

CASTELLUM

Castellum AB (publ), Box 2269, SE-403 14 Göteborg
Org nr/Corp Id no SE 556075-5550 Tel +46 31 60 74 00 Fax +46 31 13 17 55

Tillägg till Grundprospekt:

Medium Term Notes-program om 5 miljarder kronor

Tillägg till Castellum AB:s (publ) grundprospekt, vilket godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 1 juni 2012 (diarienummer 12-4693).

Detta tillägg har godkänts och registrerats den 6 februari 2013 (diarienummer 13-1186) av Finansinspektionen i enlighet med 2 kapitlet 34§ (1991:980) om handel med finansiella instrument. Tilläggsprospektet har per 6 februari 2013 publicerats på bolagets hemsida, www.castellum.se.

Detta tillägg är en del av och skall läsas tillsammans med grundprospektet av den 1 juni 2012.

Detta tillägg upprättas i samband med att Castellums bokslutskommuniké för 2012 offentliggjorts.

Rätt att återkalla anmälan, samtycke till köp eller liknande med anledning av publiceringen av detta tillägg skall utnyttjas senast inom två arbetsdagar från publiceringen, d v s senast den 8 februari 2013.



Domnarvet 18 och 36, Stockholm

CASTELLUM

Bokslutskommuniké 2012

Bokslutskommuniké 2012

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 36 miljarder kronor och utgörs av kommersiella lokaler.

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

Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap.

- Hyresintäkterna 2012 uppgick till 3 073 Mkr (2 919 Mkr föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 255 Mkr (1 173), motsvarande 7,65 kronor (7,15) per aktie, en förbättring med 7%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –69 Mkr (194) och på räntederivat till –110 Mkr (–429). Sänkt bolagsskatt har medfört en engångsintäkt om 647 Mkr utöver sedvanlig skattekostnad.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 473 Mkr (711), motsvarande 8,98 kronor (4,34) per aktie.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 545 Mkr (1 908) varav 1 279 Mkr (1 158) avsåg ny-, till- och ombyggnationer.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,95 kronor (3,70) per aktie, motsvarande en ökning om 7%.
- Nuvarande vice VD Henrik Saxborn blir ny verkställande direktör efter Håkan Hellström som lämnar sin befattning i samband med årsstämman 21 mars 2013.

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Förvaltningsresultat, kr/aktie	7,65	7,15	6,96	6,89	5,93	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07
Förändring föregående år	+7%	+3%	+1%	+16%	+5%	+5%	+8%	+11%	+11%	+8%
Resultat efter skatt, kr/aktie	8,98	4,34	11,98	0,98	– 4,04	9,07	10,21	7,89	5,59	2,68
Förändring föregående år	+107%	–64%	+1 122%	pos.	neg.	–11%	+29%	+41%	+108%	–33%
Utdelning, kr/aktie (2012 föreslagen)	3,95	3,70	3,60	3,50	3,15	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13
Förändring föregående år	+7%	+3%	+3%	+11%	+5%	+5%	+9%	+11%	+12%	+13%
Fastigheter verkligt värde, Mkr	36 328	33 867	31 768	29 267	29 165	27 717	24 238	21 270	19 449	18 015
Nettoinvesteringar, Mkr	2 545	1 908	1 279	1 129	2 710	2 559	1 823	889	774	711
Belåningsgrad	53%	51%	50%	52%	50%	45%	45%	45%	45%	48%

VD har ordet

Castellum kan för 15:e året i följd sedan börsnoteringen uppvisa tillväxt i såväl förvaltningsresultat som utdelning, förutsatt att årsstämman beslutar den senare.

Förvaltningsresultatet för 2012 blev 1 255 Mkr, vilket är en ökning om 7%. Den främsta förklaringen i tillväxten står att finna i investeringarna och till mindre del i hyresmarknaden. Marknaden under 2012 blev som förväntat i en ekonomi med svag tillväxt – oförändrade hyresnivåer utöver indexuppräkning, svagt stigande vakanser, oförändrade fastighetskostnader och svagt sjunkande räntenivåer.

Tillväxten i förvaltningsresultatet har möjliggjort tillväxt i utdelning. Förslaget om 3,95 kr per aktie innebär en ökning om 7% jämfört med föregående år.

Utöver det kassaflödesrelaterade förvaltningsresultatet innehåller resultaträkningen även värdeförändringar på fastigheter och räntederivat samt skatt. Fastighetsvärdena har under året bedömts som generellt stabila, dock medför individuella justeringar en mindre värdenedgång. Likaså finns en bokföringsmässig värdenedgång på räntederivaten till följd av under året sjunkande marknadsräntor. Utöver sedvanlig skattekostnad redovisar Castellum en engångsintäkt om 647 Mkr då bolagsskatten i Sverige sänkts till 22%. Sammantaget blev årets resultat 1 473 Mkr, vilket är mer än en fördubbling jämfört med föregående år.

Castellum fokuserar främst på investeringar i ny-, till- och ombyggnader som ger en hög avkastning. Dessa investeringar uppgick under året till 1,3 miljard. Tillsammans med förvärv och med avdrag för fastighetsförsäljningar om en kvarts miljard uppgick nettoinvesteringarna till 2,5 miljard. Detta tillsammans med i princip oförändrade fastighetsvärden gör att Castellums fastighetsportfölj om 635 fastigheter omfattande 3,6 miljoner kvadratmeter uppgår till drygt 36 miljarder. Tillgångssidan finansieras i princip av ägarnas kapital, det långsiktiga substansvärdet om 16 miljarder och räntebärande skulder om 19 miljarder, innebärande en belåningsgrad om 53%. Castellum har under året kompletterat sedvanlig säkerställd bankfinansiering med ytterligare en finansieringskälla i form av företagsobligationer genom ett sk MTN-program.

Totalavkastningen på Castellumaktien under 2012 blev +13%, vilket är några procentenheter under såväl Stockholmsbörsen som jämförbart fastighetsindex. Castellum hade vid årsskiftet ca 60% utländska ägare och är med ett börsvärde om 15 miljarder det 16:e största noterade fastighetsbolaget i Europa.



Castellum står på en stabil plattform vad avser hållbart företagande och tar både ekonomiskt och socialt ansvar genom såväl kund- som medarbetarfokus samt genom att vara en samhällsbyggare som agerar långsiktigt med låg riskprofil. Castellum har haft miljöfrågan högt på agendan sedan 1995 och erhållit en mängd utmärkelser. Det fortsatta arbetet fokuserar på att minska både energiförbrukningen och CO₂-utsläppen.

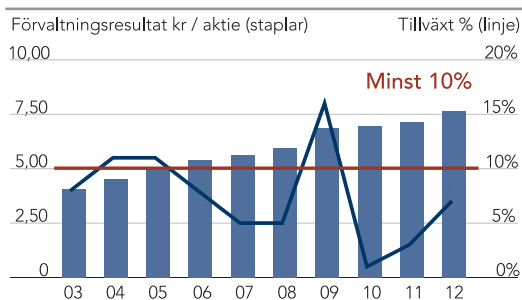
Jag tror att 2013 till stor del kommer att påminna om 2012 – sjunkande tillväxt i svensk ekonomi medför en generellt sett stabil men trög hyresmarknad, medan kostnadsbildningen är stabil eller vad gäller korta marknadsräntor till och med sjunkande. Ett fortsatt stort intresse för tillgångsslaget fastigheter, vilket inte minst bekräftats genom höga transaktionsvolymerna under slutet av 2012, tillsammans med stabila kassaflöden gör att jag inte ser någon generell risk vad avser värden på kommersiella fastigheter.

Efter drygt 18 år i bolaget har jag meddelat styrelsen att jag önskar lämna min befattning i Castellum i samband med årsstämman 21 mars 2013 för att kunna lägga mer tid på annat än yrkesrelaterade frågor. Castellums starka företagskultur, där kontinuitet är ett av ledorden, tillsammans med engagerade och duktiga medarbetare och det synnerligt goda valet att utse nuvarande vice VD Henrik Saxborn till ny VD gör att jag är övertygad om att Castellum kommer att fortsätta utvecklas i positiv riktning.

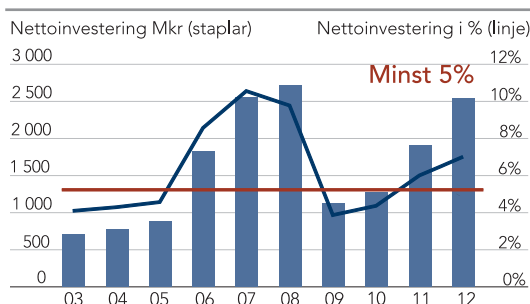
Håkan Hellström
Verkställande Direktör

Affärsidé

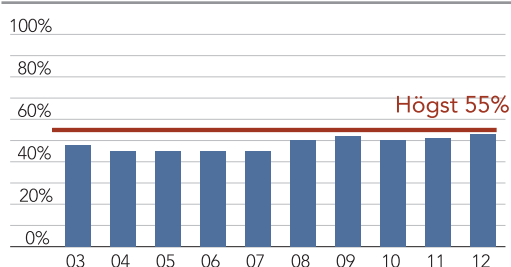
Tillväxt i förvaltningsresultatet



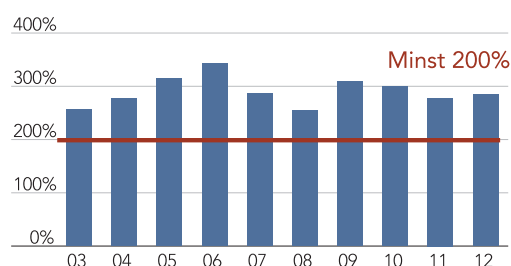
Nettoinvestering



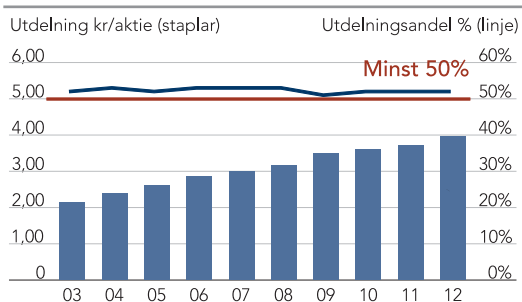
Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Utdelningsandel



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

Mål

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

Målet är att kassaflödet, d v s förvaltningsresultat per aktie, skall ha en årlig tillväxt om minst 10%. I syfte att nå detta mål skall årligen nettoinvesteras för minst 5% av fastighetsvärdet, vilket för närvarande motsvarar ca 1 800 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. I den operativa verksamheten skall fortlöpande fokuseras på förbättrad produktivitet och effektivitet.

Strategi för finansiering

Kapitalstruktur

Castellum skall ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

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

Utdelning

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

Aktie- och kreditmarknaden

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

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

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

Kunder

Närhet till kunden

Castellums organisation med lokala dotterbolag ger närhet till kunderna och korta beslutsvägar. Medarbetarna inom Castellum arbetar nära marknaden vilket ger en naturlig möjlighet att känna till kundens nuvarande och framtida behov. Kunderna kan därmed erbjudas lokaler anpassade efter behov, god personlig service och snabba besked.

Kunderna - en spegling av inhemsk svensk ekonomi

Castellum har ca 4 800 kommersiella kontrakt med god riskspridning på såväl geografi och lokaltyp som kontraktstorlek, förfallotid och bransch där kunden verkar. Castellums enskilt största kontrakt svarar för ca 1% av de totala hyresintäkterna.

Hyresavtal

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

Nöjda kunder

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

Undersökningen som genomfördes 2012 och som innefattade kontor, butik, lager och industri, visar på ett fortsatt genomgående högt betyg för Castellum med ett sammanvägt index om 75, vilket är högre än jämförelseindex i branschen. En hög andel, 95%, av de tillfrågade kunderna svarar att de vill hyra av Castellum igen och gärna rekommenderar Castellum som hyresvärd till andra.

Uthyrningsarbete

Castellum har en hög aktivitet i uthyrningsarbetet. Under 2012 tecknades 699 nya kontrakt med ett totalt årsvärde om 327 Mkr. Uthyrningsarbetet visar på vikten av att vårda kunderna och kontaktnäten. Av nytecknad kontraktsvolym kommer 67% från egna kontakter, rekommendationer eller att befintliga kunder utökar, medan 22% kommer via hemsidorna och resterande 11% från mäklare.

Uthyrnings- och omförhandlingsprocessen

Befintliga kunder

Castellum har 4 800 kontrakt motsvarande hyresintäkter om ca 3 200 Mkr, varav ca 21%-23% av kontraktet förfaller varje år.

Av Castellums medarbetare arbetar 55% med kundvårds- och förvaltningsfrågor.

Av kontraktet som förfaller varje år över en konjunkturcykel brukar;

- ca 11%-12% förlängas på oförändrade villkor
- ca 7%-8% sägas upp av kund för avflytt
- ca 2% sägas upp av kund för omförhandling
- ca 1% sägas upp av Castellum för omförhandling

Under 2012 tecknades 699 kontrakt med ett årsvärde om 327 Mkr

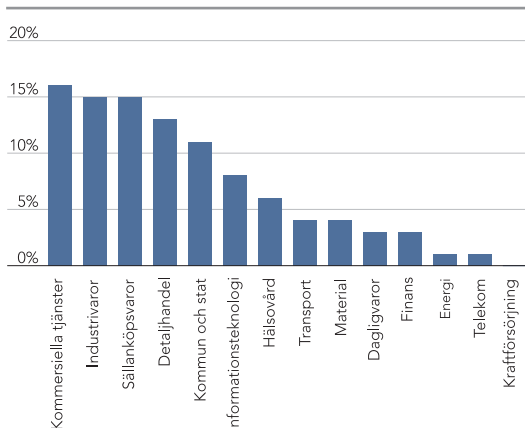
Nya kunder

Av Castellums medarbetare arbetar 13% med uthyrning till nya kunder.

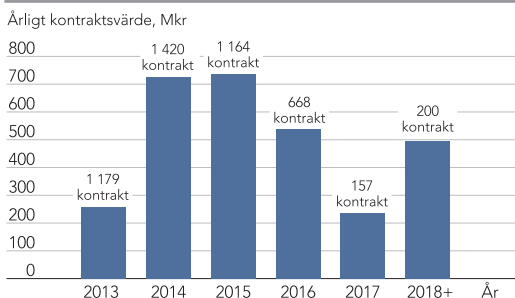
Av nytecknade kontrakt 2012 kommer;

- 40% egna kontakter
- 22% hemsida och annonsering
- 14% utökning befintligt avtal
- 11% mäklare
- 9% rekommendationer
- 4% återtagna uppsägningar

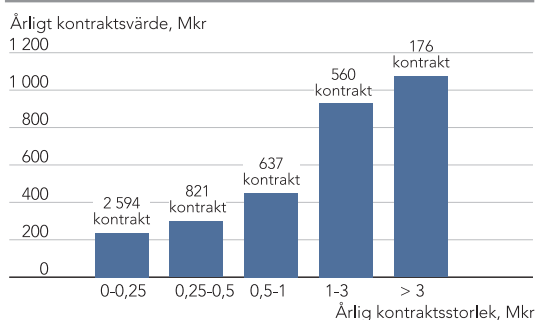
Kontraktsfördelning per bransch



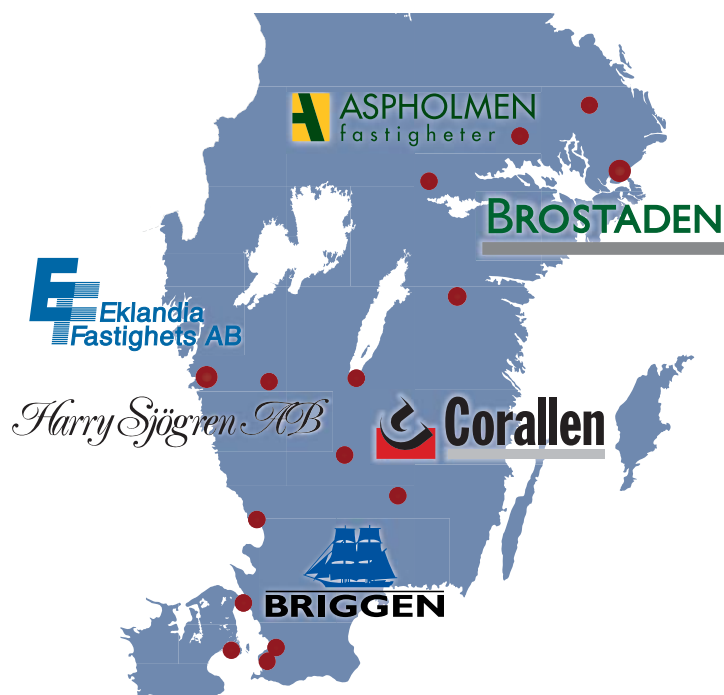
Kontraktsförfallostruktur



Fördelning kontraktstorlek



Organisation



Decentraliserad och småskalig organisation

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

Förvaltningen sker i huvudsak med egen personal och i de fall externa tjänster upphandlas ställs höga krav på de företag som anlitas när det gäller kvalitet, kundbemötande, service och miljöhänsyn.

Dotterbolag med starka varumärken

Castellum har sex helägda dotterbolag med ett 40-tal medarbetare vardera. Dotterbolagens organisationer är inte identiska men utgörs i princip av verkställande direktör, 2-4 marknadsområden, affärsutvecklare samt 3-5 medarbetare inom ekonomi och administration. Varje marknadsområde är bemannat med en fastighetschef med assistent, en uthyrare och 3-8 fastighetsansvariga där samtliga har kundkontakt. Den platta organisationen medför korta beslutsvägar och skapar en kundorienterad och handlingskraftig organisation.

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

Engagemang i de lokala marknaderna

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

Medarbetare

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

En utbildningssatsning pågår, Collegium Castellum, där utbildning under 2012 genomförts i investering och kalkylering, juridik samt marknad och försäljning.

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

Castellum hade vid årets utgång 265 (239) anställda. Ökningen av antalet anställda är relaterad till marknad och projektutveckling.

Castellums 4 hörnstenar

Kassaflödesfokus

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

Kundfokus genom lokala organisationer

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

Kommersiella fastigheter i tillväxtregioner

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

Stark balansräkning och låg finansiell risk

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

Moderbolag

Moderbolaget Castellum AB ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden (ex koncernrapportering och aktiemarknadsinformation) och kreditmarknaden (ex upplåning och finansiell riskhantering) samt övergripande IT/IS-strategier och personalfrågor. Castellum AB har 19 medarbetare.

Genom styrelsearbete i dotterbolagen är moderbolaget delaktigt i verksamheten.

Mäta, jämföra och styra

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

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

Ansvarsfullt företagande

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

Miljöarbetet fokuseras på att effektivisera energianvändningen och förbättra fastigheternas miljöstatus. Sedan de koncerngemensamma målen sattes år 2007, vilka innebär att energiförbrukningen skall minska minst 1% per kvm och år samt att koldioxidutsläppen skall minska minst 2,5% per kvm och år, har en minskning med totalt 17% respektive 26% uppnåtts.

Under 2011 antogs en ny gemensam målsättning som innebär att all nyproduktion skall vara miljöklassad enligt något av miljöcertifieringssystemen Green Building, Miljöbyggnad, Breeam eller Leed. Under 2012 har ca 64 000 kvm, motsvarande 75%, av nyproduktionen miljöcertifierats. Inom Castellum finns 94 st av Sveriges totalt drygt 260 Green Building-klassade byggnader, en Breeam-certifierad byggnad samt en byggnad som är certifierade i enlighet med "Miljöbyggnad".

Marknadskommentarer

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi utvecklades bättre än förväntat under inledningen av 2012. I slutet av året kunde dock tydliga tecken ses på att tillväxten dämpats, vilket främst kan tillskrivas den svaga utvecklingen i euroområdet. Såväl svenska hushåll och företag ser nu mer negativt på framtiden och både konsumtion och investeringar förväntas utvecklas svagt framöver. Även på arbetsmarknaden har läget försämrats och antalet varsel steg i slutet av året.

Makro	Sverige 2011	Sverige 2012 p	EU 2012 p	Sverige 2013 p
BNP tillväxt	3,8%	1,2%	- 0,3%	0,8%
Arbetslöshet	7,5%	7,7%	10,5%	8,3%
Inflation	3,0%	0,9%	2,7%	0,4%
Statsskuld / BNP	38,4%	37,4%	86,8%	36,2%

Källa: Konjunkturinstitutet och EU-kommissionen

Hyresmarknad

Efterfrågan på lokaler ligger fortfarande på en bra nivå, detta gäller inte minst ny-, till- och ombyggda lokaler. Mönstret är detsamma för Castellums samtliga fastighetskategorier och områden, dock har butikslokaler haft en något vikande efterfrågan. Hyresnivåerna bedöms som fortsatt stabila.

Fastighetsmarknad

Transaktionsvolymen på svensk fastighetsmarknad uppgick 2012 till ca 111 miljarder kr (105), vilket är den högsta årsomsättningen sedan 2008. Volymen under fjärde kvartalet uppgick till ca 48 (30) miljarder kr.

Kommersiella fastigheter stod för 79% och storstadsregionerna för 61%. Såväl köp- som säljsidan dominerades av inhemska institutioner och fastighetsbolag, där institutionerna var största nettoköpare. En viss ökning av det utländska intresset för svensk fastighetsmarknad kan dock konstateras. Castellums bedömning är att stark efterfrågan och begränsat utbud i storstädernas centrala delar, medfört stabila till ökande priser. I Castellums övriga tillväxtregioner är bedömningen att efterfrågan varit god, men att priserna i vissa områden varit stabila till svagt sjunkande på grund av begränsad tillgång till bankfinansiering.

Ränte- och kreditmarknad

För att ge stöd åt svensk ekonomi sänkte Riksbanken reporäntan vid tre tillfällen 2012 till en utgående reporänta om 1%. De långa räntorna har rört sig kraftigt under året och är på en historiskt låg nivå. Fastighetsfinansiering via kapitalmarknaden såsom obligationer och certifikat har förbättrats under året.

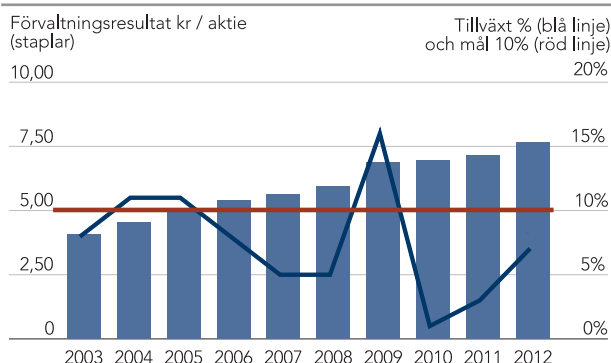
För Castellums del bedöms tillgången till krediter som god både mot kredit- och kapitalmarknaden.

Intäkter, kostnader och resultat

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

Årets förvaltningsresultat, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 1 255 Mkr (1 173), motsvarande 7,65 kr (7,15) per aktie – en förbättring med 7%.

Förvaltningsresultat per aktie



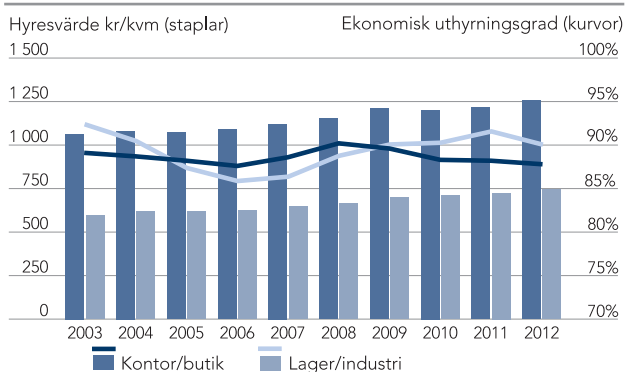
Under året uppgick värdeförändringar på fastigheter till –69 Mkr (194) och räntederivat till –110 Mkr (–429). Till följd av sänkt bolagsskatt uppstår en redovisad engångsintäkt om 647 Mkr utöver sedvanlig skattekostnad. Årets resultat efter skatt uppgick till 1 473 Mkr (711) motsvarande 8,98 kr (4,34) per aktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 3 073 Mkr (2 919). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 257 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 744 kr/kvm. Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknadsmässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med 2% mot föregående år, vilket främst är en effekt av indexuppräknings.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88,6% (89,3%). Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 447 Mkr (371).

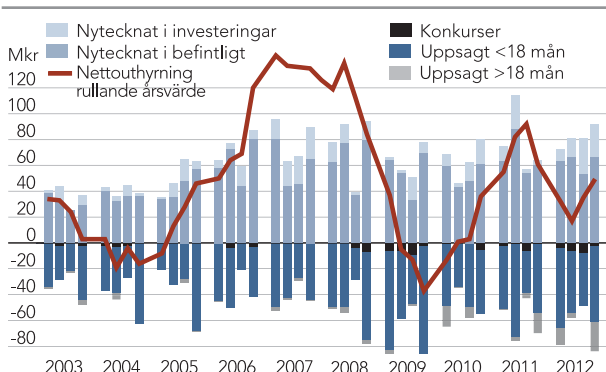
Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under året uppgick till 327 Mkr (310), varav 79 Mkr (45) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 278 Mkr (249), varav 28 Mkr (18) avsåg konkurser och 40 Mkr (24) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktstid. Nettouthyrningen för året uppgick därmed till 49 Mkr (61) medan den för fjärde kvartalet isolerat uppgick till 6 Mkr (–8).

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9–18 månader.

Nettouthyrning



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 042 Mkr (1 003) motsvarande 298 kr/kvm (300). Förbrukningen vad avser uppvärmning under året har beräknats till 97% (87%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

Fastighetskostnader, kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	2012 Totalt	2011 Totalt
Driftskostnader	190	118	156	165
Underhåll	48	25	37	35
Tomträttsavgäld	7	7	7	7
Fastighetsskatt	66	18	44	44
Direkta fastighetskostnader	311	168	244	251
Uthyrning & fast.adm. (indirekta)	–	–	54	49
Totalt	311	168	298	300
Föregående år	319	168	300	

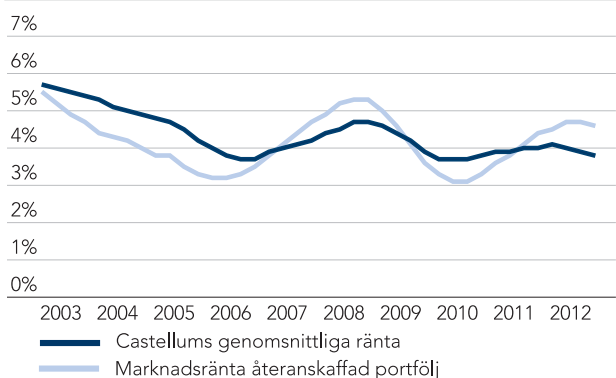
Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 93 Mkr (83). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 11 Mkr (14).

Räntenetto

Räntenettet uppgick till –683 Mkr (–660). Den genomsnittliga räntenivån har varit 3,9% (4,1%).

Räntenivåer



Värdeförändringar

En över lag stabil prisbild har inneburit att Castellum inte gjort någon generell förändring av avkastningskravet i den interna värderingen.

Värdeförändringen i Castellums bestånd uppgick till totalt –69 Mkr (194) och kan fördelas på 245 Mkr hänförligt till förvärv och projektvinster, –334 Mkr till följd av individuella justeringar på fastighetsnivå avseende främst kassaflöde men även avkastningskrav samt 20 Mkr hänförligt till försäljning av 15 fastigheter. Försäljningspris netto uppgick till 253 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 13 Mkr. Underliggande fastighetspris, som således uppgick till 266 Mkr, översteg senaste värdering om 233 Mkr med 33 Mkr.

Räntederivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med –110 Mkr (–429). Värdet på Castellums valutaderivat, vars syfte är att valutasäkra investeringen i Danmark, har under perioden ändrats med 8 Mkr (0) där förändringen redovisas i övrigt totalresultat.

Skatt

Bolagsskatten i Sverige är för 2012 nominellt 26,3% men sänks med verkan från 1 januari 2013 till 22%. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden låg.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 1 610 Mkr (1 772). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 17 412 Mkr (16 197), varav 758 Mkr är hänförligt till förvärvade fastigheter vilka redovisas som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt baserat på beslutad skattesats, 22%,

av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, dvs 3 310 Mkr (3 714). Som en följd av den sänkta bolagsskatten redovisar Castellum en engångsintäkt om 647 Mkr avseende omvärdering av uppskjuten skatteskuld.

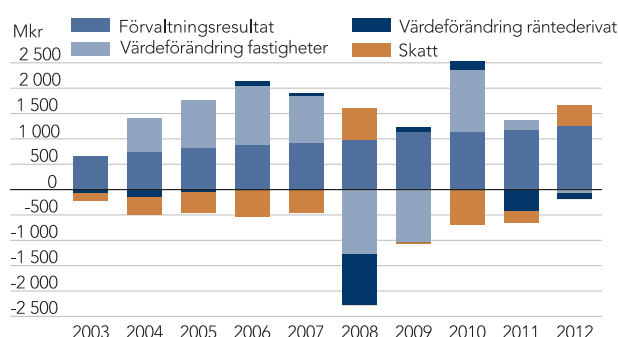
Under året har Castellum ingått en överenskommelse om sk Fördjupad samverkan med Skatteverket. Castellum har inga pågående skattetvister.

Skatteberäkning	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Mkr		
Förvaltningsresultat	1 255	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	– 679	679
ombyggnationer	– 289	289
Övriga skattemässiga justeringar	– 48	27
Skattepliktigt förvaltningsresultat	239	995
Försäljning fastigheter	58	– 145
Värdeförändring fastigheter	–	– 89
Värdeförändring räntederivat	– 110	–
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	187	761
Underskottsavdrag, ingående balans	– 1 772	1 772
Underskottsavdrag, utgående balans	1 610	– 1 610
Skattepliktigt resultat	25	923
Däruv 26,3% aktuell / uppskjuten skatt	– 7	– 243
Omvärdering uppskjuten skatt till 22%	–	647
Årets skatt enligt resultaträkningen	– 7	404

Resultat över tid

Förvaltningsresultatet den senaste 10-årsperioden har haft en stabil utveckling och vuxit med i genomsnitt 7% per år. Värdeförändringarna på fastigheter har däremot varit volatila och i genomsnitt haft en tillväxt den senaste 10-årsperioden om 1,3% per år, vilket är i nivå med inflationen.

Resultat över tid



Fastighetsbestånd



Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Storgöteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Tyngdpunkten med 73% av beståndet finns i de tre storstadsregionerna.

Det kommersiella beståndet består av 64% kontors- och butiksfastigheter och 31% lager- och industrifastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen (Storstockholm; närförortslägen) till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 5% består av projekt och mark.

Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 770 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1 100 Mkr.

Investeringar

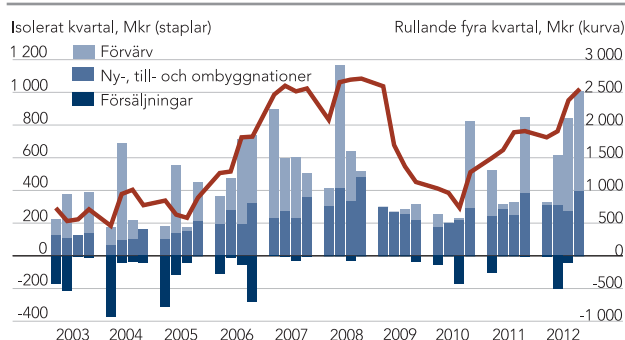
Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt nedan.

Förändring av fastighetsbeståndet	Värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2012	33 867	617
+ Förvärv	1 519	33
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 279	–
– Försäljningar	– 233	– 15
+/- Realiserade värdeförändringar	– 89	–
+/- Valutakursomräkning	– 15	–
Fastighetsbestånd 31 december 2012	36 328	635

Under året har totalt investerats 2 798 Mkr (2 015), varav 1 279 Mkr (1 158) avsåg ny-, till- och ombyggnation och 1 519 Mkr (857) avsåg förvärv. Av de totala investeringarna avsåg 692 Mkr Mälardalen, 605 Mkr Storstockholm, 597 Mkr Öresundsregionen, 584 Mkr Storgöteborg samt 320 Mkr Östra Götaland.

Efter försäljningar om 253 Mkr (107) uppgick nettoinvesteringen till 2 545 Mkr (1 908).

Investeringar



Större investeringar och försäljningar

Större projekt		Uthyrnings-	Total inv.	Varav kvar		
Fastighet	Yta, kvm	grad jan 2013	ink. mark, Mkr	att inv., Mkr	Klart	Kommentar
Pågående projekt						
Lindholmen 28:3, Göteborg	9 400	21%	262	100	Kv 2 2013	Nybyggnation kontor
Dragarbrunn 20:4, Uppsala	9 200	33%	190	158	Kv 3 2014	Om- och tillbyggnation kontor
Atollen, Jönköping	6 019	10%	170	73	Kv 4 2013	Nybyggnation kontor/butik/bostäder
Fullriggaren 4, Malmö	5 400	17%	151	34	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor
Sändaren 1, Malmö	14 000	87%	111	102	Kv 4 2013	Om- och tillbyggnation kontor
Visiret 2, Huddinge	12 357	100%	71	48	Kv 2 2013	Nybyggnation p-däck
Åby 1:223, Haninge	6 550	0%	67	53	Kv 1 2014	Nybyggnation lager/logistik
Högspänningen 1, Västerås	4 040	23%	47	43	Kv 1 2014	Nybyggnation logistik/kontor
Rosersberg 11:34, Sigtuna	4 080	0%	40	8	Kv 1 2013	Nybyggnation lager/kontor
Ättehögen 18, Jönköping	3 220	100%	39	8	Kv 1 2013	Nybyggnation verkstadsytor
Boländerna 35:1, Uppsala	8 750	62%	38	38	Kv 3 2013	Ombyggnation butik
Grusbacken 3, Helsingborg	2 450	100%	36	26	Kv 3 2013	Nybyggnation kontor/lager

Helt / delvis inflyttade projekt

Forskaren 2, Lund	9 000	30%	142	46	Kv 4 2012	Nybyggnation kontor
Gården 15, Linköping	9 705	62%	106	7	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor/butik/lager
Inköparen 1, Örebro	4 300	100%	68	4	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor
Trucken 5, Borås	9 100	100%	58	3	Kv 4 2012	Nybyggnation lager
Kärra 28:18, Göteborg	5 440	100%	47	0	Kv 3 2012	Nybyggnation lager
Elementet 4, Sollentuna	3 404	100%	34	0	Kv 3 2012	Nybyggnation lager/logistik

Större fastighetsförvärv under 2012

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrnings-	Anskaffnings-		Tillträde	Kategori
		grad jan 2013	värde, Mkr			
Litografen 1 och 2, Elektrikern 3, Bleckslagaren 1, Kontrollanten 12, Distributören 2, Örebro	62 881	85%	299		Sept 2012	Lager/kontor/butik
Elektronen 1 och 4, Elementet 3, Sollentuna Rosteriet 3 i Stockholm, Segersby 1 i Botkyrka och Slipstenen 1 i Huddinge	26 672	94%	213		Dec 2012	Lager/kontor/handel
Revolversvarven 10 och 12, Krukskärven 6, Malmö	13 574	100%	167		Dec 2012	Kontor/lager
Veddesta 2:68, Domnarvet 18 och 36, Ostmästaren 2, Stockholm	15 500	96%	155		Sept 2012	Kontor/lager
Högsbo 17:7, 36:6 och 36:7, Göteborg	17 540	94%	148		Apr 2012	Kontor/lager
Dragarbrunn 21:1 och 21:5, Uppsala	7 260	61%	120		Dec 2012	Kontor
Helgeshøj Allé 38, Köpenhamn	17 078	96%	111		Juni 2012	Lager/kontor
Nejlikebuketten 4, Malmö	6 565	100%	83		Dec 2012	Kontor
Riggen 2, Huddinge	5 457	100%	56		Sept 2012	Kontor
Transformervej 14-16, Köpenhamn	5 900	100%	46		Juni 2012	Kontor
Flahult 21:5, Jönköping	9 023	100%	44		Sept 2012	Lager

Större fastighetsförsäljningar under 2012

Fastighet	Yta, kvm	Underliggande fastighetspris, Mkr	Omkostn./upp-skjuten skatt, Mkr	Försälj. pris netto, Mkr	Frånträde	Kategori
Märsta 16:2, 17:6, 21:54, 16:3, 1:219 och Broby 11:2, Sigtuna	16 620	123	- 7	116	Juni 2012	Industri/kontor/lager
Lorensberg 46:5, Göteborg	970	44	- 4	40	Maj 2012	Kontor
Vindruvan 21, Värnamo	3 140	37	0	37	Okt 2012	Bostäder
Lindome 2:40 och 2:47, Mölndal	12 430	33	- 2	31	Juni 2012	Lager

Fastighetsvärde

Interna värderingar

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

Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 990 kr/kvm (980).

Avkastningskravet kan beräknas enligt följande tabell.

Avkastningskrav	Kontor/butik	Lager/industri
Realränta	3,0%	3,0%
Inflation	1,5%	1,5%
Risk	4,8% - 11,4%	6,3% - 12,6%
Avkastning eget kapital	9,3% - 15,9%	10,8% - 17,1%
Ränta	5,5%	5,5%
Belåningsgrad	65%	55%
Avkastning totalt kapital	6,8% - 9,1%	7,9% - 10,7%
Vägt d:o, diskont. faktor år 1-9	8,0%	9,1%
Vägd diskont. faktor restvärde*	6,5%	7,6%

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

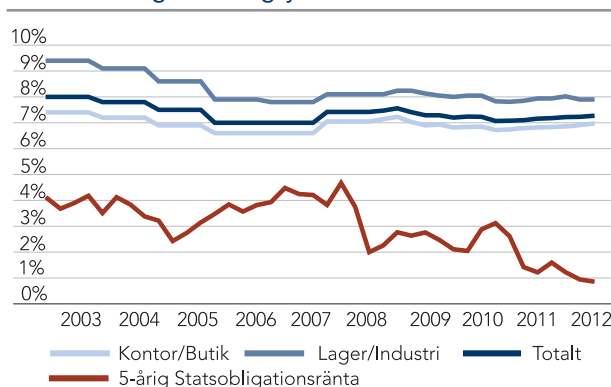
Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet per årsskiftet till 36 328 Mkr (33 867), motsvarande 9 916 kr/kvm (9 835).

Genomsnittlig värderingsyield

Den genomsnittliga värderingsyilden för Castellums fastighetsbestånd, exkl projekt och mark, kan beräknas till 7,3% (7,2%).

Genomsnittlig värderingsyield (Mkr) (exkl. projekt/mark och byggrätter)	2012	2011
Driftsöverskott fastigheter	2 293	2 142
+ Indexjustering 2013, 1,0% (2,0%)	34	64
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	268	229
+/- Fastighetskostnader till normalår	–	–
– Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	– 105	– 102
Normaliserat driftsöverskott	2 490	2 333
Värdering (exkl. byggrätter om 443 Mkr)	34 245	32 594
Genomsnittlig värderingsyield	7,3%	7,2%

Genomsnittlig värderingsyield över tid



Osäkerhetsintervall

En fastighets värde kan endast fastställas då den säljs. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10% skall ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5% ett värdeintervall om +/- 1 816 Mkr motsvarande 34 512 - 38 144 Mkr.

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har 144 fastigheter motsvarande värdemässigt 52% av beståndet externt värderats av NAI Svefa. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna, men även med syftet att spegla fastighetsbeståndets sammansättning avseende kategori och geografi. NAI Svefas värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 18 527 Mkr, inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/- 5-10%, beroende på respektive fastighets kategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 18 904 Mkr, d v s en nettoavvikelse om -377 Mkr motsvarande -2%. Bruttoavvikelserna var +324 Mkr respektive -701 Mkr med en genomsnittlig avvikelse om 5%.

Därtill har Forum Fastighetsekonomi AB utfört en skrivbordsvärdering av 30 fastigheter motsvarande värdemässigt 19% av beståndet. Forums värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 7 153 Mkr. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 7 036 Mkr, d v s en nettoavvikelse om 117 Mkr motsvarande 2%. NAI Svefas värdering av samma fastigheter uppgick till 6 853 Mkr, d v s en nettoavvikelse jämfört med Castellums värdering om -183 Mkr motsvarande -3%.

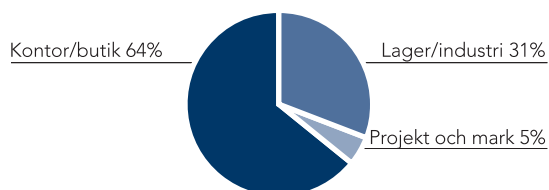
Det kan konstateras att Castellums avvikelse mot de två externa värderarna ryms väl inom osäkerhetsintervallet +/- 5-10%.

Castellums fastighetsbestånd 2012-12-31

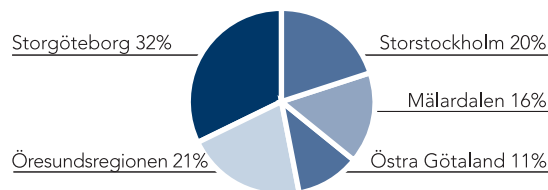
	2012-12-31				januari-december 2012						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Storgöteborg	78	432	6 170	14 297	555	1 287	94,0%	522	130	302	392
Öresundsregionen	63	379	5 580	14 706	541	1 426	83,7%	453	128	337	325
Storstockholm	51	336	4 306	12 822	469	1 398	79,8%	374	109	325	265
Mälardalen	75	379	4 156	10 964	424	1 117	92,0%	389	116	305	273
Östra Götaland	54	319	3 055	9 583	329	1 031	90,0%	296	91	287	205
Summa kontor/butik	321	1 845	23 267	12 613	2 318	1 257	87,8%	2 034	574	311	1 460
Lager/industri											
Storgöteborg	102	669	5 137	7 680	498	745	92,7%	461	104	156	357
Öresundsregionen	43	316	1 899	6 014	228	724	86,5%	198	55	173	143
Storstockholm	50	266	2 400	9 013	255	957	88,5%	226	58	216	168
Mälardalen	39	216	1 220	5 654	152	703	94,8%	144	40	186	104
Östra Götaland	33	186	765	4 099	98	524	83,2%	82	21	111	61
Summa lager/industri	267	1 653	11 421	6 908	1 231	744	90,2%	1 111	278	168	833
Summa	588	3 498	34 688	9 916	3 549	1 015	88,6%	3 145	852	244	2 293
Uthyrning och fastighetsadministration									192	54	-192
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									1 044	298	2 101
Projekt	18	123	1 346	–	88	–	–	45	24	–	21
Obebyggd mark	29	–	294	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	635	3 621	36 328	–	3 637	–	–	3 190	1 068	–	2 122

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 2 122 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 2 031 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 9 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under året förvärvade färdigställda fastigheter räknats upp med 100 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året.

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2012	2011
Hysesvärde, kr/kvm	1 015	995
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,6%	89,3%
Fastighetskostnader, kr/kvm	298	300
Driftsöverskott, kr/kvm	601	589
Fastighetsvärde, kr/kvm	9 916	9 835
Antal fastigheter	635	617
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 621	3 411

Segmentinformation

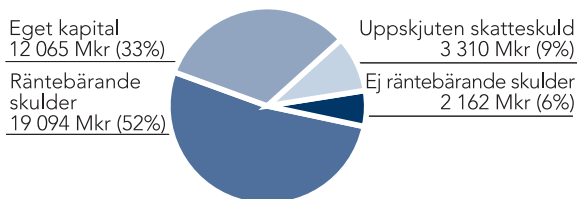
Mkr	Hysesintäkter		Förvaltningsresultat	
	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Storgöteborg	976	953	460	455
Öresundsregionen	621	567	255	236
Storstockholm	569	547	235	210
Mälardalen	526	487	192	168
Östra Götaland	381	365	151	136
Totalt	3 073	2 919	1 293	1 205

Skilnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 1 293 Mkr (1 205) och koncernens redovisade resultat före skatt om 1 076 Mkr (938) består av ofördelat förvaltningsresultat om -38 Mkr (-32), värdeförändring fastigheter om -69 Mkr (194) och värdeförändring räntederivat om -110 Mkr (-429).

Finansiering

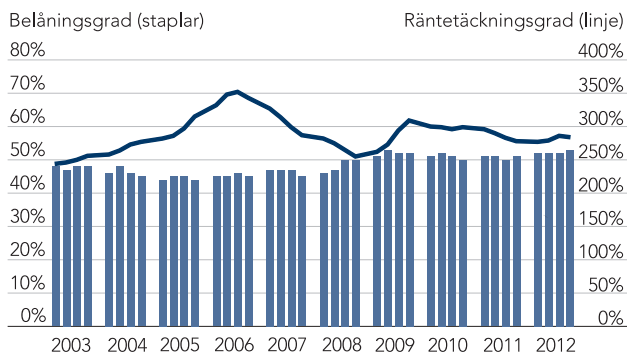
Värdet på Castellums tillgångar uppgick per 31 december 2012 till 36 631 Mkr (34 171) och finansieras enligt nedan.

Finansiering 2012-12-31



Castellum skall ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej överstiger 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Belåningsgrad och räntetäckningsgrad



Räntebärande skulder

Castellum hade vid årets utgång kreditavtal om 23 361 Mkr (22 029), varav långfristigt uppgick till 20 262 Mkr (19 374) och kortfristigt till 3 099 Mkr (2 655).

Under året har i bank nya låneavtal om 1 000 Mkr tillförts, låneavtal om 5 000 Mkr omförhandlats och ett outnyttjat lånelöfte om 500 Mkr avslutats. Under 2012 har Castellum även etablerat ett MTN-program med en ram om 5 000 Mkr under vilket obligationer om 1 200 Mkr emitterats.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 44 Mkr (97) uppgick till 19 050 Mkr (17 063), varav 1 200 Mkr (0) avser utestående obligationer och 1 872 Mkr (2 235) avser utestående företagscertifikat.

Huvuddelen av Castellums krediter är revolverande lån utnyttjade under långfristiga lånelöften från de största nordiska bankerna. Det medför stor flexibilitet vid val av räntebas, ränteperiod liksom kapitalbindning. De emitterade obligationerna och företagscertifikaten utgör ett komplement till bankfinansieringen och breddar finansieringsbasen.

Säkerställning av långfristiga lån i bank sker via pantbrev i fastigheter och/eller åtagande om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal. Utfärdade obligationer och företagscertifikat säkerställs ej.

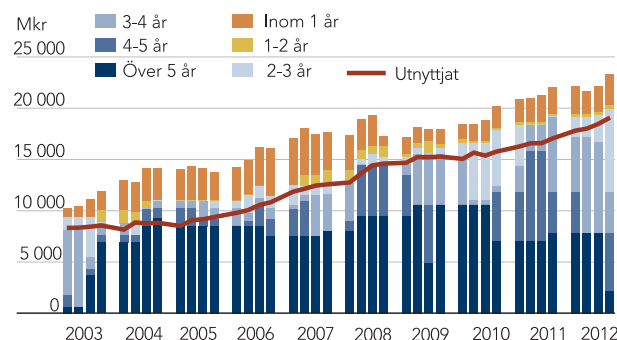
Av netto räntebärande skulder om 19 050 Mkr (17 063) var 15 917 Mkr (14 797) säkerställda med pantbrev och 3 133 Mkr (2 266) icke säkerställda. Andelen utnyttjade säkerställda krediter uppgick således till 44% av fastigheternas värde. Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s k covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150% vilket Castellum uppfyller med god marginal, 53% respektive 284%. Den genomsnittliga löptiden på Castellums långfristiga krediter uppgick till 4,1 år (5,1). Marginaler och avgifter på långfristiga kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,8 år (3,5).

Kreditförfallostruktur 2012-12-31

Mkr	Kreditavtal	Utnyttjat i		Totalt
		Bank	MTN/Cert	
0 - 1 år	3 099	- 34	1 872	1 838
1 - 2 år	407	7	-	7
2 - 3 år	8 007	4 857	1 200	6 057
3 - 4 år	4 007	3 907	-	3 907
4 - 5 år	5 707	5 107	-	5 107
> 5 år	2 134	2 134	-	2 134
Totalt	23 361	15 978	3 072	19 050

Outnyttjat utrymme i långfristiga kreditavtal 1 212

Kreditavtalens löptid



Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 december 2012 var 3,6% (4,0%). Räntan på motsvarande portfölj, med hänsyn tagen till såväl rådande marknadsränta som uppskattad kreditmarginal, kan uppskattas till 4,2% (4,7%). För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,8 år (2,7).

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Räntederivat är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga krediter med kort räntebindning för att uppnå önskad räntebindning. I ränteförfallostrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla.

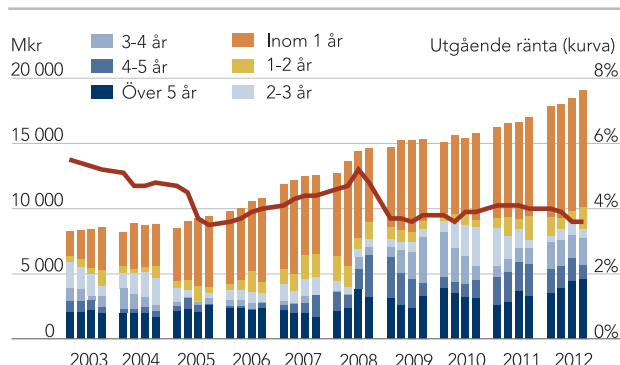
Kreditmarginaler fördelas i intervallet för de underliggande krediterna.

Ränteförfallostruktur 2012-12-31				Utgående ränta
	Krediter, Mkr	Räntederivat, Mkr	Netto, Mkr	
0 - 1 år	17 925	- 9 000	8 925	3,6%
1 - 2 år	1 000	700	1 700	2,4%
2 - 3 år	125	550	675	4,2%
3 - 4 år	-	2 050	2 050	4,3%
4 - 5 år	-	1 100	1 100	3,5%
5 - 10 år	-	4 600	4 600	3,8%
Totalt	19 050	-	19 050	3,6%

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark till ett värde om 435 Mkr (254), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. I enlighet med finanspolicyn ska mellan 60-100% av tillgång i utlandet finansieras i landets valuta.

Ränteförfallostruktur



Ränte- och valutaderivat

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall derivat marknadsvärderas. Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler oaktat, uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Castellum har även derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark. För valutaderivat uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har således därmed inte påverkat eget kapital.

Per den 31 december 2012 uppgick marknadsvärdet i ränte- och valutaderivatportföljen till -1 105 Mkr (-1 003).

Castellums finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 55%	Ej över 65%	53%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	284%
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	0,5-3 år	-	2,8 år
- andel ränteförfall inom 6 månader	Högst 50%	-	33%
Valutarisk			
- investering	60%-100% finansieras i lokal valuta	-	82%
- övriga valutarisker	Inte tillåtet	-	Ingen exponering
Upplåningsrisk	Minst 50% räntebärande skulder skall ha en löptid om minst 2 år	-	100%
Motpartsrisk	Kreditinstitut med hög rating, lägst investment grade	-	Uppfylls
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	-	1 212 Mkr i outnyttjat beviljat långfristigt låneutrymme

Totalresultat för koncernen

Mkr	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Hysesintäkter	788	738	3 073	2 919
Driftskostnader	– 147	– 137	– 544	– 553
Underhåll	– 40	– 38	– 130	– 115
Tomträttsavgäld	– 6	– 6	– 24	– 24
Fastighetsskatt	– 38	– 40	– 152	– 148
Uthyrning och fastighetsadministration	– 58	– 44	– 192	– 163
Driftsöverskott	499	473	2 031	1 916
Centrala administrationskostnader	– 27	– 20	– 93	– 83
Räntenetto	– 170	– 169	– 683	– 660
Förvaltningsresultat	302	284	1 255	1 173
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	– 125	– 242	– 69	194
Derivat	– 27	– 64	– 110	– 429
Resultat före skatt	150	– 22	1 076	938
Aktuell skatt	2	– 4	– 7	– 10
Uppskjuten skatt	607	18	404	– 217
Periodens/Årets resultat	759	– 8	1 473	711
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	8	0	– 12	0
Värdeförändring derivat, valutasäkring	– 6	0	8	0
Periodens / Årets totalresultat	761	– 8	1 469	711

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

Data per aktie

	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>
Förvaltningsresultat, kr	1,84	1,73	7,65	7,15
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS*), kr	1,88	1,90	7,27	7,01
Resultat efter skatt, kr	4,63	– 0,05	8,98	4,34
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>	<i>164 000</i>
Fastighetsvärde, kr	222	207	222	207
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV*), kr	100	97	100	97
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV*), kr	90	87	90	87

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

Finansiella nyckeltal

	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Överskottsgrad	63%	64%	66%	66%
Räntetäckningsgrad	278%	268%	284%	278%
Avkastning aktuellt substansvärde	7,0%	– 0,8%	7,9%	6,4%
Avkastning totalt kapital	3,8%	2,5%	5,3%	6,2%
Nettoinvestering, Mkr	1 009	842	2 545	1 908
Belåningsgrad	53%	51%	53%	51%

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

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 dec 2012	31 dec 2011
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	36 328	33 867
Övriga anläggningstillgångar	27	15
Kortfristiga fordringar	232	192
Kassa och bank	44	97
Summa tillgångar	36 631	34 171
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	12 065	11 203
Uppskjuten skatteskuld	3 310	3 714
Derivat	1 105	1 003
Långfristiga räntebärande skulder	19 094	17 160
Ej räntebärande skulder	1 057	1 091
Summa eget kapital och skulder	36 631	34 171
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	18 764	18 986
Ansvarsförbindelser	–	–

Förändring eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2010-12-31	164 000	86	4 096	–	–	6 900	11 082
Utdelning, mars 2011	–	–	–	–	–	– 590	– 590
Årets resultat 2011	–	–	–	–	–	711	711
Övrigt totalresultat 2011	–	–	–	0	0	–	0
Eget kapital 2011-12-31	164 000	86	4 096	0	0	7 021	11 203
Utdelning, mars 2012	–	–	–	–	–	– 607	– 607
Årets resultat 2012	–	–	–	–	–	1 473	1 473
Övrigt totalresultat 2012	–	–	–	– 12	8	–	– 4
Eget kapital 2012-12-31	164 000	86	4 096	– 12	8	7 887	12 065

Kassaflödesanalys

Mkr	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Driftsöverskott	499	473	2 031	1 916
Centrala administrationskostnader	– 27	– 20	– 93	– 83
Återläggning av avskrivningar	3	2	9	6
Betalt räntenetto	– 174	– 185	– 700	– 651
Betald skatt	7	– 4	– 1	– 14
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	– 3	0	3	0
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	305	266	1 249	1 174
Förändring kortfristiga fordringar	2	– 13	– 32	– 51
Förändring kortfristiga skulder	164	65	33	184
Kassaflöde från löpande verksamhet	471	318	1 250	1 307
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	– 393	– 383	– 1 279	– 1 158
Förvärv fastigheter	– 616	– 463	– 1 519	– 857
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	– 82	53	– 56	– 95
Försäljning fastigheter	–	4	253	102
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	34	0	– 8	3
Investeringar i övrigt	– 3	1	– 18	– 6
Kassaflöde från investeringsverksamhet	– 1 060	– 788	– 2 627	– 2 011
Förändring långfristiga skulder	622	421	1 934	1 379
Förändring långfristiga fordringar	– 3	–	– 3	–
Utbetald utdelning	–	–	– 607	– 590
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	619	421	1 324	789
Periodens / Årets kassaflöde	30	– 49	– 53	85
Kassa och bank ingående balans	14	146	97	12
Kassa och bank utgående balans	44	97	44	97

Kvartalsöversikt

	Jan-Mars 2012	Apr-Juni 2012	Juli-Sept 2012	Okt-Dec 2012	2012	Jan-Mars 2011	Apr-Juni 2011	Juli-Sept 2011	Okt-Dec 2011	2011
Resultaträkning, Mkr										
Hyresintäkter	753	768	764	788	3 073	717	730	734	738	2 919
Fastighetskostnader	- 284	- 200	- 229	- 289	- 1 042	- 288	- 238	- 212	- 265	- 1 003
Driftsöverskott	469	528	535	499	2 031	429	492	522	473	1 916
Centrala admin. kostnader	- 23	- 24	- 19	- 27	- 93	- 20	- 25	- 18	- 20	- 83
Räntenetto	- 173	- 171	- 169	- 170	- 683	- 159	- 162	- 170	- 169	- 660
Förvaltningsresultat	273	333	347	302	1 255	250	305	334	284	1 173
Värdeförändringar fastigheter	10	18	28	- 125	- 69	97	291	48	- 242	194
Värdeförändringar derivat	206	- 97	- 192	- 27	- 110	171	- 104	- 432	- 64	- 429
Aktuell skatt	- 2	- 4	- 3	2	- 7	- 1	- 1	- 4	- 4	- 10
Uppskjuten skatt	- 125	- 32	- 46	607	404	- 123	- 128	16	18	- 217
Årets / Periodens resultat	362	218	134	759	1 473	394	363	- 38	- 8	711
Övrigt totalresultat	0	0	- 6	2	- 4	0	0	0	0	0
Årets / Periodens totalresultat	362	218	128	761	1 469	394	363	- 38	- 8	711
Balansräkning, Mkr										
Förvaltningsfastigheter	34 200	34 632	35 433	36 328	36 328	32 284	32 896	33 273	33 867	33 867
Övriga tillgångar	176	264	292	259	259	192	181	192	207	207
Kassa och bank	22	59	14	44	44	113	104	146	97	97
S:a tillgångar	34 398	34 955	35 739	36 631	36 631	32 589	33 181	33 611	34 171	34 171
Eget kapital	10 958	11 176	11 304	12 065	12 065	10 886	11 249	11 211	11 203	11 203
Uppskjuten skatteskuld	3 839	3 871	3 917	3 310	3 310	3 620	3 747	3 731	3 714	3 714
Derivat	796	894	1 072	1 105	1 105	403	508	941	1 003	1 003
Långfristiga räntebärande skulder	17 839	18 066	18 472	19 094	19 094	16 370	16 677	16 739	17 160	17 160
Ej räntebärande skulder	966	948	974	1 057	1 057	1 310	1 000	989	1 091	1 091
S:a eget kapital och skulder	34 398	34 955	35 739	36 631	36 631	32 589	33 181	33 611	34 171	34 171
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	62%	69%	70%	63%	66%	60%	67%	71%	64%	66%
Räntenivå, genomsnitt	4,1%	3,9%	3,9%	3,7%	3,9%	4,0%	4,0%	4,2%	4,1%	4,1%
Räntetäckningsgrad	258%	295%	305%	278%	284%	257%	288%	296%	268%	278%
Avkastning aktuellt substansvärde	13,3%	6,0%	4,8%	7,0%	7,9%	14,3%	13,5%	- 1,4%	- 0,8%	6,4%
Avkastning totalt kapital	5,3%	6,0%	6,2%	3,8%	5,3%	6,3%	9,3%	6,6%	2,5%	6,2%
Investeringar i fastigheter, Mkr	331	615	843	1 009	2 798	522	319	328	846	2 015
Försäljningar, Mkr	8	203	42	-	253	103	-	-	4	107
Belåningsgrad	52%	52%	52%	53%	53%	51%	51%	50%	51%	51%
Data per aktie (någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	1,66	2,03	2,12	1,84	7,65	1,52	1,86	2,04	1,73	7,15
Förvaltningsresultat e skatt (EPRA EPS), kr	1,59	1,87	1,93	1,88	7,27	1,47	1,76	1,88	1,90	7,01
Resultat efter skatt, kr	2,21	1,33	0,82	4,63	8,98	2,40	2,21	- 0,23	- 0,05	4,34
Utestående antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	209	211	216	222	222	197	201	203	207	207
Långsiktigt substansv. (EPRA NAV), kr	95	97	99	100	100	91	95	97	97	97
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	86	87	88	90	90	84	87	87	87	87
Utdelning, kr (2012 föreslagen)					3,95					3,70
Utdelningsandel					52%					52%
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hyresvärde, kr/kvm	1 011	1 015	1 020	1 032	1 015	991	993	989	1 002	995
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,5%	89,4%	88,2%	88,8%	88,6%	88,7%	89,4%	90,0%	89,0%	89,3%
Fastighetskostnader, kr/kvm	335	281	267	325	298	352	287	255	313	300
Fastighetsvärde, kr/kvm	9 903	9 971	9 927	9 916	9 916	9 621	9 778	9 845	9 835	9 835

Flerårsöversikt

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Resultaträkning, Mkr										
Hysesintäkter	3 073	2 919	2 759	2 694	2 501	2 259	2 014	1 907	1 856	1 758
Fastighetskostnader	- 1 042	- 1 003	- 960	- 942	- 831	- 771	- 700	- 637	- 628	- 595
Driftsöverskott	2 031	1 916	1 799	1 752	1 670	1 488	1 314	1 270	1 228	1 163
Centrala admin. kostnader	- 93	- 83	- 84	- 81	- 71	- 69	- 67	- 68	- 69	- 67
Räntenetto	- 683	- 660	- 574	- 541	- 626	- 495	- 364	- 382	- 418	- 428
Förvaltningsresultat	1 255	1 173	1 141	1 130	973	924	883	820	741	668
Värdeförändringar fastigheter	- 69	194	1 222	- 1 027	- 1 262	920	1 145	932	660	- 43
Värdeförändringar derivat	- 110	- 429	291	102	- 1 010	99	178	- 40	- 146	- 13
Aktuell skatt	- 7	- 10	- 5	- 10	- 14	- 22	- 10	- 1	- 5	- 1
Uppskjuten skatt	404	- 217	- 685	- 35	650	- 434	- 522	- 417	- 334	- 171
Årets resultat	1 473	711	1 964	160	- 663	1 487	1 674	1 294	916	440
Övrigt totalresultat	- 4	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	1 469	711	1 964	160	- 663	1 487	1 674	1 294	916	440
Balansräkning, Mkr										
Förvaltningsfastigheter	36 328	33 867	31 768	29 267	29 165	27 717	24 238	21 270	19 449	18 015
Övriga tillgångar	259	207	156	201	230	123	200	103	94	167
Kassa och bank	44	97	12	8	9	7	8	5	7	33
S:a tillgångar	36 631	34 171	31 936	29 476	29 404	27 847	24 446	21 378	19 550	18 215
Eget kapital	12 065	11 203	11 082	9 692	10 049	11 204	10 184	8 940	8 035	7 467
Uppskjuten skatteskuld	3 310	3 714	3 502	2 824	2 785	3 322	2 723	2 126	1 659	1 294
Derivat	1 105	1 003	574	865	966	- 44	55	233	391	245
Långfristiga räntebärande skulder	19 094	17 160	15 781	15 294	14 607	12 582	10 837	9 396	8 834	8 598
Ej räntebärande skulder	1 057	1 091	997	801	997	783	647	683	631	611
S:a eget kapital och skulder	36 631	34 171	31 936	29 476	29 404	27 847	24 446	21 378	19 550	18 215
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	66%	66%	65%	65%	67%	66%	65%	67%	66%	66%
Räntenivå, genomsnitt	3,9%	4,1%	3,7%	3,7%	4,7%	4,2%	3,7%	4,3%	4,9%	5,4%
Räntetäckningsgrad	284%	278%	299%	309%	255%	287%	343%	315%	277%	256%
Avkastning aktuellt substansvärde	7,9%	6,4%	21,5%	1,6%	- 8,3%	16,2%	20,7%	18,2%	14,6%	7,2%
Avkastning totalt kapital	5,3%	6,2%	9,8%	2,1%	1,2%	9,1%	10,4%	10,4%	9,6%	5,9%
Investeringar i fastigheter, Mkr	2 798	2 015	1 506	1 165	2 738	2 598	2 283	1 357	1 268	1 108
Försäljningar, Mkr	253	107	227	36	28	39	460	468	494	397
Belåningsgrad	53%	51%	50%	52%	50%	45%	45%	45%	45%	48%
Data per aktie (någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	7,65	7,15	6,96	6,89	5,93	5,63	5,38	5,00	4,52	4,07
Förvaltningsresultat e skatt (EPRA EPS), kr	7,27	7,01	6,62	6,93	5,85	5,50	5,09	4,49	4,15	3,82
Resultat efter skatt, kr	8,98	4,34	11,98	0,98	- 4,04	9,07	10,21	7,89	5,59	2,68
Utestående antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	222	207	194	178	178	169	148	130	119	110
Långsiktigt substansv. (EPRA NAV), kr	100	97	92	82	84	88	79	69	61	55
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr	90	87	85	73	75	85	76	65	57	52
Utdelning, kr (2012 föreslagen)	3,95	3,70	3,60	3,50	3,15	3,00	2,85	2,62	2,38	2,13
Utdelningsandel	52%	52%	52%	51%	53%	53%	53%	52%	53%	52%
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hysesvärde, kr/kvm	1 015	995	974	969	921	896	864	851	859	829
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,6%	89,3%	89,0%	89,8%	89,7%	87,9%	87,1%	88,1%	89,6%	90,7%
Fastighetskostnader, kr/kvm	298	300	298	300	268	262	259	247	255	246
Fastighetsvärde, kr/kvm	9 916	9 835	9 499	9 036	8 984	9 098	8 466	7 930	7 706	7 296

Möjligheter och risker för koncern och moderbolag

Möjligheter och risker i kassaflödet

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

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

Känslighetsanalys - kassaflöde			
Resultateffekt nästkommande 12 månader			
	Resultateffekt, Mkr	Sannolikt scenario	
	+/- 1% (enheter)	Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå / Index	+ 32/- 32	+	-
Vakans	+ 36/- 36	+	-
Fastighetskostnader	- 11/+ 11	-	0
Räntekostnader	- 53/+ 48	-	+

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

Känslighetsanalys - värdeförändring					
Fastigheter	- 20%	- 10%	0	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	- 7 266	- 3 633	0	3 633	7 266
Belåningsgrad	66%	58%	53%	48%	44%

Finansiell risk

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

Moderbolaget

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

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

Resultaträkning	2012	2011	2012	2011
Mkr	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Intäkter	4	8	15	19
Kostnader	- 21	- 17	- 68	- 61
Finansnetto	1	1	15	10
Utdelning/Koncernbidrag	645	772	645	772
Värdeförändr. räntederivat	- 27	- 64	- 110	- 429
Resultat före skatt	602	700	497	311
Skatt	- 76	- 24	- 49	78
Periodens resultat	526	676	448	389

Totalresultat för moderbolaget				
Periodens resultat	526	676	448	389
Övrigt totalresultat				
Omr.diff. utlandsverksamhet	6	- 2	- 10	0
Värdeförändr. valutaderivat	- 6	2	8	0
Periodens totalresultat	526	676	446	389

Balansräkning, Mkr	31 dec 2012	31 dec 2011
Andelar koncernföretag	5 338	5 338
Fordringar koncernföretag	18 628	18 204
Övriga tillgångar	234	280
Kassa och bank	27	0
Summa	24 227	23 822
Eget kapital	4 696	4 857
Derivat	1 105	1 003
Räntebärande skulder	16 924	15 909
Räntebärande skulder koncernföretag	1 361	1 899
Övriga skulder	141	154
Summa	24 227	23 822

Ställda säkerheter (fordringar koncern ftg)	15 090	16 103
Ansvarsförbindelser (borgen dotterbolag)	2 170	1 174

Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Castellum har ändrat hur försäljning av fastighet via bolag redovisas. Tidigare bruttoredovisades transaktionen avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt, medan den numera nettoredovisas. Förändringen medför ingen resultatpåverkan, utan är en förskjutning mellan värdeförändringar och uppskjuten skatt. Tidigare år har inte räknats om, eftersom beloppen varit oväsentliga. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

VD-skifte

Håkan Hellström, som arbetat i bolaget sedan 1994 och varit verkställande direktör sedan 2006, meddelade den 16 oktober 2012 att han lämnar sin befattning för att gå i pension i samband med årsstämman den 21 mars 2013.

Styrelsen har utsett Henrik Saxborn till ny verkställande direktör. Henrik Saxborn har varit vice verkställande direktör i Castellum sedan 2006.

Inför årsstämma 2013

Inför årsstämman den 21 mars 2013 föreslår styrelsen:

- en utdelning om 3,95 kr per aktie med avstämningsdag 26 mars 2013. Förslaget innebär en höjning med 7% jämfört med föregående år,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- ett förnyat incitamentsprogram för ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Valberedningen, som består av Rutger van der Lubbe representerande Stichting Pensioenfonds ABP, Maj-Charlotte Wallin representerande AFA Försäkring, Johan Strandberg representerande SEB Fonder och Castellums styrelseordförande Charlotte Strömberg, föreslår inför årsstämman;

- att omval skall ske av nuvarande styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson, Jan Åke Jonsson samt Johan Skoglund. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Charlotte Strömberg.
- att arvudet till styrelsen skall utgå med 2 025 tkr, varav 525 tkr till ordförande och 250 tkr till envar av de övriga styrelseledamöterna (inkl arvode för arbete i revisionsutskott). Arvode för ersättningsutskottets tre ledamöter föreslås utgå med totalt 90 tkr, d v s 30 tkr per person. Förslaget innebär att det totala styrelsearvudet uppgår till 2 115 tkr.
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2014 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 sista dagen för aktiehandel i augusti 2013 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. Namnen på valberedningens ledamöter skall tillkännages senast sex månader före nästkommande årsstämma.

Göteborg den 22 januari 2013


Håkan Hellström

Verkställande direktör

Styrelse



Charlotte Strömberg
Styrelseordförande



Per Berggren
Styrelseledamot



Marianne Dicander Alexandersson
Styrelseledamot



Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist
Styrelseledamot



Christer Jacobson
Styrelseledamot



Jan Åke Jonsson
Styrelseledamot



Johan Skoglund
Styrelseledamot



Johan Ljungberg
Styrelsesekreterare

Koncernledning



Håkan Hellström
Verkställande direktör



Henrik Saxborn
Vice verkställande direktör



Anette Asklin
Finansdirektör



Tage Christoffersson
VD Ekländia Fastighets AB



Ulrika Danielsson
Ekonomidirektör



Claes Junefelt
VD Fastighets AB Corallen



Claes Larsson
VD Aspholmen Fastigheter AB



Anders Nilsson
VD Fastighets AB Brostaden



Christer Sundberg
VD Harry Sjögren AB



Gunnar Östenson
VD Fastighets AB

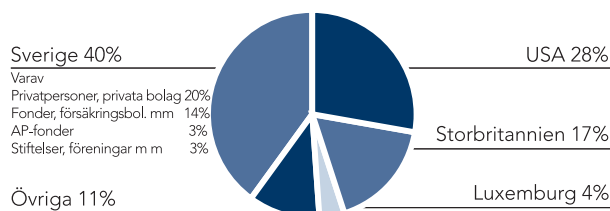
Castellumaktien

Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap och hade vid årets utgång ca 9 900 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom två utländska ägare som flaggat för innehav över 5%, Stichting Pensioensfonds ABP och European Investors Holding Company, Inc. Castellum har inga direktregistrerade aktieägare med innehav överstigande 10%. De tio enskilt största svenska aktieägarna framgår av nedanstående tabell.

Aktieägare per 2012-12-31	Antal aktier tusental	Andel röster och kapital
László Szombatfalvy	5 000	3,0%
Magdalena Szombatfalvy	4 935	3,0%
AFA Sjukförsäkrings AB	3 831	2,3%
Lannebo Småbolag	2 104	1,3%
Fjärde AP-fonden	2 051	1,3%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 822	1,1%
Caceis Bank France	1 784	1,1%
KAS Depositary Trust Company	1 639	1,0%
Tredje AP-fonden	1 600	1,0%
Andra AP-fonden	1 491	0,9%
Styrelse och ledning Castellum	416	0,3%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	38 310	23,3%
Aktieägare registrerade i utlandet	99 017	60,4%
Totalt utestående aktier	164 000	100,0%
Återköpta egna aktier	8 007	
Totalt registrerade aktier	172 007	

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.

Aktieägare fördelat på land per 2012-12-31



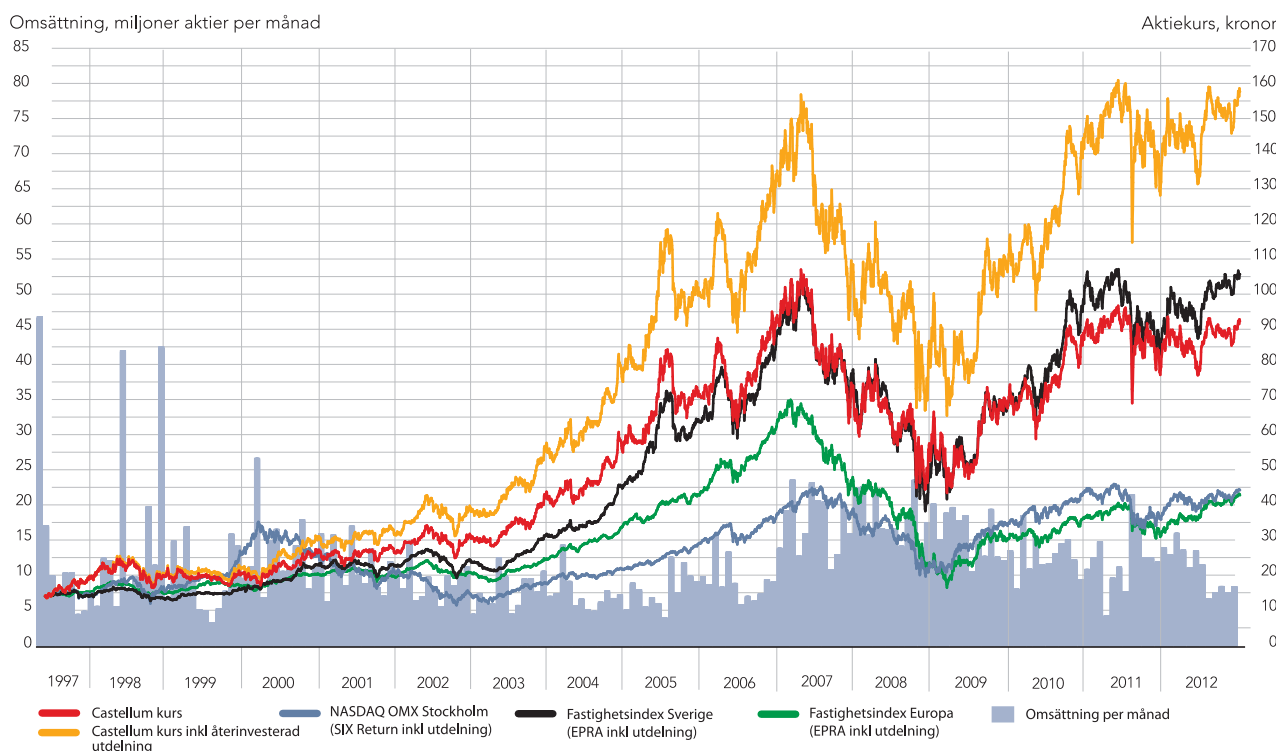
Kursen på Castellumaktien den 31 december 2012 var 92,30 kronor (85,30) motsvarande ett börsvärde om 15,1 miljarder kronor (14,0), beräknat på antalet utestående aktier.

Under året har totalt 129 miljoner (150) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 517 000 aktier per dag (595 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 79% (92%). Aktieomsättningen baseras på statistik från NASDAQ OMX, Chi-X, Burgundy, Turquoise samt BATS Europe.

Avkastning, tillväxt och finansiell risk

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum-aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,70 kronor, varit 13% (-3%).

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



	2012	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hysesintäkt kr/aktie	5%	4%	6%
Förvaltningsresultat kr/aktie	7%	4%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	107%	110%	8%
Utdelning kr/aktie	7%	4%	8%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	3%	7%	7%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	3%	7%	6%
Fastighetsbestånd kr/aktie	7%	8%	8%
Värdeförändring fastigheter	0%	1%	1%
Avkastning			
Avkastning långsiktigt substansvärde	7,5%	11,3%	11,2%
Avkastning aktuellt substansvärde	7,9%	12,1%	10,8%
Avkastning totalt kapital	5,3%	6,9%	7,2%
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	13%	13%	16%
NASDAQ OMX Stockholm (SIX Return)	16%	8%	13%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	16%	15%	16%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	29%	12%	8%
Finansiell risk			
Räntetäckningsgrad	284%	287%	291%
Belåningsgrad	53%	51%	48%
Outnyttjade långfristiga krediter	1 212	1 707	1 527

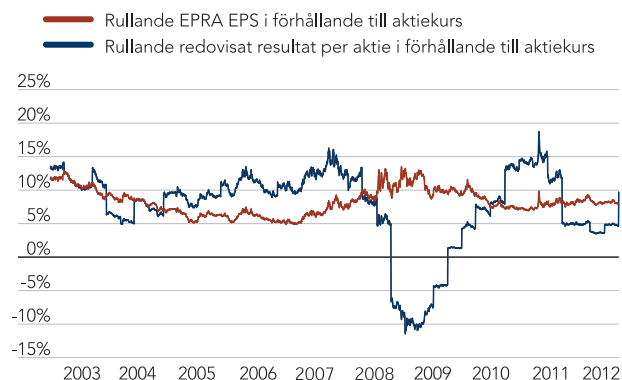
Värdering - kursrelaterade nyckeltal

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick 2012 till 7,27 kronor (7,01) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 7,9% (8,2%).

Resultatet efter skatt per aktie uppgick 2012 till 8,98 kronor (4,34), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 9,7% (5,1%).

Avkastning vinst per aktie



Substansvärde

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kan beräknas till 100 kr/aktie (97). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således 92% (88%) av långsiktigt substansvärde.

Substansvärde 2012-12-31	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	12 065	74
Återläggning		
Derivat enligt balansräkning	1 105	6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	3 310	20
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	16 480	100
Avdrag		
Derivat enligt ovan	– 1 105	– 6
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 4,3%*	– 686	– 4
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	14 689	90

* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 4,3% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras under 5 år med en nominell skatt om 22%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 20,2%, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 22% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 6%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 5,8%.

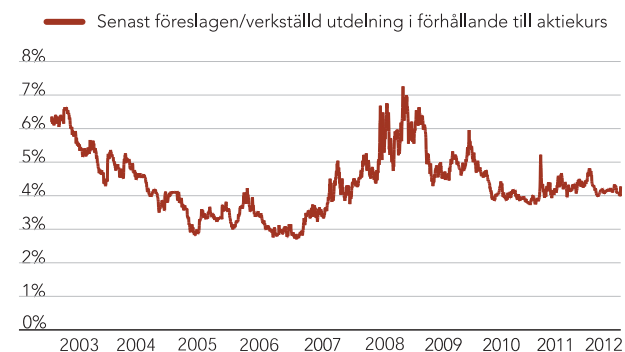
Aktiens kurs/substansvärde



Direktavkastning

Den föreslagna utdelningen om 3,95 kronor (3,70) motsvarar en direktavkastning om 4,3% (4,3%) beräknat på kursen vid årets utgång.

Aktiens direktavkastning



Årsredovisning 2012	Vecka 6 2013
Årsstämma	21 mars 2013
Delårsrapport januari-mars 2013	17 april 2013, ca klockan 14
Halvårsrapport januari-juni 2013	16 juli 2013
Delårsrapport januari-september 2013	16 oktober 2013
Bokslutskommuniké 2013	22 januari 2014
Årsstämma	20 mars 2014

Styrelsen i Castellum AB föreslår en utdelning till aktieägarna om 3,95 kr per aktie.

Avstämningsdag för årsstämma	15 mars 2013
Årsstämma	21 mars 2013
Aktien handlas exklusive utdelning	22 mars 2013
Avstämningsdag för utdelning	26 mars 2013
Betalning av utdelning	2 april 2013

www.castellum.se

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

Inbjudan till Årsstämma 2013

Årsstämma i Castellum AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 21 mars 2013 kl 17.00 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg. Entrén öppnas kl. 16.00. Aktieägare, som vill delta i årsstämman skall dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 15 mars 2013, dels anmäla sitt deltagande i stämman till bolaget senast fredagen den 15 mars 2013 kl 16.00.

Kallelse till årsstämman kommer att ske kring den 18 februari 2013 och kommer finnas tillgänglig på bl a www.castellum.se. I samband härmed kommer även Castellums årsredovisning och övriga handlingar som skall läggas fram på stämman att finnas tillgängliga på nyss nämnda hemsida. Av kallelsen kommer framgå vilka ärenden som skall hanteras vid stämman. Aktieägare som önskar anmäla sitt deltagande till stämman är dock redan nu välkomna att anmäla sig enligt följande.

Anmälan om deltagande i stämman kan ske per post till Castellum AB (publ), Box 2269, 403 14 Göteborg, per telefon 031-60 74 00, per telefax 031-13 17 55, per e-post info@castellum.se eller i formulär på www.castellum.se. Vid anmälan skall uppges namn/firma, personnummer/organisationsnummer, adress och telefonnummer. För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär, som finns tillgängligt på www.castellum.se.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt låta omregistrera aktierna i eget namn för att äga rätt att delta i stämman. Sådan registrering skall vara verkställd hos Euroclear Sweden AB fredagen den 15 mars 2013. Aktieägaren måste i god tid före denna dag begära att förvaltaren ombesörjer omregistrering.

Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid den kommande årsstämman. Av praktiska skäl ser bolaget gärna att en sådan begäran avsänds så att den når bolaget senast den 1 februari 2013. Begäran skall ställas till Castellum AB, Att: Håkan Hellström, Box 2269, 403 14 Göteborg.

Dotterbolag

Aspholmen Fastigheter AB

Rörvägen 1, Box 1824,
701 18 Örebro
Telefon 019-27 65 00 Telefax 019-27 65 19
orebro@aspholmenfastigheter.se
www.aspholmenfastigheter.se

Fastighets AB Briggen

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

Fastighets AB Brostaden

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

Fastighets AB Corallen

Jönköpingsvägen 41 A, Box 148,
331 21 Värnamo
Telefon 0370-69 49 00 Telefax 0370-475 90
info@corallen.se
www.corallen.se

Eklandia Fastighets AB

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

Harry Sjögren AB

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

CASTELLUM

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

PRESSMEDDELANDE Nr 2 - 22 januari 2013

Castellums bokslutskommuniké 2012:

7% tillväxt i förvaltningsresultat och utdelning

- **Hysesintäkterna för 2012 uppgick till 3 073 Mkr (2 919 Mkr föregående år).**
- **Förvaltningsresultatet uppgick till 1 255 Mkr (1 173), motsvarande 7,65 kronor (7,15) per aktie, en förbättring med 7%.**
- **Värdeförändringar på fastigheter uppgick till –69 Mkr (194) och på räntederivat till –110 Mkr (–429). Sänkt bolagsskatt har medfört en engångsintäkt om 647 Mkr utöver sedvanlig skattekostnad.**
- **Årets resultat efter skatt uppgick till 1 473 Mkr (711), motsvarande 8,98 kronor (4,34) per aktie.**
- **Nettoinvesteringarna uppgick till 2 545 Mkr (1 908) varav 1 279 Mkr (1 158) avsåg ny-, till- och ombyggnationer.**
- **Styrelsen föreslår en utdelning om 3,95 kronor (3,70) per aktie, motsvarande en ökning om 7%.**
- **Nuvarande vice VD Henrik Saxborn blir ny verkställande direktör efter Håkan Hellström, som lämnar sin befattning i samband med årsstämman 21 mars 2013.**

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under året uppgick till 327 Mkr (310), varav 79 Mkr (45) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 278 Mkr (249), varav konkurser 28 Mkr (18) och 40 Mkr (24) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för året uppgick därmed till 49 Mkr (61) medan den för fjärde kvartalet isolerat uppgick till 6 Mkr (–8).

”Det är glädjande att uppvisa 7% tillväxt i såväl förvaltningsresultat som utdelning, speciellt då detta är min sista rapport som verkställande direktör i Castellum” säger VD Håkan Hellström i en kommentar.

Bilaga: Bokslutskommuniké 2012

För ytterligare information kontakta

Håkan Hellström, verkställande direktör, tfn 031-60 74 00 / mobil 0705-60 74 56
Ulrika Danielsson, ekonomidirektör, tfn 031-60 74 00 / mobil 0706-47 12 61

www.castellum.se

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 36 miljarder kronor och utgörs av lokaler för kontor/butik och lager/industri med en uthyrningsbar yta om 3,6 miljoner kvm. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med en stark och tydlig närvaro inom fem tillväxtregioner: Storgöteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Castellum aktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap.

Informationen är sådan som Castellum AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument.