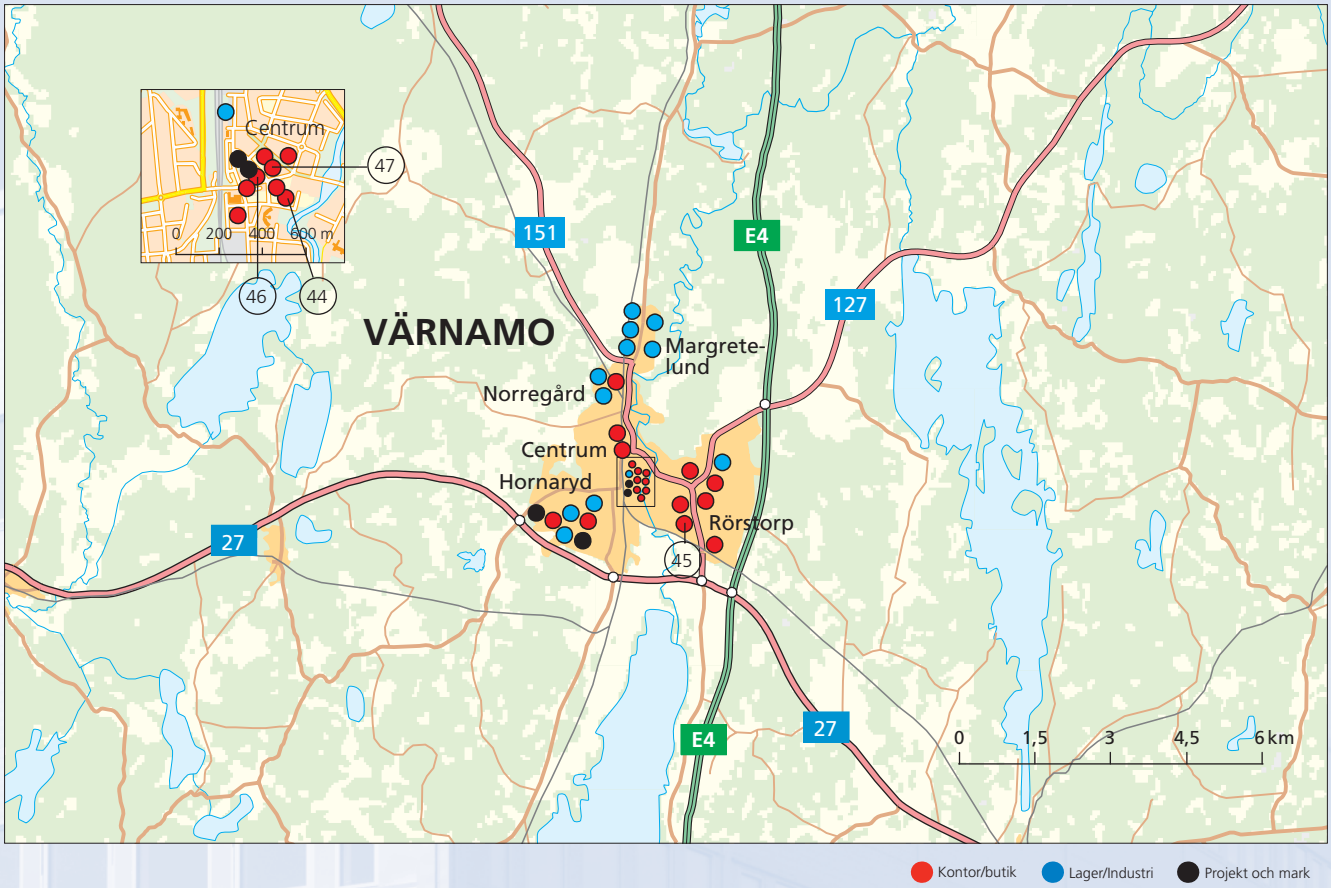


Gillet 1, Värnamo



Almen 9, Värnamo

Östra Götaland





Vindrutan 4, Värnamo

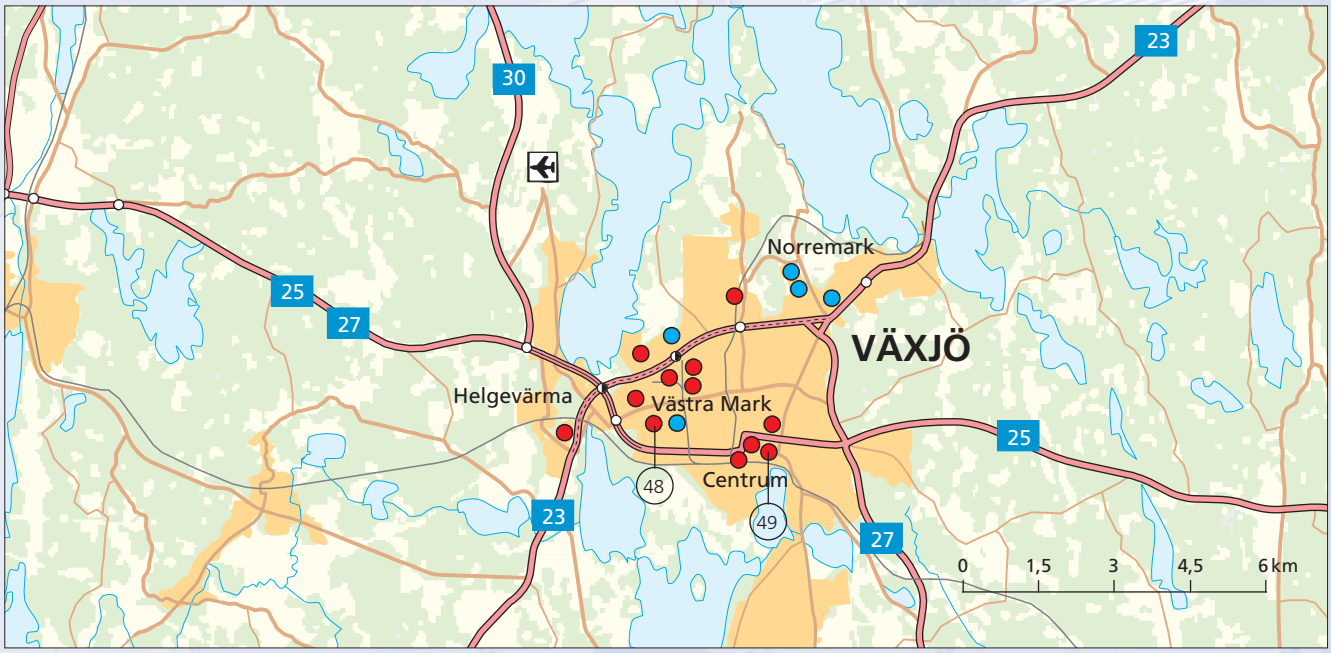


Jungfrun 11, Värnamo

Östra Götaland

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Förv. Tax.värde	bolag	Anm
PROJEKT													
Unaman 8	Klosterg 6/Kungsg 3/ Sandgärdsg 6-8	Växjö	1969	1 160	3 707	300	–	422	–	5 589	28 620	COR	
Golvläggaren 3	Silkesvägen 30	Värnamo	–	–	8 800	–	–	–	–	8 800	–	COR	
Örontofsen 5	Granitvägen 7, 9	Jönköping	1976	781	–	2 865	–	–	–	3 646	11 155	COR	B
Summa projekt				**1 941**	**12 507**	**3 165**	**0**	**422**	**0**	**18 035**	**39 775**		
OBEBYGGD MARK													
Bagaren 11	Ljungadalsg 2/Hejareg 10	Växjö	–	–	–	–	–	–	–	–	–	COR	*
Bleckslagaren 1	Repslagarevägen 5	Värnamo	–	–	–	–	–	–	–	–	464	COR	B
Värnamo 14:2	Myntgatan 2	Värnamo	–	–	–	–	–	–	–	–	–	COR	A
Värnamo 14:86	Myntgatan 6	Värnamo	–	–	–	–	–	–	–	–	–	COR	
Värnamo Torp 1:11	Skogsmark	Värnamo	–	–	–	–	–	–	–	–	1 259	COR	
Summa obebyggd mark				**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 723**		
Summa Östra Götaland				**166 041**	**97 703**	**107 687**	**72 885**	**5 132**	**2 918**	**452 366**	**1 662 202**		

Anm: *=Förvärv 2007 T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt



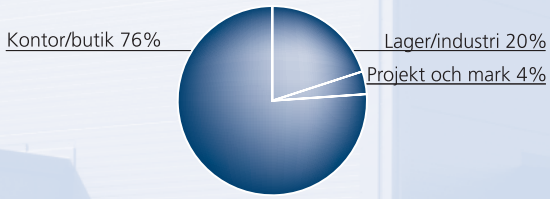




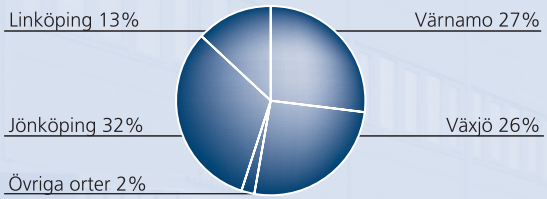
Castellums fastighetsbestånd i Östra Götaland 2007-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	*Hyresvärde kr/kvm*	Ekonomisk uthyrnings-grad	Hyres-intäkter Mkr	Fastighets-kostnader Mkr	*Fastighets-kostnader kr/kvm*	Drifts-överskott Mkr
Kontor/butik									
Jönköping	10	90	93	*1 042*	96,7%	90	30	*333*	60
Värnamo	19	74	60	*811*	92,9%	56	21	*283*	35
Växjö	11	73	56	*757*	82,7%	46	19	*251*	27
Linköping	5	38	43	*1 126*	86,7%	37	11	*306*	26
Summa kontor/butik	**45**	**275**	**252**	***915***	**91,0%**	**229**	**81**	***294***	**148**
Lager/industri									
Växjö	5	47	29	*607*	95,1%	27	6	*134*	21
Värnamo	12	50	20	*402*	82,3%	17	4	*78*	13
Jönköping	7	28	15	*527*	77,6%	12	7	*224*	5
Övriga orter	5	34	9	*281*	97,5%	9	2	*74*	7
Summa lager/industri	**29**	**159**	**73**	***460***	**88,3%**	**65**	**19**	***120***	**46**
Summa	**74**	**434**	**325**	***748***	**90,4%**	**294**	**100**	***230***	**194**
Uthyrning och fastighetsadministration							17	*39*	– 17
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration							**117**	***269***	**177**
Projekt	3	18	6	–	–	4	3	–	1
Obebyggd mark	5	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**82**	**452**	**331**	**–**	**–**	**298**	**120**	**–**	**178**

Fastighetsbestånd per kategori



Fastighetsbestånd per område



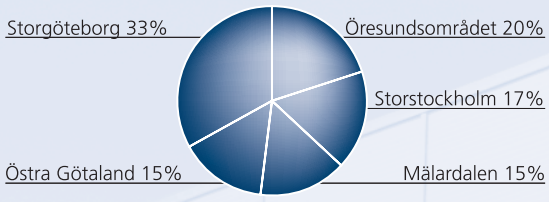
Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Hyresvärde, kr/kvm	748	688	675	659	617	598	551	510
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,4%	90,6%	90,0%	89,8%	91,3%	90,0%	88,0%	89,0%
Fastighetskostnader, kr/kvm	269	239	213	198	193	173	171	155
Driftsöverskott, kr/kvm	407	384	395	393	370	365	314	298
Antal fastigheter	82	76	73	76	74	71	75	82
Uthyrningsbar yta, tkvm	452	375	366	380	370	347	350	388

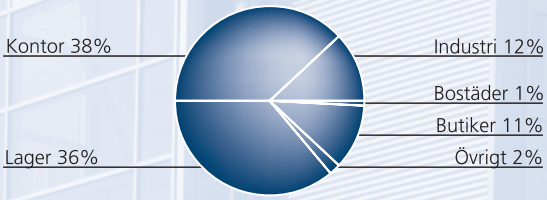
Castellums fastighetsbestånd 2007, sammanfattning

	Kvadratmeter per lokalslag							
	Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde
Storgöteborg	370 544	45 631	429 096	138 881	8 243	7 707	1 000 102	5 167 718
Öresundsområdet	208 634	57 670	252 816	27 893	11 656	42 470	601 138	3 389 104
Storstockholm	256 278	33 736	175 743	40 644	0	11 078	517 479	3 164 333
Mälardalen	135 315	86 529	110 384	89 658	1 023	9 131	432 045	1 649 032
Östra Götaland	166 041	97 703	107 687	72 885	5 132	2 918	452 366	1 662 202
Summa Castellum	**1 136 812**	**321 269**	**1 075 726**	**369 961**	**26 054**	**73 304**	**3 003 130**	**15 032 389**

Fördelning per region och kvadratmeter



Fördelning per lokalslag och kvadratmeter



Sålda fastigheter under 2007

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag							Förv.	
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax.värde	bolag	Anm
STORGÖTEBORG													
Backa 27:21	Bergögatan 6	Göteborg	1984	188	–	50	–	–	–	238	670	EKL	
Kärra 77:5	Tagenevägen 62	Göteborg	1988	720	–	686	–	–	–	1 406	2 872	EKL	
Summa Storgöteborg				**908**	**–**	**736**	**–**	**–**	**–**	**1 644**	**3 542**		
MÄLARDALEN													
Längan 20	Fabriksgatan 8	Örebro	1993	3 549	–	28	–	–	–	3 577	16 158	ASP	
Summa Mälardalen				**3 549**	**–**	**28**	**–**	**–**	**–**	**3 577**	**16 158**		
ÖSTRA GÖTALAND													
Flahult 21:12	Alfavägen 4	Jönköping	1989	–	–	–	1 052	–	–	1 052	2 049	COR	
Summa Östra Götaland				**–**	**–**	**–**	**1 052**	**–**	**–**	**1 052**	**2 049**		
Summa Castellum				**4 457**	**-**	**764**	**1 052**	**–**	**–**	**6 273**	**21 749**		

Definitioner

Aktiens direktavkastning
Föreslagen utdelning i procent av aktiekursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning
Årets förändring av aktiekursen med tillägg för utdelning i procent av aktiekursen vid föregående års slut.

Antal aktier
Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt.
Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Avkastning på eget kapital
Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt ((IB+UB-Resultat efter skatt)/2) eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårs-basis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för värdeförändringar.

Avkastning på substansvärde
Beräknas på samma sätt som avkastning på eget kapital, men med 5% uppskjuten skatt istället för 28%.

Avkastning på totalt kapital
Resultat före skatt med återläggning av finansnetto samt värdeförändring derivat i procent av genomsnittligt ((IB+UB-Värdeförändring fastigheter)/2) totalt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för värdeförändringar.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdda fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdda fastigheter vid periodens utgång.

Data per aktie
Vid beräkning av resultat och kassaflöde per aktie har genomsnittligt antal aktier använts, medan vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie har antalet utestående aktier använts.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Under perioden redovisade hyresintäkter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

Fastighetskategori
Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen.

Fastighetskostnader
I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

Förvaltningsresultat
Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

Hyresintäkter
Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

Hyresvärde
Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Kronor per kvm
Fastighetsrelaterade nyckeltal, uttryckta i kronor per kvm, baseras på fastigheter ägda vid periodens utgång, varvid under året förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Vid delårsbokslut har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Likviditetsrisk
Risken att det saknas likvida medel eller outnyttjade krediter för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser.

Motpartsrisk/Kreditrisk
Risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning.

Operationell risk
Risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter.

Refinansieringsrisk
Risken att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid viss tidpunkt.

Ränterisk
Risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan.

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto i procent av finansnetto.

Soliditet
Redovisat eget kapital i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens utgång.

Substansvärde
Redovisat eget kapital enligt balansräkningen, justerat för 5% uppskjuten skatt istället för 28% nominell uppskjuten skatt och oaktat osäkerhetsintervall i fastighetsvärderingar.

Utdelningsandel
Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie med avdrag för 28% skatt.

Valutarisk
Risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av valutakursen.

Överskottsgrad
Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

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

Aspholmen Fastigheter AB
(Org.nr 556121-9089)
Radiatorvägen 17, 702 27 Örebro
Telefon: 019-27 65 00. Fax: 019-27 42 50
orebro@aspholmenfastigheter.se
www.aspholmenfastigheter.se

Fastighets AB Briggen
(Org.nr 556476-7688)
Box 3158, 200 22 Malmö
Besöksadress: Fredriksbergsgatan 1
Telefon: 040-38 37 20. Fax: 040-38 37 37
fastighets.ab@briggen.se
www.briggen.se

Fastighets AB Brostaden
(Org.nr 556002-8952)
Box 5013, 121 05 Johanneshov
Besöksadress: Bolidenvägen 14
Telefon: 08-602 33 00. Fax: 08-602 33 30
info@brostaden.se
www.brostaden.se

Fastighets AB Corallen
(Org.nr 556226-6527)
Box 148, 331 21 Värnamo
Besöksadress: Lasarettsgatan 3
Telefon: 0370-69 49 00. Fax: 0370-475 90
info@corallen.se
www.corallen.se

Eklandia Fastighets AB
(Org.nr 556122-3768)
Box 8725, 402 75 Göteborg
Besöksadress: Ringögatan 12
Telefon: 031-744 09 00. Fax: 031-744 09 50
info@eklandia.se
www.eklandia.se

Harry Sjögren AB
(Org.nr 556051-0561)
Kråketorpsgatan 20, 431 53 Mölndal
Telefon: 031-706 65 00. Fax: 031-706 65 29
info@harrysjogren.se
www.harrysjogren.se

EKONOMISK RAPPORTERING

Delårsrapport januari–mars 2008	16 april 2008
Halvårsrapport januari–juni 2008	16 juli 2008
Delårsrapport januari–september 2008	16 oktober 2008
Bokslutskommuniké 2008	21 januari 2009

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av bolagets VD Håkan Hellström eller ekonomidirektör Ulrika Danielsson telefon 031-60 74 00 samt på **www.castellum.se**