

CASTELLUM



Årsredovisning 2000

Innehåll

Castellum 2000	I
VDs kommentar	2
Förvaltningsberättelse	
Verksamhet	4
Castellums fastighetsbestånd	10
Storgöteborg	14
Öresundsområdet	18
Storstockholm	22
Västra Småland	26
Mälardalen	30
Projekt och byggrätter	34
Värderingsmodell och substansvärde	42
Miljö	44
Styrelse, revisorer och företagsledning	48
Castellumaktien	51
Ekonomisk översikt	54
Möjligheter och risker	63
Nyckeltal och flerårsöversikt	64
Resultaträkning	66
Balansräkning	67
Kassaflödesanalys	68
Nothänvisningar och redovisningsprinciper	69
Förslag till vinstdisposition	76
Revisionsberättelse	77
Fastighetsbeståndet i sammandrag	78
Fastighetsförteckning	80
Sålda fastigheter under 2000	98
Definitioner	99
Adresser	



Bolagstämma

Castellum ABs ordinarie bolagsstämma äger rum torsdagen den 22 mars 2001 kl 17.00 i Stenhammarsalen, Konserthuset vid Götaplatsen i Göteborg.

Aktieägare som vill delta i stämman skall måndagen den 12 mars 2001 vara registrerad i aktieboken, som förs av VPC AB.

Anmälan om deltagande i stämman skall göras till Castellum AB senast fredagen den 16 mars 2001 kl 16.00 antingen skriftligen eller per telefon 031-60 74 00, alternativt per fax 031-13 17 55 eller via E-post info@castellum.se. Vid anmälan uppges namn, person-/ organisationsnummer, adress och telefonnummer.

Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste för att äga rätt att delta i stämman tillfälligt låta registrera sina aktier i eget namn hos VPC AB. Sådan registrering skall vara verkställd måndagen den 12 mars 2001.

Styrelsen föreslår tisdagen den 27 mars 2001 som avstämningsdag för utdelning. Beslutar stämman i enlighet med förslaget, beräknas utdelningen komma att utbetalas av VPC AB fredagen den 30 mars 2001.

Ekonomisk rapportering

Delårsrapport januari-mars 2001

23 april 2001

Halvårsrapport januari-juni 2001

15 augusti 2001

Delårsrapport januari-september 2001

22 oktober 2001

Bokslutskommuniké 2001

29 januari 2002

Ytterligare information kan erhållas av ekonomi- och finansdirektör/vice VD Håkan Hellström, tel 031-60 74 00, samt på Castellums webb-plats, www.castellum.se

Castellum

Årsredovisning 2000

Castellum är ett av de större renodlade, börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige med fastigheter till ett bokfört värde om cirka 11 miljarder kronor.

Fastighetsbeståndet, som innefattar såväl kommersiella lokaler som bostäder, är koncentrerat till Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, västra Småland och Mälardalen. Fastigheterna ägs och förvaltas av sex lokalt förankrade dotterbolag med egna identiteter.

- Resultatet efter skatt för år 2000 uppgick till 396 Mkr jämfört med 328 Mkr föregående år.
- Årets resultat per aktie uppgick till 8,49 kronor jämfört med 6,56 kronor 1999.
- Förvaltningsresultatet per aktie förbättrades med 24 % till 8,60 kronor.
- Under året har förvärv och investeringar gjorts med 1 352 Mkr och fastigheter har sålts för 598 Mkr med en vinst om 142 Mkr.
- Under året har egna aktier inlösts och återköpts för 900 Mkr.
- Substansvärdet per aktie uppgick vid årets slut till 155 kronor.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 5,50 kronor per aktie, en höjning med en krona mot föregående år.



Nyckeltal	2000	1999	1998	1997
Hysesintäkter, Mkr	1 435	1 256	1 200	1 131
Förvaltningsresultat, Mkr	401	346	275	237
Förvaltningsresultat per aktie, kr	8,60	6,92	5,50	4,74
Årets resultat efter skatt, Mkr	396	328	262	210
Resultat efter skatt per aktie, kr	8,49	6,56	5,24	4,20
Bokfört värde fastigheter, Mkr	11 044	10 242	8 695	8 586
Investeringar, Mkr	1 352	1 993	712	867
Soliditet	32%	40%	45%	44%
Utdelning (2000 = föreslagen), kr	5,50	4,50	3,50	2,75
Medelantal anställda	181	182	186	201

”Det första året på det nya millenniet blev minst lika framgångsrikt för Castellum som de närmast föregående åren”

Under de senaste tre åren har vi redovisat förbättringar av förvaltningsresultatet per aktie med i genomsnitt över 20 procent per år. Fjölårets förvaltningsresultat ökade med 24 procent mot 1999 och det redovisade resultatet, inklusive vinster från fastighetsförsäljningar, steg till 396 Mkr eller 8,49 kronor per aktie.

Det är också glädjande att aktiens kursutveckling varit positiv. Totalavkastningen under året var 32 procent.

Den viktigaste förklaringen till resultatförbättringen är att vi varit framgångsrika i uthyrningsarbetet och effektiva i den löpande förvaltningen. Efterfrågan på kommersiella lokaler har fortsatt att öka och de lokala hyresmarknaderna i våra områden har utvecklats positivt både under det gångna året och under inledningen av det nya. Vakanserna har successivt minskat och hyresnivåerna har stigit, om än olika mycket på olika orter. Årets nettouthyrning av kommersiella lokaler motsvarade ett årligt hyresvärde om 94 Mkr.

De regioner där vi är verksamma har en positiv utveckling. Särskilt positiv är utvecklingen i storstadsområdena där mer än tre fjärdedelar av Castellums fastighetsbestånd är beläget. I Öresundsområdet har öppnandet av den nya broförbindelsen över sundet skapat stora förväntningar och ökat aktiviteten på marknaden. I Göteborg, som redan är den studenttätaste staden i landet, pågår bland annat uppbyggnaden av ett nytt IT-centrum med egen högskola, vilket väntas få stor betydelse för regionens sysselsättning och fortsatta utveckling. Stockholmsregionen har under året haft landets bästa tillväxt och denna utveckling förväntas bestå även i fortsättningen. Det finns också anledning att tro att Stockholms förortsområden, där merparten av Castellums fastigheter ligger, får en ökad efterfrågan i takt med att priserna på lokaler i city pressas upp. Den nya Mälarbanan har förbättrat tillgängligheten i Mälardalen och ger tillväxtmöjligheter genom avlastning av stockholmsområdet. Västra Småland är en stabil marknad, som under lång tid haft en god tillväxt utan några dramatiska fluktuationer och denna utveckling väntas bestå.

En annan bidragande orsak till det förbättrade resultatet är de fastighetsförvärv och investeringar, som gjordes under såväl 1999 som 2000. Flertalet av de köpta fastigheterna innehöll större vakanser som vi i



stor utsträckning har kunnat hyra ut samtidigt som de tidigare hyresnivåerna i många fall har kunnat justeras uppåt. Vi har också färdigställt flera projekt som bidragit till ökat resultat.

Under år 2000 har vi gjort förvärv och investeringar för sammanlagt 1,4 miljarder kronor, vilket betyder att Castellums totala investeringar under de två senaste åren uppgår till ca 3,5 miljarder.

Den tilltagande bristen på lämpliga vakanta hyresobjekt har också gjort det möjligt att sätta igång en del nybyggnadsprojekt. Under året har vi startat sådana projekt i såväl Lund och Stockholm som Göteborg. Vår totala projektportfölj, inklusive många mindre projekt, uppgår för närvarande till ca 1 miljard kronor. Dessutom förfogar vi över många intressanta byggrätter om totalt ca 700 000 kvm, varav merparten ligger i storstadsområdena.

I vår strategi ingår att sälja fastigheter som vi inte kan tillföra ytterligare värde i vår förvaltning. Vårt mål är att varje år redovisa försäljningsvinster om 80–100 Mkr.

Under året har vi sålt 43 fastigheter för 598 miljoner kronor med en sammanlagd vinst om 142 miljoner. Två tredjedelar av vinsten avsåg bostadsfastigheter, varav flertalet i Göteborg. Det var färdigutvecklade, fullt uthyrda fastigheter med begränsade möjligheter till ytterligare förbättrad lönsamhet. Bland annat har flera bostadsfastigheter i centrala Göteborg sålts till nybildade bostadsrättsföreningar och då många hyresgäster i attraktivt belägna bostadsfastigheter har stort intresse av att äga sina lägenheter förutsätter jag att vi får se fler sådana affärer.

En viktig händelse under året var bolagsstämans beslut att ge styrelsen mandat att genomföra inlösen och återköp av egna aktier, ett beslut som togs mot bakgrund av Castellums finansiella ställning. Den synliga soliditeten i bolaget uppgick till 40 procent, vilket



klart översteg den av styrelsen antagna målsättningen att den långsiktiga, synliga soliditeten skall vara lägst 30 procent.

Att bestämma den optimala kapitalstrukturen är naturligtvis en balansgång. Det gäller å ena sidan att ha finansiell styrka för investeringar och uthållighet även i dåliga tider. Å andra sidan ligger det i aktieägarnas intresse att vi inte har ett större eget kapital än nödvändigt. Eftersom vi tror på fastighetsbranschens tillväxt och på fortsatt goda affärsmöjligheter, vill vi se till att bibehålla en årlig investeringskapacitet om en miljard kronor netto.

För att anpassa bolagets kapitalstruktur har bolaget under året dels löst in sju miljoner aktier för 700 Mkr, dels återköpt två miljoner aktier för totalt 200 Mkr.

Eftersom vi anser att återköp är en användbar metod för att kunna anpassa kapitalstrukturen till kapitalbehovet från tid till annan, kommer styrelsen att föreslå bolagsstämman att mandatet om återköp förlängs att gälla fram till nästa stämma.

För räkenskapsåret 2000 har styrelsen föreslagit en utdelning om 5,50 kronor per aktie, vilket är en ökning med en krona eller 22 procent mot 1999. Räknet på börskursen vid årsskiftet motsvarar utdelningen en direktavkastning på över fem procent. Castellum är ett lönsamhetsdrivet företag med starkt kassaflöde, vilket skapar värdetillväxt i fastighetsportföljen. En värdering per årsskiftet visar att det fanns betydande övervärden i beståndet och att substansvärdet per aktie kan beräknas till 155 kronor.

Den kanske mest uppmärksammade händelsen under året var Castellums bud på Diligentia. Eftersom den frågan är avslutad, nöjer jag mig med att konstatera att vårt bud var väl avvägt med tanke på våra aktieägare och den förväntade framtida tillväxten i det nya bolaget. Enligt min uppfattning har utvecklingen under året stärkt vår tes att samgåendet skulle ha varit en god affär för båda bolagens aktieägare.

Grunden för framgång i alla affärer är naturligtvis nöjda kunder som anser sig få valuta för sina pengar. Det är också viktigt att få tidiga indikationer på hur nöjda kunderna verkligen är. Sedan några år finns ett väl fungerande mätinstrument i branschen kallat

Fastighetsbarometern i vilket de flesta större fastighetsbolagen medverkar och där de kommersiella kundernas attityder årligen mäts genom kvalitativa intervjuer. Attityderna till Castellum har successivt förbättrats över tiden och även i förhållande till branschgenomsnittet. Tillsammans med mätningar som gjorts i våra egna dotterbolag utgör detta grunden för vårt ständigt pågående förbättringsarbete.

Castellum är ett operativt bolag med en decentraliserad organisation där våra anställda arbetar nära kunderna med målet att utveckla service som blir till nytta för kunderna i deras verksamhet eller boende. Det kan vara tjänster eller produkter som normalt inte ingår i hyresavtalet. Det här kräver ett ständigt utvecklingsarbete och vi har därför under året lagt fast hur vi skall bedriva och utveckla detta arbete.

Miljöarbetet i koncernen bedrivs som en naturlig del i förvaltningen. Vi tror att det är bästa sättet att få till stånd konkreta åtgärder som ger bestående miljöeffekter. Castellum är listat för Svensk Miljöfond av stiftelsen Det Naturliga Steget, vilket jag ser som ett kvitto på att vårt långsiktiga miljöarbete lönar sig.

Mot bakgrund av våra egna planer och bedömningar har jag en stark tro på en fortsatt gynnsam utveckling för Castellum. Under det närmaste året kommer vi dessutom att färdigställa flera pågående projekt som kommer att bidra positivt till koncernens resultat. Givetvis påverkar eventuella förändringar i den ekonomiska tillväxten i landet även Castellum. Vårt lokala arbetssätt med närhet till marknader och hyresgäster ger oss dock möjlighet att på ett tidigt stadium uppfatta eventuella förändringar i efterfrågan. Vår regionala spridning och det stora antalet hyresgäster i många branscher ger också en god riskspridning. Jag tror följaktligen att även 2001 kommer att bli ett bra år för Castellum.

Göteborg den 15 februari 2001

Lars-Erik Jansson
Verkställande direktör

Verksamhet

Castellums affärsidé

Castellums affärsidé är att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med inriktning på bästa möjliga resultat- och värdetillväxt genom att med lokal närvaro på utvalda marknader i Sverige erbjuda lokaler och bostäder anpassade till hyresgästernas behov.

Övergripande mål och strategier

Castellums verksamhet fokuseras på tillväxt i kassaflöden och resultat vilket ger förutsättningar för en långsiktigt god värdetillväxt i bolaget, samtidigt som aktieägarna kan erbjudas en konkurrenskraftig utdelning. Castellums övergripande strategi för värdetillväxt bygger på:

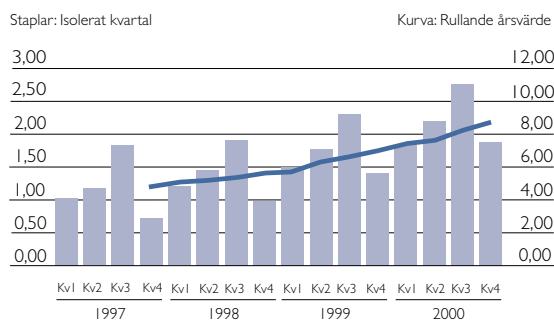
- Förvärv och nyproduktion av fastigheter med utvecklingsmöjligheter.
- Förbättrat driftsöverskott genom förädling av fastigheter, ökade hyresintäkter och kostnadseffektiv förvaltning.
- Försäljning av fastigheter som inte kan tillföras ytterligare mervärden i förvaltningen.

Castellums resultat skall därför bestå både av överskott i den löpande förvaltningen och av vinster från fastighetsförsäljningar genom vilka skapade mervärden synliggörs.

Effektiviteten i bolaget mäts på förvaltningsresultat per aktie. Resultatmålet skall årligen fastställas av styrelsen och avse närmast följande treårsperiod. Underlaget för upprättande av resultatmål skall vara bolagets affärsplaner.

Följande diagram visar hur förvaltningsresultatet per aktie har utvecklats under de senaste fyra åren.

Förvaltningsresultat per aktie, kronor



Målsättningen är att årligen redovisa vinster från fastighetsförsäljningar om minst 80–100 Mkr.

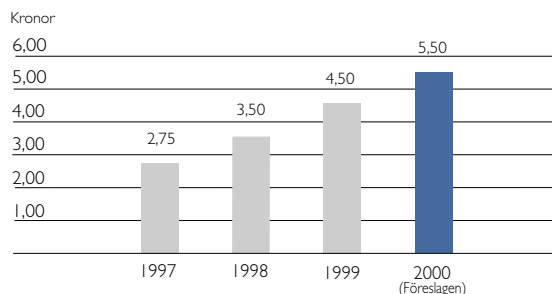
Castellums affärsidé innebär att hyresgästernas behov skall tillgodoses. Nöjda kunder med hög betalningsvilja är förutsättningen för att kunna åstadkomma tillväxt i bolagets kassaflöden. Castellum skall därför, genom en decentraliserad förvaltningsorganisation, leverera och utveckla sådan service som är efterfrågad och som innebär mervärden för kunderna i deras verksamhet eller boende, samt affärsmässigt tillgodogöra sig detta.

Planeringen av soliditeten skall vara sådan att utrymme fortlöpande säkras för att kunna förvärva befintliga objekt, göra investeringar i egna fastigheter samt delta i nyproduktion. Det långsiktiga målet är därför att den synliga soliditeten i Castellums bestånd ej skall understiga 30 %. Återköp av egna aktier skall användas som ett instrument att reglera bolagets kapitalstruktur. Försäljning av återköpta egna aktier skall endast ske i syfte att, om behov föreligger, återställa soliditeten upp till målsatt nivå.

Castellum skall ha en stabil utdelningspolitik med en hög utdelningsandel. Målet är att Castellum långsiktigt skall dela ut minst 50 % av räkenskapsårets redovisade resultat, dock med hänsyn tagen till Castellums investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.



Utdelning



Bolaget skall verka för att aktien får en stabil och positiv kursutveckling och en hög likviditet. Bolagets agerande utgår dock alltid från ett långsiktigt perspektiv.

Castellum skall fortlöpande ha en frekvent, öppen och rättvisande redovisning av bolagets fastighetsportfölj, resultat och ställning till aktieägare, kapitalmarknad och media, dock utan att exponera enskild affärsrelation.

Strategi för fastighetsbeståndet

Castellums fastighetsbestånd består enbart av svenska fastigheter i utvalda geografiska områden med god utvecklingspotential där tillräcklig volym kan uppnås för rationell förvaltning med hög närvaro. Någon förändring av de prioriterade marknadsområdena är därför inte aktuell. Mot bakgrund av en fortlöpande avstämning av de framtida utvecklingsmöjligheterna för Castellums verksamhetsorter bör dock en viss fortsatt koncentration av fastighetsbeståndet inom varje region eftersträvas.

Fastighetsbeståndet skall till större delen bestå av kommersiella fastigheter med lokaler för kontor/butiker och flexibla lager/industriytor, koncentrerade till utvalda orter och lägen. Fördelningen mellan olika fastighetskategorier i beståndet skall vara väl avvägd med hänsyn till löpande kassaflöden, värdetillväxt, avkastningskrav och riskexponering.

Bostadsfastigheterna, vars potential ur ett kassaflödesperspektiv bedöms vara mindre än för kommersiella fastigheter, kommer därför successivt att få en reducerad andel av beståndet.

Kontraktsportföljen skall kännetecknas av god riskspridning med ett stort antal hyresgäster inom många branscher.

Investeringar, d v s såväl förädling och utveckling av befintliga fastigheter som förvärv av nya fastigheter och nyproduktion, skall främst inriktas på kommersiella fastigheter.

Fastighetsbeståndet skall ständigt förädlas och utvecklas i syfte att tillvarata värdepotentialen. Investeringar skall genomföras där åtgärderna möjliggör ökad uthyrningsgrad, ökade hyror och förbättrade kassaflöden.

Ny utvecklingspotential skall tillföras genom förvärv av utvalda fastigheter, som kan utvecklas av den egna organisationen och som uppfyller bolagets resultatkrav samt utgör logiska tillskott till det befintliga beståndet.

I de fall nyproduktion utgör ett konkurrenskraftigt och funktionellt alternativ, skall Castellum delta i nyproduktion av kommersiella fastigheter i den takt som efterfrågan och investeringsutrymmet medger. Bolaget förfogar över välbelägna byggrätter och förvärv av ytterligare byggrätter med attraktiva lägen ingår i bolagets strategi.

Castellum kommer inte att genomföra större projekt på spekulation, men lika väl som icke fullt uthyrda fastigheter förvärvas, kan också projekt med kontrollerbara vakanser startas.

Alla investeringar, oavsett om det gäller åtgärder i befintliga fastigheter, nyförvärv eller nyproduktion, skall efter kalkylmässig full räntebelastning och avskrivningar ge positivt kassaflöde och resultat senast inom 1–2 år, med potential för framtida värdetillväxt.

I Castellums strategi ingår också, att när rätt pris kan erhållas, sälja sådana fastigheter, som inte längre kan tillföras ytterligare mervärden av bolagets organisation eller när det bedömda framtida avkastningsvärdet kan erhållas vid en försäljning. På detta sätt kan värdetillväxten i fastighetsportföljen kontinuerligt synliggöras. Detta gäller i hög grad bostadsfastigheterna vilka i stor utsträckning är mogna för avyttring.

Organisation

Castellums strategiska val är att förvalta fastigheterna i en småskalig organisation med lokala förvaltande dotterbolag i syfte att uppnå närhet till och kunskap om de lokala fastighets- och hyresmarknaderna. För att förstärka den lokala identiteten verkar bolagen under egna namn.

Den nuvarande bolagsstrukturen med sex lokala dotterbolag ger en kapacitet som väl svarar mot både det rådande konjunkurläget och Castellums projektportfölj.

Genom den småskaliga organisationsstrukturen uppnås bland annat följande fördelar:

- God kunskap om de egna fastigheterna.
- God inblick i de lokala hyres- och fastighetsmarknaderna.

- God kännedom om hyresgästernas position och framtida behov.
- Effektiv kundbearbetning och uthyrning.
- Deltagande i lokala nätverk.
- Tidiga indikationer om affärsmöjligheter på de lokala fastighetsmarknaderna.
- Möjlighet att mäta och jämföra dotterbolag.

De lokala bolagen skall ha goda kunskaper om såväl de egna fastigheterna och hyresgästerna, som den lokala samhällsutvecklingen samt ha en väl definierad strategi för marknadsuppträdande och kundkontakter. Detta underlättas genom en platt organisation med VD, fastighetschef och fastighetsansvarig samt att förvaltningen i huvudsak sköts med egen personal.

De fastighetsansvariga som har ansvaret för den dagliga skötseln och driften av fastigheterna måste ha både yrkesmässig kompetens och personlig förmåga till ordning och samarbete. Den fastighetsansvarige har de flesta kontakterna med hyresgästerna och blir därmed en naturlig företrädare för hyresvärden. Följaktligen är inte bara de praktiska arbetsuppgifterna utan också kraven på uppträdande, tillgänglighet och servicekänsla tydligt definierade.

I de fall externa tjänster upphandlas ställs höga krav på de företag som anlitas när det gäller kvalitet, kundbemötande, service och miljötänkande.

CASTELLUM

 Centrala och östra Göteborg samt Hisingen	 Sydvästra Göteborg, Mölndal och Borås	 Malmö, Lund och Helsingborg	 Stockholms närförorter	 Värnamo, Jönköping och Växjö	 Örebro, Uppsala och Västerås
--	--	--	--	---	---



Den lokala förankringen är en stor fördel i uthyrningsarbetet. Dotterbolagen är alltid uppdaterade vad gäller det lokala näringslivets aktuella och kommande behov och genom att fungera som samarbetspartners för företag som söker eller hyr lokaler hos bolaget, kan man redan från början skapa förtroende och goda relationer.

Vid genomförandet av ny-, till- eller ombyggnadsprojekt finns beställarkompetens för upphandlingar. Koncernen har däremot ingen egen organisation för genomförande av entreprenader.

Det tillhör dotterbolagens uppgifter att fortlöpande sondera förekomsten av möjliga fastighetsaffärer på de lokala fastighetsmarknaderna. Den lokala närvaron gör det möjligt att identifiera och initiera sådana affärsmöjligheter på ett tidigt stadium och gör det lättare att bevaka den aktuella utvecklingen.

Dotterbolagen styrs aktivt bland annat genom att moderbolaget mäter och jämför effektiviteten i förvaltningen och värdetillväxten i fastighetsbeståndet. Erfarenheter och metoder kan tas tillvara mellan bolagen och speciella kompetenser kan göras tillgängliga i hela organisationen.

Moderbolaget deltar, genom styrelsearbete i dotterbolagen, i beslut om större investeringar, förvärv och avyttringar. Dessutom ansvarar moderbolaget för finansiering, koncernredovisning, informationsgivning, övergripande IT/IS strategier och personalfrågor.

Kunder

Castellums möjligheter att förverkliga de ekonomiska målen är i första hand beroende av att de lokala dotterbolagen har nöjda kunder, som anser sig få valuta för sina pengar. Detta uppnås genom att tillhandahålla effektiva och välbelägna lokaler, som på olika sätt svarar mot kundernas behov och genom att erbjuda olika former av service och tilläggstjänster som skapar mervärde för kunderna. Det senare kan vara tjänster eller produkter, vilka normalt inte ingår i hyresavtalet men som blir till nytta för kunderna i deras verksamhet. Ett par exempel är tillgång till bredband eller olika former av samordnad kontorservice. En ökande del av företagen är informationsintensiva och

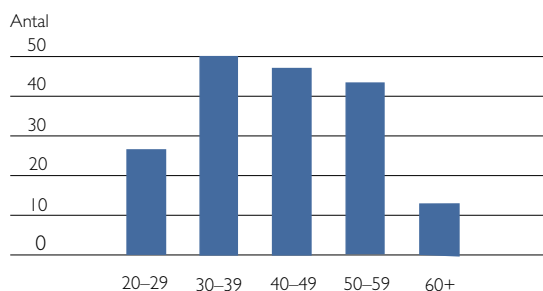
därmed beroende av olika stödsystem för sin verksamhet. Att fastighetsägaren kan erbjuda IT-lösningar med lätt åtkomst till stödsystem och information i fastigheten kan därför vara av stort värde för rätt hyresgäst. Under året har Castellum lagt fast strategier för hur arbetet med såväl Facility Management som IT skall bedrivas i förvaltningen.

Till underlag för det fortsatta förbättringsarbetet undersöks kundernas attityder fortlöpande genom olika interna och externa mätningar. Castellum har bland annat under flera år deltagit i Fastighetsbarometern (Nöjd Kund Index) där bolagets mätvärden successivt har förbättrats över tiden, även i förhållande till branschgenomsnittet.

Personal

Koncernen har under året haft i medeltal 181 anställda, varav 115 tjänstemän och 66 kollektivanställda. Andelen kvinnor i organisationen uppgår till 29 %.

Åldersfördelning – antal anställda



Castellum skall vara en attraktiv koncern att arbeta i, vilket ger bolagen förutsättningar att på alla poster ha kunniga och engagerade medarbetare. För att vidmakthålla och utveckla medarbetarnas kompetens skall bolaget driva en fortlöpande vidareutbildning av personalen. Vidare skall förutsättningar skapas för ett frekvent internt erfarenhetsutbyte då detta utgör en viktig förutsättning för medarbetarnas vidareutveckling inom organisationen.

Under det gångna året har olika utbildningsinsatser genomförts. Bland annat pågår, i samarbete med Handelshögskolan i Stockholm, ett treårigt utvecklingsprogram, som omfattar strategisk analys, ekonomiskt styrning och ledarutveckling.

I likhet med tidigare år samlades under våren all personal i koncernen till en gemensam konferens, där koncernledningen och cheferna för dotterbolagen informerades om verksamheten och där medarbetarna fick möjligheter till ömsesidigt erfarenhetsutbyte.

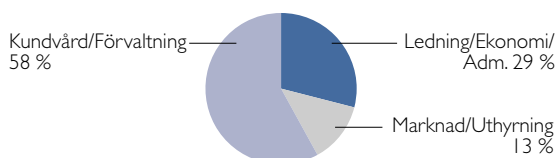
I syfte att ytterligare stimulera de anställda i dotterbolagen tillämpas ett bonusprogram som ger varje fast anställd medarbetare möjlighet att få del i respektive bolags uppnådda resultatförbättringar. Bonusen utgår vid en viss procentuell förbättring av resultatet utöver budget samt om vissa på förhand uppsatta mål avseende intäkter, kostnader, miljöförbättrande åtgärder och kundupplevelse har uppfyllts.

IT/IS-strategi

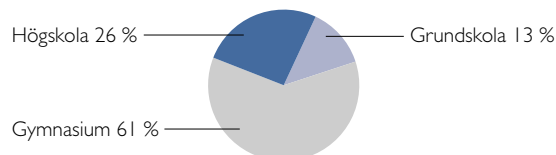
Användningen av IT/IS (Informationsteknologi/Informationssystem) inom koncernen skall stödja verksamhetens affärs mål och möjliggöra en effektiv rapportering och uppföljning av verksamheten. Tekniken är fokuserad kring ett begränsat antal standardprodukter, vilket i längden ger lägre underhållskostnader. Castellum har stabila och effektiva system på en flexibel teknisk plattform med möjlighet till anpassningar allt eftersom verksamhetskraven och tekniken ändrar sig. Castellums IT/IS-policy syftar till samordning av informationssystemen och gemensam teknikhantering inom koncernen.

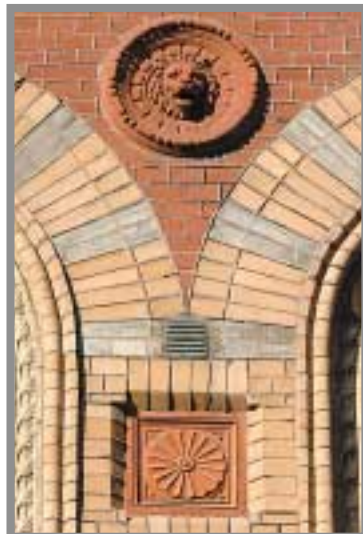
Med en ökande användning av IT/IS ställs också större krav på informationssäkerheten. Under året har därför detta område fokuserats ytterligare i Castellum och en omfattande genomgång av säkerheten med analyser av nuläge och risker har genomförts enligt standardiserade metoder.

Arbetsfördelning



Utbildningsnivå





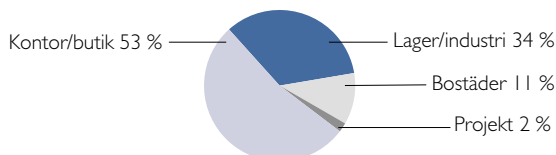
Castellums fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd

Castellums fastighetsbestånd per den 31 december 2000 omfattade 547 fastigheter (565) med ett sammanlagt hyresvärde om 1 595 Mkr (1 477) och ett bokfört värde om 11 044 Mkr (10 242). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta var 2 309 tkvm (2 232).

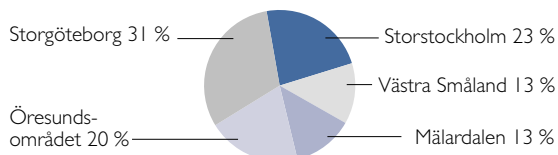
Fastighetsbeståndet, som består enbart av svenska fastigheter i 35 kommuner (36) är koncentrerat till Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, västra Småland och Mälardalen. Tyngdpunkten i beståndet, motsvarande ca 75 % av fastigheternas hyresvärde vid årsskiftet, finns i de tre storstadsregionerna.

Hyresvärde per kategori



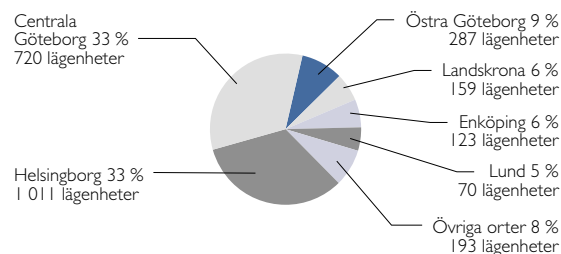
Det kommersiella beståndet består av såväl kontors- och butiksfastigheter som lager- och industrifastigheter, huvudsakligen koncentrerade till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service i de större orterna.

Hyresvärde per region, kommersiellt



Castellums bostadsfastigheter är lokaliserade till centrala och attraktiva lägen i främst Göteborg och Helsingborg som tillsammans står för ca 75 % av bostadsbeståndet.

Hyresvärde per ort, bostäder





Investeringar och försäljningar

Fastighetsbeståndet har under året förändrats på följande sätt.

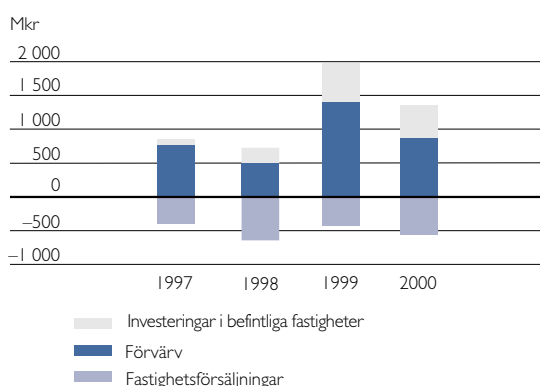
	Bokfört värde, Mkr	Antal
Bestånd 1 januari 2000	10 242	565
+ Förvärv	801	25
+ Investeringar i befintliga fastigheter	551	—
– Försäljningar	– 456	– 43
– Avskrivningar	– 94	—
Bestånd 31 december 2000	11 044	547

Under 2000 investerades för totalt 1 352 Mkr (1 993), varav 801 Mkr (1 397) avser förvärv och 551 Mkr (596) avser investeringar i befintliga fastigheter. Av det totala investeringarna avser 572 Mkr Storgöteborg, 303 Mkr Öresundsområdet, 206 Mkr Storstockholm, 136 Mkr Mälardalen och 135 Mkr västra Småland.

Under året har 43 (35) fastigheter avyttrats. Försäljningspriset efter avdrag för försäljningskostnader uppgick till 598 Mkr (425), vilket innebar en vinst om 142 Mkr (109). Av de sålda fastigheterna avsåg

25 (24) bostadsfastigheter vilka såldes för totalt 447 Mkr (353) med en vinst om 94 Mkr (86), varav 7 till lokala bostadsrättsföreningar för ett totalt pris om 159 Mkr med en vinst om 62 Mkr. Under året har 18 (11) kommersiella fastigheter sålts för totalt 151 Mkr (72) med en vinst om 48 Mkr (23).

Investeringar och försäljningar per år



Castellums fastighetsbestånd 2000–12–31

	Antal fastigheter	Bokfört värde Mkr	Yta tkvm	Hysesvärde Mkr	Ekon. ut-hyrningsgrad	Hyses-intäkter Mkr	Drift, underhåll m m Mkr	Drifts-överskott Mkr	Direkt-avkastning
Fördelning per fastighetskategori									
Kontor/butik	194	5 950	949	847	92,8%	786	232	554	9,3%
Lager/industri	204	3 302	1 103	545	90,0%	491	127	364	11,0%
Bostäder	102	1 378	213	179	97,6%	175	63	112	8,1%
Summa exkl. projekt och obebyggd mark	500	10 630	2 265	1 571	92,4%	1 452	422	1 030	9,7%
Kostnader för uthyrning och fastighetsadministration							88	–88	–0,8%
Driftsöverskott/direktavkastning efter kostnader för uthyrning och fastighetsadministration								942	8,9%
Projekt	16	291	44	24	—	12	5	7	—
Obebyggd mark	31	123	—	—	—	—	—	—	—
Totalt	547	11 044	2 309	1 595	—	1 464	515	949	—

Fördelning per geografiskt område

Storgöteborg	188	3 866	735	506	93,7%	474	128	346	9,0%
Öresundsområdet	105	2 516	488	351	93,1%	327	96	231	9,2%
Storstockholm	64	1 905	369	327	92,4%	302	99	203	10,6%
Västra Småland	75	1 178	388	198	89,0%	176	46	130	11,0%
Mälardalen	68	1 165	285	189	91,2%	173	53	120	10,3%
Summa exkl. projekt och obebyggd mark	500	10 630	2 265	1 571	92,4%	1 452	422	1 030	9,7%

I Storgöteborg har under 2000 förvärvats 59 tkvm för totalt 435 Mkr. Investeringar i befintliga fastigheter har i Storgöteborg uppgått till 137 Mkr. Försäljning har skett av 16 fastigheter för 364 Mkr med en vinst om 103 Mkr.

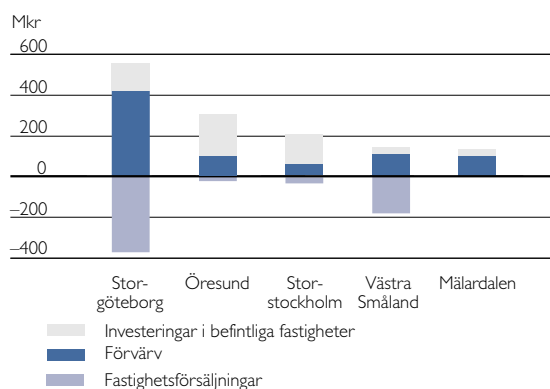
I Öresundsområdet har 35 tkvm förvärvats för totalt 97 Mkr. Investeringar i befintliga fastigheter har i Öresundsområdet uppgått till 206 Mkr. Försäljning har skett av 3 fastigheter för 27 Mkr med en vinst om 12 Mkr.

I Storstockholm har 6 tkvm förvärvats för totalt 59 Mkr. Investeringar i befintliga fastigheter har i Storstockholm uppgått till 147 Mkr. Försäljning har skett av 3 fastigheter för 29 Mkr med en vinst om 14 Mkr.

I västra Småland har förvärvats 29 tkvm för totalt 106 Mkr. Investeringar i befintliga fastigheter har i västra Småland uppgått till 29 Mkr. Försäljning har skett av 20 fastigheter för 176 Mkr med en vinst om 12 Mkr.

I Mälardalen har under året förvärvats 28 tkvm för 104 Mkr. Investeringar i befintliga fastigheter har i Mälardalen uppgått till 32 Mkr. Försäljning har skett av 1 fastighet för 2 Mkr med en vinst om 1 Mkr.

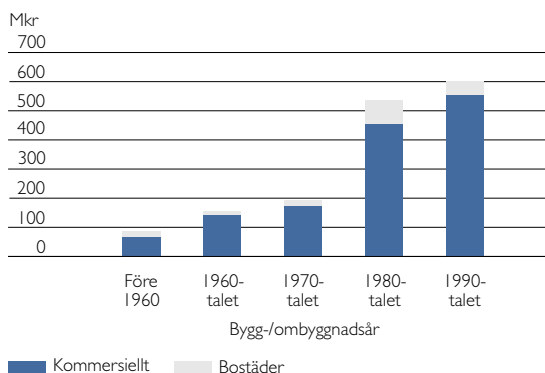
Investeringar och försäljningar per region



Efter räkenskapsårets utgång har 3 fastigheter avyttrats för 132 Mkr med en vinst om 46 Mkr. Dessutom har 4 fastigheter förvärvats för 132 Mkr.

Castellums fastigheter är väl underhållna och till stor del nya eller sent ombyggda. Av nedanstående diagram, som visar hyresvärdet fördelat efter ny- eller ombyggnadsår, i de fall omfattande ombyggnader skett, framgår att merparten är ny- eller ombyggda under 1980- och 1990-talen.

Fastighetsbeståndets åldersstruktur, hyresvärde



Fastighets- och hyresmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden kännetecknas av ett stort antal, i de flesta fall små aktörer med begränsade marknadsandelar. Castellums andel av den totala hyresmarknaden kan uppskattas till cirka en procent, men fastighetsbeståndet är koncentrerat till ett fåtal utvalda delmarknader där bolaget lokalt har en stark ställning.

Regioner är idag, i högre grad än nationer, bärare av konkurrensfördelar och tillväxtpotentialer. Sveriges tillväxt koncentreras alltmer till ett fåtal kommuner i landet. De tre storstadsregionerna växer snabbast medan det i övriga landet endast finns ett begränsat antal orter med god utveckling. Det är främst universitets- och högskoleregioner och vissa regionala centra.

Den officiella statistiken ger inga tydliga svar på hur tillväxten i landet fördelas. BNP mäts bara på nationell nivå och motsvarande statistik på länsnivå är inte aktuell. Ett sätt att mäta tillväxten på regional och lokal nivå är via lönesumman som utgör den klart största delen av förädlingsvärdet i landet och därför ger en god uppfattning om nationalinkomsten. Figuren på nästa sida visar den ekonomiska tillväxten i ett antal olika regioner mätt som förändring av lönesumman under åren 1990–1999. Figuren bekräftar att Castellums val av prioriterade regioner och orter (blå markering) är starkt koncentrerat till det övre tillväxtskiktet.

Fastighetsmarknaden är starkt beroende av tillväxten i landet och i respektive region. Korrelationen mellan BNP-tillväxten i landet och hyresnivåer och fastighetspriser är stark.

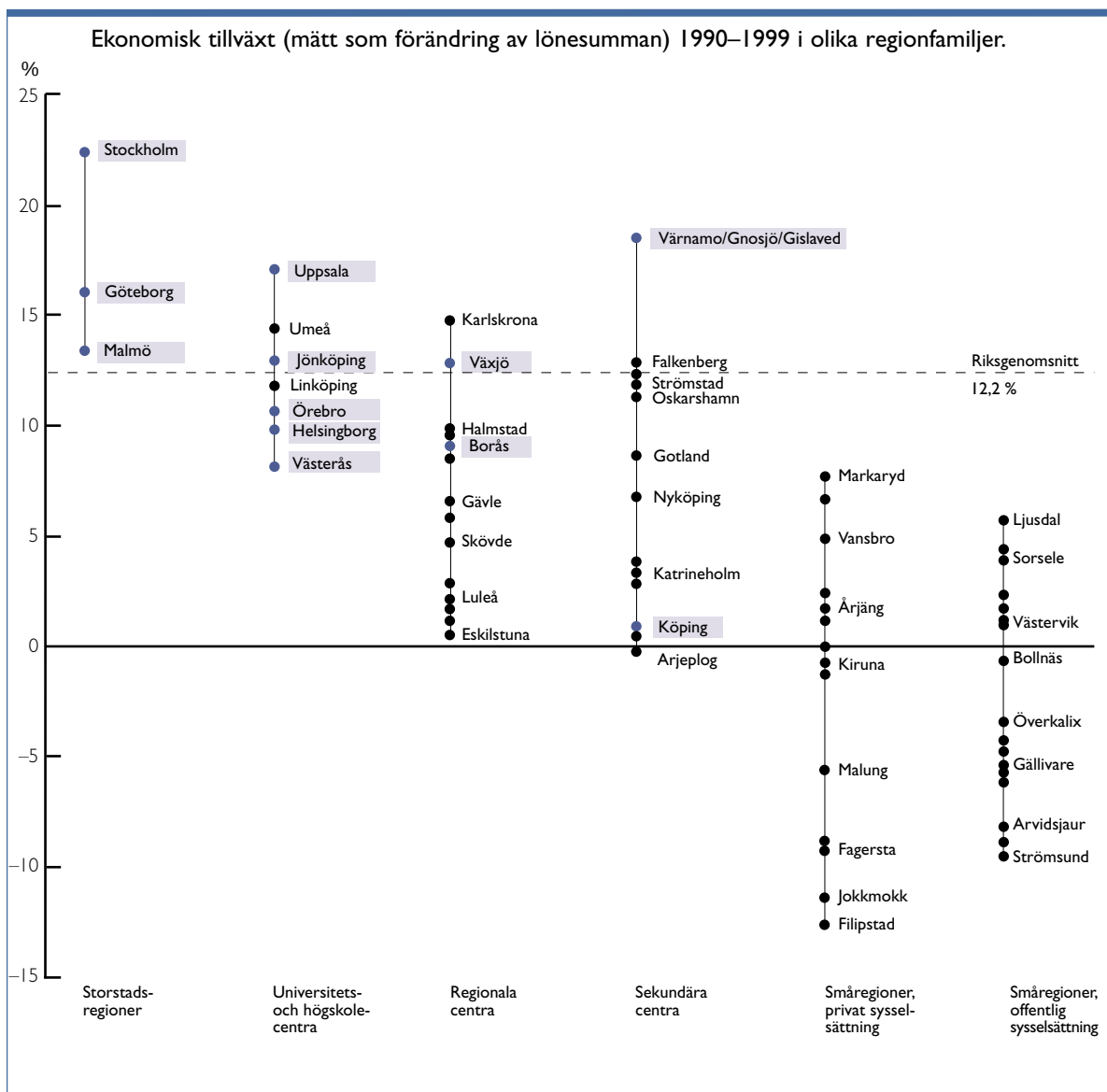
Fastighetsmarknaden i storstadsregionerna och i regionstäderna har haft en positiv utveckling under år 2000. Vakansgraderna har minskat och hyresnivåerna för kommersiella lokaler har stigit. Nybyggnationen har ökat något men kommer även under 2001 att ligga på en historiskt sett låg nivå.

Castellums geografiska delmarknader kan betecknas som stabila och har goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling. De prioriterade orterna har under de senaste åren haft en gynnsam befolkningsutveckling och en god sysselsättningstillväxt. De lokala marknadsförutsättningarna uppvisar dock betydande

skillnader, även inom en och samma region. Såväl efterfrågan som hyresnivåer varierar beroende på bland annat ort, läge i orten, hyresändamål och lokalernas standard.

Under 2000 har hyresnivåerna varit stigande inom bolagets samtliga delmarknader. Ökningarna är som väntat störst i storstadsområdena men även i västra Småland och Mälardalen har trenden varit positiv i de större orterna.

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



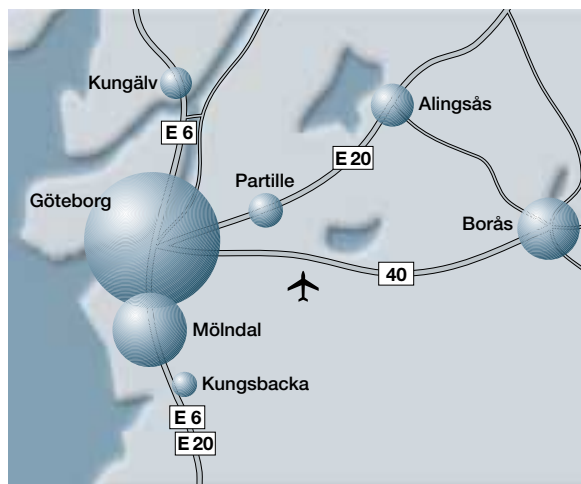
Källa: Affärsvärlden, SCB, Nutek.

Stor- göteborg

Storgöteborg är Castellums volymmässigt största verksamhetsområde. Det samlade fastighetsbeståndet per 31 december 2000 i göteborgsområdet omfattade 211 fastigheter med ett sammanlagt hyresvärde om 508 Mkr och ett bokfört värde om 3 979 Mkr.

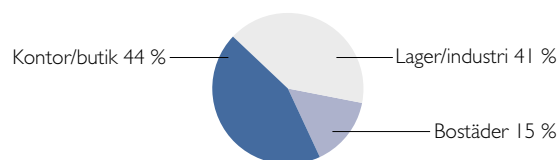
Beståndet i Storgöteborg svarar för 32 % av Castellums totala hyresvärde. Storgöteborgs andel av det totala hyresvärdet i det kommersiella beståndet är 31 % och motsvarande andel för bostäder är 43 %.

Direktavkastningen efter kostnader för uthyrning och fastighetsadministration uppgick under 2000 till 8,2 %.



Fördelning efter hyresvärde.

Göteborgsområdets hyresvärde per kategori



Fastighetsbestånd

Huvuddelen av fastigheterna ligger i Göteborgs kommun. Vidare finns fastigheter i Mölndal och Borås samt mindre bestånd i Alingsås, Partille, Kungälv och Kungälv. I centrala Göteborg finns kommersiella fastigheter och ett större bostadsbestånd. På Hisingen

Castellums fastighetsbestånd i Storgöteborg 2000–12–31

	Antal fastigheter	Bokfört värde Mkr	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Ekon. uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Drift, underhåll m m Mkr	Driftsöverskott Mkr	Direktavkastning
Fördelning per fastighetskategori									
Kontor/butik	54	1 777	229	222	93,8%	208	52	156	8,8%
Lager/industri	83	1 524	418	208	91,6%	191	46	145	9,5%
Bostäder	51	565	88	76	98,7%	75	30	45	8,0%
Summa exkl. projekt och obebyggd mark	188	3 866	735	506	93,7%	474	128	346	9,0%
Kostnader för uthyrning och fastighetsadministration							28	-28	-0,8%
Driftsöverskott/direktavkastning efter kostnader för uthyrning och fastighetsadministration								318	8,2%
Projekt	5	62	5	2	—	1	2	-1	—
Obebyggd mark	18	51	—	—	—	—	—	—	—
Totalt	211	3 979	740	508	—	475	158	317	—

Fördelning per geografiskt område

Göteborg									
Centrala Göteborg	58	1 382	174	171	95,6%	163	43	120	8,7%
Hisingen	38	538	154	78	88,7%	69	18	51	9,5%
Östra Göteborg	17	268	57	39	93,8%	37	15	22	8,2%
Högsbo/Sisjön	20	386	82	51	93,9%	48	12	36	9,4%
Mölndal	27	642	128	75	97,1%	73	12	61	9,4%
Borås	10	357	72	48	91,9%	44	16	28	7,9%
Alingsås	5	120	33	19	86,4%	16	6	10	8,6%
Partille	5	75	14	11	96,4%	11	3	8	10,6%
Kungälv	3	66	10	9	98,6%	9	2	7	10,9%
Kungälv	5	32	11	5	81,0%	4	1	3	8,7%
Summa exkl. projekt och obebyggd mark	188	3 866	735	506	93,7%	474	128	346	9,0%

I fastighetsförteckningen på sid 80–85 finns en kortfattad beskrivning av Castellums samtliga fastigheter i Storgöteborg.



och i Högsbo/Sisjön finns främst kontorsfastigheter samt lager- och industrifastigheter.

I Göteborgs kommun äger Castellum 133 fastigheter med en sammanlagd yta om 467 tkvm och ett bokfört värde om 2 574 Mkr. Av hyresvärdet utgör ca 39 % kontor och butik, 39 % lager och industri, samt 22 % bostäder.

Beståndet i Mölndal omfattar 27 fastigheter med en sammanlagd yta om 128 tkvm till ett bokfört värde om 642 Mkr. Av hyresvärdet utgör ca 29 % kontor och butik samt 71 % lager och industri.

I Borås finns 10 fastigheter med en sammanlagd yta om 72 tkvm och ett bokfört värde om 357 Mkr. Av hyresvärdet utgör 81 % kontor och butik och 19 % lager och industri.

Investeringar och försäljningar

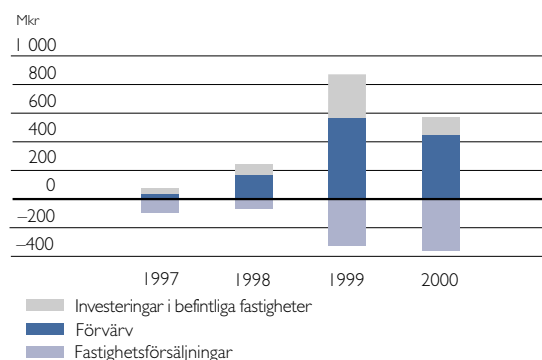
I Storgöteborg har Castellum under 2000 förvärvat fastigheter för sammanlagt 435 Mkr. I början av året förvärvade dotterbolaget Eklandia Fastighets AB en kontorsfastighet om 9 678 kvm i ett attraktivt läge mellan Chalmers Tekniska Högskola och Sahlgrenska Universitetssjukhuset i Göteborg. Under året har även förvärvats en kontorsfastighet om totalt 7 062 kvm i centrala Göteborg där bolaget äger flera fastigheter. Eklandia har dessutom förvärvat en lager- och industrifastighet om 2 541 kvm i Aröds industriområde på Hisingen samt en kontors- och lagerfastighet om 32 079 kvm vid E6/E20 söder om centrum. Dotterbolaget Harry Sjögren AB har utökat sitt bestånd i Högsbo/Sisjön med två lager- och kontorsfastigheter, om 2 100 kvm respektive 3 485 kvm. Vidare har bolaget förvärvat en kontorsfastighet om 1 913 kvm med en mindre byggrätt i Åbro industriområde vid Söderleden i Mölndal. I syfte att säkerställa fortsatta utvecklingsmöjligheter för en av bolagets hyresgäster vid Söderleden förvärvade Harry Sjögren under året två intilliggande obebyggda tomter om ca 13 000 kvm.

Investeringar i befintliga fastigheter har under året genomförts med 137 Mkr. Bland projekten kan nämnas nybyggnation av ett kontorshus vid Lilla Bommen i centrala Göteborg för ca 160 Mkr med beräknat färdigställande under våren 2001. I Alingsås färdigställdes under året dels en nyuppförd kontorsbyggnad om ca 3 500 kvm för 33 Mkr, dels ombyggnation av en

lager- och industrifastighet för ca 20 Mkr. (Se även avsnittet Projekt och Byggrätter, sid 34).

Under året har 16 fastigheter i Storgöteborg sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 364 Mkr och med en vinst om 103 Mkr. Av försäljningarna utgjorde merparten bostadsfastigheter, vilka såldes för 299 Mkr med en vinst om 79 Mkr. Fyra av bostadsfastigheterna såldes till lokala bostadsrättsföreningar till ett försäljningspris om 132 Mkr och med en vinst om 50 Mkr. Vidare har två kontors- och butiksfastigheter samt del av en lager- och industrifastighet avyttrats för ett sammanlagt försäljningspris om 65 Mkr med en vinst om 24 Mkr.

Investeringar och försäljningar i Storgöteborg



Marknad och uthyrning

Storgöteborg, som är landets näst största storstadsområde, uppvisar en stark tillväxt både vad gäller näringsliv och befolkning. Göteborgsområdet är Nordens främsta transportregion med dess största transoceaniska hamn och ett mycket exportorienterat näringsliv med några av Skandinavien mest kända industrikoncerner. Genom satsningar på forskning och utveckling samt genom samarbete mellan universitet/högskola/näringsliv har tillväxten av kunskapsintensiva och högteknologiska tjänsteföretag ökat markant. Det pågår en omvandling av regionen, som traditionellt varit dominerad av industri och småföretag, till en region där forskning och utveckling inom IT och bioteknik är dominerande inslag. Antalet företagsetableringar har ökat liksom antalet utlandsägda företag. Flera stora infrastrukturella satsningar är påbörjade eller planerade.

Göteborgsregionen har ca 850 000 invånare och befolkningen beräknas öka med 70 000 personer fram till 2010. Den ekonomiska tillväxttakten för de kommande åren beräknas bli högre än i riket som helhet. Storgöteborg har en sysselsättningsökning på 3,5–4 %, vilket borgar för en fortsatt hög tillväxttakt under den närmaste tiden.

Göteborg är den mest studenttäta staden i Sverige med ca 40 000 studenter och målsättningen är att bygga ut universitet och högskolor ytterligare. Det gamla varvsområdet Lindholmen håller på att förvandlas till ett IT-centrum med en ny IT-högskola och pågående etableringar av flera stora företag inom IT-sektorn.

Hyresmarknaden för lokaler i Storgöteborg kännetecknades under 2000 av stigande efterfrågan på de flesta typer av lokaler, men särskilt stark har efterfrågan varit på välbelägna kontor och kontor i kombination med lager. Även när det gäller större lager- och logistiklokaler har efterfrågan varit fortsatt god. Hyresnivåerna har stigit under året, framförallt i centrala staden, men även i ytterområden som Högsbo/Sisjön, Hisingen och Mölndal.

Hyran inklusive värme och fastighetsskatt för moderna, centralt belägna kontor ligger för närvarande mellan 1 600–2 200 kr/kvm. I Högsbo/Sisjön ligger kontorshyrorna mellan 750–1 100 kr/kvm och på Hisingen mellan 750–1 000 kr/kvm. Bra lagerlokaler har hyresnivåer mellan 500–800 kr/kvm i Högsbo/Sisjön och på Hisingen. Butikshyrorna i centrum varierar mellan 3 000–8 000 kr/kvm beroende på lokalens läge, storlek och flexibilitet.

I Castellums bestånd i regionen uppgick det genomsnittliga hyresvärdet för kontor/butik till 969 kr/kvm och för lager/industri till 498 kr/kvm. Nyuthyrningen i det kommersiella beståndet uppgick under året till 53 tkvm motsvarande ett hyresvärde om 39 Mkr. Uthyrningsgraden för det kommersiella beståndet har under året ökat med 0,6 procentenheter till 92,8 %.

Kontraktsförfallostruktur i Storgöteborg 2000–12–31

Ändamål	Löptid	Antal kontrakt	Antal tkvm	Kontraktsvärde Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt	2001	319	78	49	12%
	2002	384	157	100	24%
	2003	271	131	86	20%
	2004	167	109	75	18%
	2005	38	53	42	10%
	2006+	35	69	69	16%
	Summa	1 214	597	421	100%
Bostäder		1 091	80	68	
P-platser och övrigt		803	0	2	
Totalt		3 108	677	491	

Den genomsnittliga hyresnivån i Castellums bostadsfastigheter i regionen uppgick till 861 kr/kvm medan uthyrningsgraden var 98,7 %.

På fastighetsmarknaden i Göteborg har noterats fortsatt stigande priser framförallt beroende på stigande hyresnivåer. För centralt belägna kommersiella fastigheter ligger avkastningsnivåerna vid försäljning mellan 6–7,5 %. När det gäller lager- och industrifastigheter i Högsbo/Sisjön är avkastningen mellan 7,5–9,5 % och på Hisingen mellan 8–10 %. I Borås ligger avkastningsnivåerna för kommersiella fastigheter i A-B-lägen mellan 7,5–10 % beroende på typ och standard. Bostadsfastigheter i centrala Göteborg har handlats till avkastningsnivåer om 4–6 %.

Lokala fastighetsbolag

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 koncentrerat till centrala och östra Göteborg samt Hisingen medan Harry Sjögrens fastigheter främst är lokaliserade till Högsbo/Sisjön i sydvästra Göteborg, Mölndal och Borås.

Eklandia hade vid årsskiftet 33 anställda medan Harry Sjögren hade 25 anställda. Harry Sjögren AB har ett lokalt förvaltningskontor i Borås.



Beståndet på Hisingen i Göteborg utökades under året med fastigheten Backa 193:1.



Under år 2000 förvärvades kontorsfastigheten Inom Vallgraven 57:2 i centrala Göteborg.



I början av 2000 förvärvades Guldheden 8:9, en större kontorsfastighet mellan Chalmers och Sahlgremska i Göteborg.



I det expansiva Åbro-området vid Söderleden i Mölndal har beståndet utökats med fastigheten Anisen 1.



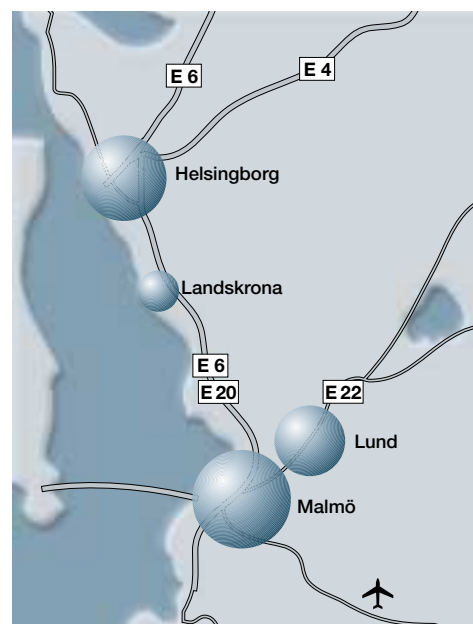
Vid E6/E20 i Göteborg har Castellum förvärvat Kallebäck 3:4, en större kontors- och lagerfastighet.

Öresunds- området

Huvuddelen av Castellums fastigheter i Öresundsområdet är belägna i Malmö, Helsingborg och Lund. Vid utgången av 2000 omfattade Castellums fastighetsbestånd i Öresundsområdet 111 fastigheter med ett sammanlagt hyresvärde om 372 Mkr och ett bokfört värde om 2 695 Mkr.

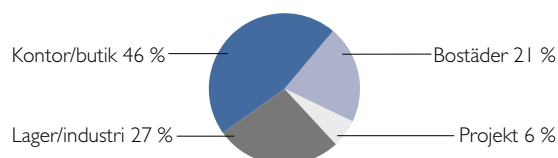
Beståndet i Öresundsområdet svarar för 23 % av Castellums totala hyresvärde. Öresundsområdets andel av det totala hyresvärdet i det kommersiella beståndet är 20 % och motsvarande andel för bostäder är 44 %.

Direktavkastningen efter kostnader för uthyrning och fastighetsadministration uppgick under 2000 till 8,4 %.



Fördelning efter hyresvärde.

Öresundsområdets hyresvärde per kategori



Castellums fastighetsbestånd i Öresundsområdet 2000–12–31

	Antal fastigheter	Bokfört värde Mkr	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Ekon. uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Drift, underhåll m m Mkr	Driftsöverskott Mkr	Direktavkastning
Fördelning per fastighetskategori									
Kontor/butik	34	1 357	192	173	95,6%	165	46	119	8,8%
Lager/industri	35	536	202	99	86,0%	85	25	60	11,2%
Bostäder	36	623	94	79	96,6%	77	25	52	8,2%
Summa exkl. projekt och obebyggd mark	105	2 516	488	351	93,1%	327	96	231	9,2%
Kostnader för uthyrning och fastighetsadministration							19	-19	-0,8%
Driftsöverskott/direktavkastning efter kostnader för uthyrning och fastighetsadministration								212	8,4%
Projekt	5	178	34	21	—	10	3	7	—
Obebyggd mark	1	1	—	—	—	—	—	—	—
Totalt	111	2 695	522	372	—	337	118	219	—
Fördelning per geografiskt område									
Malmö	36	1 087	233	151	90,3%	137	43	94	8,7%
Helsingborg	40	789	141	106	94,3%	100	30	70	8,9%
Lund	15	479	65	66	98,4%	64	13	51	10,6%
Landskrona	10	111	23	17	92,2%	16	7	9	7,6%
Övriga Öresundsområdet	4	50	26	11	89,9%	10	3	7	14,5%
Summa exkl. projekt och obebyggd mark	105	2 516	488	351	93,1%	327	96	231	9,2%

I fastighetsförteckningen på sid 86–88 finns en kortfattad beskrivning av Castellums samtliga fastigheter i Öresundsområdet.



Fastighetsbestånd

De största bestånden finns i Malmö och Helsingborg. Malmöbeståndet består uteslutande av kommersiella fastigheter – såväl kontors- och butiks-, som lager- och industrifastigheter. I Helsingborg har Castellum ett betydande bestånd av attraktivt belägna bostadsfastigheter.

I Malmö ägde Castellum vid årsskiftet 36 fastigheter med en sammanlagd yta om 233 tkvm och ett bokfört värde om 1 087 Mkr. Av hyresvärdet utgjorde ca 59 % kontor och butik samt 41 % lager och industri.

I Lund ägde Castellum vid årsskiftet 15 fastigheter med en sammanlagd yta om 65 tkvm och ett bokfört värde om 479 Mkr. Av hyresvärdet utgjorde 70 % kontor och butik, 16 % lager och industri samt 14 % bostäder.

Beståndet i Helsingborg omfattar 40 fastigheter med en sammanlagd yta om 141 tkvm till ett bokfört värde om 789 Mkr. Av hyresvärdet utgjorde 29 % kontor och butik, 15 % lager och industri samt 56 % bostäder.

Övriga orter i området där Castellum äger fastigheter är Landskrona samt Malmös förortskommuner Burlöv och Svedala. Vidare ingår i beståndet en industrifastighet i Ängelholm.

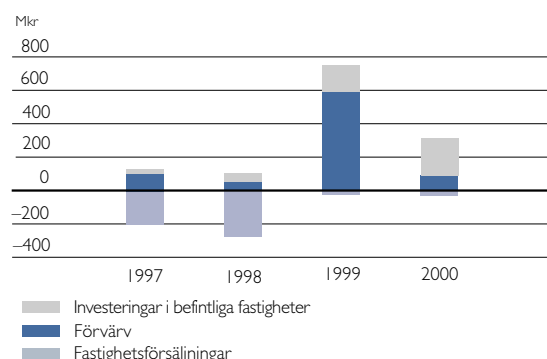
Investeringar och försäljningar

I Öresundsområdet har Castellum under 2000, genom det lokala dotterbolaget Fastighets AB Briggen, förvärvat fastigheter för sammanlagt 97 Mkr. I början av året förvärvades i Malmö dels en kontors- och lagerfastighet om ca 1 493 kvm i Elisedals industriområde, dels en industrifastighet om ca 900 kvm i Sofielunds industriområde. I Malmö har vidare förvärvats en lager- och kontorsfastighet om 15 613 kvm i Östra Hamnen, ett läge med bedömt god utvecklingspotential. Till fastigheten hör en byggrätt med möjlighet till utbyggnad av kontor och lager om upp till 11 000 kvm. I Bulltofta industriområde nära Inre Ringleden har dessutom förvärvats en lagerfastighet om ca 12 900 kvm, vilken kommer att utvecklas etappvis. I Helsingborg har under året förvärvats två fastigheter, dels en butiksfastighet om ca 5 351 kvm i Berga industriområde, dels en outnyttjad byggrätt om ca 5 000 kvm i Väla industriområde.

Investeringar i befintliga fastigheter har under året genomförts med 206 Mkr. Bland annat kan nämnas en utbyggnad för 50 Mkr av den så kallade ”Lundaporten” vid det expansiva Ideonområdet i Lund. I slutet av året färdigställdes även en genomgripande ombyggnad av en större bostadsfastighet med 185 lägenheter i Helsingborg för 93 Mkr. Under 2000 påbörjades den första etappen av ett större nybyggnadsprojekt för kontor i Lund innebärande en investering om ca 230 Mkr. (Se även avsnittet Projekt och byggrätter, sid. 34).

Under 2000 har Castellum sålt tre bostadsfastigheter till lokala bostadsrättsföreningar i Lund för ett sammanlagt försäljningspris om 27 Mkr och med en vinst om 12 Mkr.

Investeringar och försäljningar i Öresundsområdet



Marknad och uthyrning

Tillkomsten av den nya Öresundsbron har kraftigt förbättrat förutsättningarna för en ökad integration av Öresundsregionen på båda sidor om sundet, som omfattar 3,5 miljoner invånare. Näringslivet har redan börjat utnyttja de nya möjligheterna och etableringen av danska företag i Skåne och svenska på Själland har på senare tid tagit fart. Det finns exempel på både danska och svenska företag som valt att expandera i Skåne för att vara med på den växande Öresundsmarknaden. I Malmö och framförallt i Lund samlas högteknologisk industri medan Helsingborg kan utvecklas som ett handels- och transportcentrum i nordöstra Öresund. Näringslivet i Skåne omstruktureras i snabb takt och den gamla stommen i ekonomin minskar successivt i betydelse då jordbruksenheter blivit större och industrin rationaliserats. Istället växer

den privata tjänstesektorn i särskilt Malmö/Lund-området, bland annat genom närheten till Köpenhamn vars ekonomi redan idag till 80 % är tjänstebaserad. Den snabbaste tillväxten i sysselsättningen finns i Malmö och antalet arbetstillfällen i hela regionen bedöms öka med 30 000 under den närmaste tioårsperioden.

Efterfrågan på lokaler har fortsatt att öka under året och det finns stort intresse för etableringar i regionen. Vakansgraden för kontor har successivt sjunkit sedan 1997, medan den för butiker traditionellt legat på en låg nivå. I Lund råder stor aktivitet och den stigande efterfrågan på lokaler har medfört att flera nybyggnadsprojekt har påbörjats. Även i Malmö finns brist på moderna kontor i centrala lägen medan det i mindre centrala lägen fortfarande finns vakanser. I Helsingborg begränsar fortfarande de befintliga vakanserna på marknaden intresset för nyproduktion.

Hyresnivåerna inom området varierar kraftigt beroende på ort och läge. Centralt belägna kontorslokaler i Malmö, Lund och Helsingborg ligger på nivåer, inklusive värme och fastighetsskatt, mellan 1 200–2 000 kr/kvm medan kvarvarande vakanser i B- och C-lägen i Helsingborg och Malmö lokalt medför betydligt lägre hyror. I Malmö förväntas dock vakanserna minska kraftigt under de närmaste åren. Butikslokaler i A-lägen betalas i Malmö med mellan 2 000–5 000 kr/kvm och i Lund med 2 000–4 000 kr/kvm. Välbelägna industri- och lagerlokaler ligger på hyresnivåer om 600–800 kr/kvm.

Efterfrågan på bostadslägenheter är hög i såväl Helsingborg som Lund.

I Castellums bestånd i regionen uppgick de genomsnittliga hyresvärdena för kontor/butik till 899 kr/kvm och för lager/industri till 489 kr/kvm. Nyuthyrningen i det kommersiella beståndet uppgick under året till 62 tkvm motsvarande ett hyresvärde om 61 Mkr. Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet har under året ökat med 3,1 procentenheter till 92,1 %.

Kontraktsförfallostruktur i Öresundsområdet 2000–12–31

Ändamål	Löptid	Antal kontrakt	Antal tkvm	Kontraktsvärde Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt	2001	162	76	54	20%
	2002	230	89	66	24%
	2003	160	74	68	24%
	2004	55	32	30	11%
	2005	14	24	20	7%
	2006+	16	40	40	14%
	Summa	637	335	278	100%
Bostäder		1 280	90	73	
P-platser och övrigt		334	27	20	
Totalt		2 251	452	371	

På fastighetsmarknaden har noterats stigande priser och sjunkande avkastningsnivåer främst på grund av ökande hyresnivåer. För centralt belägna kontorsfastigheter i Malmö ligger avkastningsnivåerna vid försäljning mellan 6–8 %. När det gäller lager- och industrifastigheter i Malmö är avkastningen 8,5–10 %. I Lund ligger avkastningsnivåerna för kontorsfastigheter i A-lägen i intervallet 6–8 % och i Helsingborg mellan 7–9 % beroende på läge och standard. För välbelägna lager- och industrifastigheter i Lund och Helsingborg är avkastningsnivåerna 9–10 %.

Den genomsnittliga hyresnivån i Castellums bostadsfastigheter uppgick till 850 kr/kvm medan uthyrningsgraden var 96,6 %. Vakanserna fanns företrädesvis i Landskrona. Avkastningsnivån vid försäljning av välbelägna bostadsfastigheter i Helsingborg ligger runt 6 %.

Lokalt fastighetsbolag

Castellums fastigheter i Öresundsområdet ägs och förvaltas av det helägda dotterbolaget Fastighets AB Briggen med huvudkontor i Malmö och lokalkontor i Helsingborg. Bolagets verksamhet omfattar två affärsområden, ”Briggen” med kommersiella fastigheter i Malmö, Lund, Landskrona, Helsingborg och Ängelholm samt ”SkåneBo” med bostadsfastigheter i Helsingborg, Lund och Landskrona. Fastighets AB Briggen hade vid årsskiftet 31 anställda.



Vacker och välbevarad miljö i kontorsfastigheten Björnen 6 i centrala Malmö.



I början av 2000 förvärvades kontors- och lagerfastigheten Stångbäddet I i Elisedalsområdet i Malmö.



Under 2000 förvärvades Tistlarna 3,4 och 9, tre till varandra gränsande fastigheter i Östra Hamnen i Malmö.



Kontors- och butiksfastigheten Lybeck 6 (Hansacompagniet) i centrala Malmö.

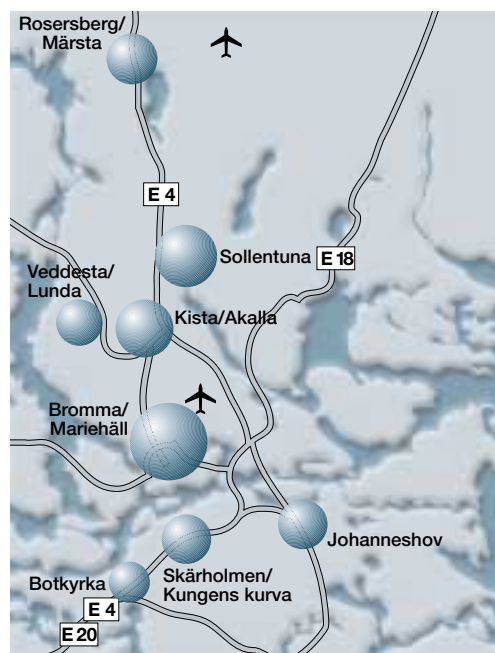
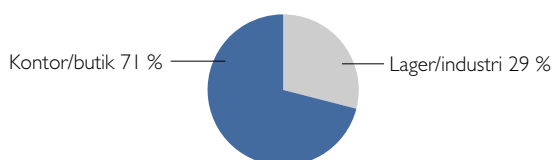
Stor- stockholm

Castellums fastighetsbestånd i stockholmsområdet är koncentrerat till expansiva närförorter med goda kommunikationer och utbyggd service. Större kontorsfastigheter finns i Johanneshov, Bromma/Mariehäll, Sollentuna och Kista/Akalla medan industrifastigheter finns i Botkyrka, Veddesta/Lunda och Rosersberg/Märsta. Det samlade fastighetsbeståndet per 31 december 2000 i Storstockholm omfattade 70 fastigheter med ett sammanlagt hyresvärde om 327 Mkr och ett bokfört värde om 1 983 Mkr.

Beståndet i Storstockholm svarar för 21 % av Castellums totala hyresvärde. Storstockholms andel av det totala hyresvärdet i det kommersiella beståndet är 23 %.

Direktavkastningen efter kostnader för uthyrning och fastighetsadministration uppgick under 2000 till 9,8 %.

Storstockholms hyresvärde per kategori



Fördelning efter hyresvärde.

Castellums fastighetsbestånd i Storstockholm 2000–12–31

	Antal fastigheter	Bokfört värde Mkr	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Ekon. uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Drift, underhåll m m Mkr	Driftsöverskott Mkr	Direktavkastning
Fördelning per fastighetskategori									
Kontor/butik	35	1 428	222	232	92,1%	214	71	143	10,0%
Lager/industri	29	477	147	95	93,2%	88	28	60	12,6%
Summa exkl. projekt och obebyggd mark	64	1 905	369	327	92,4%	302	99	203	10,6%
Kostnader för uthyrning och fastighetsadministration							16	-16	-0,8%
Driftsöverskott/direktavkastning efter kostnader för uthyrning och fastighetsadministration								187	9,8%
Projekt	1	13	0	0	—	0	0	0	—
Obebyggd mark	5	65	—	—	—	—	—	—	—
Totalt	70	1 983	369	327	—	302	115	187	—
Fördelning per geografiskt område									
Bromma/Mariehäll	7	554	81	83	89,4%	74	23	51	9,2%
Sollentuna	6	299	53	48	88,8%	43	16	27	9,0%
Kista/Akalla	5	206	30	40	95,7%	38	14	24	11,9%
Johanneshov	3	173	27	27	95,9%	26	8	18	10,0%
Veddesta/Lunda	10	115	34	23	92,4%	21	9	12	10,2%
Skärholmen/Kungens kurva	7	161	28	27	94,5%	26	9	17	10,6%
Botkyrka	4	64	30	17	92,0%	16	4	12	18,7%
Rosersberg/Märsta	12	171	48	29	92,7%	27	6	21	12,4%
Övriga Storstockholm	10	162	38	33	97,0%	31	10	21	13,1%
Summa exkl. projekt och obebyggd mark	64	1 905	369	327	92,4%	302	99	203	10,6%

I fastighetsförteckningen på sid 89–90 finns en kortfattad beskrivning av Castellums samtliga fastigheter i Storstockholm.



Fastighetsbestånd

I de norra närförorterna d v s Bromma/Mariehäll, Sollentuna, Kista/Akalla, Veddesta/Lunda samt Rosersberg/Märsta, äger Castellum 40 fastigheter med en sammanlagd yta om 246 tkvm och ett bokfört värde om 1 345 Mkr. Av hyresvärdet utgör 78 % kontor och butik samt 22 % lager och industri.

I de södra närförorterna, d v s Johanneshov, Skärholmen/Kungens kurva samt Botkyrka äger Castellum 14 fastigheter med en sammanlagd yta om 85 tkvm och bokfört värde om 398 Mkr. Av hyresvärdet utgör 60 % kontor och butik samt 40 % lager och industri.

Fastigheter redovisade under rubriken "Övriga Storstockholm" är bland annat belägna i Gärdet, Nacka, Sköndal och Västberga.

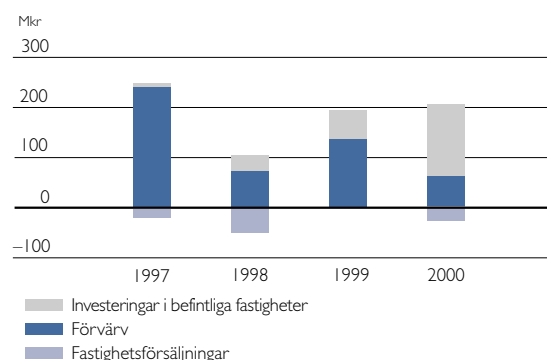
Investeringar och försäljningar

I Storstockholm har Castellum under 2000, genom dotterbolaget Fastighets AB Brostaden, förvärvat fastigheter för sammanlagt 59 Mkr. Ett av förvärven avsåg en kontorsfastighet om 5 227 kvm i "Kista Science Park" i Akalla i norra Stockholm. I fastigheten ingår tre kontorsbyggnader samt hälften av en intilliggande parkeringsanläggning. Förvärvet ligger i direkt anslutning till fyra fastigheter som sedan tidigare ägs av bolaget. I anslutning till de befintliga byggnaderna har under året påbörjats en större nybyggnation av ca 12 000 kvm kontor och ca 6 000 kvm garage för ca 220 Mkr.

I Johanneshov har en mindre kontorsfastighet om 675 kvm samt en obebyggd tomt förvärvats i direkt anslutning till fastigheter med ingående byggrätter som bolaget redan äger. Under början av 2001 förvärvades i samma område, dessutom ytterligare fyra lager- och industrifastigheter om totalt ca 17 200 kvm med tillhörande byggrätter för 132 Mkr och bolaget har nu kontroll över en stor sammanhängande area. Detta ger förutsättningar för en samordnad och integrerad utveckling av området. Investeringar i befintliga fastigheter har under året genomförts med 147 Mkr. (Se även avsnittet Projekt och byggrätter, sid 34).

Under år 2000 har sålts dels två kontorsfastigheter i Gamla Stan, dels en mindre lagerfastighet i Brommaområdet. Det totala försäljningspriset uppgick till 29 Mkr, vilket innebar en vinst om 14 Mkr.

Investeringar och försäljningar i Storstockholm



Marknad och uthyrning

Stockholmsregionen är landets hetaste både befolkningsmässigt och sysselsättningsmässigt. En bidragande orsak till regionens attraktionskraft är de tenikkuster som växt upp kring staden. Stockholmsmarknaden är fortfarande tudelad i en norr- och en södermarknad där antalet företag som flyttar från norr till söder eller tvärtom är mycket litet. Däremot sker viss utflyttning från innerstaden till närförortslägen till följd av de kraftigt ökade hyrorna i innerstaden och svårigheten att, speciellt för lite större företag, finna moderna och effektiva lokaler av hög standard. Denna trend bedöms förstärkas ytterligare under 2001. Hyresnivåerna är högre i norr än i söder. Orsaken är främst den stora tonvikten på tjänsteproducerande företag i norra Stockholm i branscher som IT, telekom, reklam och media medan andelen varuproducerande företag och distributionsföretag av tradition är större i söder. Idag kan dock ett ökat intresse noteras från tjänsteföretag i innerstaden för etableringar i sydliga närförortslägen som Globen, Liljeholmen och Sickla/Hammarby.

Hyresmarknaden i stockholmsområdet har varit stark under hela år 2000 med stor efterfrågan på lokaler. Utbudet av attraktiva, större sammanhängande lediga lokaler har fortsatt att minska och igångsatta nybyggnadsprojekt innehåller endast få outhyrda lokaler, vilket medfört en fortsatt ökning av hyresnivåerna. Hyresnivåerna har också fortsatt att stiga i attraktiva närförortslägen där huvuddelen av Castellums fastigheter är belägna och efterfrågan gör att denna trend sannolikt fortsätter.

Nyproduktionen av kommersiella lokaler har ännu inte kommit i fas med efterfrågan. Ett flertal nyproduktioner planeras dock i regionen och i ett par områden har även några byggen igångsatts på spekulation. Risken för en kraftigt ökad spekulationsdriven nyproduktion bedöms dock som liten och med nuvarande efterfrågan bedöms nyproduktionen heller inte medföra någon risk för pressade marknadshyror.

Hyresnivåerna inom området varierar beroende på delmarknad och läge. På Castellums delmarknader har hyresnivåerna ökat med 10–20 % under det gångna året. I Akalla är hyran, inklusive värme och fastighets-skatt, för bra kontorslokaler ca 1 600–2 000 kr/kvm. I Mariehäll i Bromma varierar hyresnivån för kontor mellan 1 400–1 800 kr/kvm medan hyran för lagerlokaler är ca 900–1 000 kr/kvm. Även i Johanneshov har hyran för kontor av hög kvalitet höjts och ligger nu på nivåer om ca 1 600–1 900 kr/kvm. Sollentuna är ett område där marknadsaktiviteten är fortsatt hög med hyresnivåer om 1 200–1 700 kr/kvm. I övrigt kan konstateras att efterfrågan på lager- och industrilokaler i Skärholmen/ Kungens kurva är stark med hyresnivåer om ca 1 000 kr/kvm.

I Castellums bestånd i regionen uppgick de genomsnittliga hyresvärdena för kontor/butik till 1 045 kr/kvm och för lager/industri till 644 kr/kvm. Nyuthyrningen i det kommersiella beståndet uppgick under året till 33 tkvm motsvarande ett hyresvärde om 35 Mkr. Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet har under året ökat med 1,3 procentenheter till 92,4 %.

Kontraktsförfallostruktur i Storstockholm 2000–12–31

Ändamål	Löptid	Antal kontrakt	Antal tkvm	Kontraktsvärde Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt	2001	82	40	31	10%
	2002	150	89	81	26%
	2003	124	83	79	26%
	2004	78	65	55	18%
	2005	19	48	48	16%
	2006+	8	13	11	4%
	Summa	461	338	305	100%
Bostäder		13	1	1	
P-platser och övrigt		203	0	6	
Totalt		677	339	312	

Aktiviteten på fastighetsmarknaden i Storstockholm har varit fortsatt hög under det gångna året.

Direktavkastningskravet vid fastighetsinvesteringar i Stockholms förorter, där bolagets fastigheter är belägna, är för kontorsfastigheter ca 7–8,5 % och för industrifastigheter ca 8–9 %, dock med kraftiga variationer beroende på den lokala delmarknaden.

Lokalt fastighetsbolag

Castellums fastigheter i Storstockholm ägs och förvaltas i huvudsak av det helägda dotterbolaget Fastighets AB Brostaden med huvudkontor i Stockholm.

Åtta fastigheter i Märsta, Sigtuna kommun, ägs och förvaltas av det helägda dotterbolaget, Aspholmen Fastigheter AB.

Brostadens verksamhet är uppdelad i fyra marknadsområden med nio fastighetsansvariga som har den dagliga kontakten med kunderna. Brostaden hade vid årsskiftet 26 anställda.



Under 2000 förvärvades kontorsfastigheten Karis 4 i "Kista Science Park" i norra Stockholm.



I syfte att vidareutveckla bolagets bestånd i Bromma /Mariehäll har under året friköpts två tomträtter och en arrenderad markfastighet, där parkering nu har iordningställts.



En av byggnaderna i kontorsfastigheten Tjurhornet 15 i Johanneshov i Stockholm.



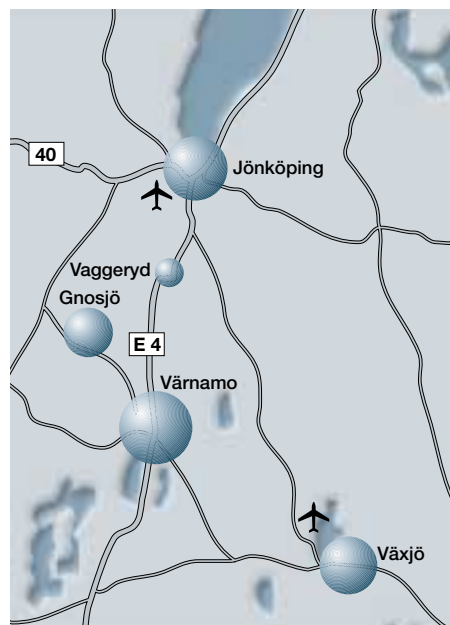
Vy över Castellums bestånd vid Bolidenvägen/Huddingevägen i Johanneshov där ytterligare tre utvecklingsfastigheter förvärvades efter årsskiftet.

Västra Småland

Tyngdpunkten i Castellums fastighetsbestånd i västra Småland ligger i Värnamo, Jönköping och Växjö. Dessa orter svarar tillsammans för ca 85 % av hyresvärdet i västra Småland. Det totala fastighetsbeståndet per 31 december 2000 omfattade 82 fastigheter med ett sammanlagt hyresvärde om 198 Mkr och ett bokfört värde om 1 188 Mkr.

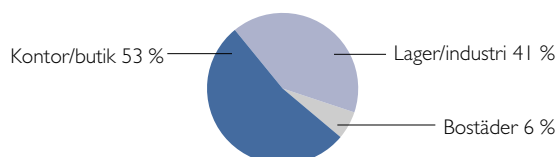
Beståndet i västra Småland svarar för 12 % av Castellums totala hyresvärde. Västra Smålands andel av det totala hyresvärdet i det kommersiella beståndet är 13 % och motsvarande andel för bostäder är 6 %.

Direktavkastningen efter kostnader för uthyrning och fastighetsadministration uppgick under 2000 till 9,8 %.



Fördelning efter hyresvärde.

Västra Smålands hyresvärde per kategori



Castellums fastighetsbestånd i västra Småland 2000–12–31

	Antal fastigheter	Bokfört värde Mkr	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Ekon. uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Drift, underhåll m m Mkr	Driftsöverskott Mkr	Direktavkastning
Fördelning per fastighetskategori									
Kontor/butik	32	652	152	105	90,2%	94	29	65	9,9%
Lager/industri	37	425	221	82	86,1%	71	13	58	13,8%
Bostäder	6	101	15	11	98,7%	11	4	7	7,3%
Summa exkl. projekt och obebyggd mark	75	1 178	388	198	89,0%	176	46	130	11,0%
Kostnader för uthyrning och fastighetsadministration							14	-14	-1,2%
Driftsöverskott/direktavkastning efter kostnader för uthyrning och fastighetsadministration								116	9,8%
Projekt	1	5	0	0	—	0	0	0	—
Obebyggd mark	6	5	—	—	—	—	—	—	—
Totalt	82	1 188	388	198	—	176	60	116	—
Fördelning per geografiskt område									
Värnamo	34	412	130	72	88,6%	64	19	45	11,0%
Jönköping	12	333	81	52	86,9%	45	14	31	9,2%
Växjö	13	252	79	40	87,4%	35	9	26	10,5%
Gnosjö	12	144	76	27	98,2%	26	3	23	15,7%
Vaggeryd	4	37	22	7	82,8%	6	1	5	14,4%
Summa exkl. projekt och obebyggd mark	75	1 178	388	198	89,0%	176	46	130	11,0%

I fastighetsförteckningen på sid 91–94 finns en kortfattad beskrivning av Castellums samtliga fastigheter i västra Småland.



Fastighetsbestånd

I Värnamo äger Castellum 34 fastigheter med en sammanlagd yta om 130 tkvm och ett bokfört värde om 412 Mkr. Av hyresvärdet utgör ca 65 % kontor och butik, 31 % lager och industri samt 4 % bostäder.

Beståndet i Jönköping omfattar sammanlagt 12 fastigheter med en total yta om 81 tkvm till ett bokfört värde om 333 Mkr. Av hyresvärdet utgör ca 79 % kontor och butik och 21 % lager och industri.

I Växjöbeståndet finns 13 fastigheter med en sammanlagd yta om 79 tkvm och ett bokfört värde om 252 Mkr. Av hyresvärdet utgör ca 26 % kontor och butik, 59 % lager och industri samt 15 % bostäder.

I kommunerna Gnosjö och Vaggeryd finns sammanlagt 16 fastigheter med en total yta om 98 tkvm och ett bokfört värde om 181 Mkr. Av hyresvärdet utgör ca 18 % kontor och butik, 75 % lager och industri samt 7 % bostäder.

Investeringar och försäljningar

I västra Småland har Castellum under 2000, genom det lokala dotterbolaget Fastighets AB Corallen förvärvat fastigheter för sammanlagt 106 Mkr.

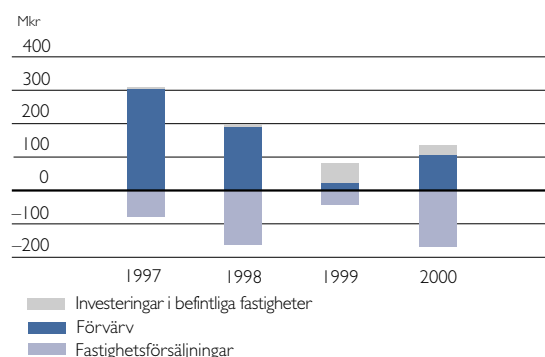
Inom Sjöuddens industriområde i Växjö förvärvades en kontorsfastighet om ca 1 600 kvm. I Växjö har beståndet även utökats med en butiks-, lager- och distributionsfastighet om 9 116 kvm, som innehåller en outnyttjad byggrätt om ca 2 000 kvm. I Värnamo förvärvades under året fyra fastigheter om totalt 7 066 kvm. Förvärven är dels en kontors- och butiksfastighet i centrum, dels två kontors- och industrifastigheter samt en obebyggd tomt i Hornaryds industriområde. Under året har dessutom förvärvats en kontors-, lager- och industrifastighet om 11 232 kvm i anslutning till Elmias mäss- och kongressanläggning i Jönköping.

Investeringar i befintliga fastigheter har under året genomförts med 29 Mkr. (Se avsnittet Projekt och byggrätter, sid. 34).

Under året har bolaget sålt 20 fastigheter i västra Småland för ett sammanlagt försäljningspris om 176 Mkr och med en vinst om 12 Mkr. I enlighet med bolagets strategi att koncentrera verksamheten i västra Småland till ett fåtal prioriterade orter samt att minska

andelen bostäder i beståndet har under året avyttrats åtta bostadsfastigheter i Gislaved, Gnosjö, Vaggeryd, Jönköping och Växjö, en kontorsfastighet i Vaggeryd, en industrifastighet i Gislaved samt fem obebyggda tomter i Gislaved och Vaggeryd. Vidare har under året avyttrats en kontorsfastighet och en lagerfastighet i Jönköping, två lager- och industrifastigheter i Bor och Växjö samt en kontorsfastighet i Värnamo.

Investeringar och försäljningar i västra Småland



Marknad och uthyrning

Under hela det gångna decenniet har västra Småland haft en stabil ekonomisk tillväxt och sysselsättningsutveckling med landets lägsta arbetslöshet. Det råder dock stora variationer mellan olika delmarknader, vilket styrker bolagets strategi att ytterligare koncentrera och fokusera verksamheten till de expansiva kommunerna Värnamo, Jönköping och Växjö som alla har utvecklats positivt under det gångna året med generellt högre efterfrågan, ökande fastighetspriser och förbättrade hyresnivåer.

Under år 2000 har Jönköpings län haft en sysselsättningsutveckling som är en av de bästa i landet. Den positiva sysselsättningsutvecklingen bekräftas av att folkmängden ökat med drygt 5 % sedan 1997. Det är framför allt industrin som expanderar, men även uppdragssektorn och övriga privata tjänster växer. Andelen sysselsatta i arbetsför ålder är totalt 78,4 %, att jämföras med riksgenomsnittet 75,3 %.

I Jönköping har efterfrågan på kommersiella lokaler ökat under året. Högskolan påverkar näringslivet positivt och stadens ställning som ett av landets främsta logistikcentra har stärkts. Inom en radie av 17 mil bor 30 % av Sveriges befolkning och alltför svenska och internationella företag ser Jönköping som en naturlig knutpunkt för lagring och distribution. Hyresutvecklingen har tagit fart och skillnaderna mellan de högsta och lägsta hyresnivåerna har ökat.

Marknadsförutsättningarna i Värnamo, bland annat när det gäller hyresnivåer, är jämförbara med den i de större städerna i området, Växjö och Jönköping. Mångfalden av företag och diversifieringen mellan olika branscher ger stabilitet och potential för framtida utveckling. Värnamoområdet har landets högsta sysselsättningsgrad, vilket har bidragit till god efterfrågan på lokaler och bostäder. Kommunerna i området har också en hög ekonomisk tillväxt mätt som summan av alla löner. Tillverkningsindustrin, som är kraftigt exportorienterad, står för 30 % av arbetstillfällena och andelen privata tjänster har på senare år vuxit till nästan samma storlek.

Växjö erhöll för två år sedan utmärkelsen "årets tillväxtkommun". Staden är traditionellt en industri och handelsstad men tjänstesektorn blir nu alltmer dominerande, förstärkt genom utbyggnaden av universitetet och en kraftig satsning på IT-sektorn.

Hyresmarknaden i regionen har under året utvecklats väl på samtliga delmarknader. Sysselsättningsökningen skapar en ökad efterfrågan vilket leder till att vakansgraden sjunker och hyrorna stiger. Under år 2000 steg hyresnivån i snitt med 10 %. Det råder brist på centrala, moderna kontor på samtliga delmarknader. Med tanke på den väntade utvecklingen för näringslivet och befolkningsökningen är potentialen för framtiden god.

Marknadshyrorna i området varierar kraftigt med hänsyn till läge och standard. Centralt belägna kontor i Jönköping, Värnamo och Växjö har hyresnivåer, inklusive värme och fastighetsskatt, om ca 900–1 400 kr/kvm. Butikslokaler med bra lägen betalas med 1 500–2 400 kr/kvm i Jönköping och 1 000–1 600 kr/kvm i Värnamo och Växjö. För lager- och industri- lokaler ligger hyresnivåerna generellt på nivåer omkring 350–650 kr/kvm.

I Castellums bestånd i regionen uppgick de genomsnittliga hyresvärdena för kontor/butik till 687 kr/kvm och för lager/industri till 372 kr/kvm. Nyuthyrningen i det kommersiella beståndet uppgick under året till 45 tkvm motsvarande ett hyresvärde om 29 Mkr. Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet har under året ökat med 1,2 procentenheter till 88,4 %.

Kontraktsförfallostruktur i västra Småland 2000–12–31

Ändamål	Löptid	Antal kontrakt	Antal tkvm	Kontraktsvärde Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt	2001	95	22	12	7%
	2002	121	47	29	18%
	2003	117	112	50	31%
	2004	64	57	28	18%
	2005	11	16	11	7%
	2006+	19	50	31	19%
	Summa	427	304	161	100%
Bostäder		277	21	15	
P-platser och övrigt		281	0	1	
Totalt		985	325	177	

Omsättningen på fastighetsmarknaden i regionen har varit stigande men från en relativt låg nivå. Direktavkastningskravet för kontor i bästa läge är 7–8 % och för lager/industri 8–10 %.

Den genomsnittliga hyresnivån i Castellums bostadsbestånd i västra Småland uppgick till 742 kr/kvm medan uthyrningsgraden var 98,7 %.

Lokalt fastighetsbolag

Castellums fastigheter i västra Småland ägs och förvaltas av det helägda dotterbolaget Fastighets AB Corallen med huvudkontor i Värnamo. Bolaget har även lokala förvaltningskontor i Jönköping och Växjö. Corallen hade vid årsskiftet 27 anställda.



Inom Hornaryds industriområde i Värnamo har under året förvärvats lagerfastigheterna Mattläggaren 2 och Golvläggaren 2.



I Sjöuddens industriområde i Växjö förvärvades under 2000 kontorsfastigheten Sjömärket 2.



I Värnamo centrum förvärvades under året Lejonet 21, en kontors- och butiksfastighet som är sammanbyggd med en fastighet som sedan tidigare ägdes av bolaget.



Under 2000 förvärvades Vilan 7, en större kontors-, lager- och industrifastighet i anslutning till Elmias mäss- och kongressanläggning i Jönköping.

Mälardalen

Fastighetsbeståndet i Mälardalen är främst koncentrerat till tre kärnorter, Örebro, Uppsala och Västerås. Dessa orter svarar tillsammans för 85 % av hyresvärdet i Castellums fastigheter i Mälardalen. Det totala fastighetsbeståndet per 31 december 2000 omfattade 73 fastigheter med ett sammanlagt hyresvärde om 190 Mkr och ett bokfört värde om 1 199 Mkr.

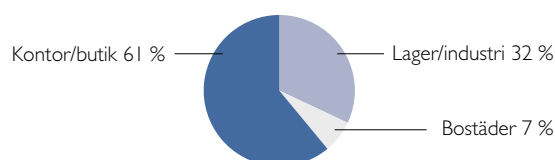
Beståndet i Mälardalen svarar för 12 % av Castellums totala hyresvärde. Mälardalens andel av det totala hyresvärdet i det kommersiella beståndet är 13 % och motsvarande andel för bostäder är 7 %.

Direktavkastningen efter kostnader för uthyrning och fastighetsadministration uppgick under 2000 till 9,4 %.



Fördelning efter hyresvärde.

Mälardalens hyresvärde per kategori



Fastighetsbestånd

Bolagets fastigheter är i huvudsak lokaliserade till de större städerna i området, Örebro, Uppsala och Västerås, som alla har väl utvecklade kommunikationer, omfattande utbildningsutbud och god utvecklingspotential. Konkurrenskraften förstärks av att fastigheterna är koncentrerade till ledande arbetsområden inom respektive ort.

Castellums fastighetsbestånd i Mälardalen 2000–12–31

	Antal fastigheter	Bokfört värde Mkr	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Ekon. uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Drift, underhåll m m Mkr	Driftsöverskott Mkr	Direktavkastning
Fördelning per fastighetskategori									
Kontor/butik	39	736	154	115	90,6%	105	34	71	9,7%
Lager/industri	20	340	115	61	91,3%	56	15	41	12,0%
Bostäder	9	89	16	13	95,7%	12	4	8	8,7%
Summa exkl. projekt och obebyggd mark	68	1 165	285	189	91,2%	173	53	120	10,3%
Kostnader för uthyrning och fastighetsadministration							11	-11	-0,9%
Driftsöverskott/direktavkastning efter kostnader för uthyrning och fastighetsadministration								109	9,4%
Projekt	4	33	5	1	—	1	0	1	—
Obebyggd mark	1	1	—	—	—	—	—	—	—
Totalt	73	1 199	290	190	—	174	64	110	—
Fördelning per geografiskt område									
Örebro	22	343	87	57	96,4%	56	14	42	12,3%
Uppsala	13	461	92	68	89,4%	61	17	44	9,5%
Västerås	19	226	73	44	84,9%	37	16	21	9,2%
Enköping	10	100	18	14	99,3%	14	5	9	9,3%
Köping	4	35	15	6	87,1%	5	1	4	10,9%
Summa exkl. projekt och obebyggd mark	68	1 165	285	189	91,2%	173	53	120	10,3%

I fastighetsförteckningen på sid 95–97 finns en kortfattad beskrivning av Castellums samtliga fastigheter i Mälardalen.



I Örebro äger bolaget 22 fastigheter med en sammanlagd yta om 87 tkvm och ett bokfört värde om 343 Mkr. Av hyresvärdet utgör ca 62 % kontor och butik samt 38 % lager och industri.

I Uppsala finns 13 fastigheter med en sammanlagd yta om 92 tkvm och ett bokfört värde om 461 Mkr. Av hyresvärdet utgör ca 78 % kontor och butik samt 22 % lager och industri.

Beståndet i Västerås omfattar sammanlagt 19 fastigheter med en total yta om 73 tkvm och ett bokfört värde om 226 Mkr. Av hyresvärdet utgör 53 % kontor och butik samt 47 % lager och industri.

I Enköping finns bl a ett centralt beläget bostadsbestånd om 13 tkvm och ett bokfört värde om 71 Mkr.

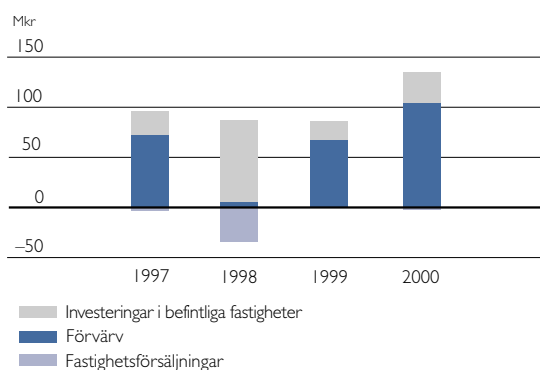
Investeringar och försäljningar

I Mälardalen har Castellum under 2000, genom det lokala dotterbolaget Aspholmen Fastigheter AB, förvärvat fastigheter för 104 Mkr. I Örebro förvärvades dels en centralt belägen kontorsfastighet om 3 557 kvm, dels en mindre projektfastighet om 725 kvm i Aspholmenområdet där bolaget är den dominerande ägaren. I Uppsala förvärvades en större lagerfastighet om 23 634 kvm i området Boländerna, som utvecklats till ett externt detaljhandelsområde.

Under året har investeringar genomförts för 32 Mkr. Bland annat har byggnation påbörjats av ett nytt kontorshus om ca 3 200 kvm vid infarten till Aspholmen, det mest attraktiva externområdet i Örebro. (Se även avsnittet Projekt och bygggrätter, sid. 34).

Under år 2000 har en kommersiell fastighet i Köping avyttrats för 2 Mkr, med en vinst om 1 Mkr.

Investeringar och försäljningar i Mälardalen



Marknad och uthyrning

Mälardalen är en region med positiv befolkningstillväxt och god näringslivsstruktur. Utvecklingen på de lokala fastighets- och hyresmarknaderna i regionen varierar dock relativt kraftigt. Den bästa utvecklingen har orter med högskolor och ett tekniskt inriktat näringsliv, det vill säga de orter där huvuddelen av Castellums fastighetsbestånd finns, Örebro, Uppsala och Västerås. Samtliga dessa orter har en god tillväxttakt och stabil efterfrågan. Hyresmarknaden i området har under året utvecklats positivt med ökande uthyrning på samtliga delmarknader. Särskilt har efterfrågan på kontor ökat, vilket medför ökade hyresnivåer och minskade vakanser.

Örebro var tidigare en traditionell industristad men efter omstruktureringarna under 1960-talet kom arbetsmarknaden att domineras av den offentliga sektorn. Det är främst under de senaste åren som Örebro haft en god tillväxttakt. Stadens fastighetsmarknad domineras av ett fåtal finansiellt starka aktörer. Uthyrningsgraden är hög och det tillgängliga utbudet motsvarar inte helt kundernas behov.

Uppsala är landets fjärde största stad och en av de viktigaste universitetsstäderna med goda kommunikationer och ett välutvecklat näringsliv med tyngdpunkt på IT, medicin och handel. Kommunen har under många år haft en stark befolkningsökning. Nu råder dock stor brist på bostäder, vilket kan bli ett hinder för den fortsatta tillväxten. I Uppsala är efterfrågan stabil och uthyrningsgraden hög.

Västerås näringsliv karaktäriseras av såväl världsomspännande företag som ett starkt nyföretagande. Samverkan mellan högskolan och näringslivet är en stark tillväxtfaktor. Kontorshyresmarknaden har under 1990-talet kännetecknats av ett överutbud som pressat hyresnivåerna. Nu har dock efterfrågan på kontorslokaler ökat, framförallt i centrala lägen där vakansgraden är mindre än 5 %.

Marknadshyrorna för kommersiella lokaler har under året höjts med upp till ca 10 %. Kontor i de områden där bolaget äger fastigheter har för närvarande hyresnivåer, inklusive värme och fastighets-skatt, om 750–1 200 kr/kvm. De prismässigt högsta hyrorna för butiker och kontor erhålls för centralt belägna lokaler i Uppsala. För lager och industri-fastigheter har hyresförändringarna varit mindre och hyrorna ligger omkring 500–700 kr/kvm.

I Castellums bestånd i regionen uppgick de genomsnittliga hyresvärdena för kontor/butik till 755 kr/kvm och för lager/industri till 526 kr/kvm. Nyuthyrningen i det kommersiella beståndet uppgick under året till 18 tkvm motsvarande ett hyresvärde om 12 Mkr. Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet har under året ökat med 1,9 procentenheter till 90,8 %.

Castellums bostadsbestånd i Mälardalen som i huvudsak är lokaliserat till Enköping hade en genomsnittlig hyresnivå om 805 kr/kvm och en uthyrningsgrad om 95,7 %.

Kontraktsförfallostruktur i Mälardalen 2000–12–31

Ändamål	Löptid	Antal kontrakt	Antal tkvm	Kontraktsvärde Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt	2001	114	25	18	11%
	2002	156	75	48	29%
	2003	152	58	44	26%
	2004	84	40	27	17%
	2005	15	20	13	8%
	2006+	11	21	16	9%
	Summa	532	239	166	100%
Bostäder		176	13	10	
P-platser och övrigt		338	0	1	
Totalt		1 046	252	177	

Lokalt fastighetsbolag

Castellums fastigheter i Mälardalen ägs och förvaltas av det helägda dotterbolaget Aspholmen Fastigheter AB med huvudkontor i Örebro. Aspholmen hade vid årsskiftet 24 anställda. Bolaget har lokala förvaltningskontor i Västerås och Uppsala.



I Uppsala har Castellum under året förvärvat Boländerna 30:2, en större lagerfastighet med förädlingspotential.



Förvärvet av kontorsfastigheten Längan 20 ger bolaget möjlighet att erbjuda centralt belägna kontorslokaler i Örebro.



Almen 3 är en av bolagets kontorsfastigheter i Västerås.



Kontors- och lagerfastigheten Kokillen I i Bäckbyområdet i Västerås.



Bland bolagets kontorsfastigheter i Örebro är en av de större Basen 10 med ett förflutet som skofabrik och en av de mindre Ånsta 20:117 i Aspholmenområdet.



Projekt och byggrätter

Fastighetsbeståndet skall ständigt förädlas och utvecklas i syfte att förbättra kassaflödet och öka fastigheternas värde. Detta sker både genom om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter och genom nyproduktion. Investeringar skall genomföras där åtgärderna möjliggör ökade hyror och förbättrad uthyrningsgrad. Nya projekt tillförs successivt genom förvärv av såväl utvecklingsbara fastigheter som outnyttjade byggrätter.

Castellum har under år 2000 färdigställt större projekt som uppgår till totalt ca 400 Mkr och har påbörjat projekt som uppgår till 1 000 Mkr. Därutöver finns ej påbörjade större projekt om i storleksordningen 350 tkvm. Med en genomsnittlig produktionskostnad om 10 000 kr/kvm motsvarar dessa en total projektvolym om 3,5 miljarder kronor. Dessutom förfogar Castellum över byggrätter, för vilka konkreta projekt ännu inte planerats, motsvarande en nybyggnadsyta om ca 370 tkvm.

Castellums projektportfölj innehåller en god riskspridning med många projekt på flera orter och med ett stort antal hyresgäster i många olika branscher. Castellum kommer dock inte att genomföra större projekt på spekulation, men lika väl som icke fullt uthyrda fastigheter förvärfvas, kan också projekt med kontrollerbara vakanser startas.

I nedanstående figur visas den process som ett projekt genomgår från råmark till färdigställande.

Projekt som färdigställts under 2000

Bland de större projekt som färdigställts under år 2000 kan nämnas följande:

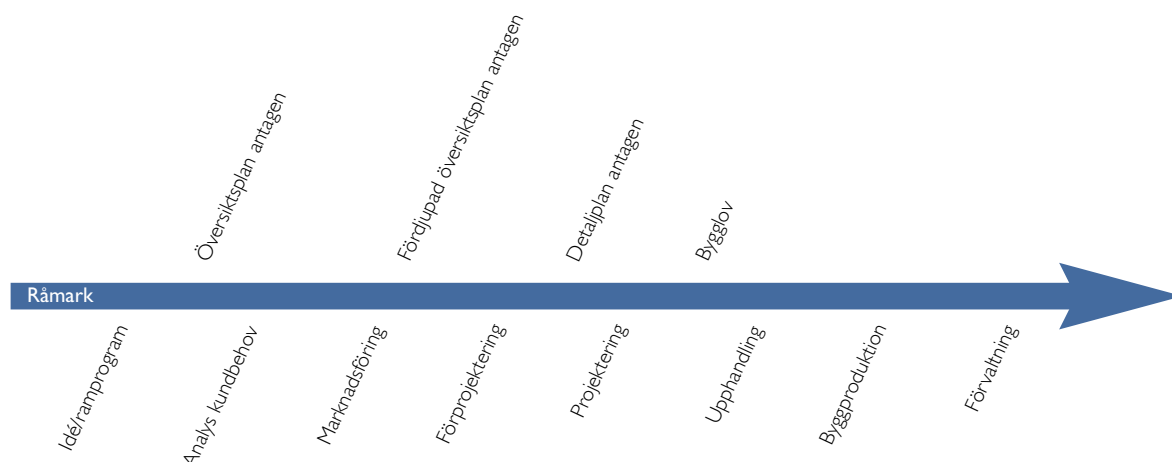
Öresundsområdet

Under det gångna året färdigställdes tillbyggnaden av den så kallade "Lundaporten" (se bild 5), en fastighet som är belägen vid Ideon-området i Lund. Fastigheten omfattar nu totalt ca 11 600 kvm och är fullt uthyrd. Investeringen, som uppgick till ca 50 Mkr, innebar tillbyggnad av ytterligare en flygel samt vidareförädling av de tidigare befintliga huskropparna.

Vidareutvecklingen av den f d strumpfabriken vid Trelleborgsvägen i Malmö fortsätter. Under år 2000 färdigställdes en ny, fullt uthyrd detaljhandelsbyggnad om ca 1 900 kvm för ca 10 Mkr. (Se även pågående projekt).

I Sofielundsområdet i Malmö pågår vidare en successiv omvandling av fastigheten Kampen, som är en storskalig f d industrianläggning med många byggnader av olika karaktär. Förnyelsen av fastigheten sker i två etapper där den första, omfattande ca 20 000 kvm kontor och verksamhetslokaler, nu

Schematisk projektprocess





1. Masthugget 26:1 ("Amerikahuset"), Göteborg
(återinvigdes i augusti 2000)
2. Betongblandaren 12, Stockholm
3. Munken 2, Helsingborg
4. Gjutaren 26, Alingsås
5. Stockholmsledet 8 ("Lundaporten"), Lund

genomförts för ca 50 Mkr. Efter rivning av vissa byggnader har skapats en ny intern gata genom hela området där stadsmiljö åstadkommits genom bevarande av värdefulla detaljer och iordningställande av nya fasader. De färdigställda lokalerna är i princip fullt uthyrda. (Se även pågående projekt).

Vid årskiftet färdigställdes en genomgripande ombyggnad av Munken (se bild 3), en större bostadsfastighet i Helsingborg som är fullt uthyrd. Fastigheten som omfattar ca 13 700 kvm med 185 lägenheter, har renoverats varsamt för att bevara fasader, utsmyckningar, planlösningar och andra ursprungliga kvaliteter. Den totala investeringen uppgick till ca 93 Mkr.

Storgöteborg

Vid årsskiftet färdigställdes det så kallade Amerika-huset (se bild 1), en av Göteborgs mest välkända monumentala byggnader, som ingår i kommunens bevarandeprogram. Renoveringen har skett med stor varsamhet då delar av huset är kulturminnesskyddade. Fastigheten, om ca 7 800 kvm, innehåller såväl 56 mindre bostadslägenheter som ca 5 000 kvm lokaler för kontor och butiker. Fastigheten är för närvarande uthyrd till 80 % med några kvarvarande rå- ytor. Den totala ombyggnadskostnaden uppgick till ca 80 Mkr.

I Alingsås har två projekt färdigställts under år 2000. Gjutaren (se bild 4) är en ny kontorsbyggnad om ca 3 500 kvm belägen i direkt anslutning till E20. Den nya byggnaden, som är fullt uthyrd, innebar en investering om 33 Mkr. Vidare färdigställdes Konfekt-asken, en kontorsfastighet bestående av flera friliggande byggnader, som genomgått en genomgripande ombyggnad efter att tidigare ha varit outhyrda under en längre tid. De ombyggda lokalerna om 3 100 kvm är nu helt uthyrda och investeringen om ca 20 Mkr har medfört en förbättrad utveckling för fastigheten som helhet.

Storstockholm

Under 2000 färdigställdes en större ombyggnad av fastigheten Betongblandaren (se bild 2) i Bromma i Stockholm. Investeringen, som uppgick till 24 Mkr, avsåg ca 7 500 kvm kontorslokaler, som nu är fullt uthyrda.

Västra Småland

I centrala Jönköping färdigställdes under år 2000 ett hotell om drygt 200 rum samt en större friskvårdsanläggning. Fastigheten, som har en total yta om 18 800 kvm, innehöll tidigare studentlägenheter. Investeringen uppgick till 28 Mkr och fastigheten är fullt uthyrd.

I Växjö färdigställdes under år 2000 en ombyggnad av fastigheten Snickaren. Investeringen, som gjordes för en befintlig hyresgäst, avsåg ca 7 500 av fastighetens totala yta om 17 500 kvm och uppgick till ca 15 Mkr.

Pågående projekt

Öresundsområdet

Vid Ideon-området har den första utbyggnadsetappen av ett större kontorsprojekt kallat Edison Park (se bild 7) igångsatts under året. Denna etapp innebär en investering om ca 230 Mkr och omfattar fyra huskroppar om totalt ca 20 000 kvm. Den första hyresgästen beräknas flytta in under slutet av 2001. För närvarande är ca 80 % av lokalerna uthyrda och diskussioner förs med flera potentiella hyresgäster om resterande ytor. (Se även projekt/byggrätter).

På en befintlig fastighet, Flygvärdinnan, i Bulltofta industriområde i Malmö pågår nybyggnation av ca 5 500 kvm, varav 3 500 kontorslokaler och resten lager. Nybygget, som är fullt uthyrt, beräknas vara klart under sommaren 2001 och investeringen uppgår till ca 55 Mkr.

I Bulltofta industriområde i Malmö förvärvades under 2000 fastigheten Flygfyren om ca 15 000 kvm. En ombyggnad av 4 100 kvm och nybyggnation av ca 700 kvm har påbörjats för en befintlig hyresgäst till en beräknad investering om 12 Mkr. Resterande ytor i fastigheten är vakanta och en ombyggnad av dessa kommer att ske när det försträmda projektet är färdigställt i slutet av 2001.



6



7



8



9



10

- 6. Gullbergsvass 1:15 ("Guldet"), Göteborg
- 7. Forskaren 2 ("Edison Park"), Lund
- 8. Ekenäs 1, Stockholm
- 9. Virkeshandlaren 10 ("Röda rummet"), Örebro
- 10. Hälsingland 19 (f d strumpfabriken), Malmö

Beslut har fattats att påbörja nästa etapp i ombyggnaden av den f d strumpfabriken (se bild 10) i Malmö omfattande ca 10 000 kvm kontors- och butikslokaler. Denna etapp, som innebär en investering om ca 80 Mkr, kommer att färdigställas successivt i takt med att kontrakt tecknas. För närvarande förs långtgående diskussioner med presumtiva hyresgäster avseende lokaler om ca 4 500 kvm. Projektet beräknas vara färdigställt tidigast våren 2002.

I anslutning till Gustav Adolfs torg i centrala Malmö äger Castellum såväl Citygallerian om 9 900 kvm som Hansacompagniet om 29 600 kvm. I syfte att göra varuhusen attraktivare, lättillgängligare och öka försäljningsytan genomförs en större ombyggnad av Citygallerian samt en förbindelse mellan de båda fastigheterna. Efter ombyggnaden och samordningen skall de båda centrumdelarna kännetecknas av hög kvalitet i utbudet, dock med något olika kundinriktning. Ombyggnaden har påbörjats och beräknas vara klar under 2002. Investeringen beräknas uppgå till ca 100 Mkr.

Den andra etappen i omvandlingen av fastigheten Kampen i Malmö omfattar ca 20 000 kvm kontor och verksamhetslokaler. Ombyggnaden, som inleds med vissa rivningsarbeten och allmänna förberedelser, beräknas kunna färdigställas successivt under en treårsperiod i takt med att uthyrning sker. Investeringen beräknas uppgå till ca 80–100 Mkr.

I ett bra affärsläge vid Agnesfridsvägen, nära E65 i Malmö äger Castellum en butiksfastighet, Spännbucklan, som innehåller en outnyttjad bygggrätt om ca 4 000 kvm. En ombyggnad av de befintliga lokalerna kommer att påbörjas medan en nybyggnad av ca 2 500 kvm butiksyta planeras. Investeringen beräknas uppgå till ca 30 Mkr och färdigställs under 2001.

Storstockholm

I ”Kista Science Park” i norra Stockholm påbörjades under hösten en större nybyggnation i anslutning till bolagets befintliga fastigheter Ekenäs (se bild 8). Nybygget kommer att innehålla tre huskroppar med 12 000 kvm moderna kontorslokaler samt garage och vissa serviceutrymmen. De nya lokalerna är för närvarande tecknade till ca 40 % och diskussioner förs med flera presumtiva hyresgäster. Investeringen beräknas uppgå till ca 220 Mkr och byggnationen beräknas vara klar vid årsskiftet 2001/2002.

Storgöteborg

Vid Lilla Bommen i Göteborgs city pågår nybyggnation av Guldets (se bild 6), ett kontorshus om ca 8 000 kvm jämte tillhörande parkeringsgarage. Fastigheten, som är fullt uthyrd, färdigställs under våren år 2001 och inflyttning kommer att ske successivt under perioden mars till juli. Investeringen uppgår till ca 160 Mkr.

I Högsbo industriområde i Göteborg förvärvades under 2000 fastigheten Högsbo 8:8 om ca 2 100 kvm. Ombyggnad av fastigheten, som är fullt uthyrd, har påbörjats och projektet som innebär en investering om ca 16 Mkr beräknas vara färdigställt sommaren 2001.

Mälardalen

Vid infarten till Aspholmen, det mest attraktiva externområdet i Örebro, pågår nybyggnation av ett kontorshus om ca 3 200 kvm kallat Röda rummet (se bild 9). Investeringen beräknas uppgå till 32 Mkr och vara slutförd i början av år 2001. För närvarande är merparten av lokalerna uthyrda och diskussioner förs med presumtiva hyresgäster om kvarvarande vakanta ytor.

Västra Småland

Under året har om- och tillbyggnad påbörjats av den fullt uthyrda fastigheten Vagnmakaren vid Ekhagsrondellen i Jönköping, som efter projektet får en total butiksyta om 6 550 kvm. Investeringen beräknas uppgå till 13 Mkr och vara färdigställd i slutet av 2001.

I centrum i Värnamo har under året påbörjats en ombyggnad av den fullt uthyrda fastigheten Vindruvan. Lokalerna anpassas för hotellverksamhet och investeringen, som uppgår till 12 Mkr, beräknas vara klar i slutet av 2001.



- 11. Rankan 3-4 (Norrsviken Strand), Sollentuna
- 12. Kallebäck 752:176 ("Tändstickan"), Göteborg
- 13. Anisen 3, Mölndal
- 14. Kungsängen 35:3, Uppsala
- 15. Linde Torp 8-9/Renseri 1,7 25-26, Stockholm
- 16. Intäkten 5, Malmö

Henrik Jais-Nielsen Mats White Arkitekter AB.

Projekt/byggrätter

Storstockholm

I Johanneshov i södra Stockholm äger Castellum flera intill varandra liggande fastigheter med ingående byggrätter, vilket ger förutsättningar för en samordnad och integrerad utveckling av området. Vid Bolidenplan finns Linde Torp, som dels är ett detaljplanlagt projekt om 15 000 kvm, vilket för närvarande marknadsförs, dels en detaljplanlagd byggrätt om 6 000 kvm. Därtill har nyligen förvärvats några angränsande fastigheter i kvarteret, Renseriet, där ytterligare utbyggnadsmöjligheter kan skapas genom rivning av vissa befintliga byggnader och utnyttjande av obebyggd tomtmark. Ett detaljplanearbete pågår i syfte att, utöver tidigare nämnda byggrätter, tillskapa byggrätter om ytterligare ca 15 000 kvm i området (se bild 15).

Norr om Stockholm vid E4/E20 halvvägs till Arlanda ligger Norrviken Strand (se bild 11), en större byggrätt om ca 110 000 kvm. Detta är ett intressant framtidsläge för högkvalitativa arbetsplatser med tillgång till både bra kommunikationer och natursköna omgivningar.

En av de största byggrätterna i stockholmsområdet är Smista Park/Huddinge utmed E4/E20 vid Kungens kurva (se karta nedan). Byggrätten, som omfattar ca 125 000 kvm med inriktning mot främst kontor och lager/logistik men också bostäder, är för närvarande föremål för detaljplaneändring.

Utöver ovan nämnda projekt finns i Storstockholm byggrätter om ytterligare 10 000 kvm.



Storgöteborg

Utmed Söderleden i Högsbo-Sisjön-Åbro, som är Sveriges största sammanhängande industriområde, finns ett stort antal byggrätter om totalt ca 85 000 kvm (se karta sid 41). I området har Castellum för närvarande tre potentiella nybyggnadsprojekt. Högsbo 36:9 är en byggrätt om ca 3 500 kvm för vilken förhandlingar pågår om uppförande av en kontors- och lagerbyggnad om minst 3 000 kvm. Förhandlingar förs även om nybyggnation av 2 500 kvm kontorslokaler och 1 000 kvm lager på Anisen (se bild 13), som är en outnyttjad byggrätt i Mölndals kommun. Vidare förs diskussioner med presumtiva hyresgäster om nybyggnation av ca 10 000 kvm kontorslokaler på byggrätten Generatoren i samma område.

Lackarebäck söder om Göteborg är ett dynamiskt verksamhetsområde där Castellum äger flera fastigheter. Området behöver dock förnyas och göras mera attraktivt varför diskussioner inletts med flera större hyresgäster och fastighetsägare i detta syfte. För Castellums del kan projektet i ett första skede innebära ny- om- och tillbyggnad av ca 30 000 kvm lokalytor.

Strax söder om centrala Göteborg med ett attraktivt skyltläge mot E6/E20 och nära riksväg 40 till Landvetter och Borås, ligger Tändstickan (se bild 12), en byggrätt som medger nybyggnation av ca 35 000 kvm kontorslokaler. Projektering har inletts av ett kontorshus med hög teknisk standard och en ny detaljplan för området har nyss fastställts.

Utöver ovan nämnda projekt finns i Storgöteborg byggrätter om ytterligare 200 000 kvm.

Öresundsområdet

Projektet Edison Park vid Ideon området i Lund, vilket vänder sig till spjutspetsföretag inom teknik, elektronik och medicin, innehåller ytterligare byggrätter som möjliggör en andra nybyggnadsetapp med fyra huskroppar om totalt ca 20 000 kvm. Detta projekt kan snabbt igångsättas efter det att etapp ett färdigställts och förutsatt att den rådande goda efterfrågan i området består.

I början av 2000 förvärvades Intäkten (se bild 16), en mindre industrifastighet intill en av bolagets fastigheter i Sofielunds industriområde i Malmö. Genom förvärvet blir det möjligt att skapa såväl en attraktiv entré till hela området som parkeringsytor. Den befintliga huvudbyggnaden kan byggas om till

moderna kontor om ca 1 800 kvm och en ny kontorsbyggnad om ca 1 400 kvm kan uppföras. Den totala investeringen beräknas uppgå till ca 28 Mkr. Nybyggnationen kommer att startas när hyresavtal har tecknats.

I Norra Hamnen i Malmö äger Castellum kontorsfastigheten Betongen, som även innehåller en byggrätt för uppförande av ytterligare en byggnad om ca 5 000 kvm. Hyresdiskussioner har inletts med bland annat befintliga hyresgäster som har expansionsbehov.

I Gastelyckans industriområde i anslutning till E22 i sydöstra Lund äger Castellum Kvartsen, en lager- och kontorsfastighet med en tillhörande outnyttjad byggrätt där projektering skett för en ny kontorsbyggnad om 4 000 kvm. Detaljplan och bygglov är klara och byggstart beräknas kunna ske inom kort. Investeringen beräknas uppgå till ca 46 Mkr.

Vid Helsingborgs norra infart i anslutning till Berga centrum förvärvades under 2000 Pilbågen, en butiks- och lagerfastighet om 5 350 kvm varav en stor del var vakanta vid förvärvet. Bolaget avser att successivt förädla fastigheten med början i de vakanta lokalerna.

Utöver ovan nämnda projekt finns i Öresundsområdet byggrätter om ytterligare 52 000 kvm.

Västra Småland

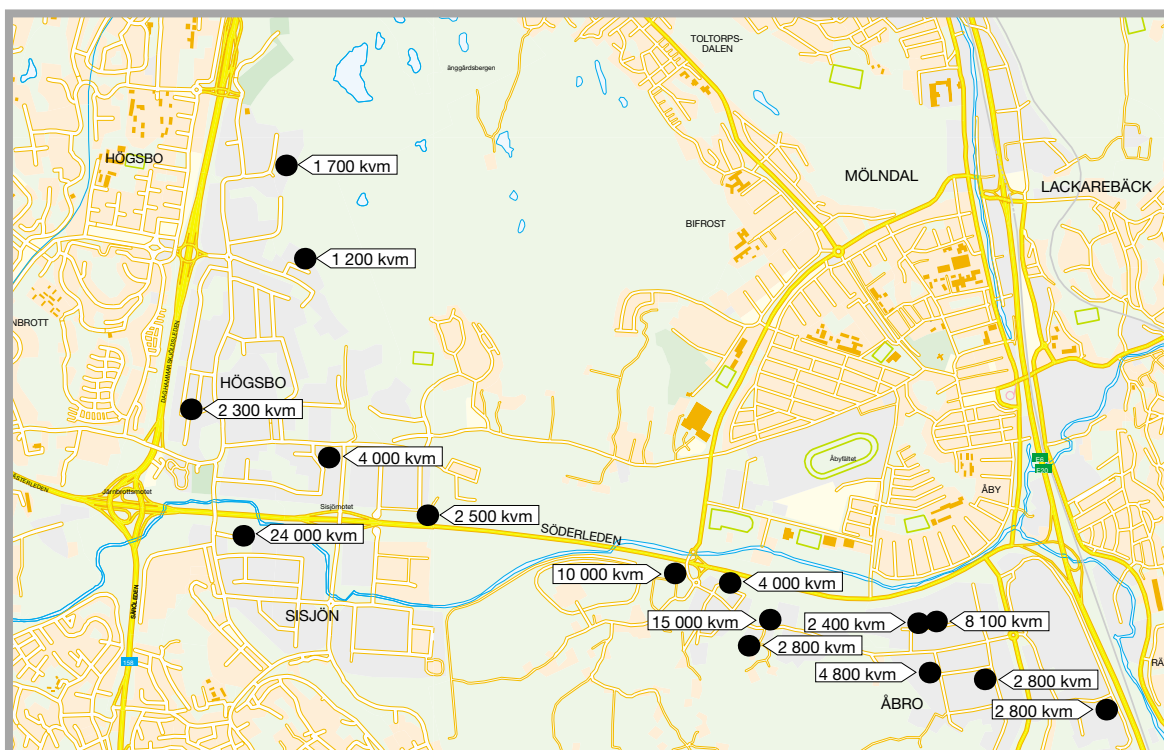
I västra Småland finns fyra kommande om- och nybyggnadsprojekt. I Jönköping planeras ombyggnad av verksamhetsytor i fastigheten Vilan utmed motorvägen och i Värnamo planeras nybyggnation av kontors- och verksamhetslokaler på fastigheterna Ljuset och Golvläggaren. I Växjö förbereds en ombyggnad av fastigheten Glasmästaren med kontor och verksamhetslokaler.

Utöver ovan nämnda projekt finns i västra Småland byggrätter om ytterligare 95 000 kvm.

Mälardalen

I Kungsängensområdet i Uppsala äger Castellum en fastighet där planering pågår för dels en ombyggnad av den befintliga byggnaden om 650 kvm, dels en kompletterande nybyggnad av 2 300 kvm kontor (se bild 14). Diskussioner med presumtiva hyresgäster pågår och byggstart beräknas kunna ske under 2001.

Utöver ovan nämnda projekt finns i Mälardalen byggrätter om ytterligare 13 000 kvm.



I Högsbo-Sisjön-Äbro utmed Söderleden i Göteborg och Mölndal äger bolaget byggrätter om totalt ca 90 000 kvm.

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 antagna investeringar de närmaste 9 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 värde drivande 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.

Exempel - beräkning av fastighetsbeståndets värde

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 resultatutveckling.

Antaganden:

- Den ekonomiska uthyrningsgraden bedöms öka för att nå en långsiktig nivå om 95 % år 2002.
- Driftsöverskottet år 2000 baseras på utfallet för förvaltningsfastigheterna, med en antagen kostnad om 30 kr/kvm avseende fastighetsadministration.
- Tillväxten i driftsöverskottet/kassaflödet har antagits öka med 1 % per år under kalkylperioden.

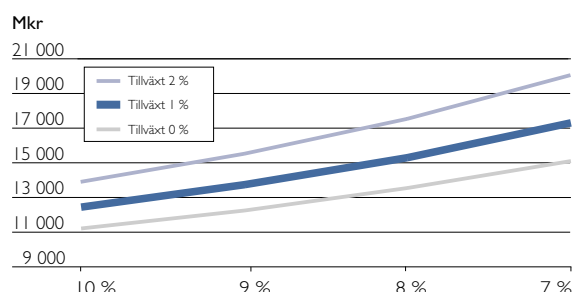
- Fastighetsbeståndets genomsnittliga ekonomiska livslängd har antagits till 50 år.
- Soliditeten har antagits till 30 %.
- Projekt och mark har antagits till 864 Mkr.
- Avkastningskravet beräknas enligt följande:

	Avkastningskrav, %	Andel av kapital, %	Vägt avkastningskrav, %
Eget kapital	9,2–19,3	30	2,8–5,8
Lånat kapital	6,0	70	4,2
Vägt avkastningskrav		100	7,0–10,0

Mkr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Hysesvärde	1 571	1 587	1 603	1 619	1 635	1 651	1 668	1 684	1 701	1 718	1 735
Hysesintäkter	1 452	1 492	1 522	1 538	1 553	1 569	1 584	1 600	1 616	1 632	1 649
Uthyrningsgrad	92%	94%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Fastighetskostnader	-490	-495	-500	-505	-510	-515	-520	-525	-531	-536	-541
Driftsöverskott = kassaflöde	962	997	1 022	1 033	1 043	1 054	1 064	1 075	1 085	1 096	1 108
Diskonterat kassaflöde år 1–9	6 666										
Diskontering restvärde år 10	6 970										14 524
Antaget värde, projekt och mark	864										
Summa fastighetsvärde	14 500										

Fastighetsbeståndets värde vid olika avkastningskrav och tillväxt

I diagrammet visas hur fastighetsbeståndets beräknade värde varierar vid olika antaganden om avkastningskrav och tillväxt.



Substansvärde

Castellum har per den 31 december 2000 internt värderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 10-årig kassaflödesmodell, som översiktligt beskrivits på föregående sida.

Utgångspunkten för den interna värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet, av dels dess framtida intjäningsförmåga och dels avkastningskravet. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 2 %, hänsyn tagits till dels eventuell hyrespotential utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader.

Avkastningskravet på eget kapital är individuellt för varje fastighet och baseras på antagen realränta om 4 %, inflation om 2 % samt riskparameter i intervallet 3,9–15,3 %. Riskparametern är individuell för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, ort, läge på orten, teknisk standard samt kontraktssammansättning.

Kostnaden för lånat kapital skiljer sig åt beroende på fastighetskategori och uppgår till 6,5–7,5 %.

Avkastningskravet på totalt kapital beräknas genom att avkastningskravet på eget kapital samt lånekostnaden vägs samman utifrån soliditetsnivåer om 25–45 % beroende på fastighetskategori. Avkastningskravet, vilket ligger i intervallet 8,9–11,0 % för kontor/butik, 10,4–13,7 % för lager/industri samt 7,4–8,9 % för bostäder, används för att diskontera det bedömda kassaflödet.

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

Den interna värderingen visar ett långsiktigt avkastningsvärde om 14 790 Mkr, motsvarande ett övervärde om 3 746 Mkr.

För att säkerställa värderingen har 100-talet fastigheter värdemässigt motsvarande 53 % värderats av Catella Fastighetsekonomi AB. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna, men även med syftet att spegla den totala portföljens sammansättning avseende fastighetskategori och geografi. Catellas värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 7 756 Mkr inom ett värdeintervall om +/- 9 %. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 7 694 Mkr. Det kan konstateras att på portföljnivå överensstämmer den externa värderingen väl med den interna, även om individuella skillnader förekommer.

Substansvärde per aktie, efter full skatt 28 %, uppgick till 155 kronor, vilket kan jämföras med 132 kronor per aktie vid föregående årsskifte. Nettoförändringen består av, årets resultat, värdeförändring fastigheter, utdelning samt effekt av inlösen/återköpsprogrammet.

Det bör dock framhållas att en fastighets verkliga värde endast kan fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingarna är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. De värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast ligger inom +/- 10 %, skall ses som ett mått på den osäkerhet som eventuellt kan finnas i dylika bedömningar. Det kan dock konstateras att Castellum under 2000 genomförde fastighetsförsäljningar för ett totalt försäljningspris om ca 600 Mkr, vilket med 54 Mkr översteg föregående års värdering.

Av nedanstående tabell framgår övervärdets fördelning per fastighetskategori samt Castellums substansvärde.

	Värdering, Mkr	Kronor/kvm	Bokfört värde, Mkr	Övervärde/ Substansvärde, Mkr
Kontor/butik	7 968	8 396	5 950	2 018
Lager/industri	4 177	3 787	3 302	875
Bostäder	1 781	8 362	1 378	403
Projekt och mark	864	—	414	450
Summa	14 790		11 044	3 746
Uppskjuten skatt, 28 %				– 1 049
Redovisat eget kapital				3 642
Substansvärde				6 339
Substansvärde per aktie (41 000 000 aktier)				155 kr/aktie

Miljö

Miljöfrågorna har hög prioritet i Castellums verksamhet och betraktas som en förutsättning för att uppnå ekonomiska mål samt bidra till ett uthålligt samhälle. Miljöarbetet är därför en kontinuerlig process integrerad med den dagliga verksamheten och väl förankrat i företagsledningen. Stor vikt läggs vid helhetssyn, engagemang och kompetens.

Citat ur Castellums miljöpolicy

Castellumkoncernen skall genom aktivt ägande utveckla småskaliga fastighetsbolag med närhet till marknad och kunder. Verksamheten skall bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljön och på ett resurssnålt sätt, för att bidra till en varaktig och hållbar utveckling.

Castellum betraktar miljöarbetet som en förutsättning för att kunna nå företagets mål – långsiktigt bästa ekonomiska utfall och därigenom snabbast möjliga värdetillväxt i fastighetsbeståndet.

De småskaliga fastighetsbolagen skall utvecklas och positioneras genom en tydlig identitet och stor självständighet i sin verksamhet. Verksamheten skall drivas utifrån en gemensam grundsyn om marknadsorientering, kundnytta och miljöansvar.

Fastighetsbolagen skall möta eller helst överträffa hyresgästernas krav och förväntningar på miljöanpassade lokaler och bostäder.

Miljöpolicyen täcker hela Castellumkoncernens verksamhet, såväl förvaltning, drift och underhåll, som ROT och eventuell nyproduktion.

Med ”miljöpåverkan” avser vi val av material och materialförbrukning, val av energislag och energiförbrukning samt restprodukter i form av fast avfall eller utsläpp till luft och vatten.

Miljöarbetets struktur

I Castellumkoncernen finns sedan 1995 ett gemensamt miljöprogram i form av policy och riktlinjer för miljöarbetet samt övergripande mål för ett antal miljöområden. I enlighet med Castellums affärsidé bedrivs miljöarbetet lokalt i varje dotterbolag. De sex dotterbolagen har definierat detaljerade mål inom varje miljöområde och fastställt dessa i en handlingsplan. Genomgång av handlingsplanen och målluppfyllelsen sker varje år.

Miljöarbetet ingår som en naturlig del i respektive VDs ansvarsområde och till sin hjälp har denne en därtill utsedd miljösamordnare. Miljöarbetet avrapporteras fortlöpande på respektive bolags styrelsesammanträden.

Miljöarbetet är ett kontinuerligt arbete som tar tid och är beroende av engagerade medarbetare för att få ett lyckat resultat. Inom Castellum sker arbetet i tvärfunktionella grupper där samtliga medarbetare engageras. Alla medarbetare har genomgått minst en halv dags miljöutbildning och flertalet bolag har kontinuerligt utbildning av sina anställda.

Castellum arbetar med följande miljöområden:

- Energi
- Vatten och avlopp
- Avfallshantering
- Förvärv, byggnation och underhåll
- Inköp
- Miljöskadliga och hälsovådliga ämnen
- Grönområde, närmiljö
- Trafik och transporter
- Administration och kontor
- Hyresgästernas verksamheter

Castellums miljöområden och relationen till omvärlden



Bildidé: Ekosofia AB



Viktiga händelser i Castellums miljöarbete under år 2000

- I fastigheter om ca 56 000 kvm har uppvärmningen konverterats från olja till fjärrvärme.
- 61 % av all el som upphandlas är märkt Bra Miljöval eller kommer från vattenkraft. I början av 2001 har tecknats ett gemensamt avtal om leverans av Bra Miljöval-el med Sydkraft.
- I syfte att minska energianvändningen genomförs driftoptimering i fastigheterna.
- Aspholmen Fastigheter AB har installerat bergvärme i en nybyggd fastighet om 3 200 kvm i Örebro.

Energi

Övergripande miljömål:

Energiförbrukningen skall minimeras genom effektivare användning och de energikällor som är bra ur miljösynpunkt skall prioriteras.

Bolagen inom Castellum arbetar kontinuerligt i alla fastigheter med åtgärder för att minska och bibehålla en låg förbrukning av värme och fastighetsel. Genom regelbunden uppföljning av förbrukningen kan fastigheter med hög förbrukning bearbetas. Arbetet med energibesparingar är ekonomiskt lönsamt och ger dessutom bättre kvalitet i förvaltningen.

Exempel på åtgärder är utbyggnad av datoriserade styr- och reglersystem för värme och ventilation samt byte till lågenergilampor och rörelsestyrda belysningar. Gamla ventilationssystem med hög energiförbrukning byts efterhand ut mot nya energisnåla installationer, alternativt fjärrkyla.

Harry Sjögren AB har under år 2000 drivit ett stort energibesparingsprojekt i en fastighet om ca 21 000 kvm i Borås. Fastigheten har tidigare delvis värmts upp med el och möjligheten att styra dessa installationer har varit begränsad. Numera värms fastigheten upp med fjärrvärme och 256 kg köldmedia har ersatts med fjärrkyla. Fastigheten har dessutom en ny datoriserad styrfunktion, som leder till bättre kontroll av flöden och en mer energisnål lösning. Belysnings-

armaturer är utbytta mot moderna, energisnåla och mer arbetsmiljöanpassade. Byte av gamla fläktaggregat har minskat energiförbrukningen för ventilationen med en tiondel.

Eklandia Fastighets AB har med hjälp av driftsoptimering halverat energiförbrukningen i en fastighet om ca 4 000 kvm i Göteborg.

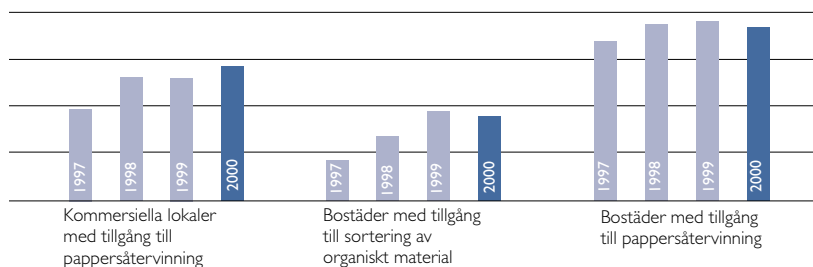
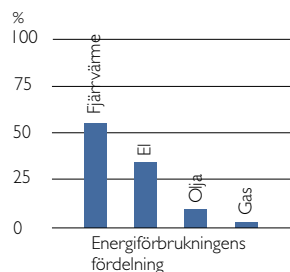
I Örebro har Aspholmen Fastigheter AB byggt en ny fastighet om 3 200 kvm där uppvärmning och kylning sker med bergvärme, s k bergkollektor. Bergvärmens hanterar kyla ner till -19 grader och eventuellt ytterligare uppvärmningsbehov täcks av fjärrvärme.

Eklandia Fastighets AB, Fastighets AB Briggen samt delar av Fastighets AB Corallen köper el märkt Bra miljöval, s k grön el. Fastighets AB Brostaden köper el från vattenkraft till sina fastigheter. I början av 2001 har ett gemensamt avtal om leverans av Bra Miljöval-el tecknats med Sydkraft.

Ett kontinuerligt arbete pågår med att konvertera fastigheternas uppvärmning till fjärrvärme i syfte att minska användningen av icke förnyelsebara energikällor. Under år 2000 har uppvärmningen i fastigheter om ca 56 000 kvm (16 000) konverterats från olja till fjärrvärme.

I syfte att minska miljöpåverkan från kylning fasas köldmedia ut enligt gällande lagstiftning. Fjärrkyla har installerats i ca 20 000 kvm (23 000).

I tabellen på följande sida redovisas energiförbrukningen under perioden 1998–2000. Den totala energiförbrukningen har ökat från 1999 till 2000, framförallt beroende på ett större fastighetsbestånd. Förbrukningen är i hög grad beroende på fastighetsbeståndets storlek, sammansättning, uthyrningsgrad, den verksamhet som bedrivs i lokalen samt väderlek. I Castellums fastighetsbestånd står hyresgästerna själva för energikostnaden avseende en yta om ca 470 000 kvm.



Vatten och avlopp

Övergripande mål

Vattenförbrukningen och utsläppen av miljöstörande ämnen i avloppen skall minimeras.

Bolagen inom Castellum arbetar kontinuerligt med åtgärder för att minska och bibehålla en låg förbrukning av vatten. Exempel på åtgärder är installation av snålspolande kranar och toaletter. Nedan redovisas vattenförbrukningen under 1998–2000.

Energi- och vattenförbrukning

	2000	1999	1998
Fjärrvärme, MWh	126 378	140 086	144 090
El, MWh	77 304	64 501	62 215
Olja, MWh	18 405	17 725	17 995
Gas, MWh	7 157	4 889	6 754
Vatten, m³	932 562	880 616	1 086 129
Uthyrningsbar yta 31 dec, tkvm	2 309	2 232	2 072
Ekon. uthyrningsgrad 31 dec	92,4%	91,3%	89,7%

Avfallshantering

Övergripande miljömål

Den totala avfallsmängden skall minimeras och möjligheterna till källsortering skall utökas.

Sedan 1996 pågår ett systematiskt arbete i syfte att erbjuda hyresgästerna möjligheter till källsortering och därigenom minska mängden avfall som behöver deponeras. För att lyckas i detta arbete krävs samverkan med hyresgäster och entreprenörer samt kontinuerlig information till både hyresgäster och medarbetare.

Castellum är fastighetsägare i 35 kommuner, vilka har kommit olika långt i sin hantering av avfallet. Genom att införa källsortering ökar bolagen kraven på de kommuner som inte hanterar avfallet på bästa möjliga sätt.

Arbetet med källsortering i kommersiella lokaler är individuellt för varje fastighet och beroende av hyresgästernas verksamhet. I de fastigheter där källsortering är införd, har hyresgästerna och den lokala renhållningsentreprenören medverkat i utformningen av lösningarna. Av de kommersiella hyresgästerna har 71 % (66) möjlighet till pappersåtervinning och källsortering med 3–5 fraktioner införs kontinuerligt i fastigheterna. Av bostadshyresgästerna har 45 % (47) möjligheter att sortera organiskt material och 92 % (93) har tillgång till pappersåtervinning.

Vid rivning källsorteras rivningsavfallet i samarbete med olika entreprenörer. Fastighets AB Corallen har till exempel under år 2000 genomfört en miljöanpassad, selektiv rivning av en fastighet. På fastigheten planeras uppförandet av en ny byggnad, delvis av återanvänt byggmaterial.

Förvärv, byggnation, underhåll och inköp

Övergripande miljömål

All nyproduktion, liksom renovering, om- och tillbyggnad samt underhåll skall ske med minsta möjliga miljöpåverkan. Det gäller såväl planering, projektering och produktion som hänsyn till nyttjande och återbruk eller rivning.

Inköp av varor och tjänster skall ske så att minsta möjliga miljöstörning uppstår. Detta gäller såväl i samband med varans eller tjänstens produktion och användande som vid återanvändning, återvinning och deponi. Hänsyn skall även tas till transporter.

När en fastighet förvärvas görs en noggrann teknisk besiktning av såväl fastigheten som nuvarande och tidigare verksamheter i fastigheten med avseende på deras miljöpåverkan.

Vid nyproduktion, ombyggnad och underhåll ställs kontraktsmässiga krav på leverantören. Leverantören skall kunna uppvisa miljöpolicy samt en miljöplan för entreprenörens materialhantering, produkt- och materialval, arbetsmetodik, material- och miljödeklaration samt omhändertagande av avfall. Transporter av varor samordnas i största möjliga mån.



Miljöskadliga och hälsovådliga ämnen samt grönområden och närmiljö

Övergripande miljömål

Användningen av miljöfarliga och miljöskadliga ämnen skall minimeras.

För att kunna minimera användningen av miljöskadliga och hälsovådliga ämnen har bolagen inventerat vilka ämnen som förekommer och hur dessa används. De kemikalier som används är miljömärkta i den mån så är möjligt.

Fastigheterna besiktigas systematiskt med avseende på eventuellt förekommande miljörisker såsom asbest, PCB och elektromagnetiska fält. Kartläggning och omhändertagande av tungmetaller pågår i fastigheterna.

Tidigare användning av fastigheterna har också kartlagts med hänsyn till deras eventuella påverkan på byggnader och mark.

För skötsel av grönytor använder alla bolag idag mekanisk rensning i kombination med ättika för ogräsbekämpning. Som drivmedel till gräsklippare används sk miljöbensin, alkylatbensin.

Trafik och transporter

Övergripande miljömål

De transporter som sker inom verksamheten, skall minimeras och genomföras med så låg miljöbelastning som möjligt. Inköp av fordon med miljöanpassade drivmedel skall prioriteras.

Alla bolag har anskaffat nya servicebilar med låg bränsleförbrukning. De bilar som köpts in till fastighetsansvariga på Fastighets AB Brostaden, Eklandia Fastighets AB, Harry Sjögren AB och Fastighets AB Briggen körs på rapsolja.

Aspholmen Fastigheter AB har under året lyckats få en av lokaltrafikens i Uppsala busslinjer förlagd till en av bolagets större kommersiella fastigheter.

Övriga områden

Målet med företagets egen kontorsverksamhet är att den skall bedrivas med minsta möjliga miljöbelastning och inom området administration och kontor anpassas inköp, förbrukning och avfallsrutiner för att uppnå minsta möjliga miljöpåverkan.

Det övergripande målet är att hyresgästernas verksamhet som bedrivs i Castellums fastigheter skall medföra så liten miljöbelastning som möjligt. Vid tecknandet av hyreskontrakt med nya hyresgäster vägs miljöaspekten in.

Intressenter

De lokala dotterbolagen samarbetar i miljöfrågor med andra företag och organisationer. Därigenom får man erfarenhetsutbyte och kan informera om det egna bolagets miljöåtgärder. Den externa kommunikationen om miljöarbetet är viktig för att visa medarbetare, kunder och andra intressenter hur miljöarbetet fortskrider.

De lokala dotterbolagen informerar hyresgäster, medarbetare och andra intresserade om sitt miljöarbete i bl a kundtidningar och på Internet.

Castellum är utvalt av Robur/Föreningssparbankernas Miljöfond som en lämplig aktie att investera i eftersom Castellum "bedriver ett miljöarbete som placerar företaget bland de ledande i branschen".

Under år 2000 klassades Castellum som ett av de 50 miljömässigt mest progressiva börsföretagen av miljöorganisationen Det Naturliga Steget.

Under år 2000 tillsattes en miljögrupp med en representant från varje bolag. Miljögruppens uppgift är att dels sprida kunskaper om det miljöarbete som bedrivs inom Castellumkoncernen, dels aktivt utvärdera det miljöarbete och den produkt- och metodutveckling som pågår i omvärlden.

Castellum har inga pågående miljötvister.

Mål inför 2001

Eftersom fastighetsförvaltning är en verksamhet där det kan ta lång tid innan tydliga effekter av miljöfrämjande åtgärder kan avläsas, gäller de gemensamma övergripande miljömålen över en längre tidsperiod. Som tidigare påpekats är dessutom målen att betrakta som kontinuerligt pågående processer där varje lokalt bolag har varierande kvantifierbara delmål. Följaktligen är de gemensamma övergripande målen för år 2001 desamma som gällde för 2000. Varje bolag har detaljerade miljösmål för varje miljöområde.

Styrelse och revisorer

Styrelsens arbete under 2000

Castellums styrelse skall enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter med i förekommande fall högst två suppleanter. I nuläget består styrelsen av sex ordinarie ledamöter och inga suppleanter. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

Castellums styrelse har under år 2000 utöver ett konstituerande sammanträde haft 19 sammanträden, varav 7 ordinarie och 12 extra sammanträden.

Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under året kan nämnas bokslut, affärsplan, företagsgemensamma policies, övergripande strategier, arbetsordning för styrelsen, finansieringsfrågor, förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, bolagets försäkringssituation, incitamentsavtal samt VD-skifte och firmateckning.

Merparten av årets extra styrelsesammanträden genomfördes under första kvartalet och var föranledda av Castellums bud på Diligentia. Vidare har extra sammanträden hållits för behandling av villkor och genomförande av det program för inlösen och återköp av egna aktier som den ordinarie bolagsstämman den 24 maj 2000 bemyndigade styrelsen att genomföra.

Vid den ordinarie bolagsstämman valdes, till ny ordinarie ledamot av styrelsen, Lars-Erik Jansson, vilken i mars tillträdde som ny verkställande direktör i Castellum AB efter Thomas Alexandersson som avböjt omval till styrelseledamot. Vid det efterföljande konstituerande styrelsemötet omvaldes Jan Kvarnström till styrelsens ordförande.

Styrelse

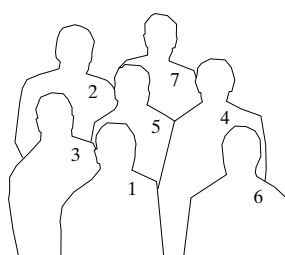
- 1 | **Jan Kvarnström**
Styrelsens ordförande. Född 1948. Invald i styrelsen 1994, ordförande sedan 1994. Andra uppdrag: styrelseordförande i De Boer Investment BV, vice ordförande i AB Swedcarrier samt styrelseledamot i Nobel Biocare AB, Array AB och Doxa Certex AB m fl.
Aktieinnehav: 400
- 2 | **Lars-Erik Jansson**
Född 1945. Verkställande direktör i Castellum AB sedan 22 mars 2000. Andra uppdrag: styrelseledamot i Sveriges Fastighetsägare Göteborg Första regionen ek. för. och Fastighetsarbetsgivarnas Förbund.
Aktieinnehav: 11 000
- 3 | **Göran Lindén**
Född 1944. Ledamot sedan 1999. Andra uppdrag: styrelseordförande i Insplanet AB samt styrelseledamot i Pricer AB, Acra Systems AB, Pripss Ringnes AB, Sjötte AP-fonden och Cycleurope AB.
Aktieinnehav: 0
- 4 | **Mats Israelsson**
Född 1940. Ledamot sedan 1997. Egen verksamhet i Mats Israelsson Konsult AB. Andra uppdrag: styrelseordförande i Forsen Projekt AB samt styrelseledamot i Civitas Holding AB, Kungsleden AB, Statliga Akademiska Hus i Linköping AB, Jones Lang LaSalle AMS AB och Veidekke Bostad & Fastighet AB.
Aktieinnehav: 6 000
- 5 | **Gunnar Larsson**
Född 1940. Ledamot sedan 1996. Andra uppdrag: styrelseordförande i Andra AP-fonden, Systembolaget AB, Tholin & Larsson-Gruppen AB och Göteborgsoperan AB.
Aktieinnehav: 1 286
- 6 | **Stig-Arne Larsson**
Född 1943. Ledamot sedan 1997. Egen verksamhet i Sal Ventures AB. Andra uppdrag: styrelseordförande i Trade Doubler AB och Emunity AB samt styrelseledamot i Generic Systems AB, Svenska Brand AB, Secode AB och Oz. Com Inc.
Aktieinnehav: 500

Styrelsesekreterare

- 7 | **Anders Wikström**
Född 1949. Styrelsesekreterare sedan 1994.
Advokat, Mannheimer Swartling Advokatbyrå.
Aktieinnehav: 343

Ovanstående uppgifter avser förhållandet den 7 februari 2001. Aktieinnehavet omfattar eget, makas, omyndiga barns och närstående bolags innehav.

STYRELSE



REVISORER



Ulf Egenäs
Auktoriserad revisor Deloitte & Touche AB. Född 1938. Revisor i bolaget sedan 1994.



Caj Nackstad
Auktoriserad revisor KPMG. Född 1945. Revisor i bolaget sedan 1994.



Sven Samuelsson
Auktoriserad revisor KPMG. Född 1940. Revisorssuppleant i bolaget sedan 1995.

Företagsledning

Företagsledning

Lars-Erik Jansson

Verkställande direktör. Född 1945. Anställd sedan 1994.
Aktieinnehav: 11 000

Håkan Hellström

Ekonomi- och finansdirektör, vice verkställande direktör med ansvar för aktiemarknadskontakter. Född 1956.
Anställd sedan 1994.
Aktieinnehav: 7 000

Bolagets tekniske direktör, Jan Sundbom, som ingick i företagsledningen, avgick med pension den 1 februari 2001.

Castellum ABs förutvarande verkställande direktör, Thomas Alexandersson, lämnade sin befattning den 22 mars 2000 och efterträddes då av Lars-Erik Jansson, tidigare vice VD i bolaget. Samtidigt utsågs Castellums ekonomi- och finansdirektör, Håkan Hellström, med bibehållna arbetsuppgifter, till vice VD i bolaget.



Lars-Erik Jansson

Håkan Hellström

Övriga ledande befattningshavare

Tage Christoffersson

Verkställande direktör i Eklandia Fastighets AB.
Född 1952. Anställd sedan 1994.
Aktieinnehav: 3 500

Bengt Arne Johansson

Verkställande direktör i Fastighets AB Briggen.
Född 1943. Anställd sedan 1996.
Aktieinnehav: 4 900

Göran Mårtensson

Verkställande direktör i Fastighets AB Corallen.
Född 1942. Anställd sedan 1994.
Aktieinnehav: 4 400

Nils Pers

Verkställande direktör i Fastighets AB Brostaden.
Född 1960. Anställd sedan 1994.
Aktieinnehav: 2 815

Jan Stridbeck

Verkställande direktör i Aspholmen Fastigheter AB.
Född 1937. Anställd sedan 1994.
Aktieinnehav: 5 500

Christer Sundberg

Verkställande direktör i Harry Sjögren AB.
Född 1955. Anställd sedan 1994.
Aktieinnehav: 2 450

Anette Engström

Finanschef i Castellum AB.
Född 1961. Anställd sedan 2000.
Aktieinnehav: 650

Ovanstående uppgifter avser förhållandet den 7 februari 2001. Aktieinnehavet omfattar eget, makas, omyndiga barns och närstående bolags innehav.



Tage Christoffersson

Bengt Arne Johansson

Göran Mårtensson

Nils Pers



Jan Stridbeck

Christer Sundberg

Anette Engström

Castellumaktien

Castellumaktien är noterad på OM Stockholmsbörsens O-lista, Attract 40.

Kursutveckling och omsättning

Kursen på castellumaktien per 31 december 2000 var 104 kronor, vilket innebar en uppgång med 25 % under året. Under samma period har OM Stockholmsbörsens Generalindex (OMX) sjunkit med 12 % och Carnegie Real Estate Index (CREX) stigit med 36 %. Totalavkastningen på castellumaktien uppgick under 2000 till 32 % inkluderat utdelning om 4,50 kronor och genomsnittligt värde av inlösenrätt om 0,98 kronor per aktie. Castellumaktiens högsta betalkurs under året, 111 kronor, noterades den 4 december och den lägsta betalkursen, 68 kronor, noterades den 15 mars. Sedan introduktionen den 23 maj 1997 har aktien stigit med 104 % utifrån ett introduktionspris om 51 kronor, vilket kan jämföras med OMX som stigit med 65 % och CREX med 77 %. Aktiekursen vid årets slut motsvarar ett börsvärde om 4 472 Mkr.

Under 2000 har drygt 39 miljoner aktier omsatts inklusive återköpta egna aktier, motsvarande i genomsnitt ca 156 tusen aktier per dag.

Utdelning

För verksamhetsåret 2000 föreslår styrelsen en utdelning om 5,50 kronor per aktie motsvarande 5,3 % direktavkastning på aktiekursen vid årets utgång. Utifrån årets vinst per aktie om 8,49 kronor innebär detta en utdelningsandel om 65 %.

Inlösen och återköp

Den ordinarie bolagsstämman den 24 maj 2000 beslutade att godkänna ett inlösen/återköpsprogram. Erbjudandet om inlösen avsåg var sjunde aktie till 100 kronor per aktie, innebärande att 6 998 323 aktier om totalt ca 700 Mkr har lösts in. Till ledning för den kommande realisationsvinstbeskattningen har Riksskatteverket fastställt anskaffningsvärdets fördelning varvid 98,3 % hänförs till aktier och resterande 1,7 % till inlösenrätter. (För exempel se www.castellum.se under aktien)

Under året har återköp skett av 2 001 677 egna aktier för 194 Mkr. Med ett nominellt värde om 2 kronor per aktie utgör de återköpta egna aktierna 4,7 % av aktiekapitalet. Antalet registrerade aktier, efter inlösen av de under året temporärt nyemitterade C-aktierna, uppgår till 43 001 677, medan antalet utestående aktier, exklusive återköpta egna aktier, uppgår till 41 000 000.

Aktiekapital och aktieägare

Aktiekapitalet uppgår till 86 Mkr, fördelat på 43 001 677 aktier med ett nominellt värde om vardera 2 kronor. Varje aktie, förutom återköpta egna aktier, berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i Castellums kapital.

Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare till ca 7 100. De största svenska aktieägarna och innehavens storleksmässiga fördelning framgår av efterföljande tabeller.

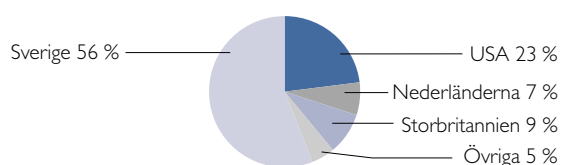
Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier.

Andelen aktier registrerade i utlandet uppgick vid årets slut till 44 %. De utländska ägarna är företrädesvis fonder i USA, Storbritannien och Nederländerna.

Aktieägare per 2000-12-31

Aktieägare	Antal aktier	Andel av röster och kapital
Sjätte AP-fonden	6 277 438	15,3%
Fjärde AP-fonden	3 428 000	8,4%
Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt	1 028 338	2,5%
Handelsbanken Liv Försäkrings AB	922 858	2,3%
Livförsäkrings AB Skandia	912 586	2,2%
Didner & Gerge Aktiefond	432 543	1,1%
Roburs Miljöfond	294 000	0,7%
Östersjöstiftelsen	291 434	0,7%
Carlson Småbolagsfond	280 000	0,7%
Handelsbankens Aktiefond Index	260 300	0,6%
Svenska Arbetsgivareföreningen	250 000	0,6%
Schmitz, Rolf	200 000	0,5%
Handelsbankens Småbolagsfond	182 029	0,4%
Larona Aktiebolag	170 000	0,4%
Stiftelsen för kunskaps- och kompetensutveckling	150 000	0,4%
Wasa Fastighetsfond	118 115	0,3%
Ansvar Aktiefond Sverige	102 000	0,2%
Sjöstrand, Peter	100 000	0,2%
Norman, Bengt	100 000	0,2%
Övriga svenska aktieägare	7 254 546	17,8%
Aktieägare registrerade i utlandet	18 245 813	44,5%
Totalt utestående aktier	41 000 000	100,0%
Återköpta egna aktier	2 001 677	—
Totalt registrerade aktier	43 001 677	100,0%

Aktier fördelade per land



Aktiernas fördelning

Aktieinnehav antal aktier	Summa innehav och röster	Andel röster	Antal ägare	Andel ägare
1 – 500	1 082 650	2,6%	4 743	66,8%
501 – 1 000	969 979	2,4%	1 149	16,2%
1 001 – 2 000	862 098	2,1%	529	7,5%
2 001 – 5 000	1 212 272	3,0%	361	5,1%
5 001 – 10 000	1 052 829	2,5%	142	2,0%
10 001 – 20 000	1 066 534	2,6%	72	1,0%
20 001 – 50 000	1 452 079	3,5%	46	0,6%
50 001 – 100 000	1 829 142	4,5%	24	0,3%
100 001 –	31 472 417	76,8%	36	0,5%
	41 000 000	100,0%	7 102	100,0%

Data per aktie

	00-12-31	99-12-31	98-12-31
Resultat efter skatt, kr	8,49	6,56	5,24
Kassaflöde förvaltning, kr	10,72	8,70	7,14
Eget kapital, kr	88,83	87,40	85,26
Fastigheternas bokförda värde, kr	269,37	204,84	173,90
Utdelning, kr (2000 föreslagen)	5,50	4,50	3,50
Aktiekurs senast betalt, kr	104,00	83,00	88,00
P/e-tal	12,2	12,7	16,8
P/ce-tal	9,7	9,5	12,3
Aktiens direktavkastning	5,3%	5,4%	4,0%

Svenska börsnoterade fastighetsbolag

Det samlade börsvärdet för renodlade fastighetsbolag på OM Stockholmsbörsen uppgick vid utgången av 2000 till ca 44 miljarder kronor. De större renodlade fastighetsbolagen framgår av nedanstående tabell.

Mkr	Börsvärde 2000-12-29
Drott	13 220
Hufvudstaden	6 549
Castellum	4 472
Wihlborgs	4 056
Tornet	4 037
Pandox	2 390
Kungsleden	1 754
Ljungberggruppen	1 455
Mandamus	1 345
Wallenstam	1 169
Capona	1 152

Aktiemarknadskontakter – Investor Relations

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

Aktiemarknadskontakterna bygger på den planlagda ekonomiska rapporteringen i form av delårsrapporter/bokslutskommuniké. Därutöver lämnas pressmeddelanden vid större affärshändelse eller annan nyhet som bedöms vara av intresse för aktie marknaden.

Under året har ett stort antal presentationer av Castellum genomförts såväl vid besök från investerare och analytiker som vid investerarträffar i samarbete med affärstidningar, fondkommissionärer eller föreningar i både Sverige och utlandet.

Ett 15-tal såväl svenska som utländska analytiker/fondkommissionärsfirmor följer kontinuerligt Castellums utveckling och upprättar analyser.

Aktuell ekonomisk information om Castellum finns tillgänglig på bolagets webbplats på Internet under domänen www.castellum.se. Där visas delårsrapporter och pressmeddelanden samt fortlöpande uppdatering av fastighetsbestånd och aktiekurs.

Kursutveckling och omsättning 23 maj 1997–9 februari 2001



Ekonomisk översikt

Sammanfattning

Förvaltningsresultatet, d v s årets resultat exklusive vinster från fastighetsförsäljningar, jämförelsestörande poster och skatt uppgick till 401 Mkr (346), motsvarande 8,60 kr (6,92) per aktie. Förbättringen, som uppgår till 24 %, har främst uppnåtts genom ökade hyresintäkter men resultatet har också påverkats positivt av genomförda förvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Under den senaste treårsperioden har såväl förvaltningsresultatet som resultat efter skatt, kassaflöde och utdelning per aktie förbättrats med i genomsnitt ca 20 % per år.

Data per aktie

Kr	2000	1999	1998	1997
Förvaltningsresultat	8,60	6,92	5,50	4,74
<i>Förändring</i>	<i>+24%</i>	<i>+26%</i>	<i>+16%</i>	
Resultat efter skatt	8,49	6,56	5,24	4,20
<i>Förändring</i>	<i>+29%</i>	<i>+25%</i>	<i>+25%</i>	
Kassaflöde förvaltn.	10,72	8,70	7,14	6,30
<i>Förändring</i>	<i>+23%</i>	<i>+22%</i>	<i>+13%</i>	
Utdelning	5,50	4,50	3,50	2,75
<i>Förändring</i>	<i>+22%</i>	<i>+29%</i>	<i>+27%</i>	

Hyresintäkterna uppgick till 1 435 Mkr (1 256) och den ekonomiska uthyrningsgraden var under året 92,4 % (91,3). Driftsöverskottet före avskrivningar uppgick till 922 Mkr (761), motsvarande en direktavkastning om 8,9 % (8,4). Efter avskrivningar om 100 Mkr (89) var bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen 822 Mkr (672).

Under året har fastigheter sålts med ett sammanlagt försäljningspris om 598 Mkr (425), vilket innebär en vinst om 142 Mkr (109).

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 61 Mkr (55), varav kostnader för incitamentsprogram till företagsledningen 11 Mkr (8).

Rörelseresultatet före finansnetto uppgick till 891 Mkr (726). Finansnettot, som var -360 Mkr (-271), har jämfört med föregående år, utöver förändrad fastighetsportfölj, påverkats med 20 Mkr i räntekostnader såsom en effekt av inlösen/återköpsprogrammet. På grund av underskottsavdrag, som uppgår till 1,3 Mdr, uppstår i princip ingen aktuell betald skattekostnad. Dock redovisas en icke kassaflödespåverkande uppskjuten skattekostnad om 134 Mkr (127).

Under året har investerats för totalt 1 352 Mkr (1 993), varav 801 Mkr (1 397) avser förvärv och 551 Mkr (596) investeringar i befintliga fastigheter.

I syfte att anpassa kapitalstrukturen i bolaget har under år 2000 inlösen och återköp av nio miljoner egna aktier genomförts för 900 Mkr. Detta har sänkt bolagets soliditet till 32 % mot 40 % vid föregående årsskifte. Genom inlösen/återköp ökar räntekostnaderna med 53 Mkr på helårsbasis. Eftersom antalet aktier minskar relativt sett mer har dock inlösen/återköp en positiv påverkan på resultat och substans per aktie. Effekten av inlösen/återköp kommer att få fullt genomslag först under 2001.

Hyresintäkter

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick 2000 till 1 435 Mkr (1 256). Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor.

Hyresvärde

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

Nedanstående tabell visar hyresvärdet per kvm fördelat per fastighetskategori och geografiskt område.

Hyresvärde per kvm

Kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	Bostäder	Totalt
Storgöteborg	969	498	861	689
Öresundsområdet	899	489	850	720
Storstockholm	1 045	644	—	885
Västra Småland	687	372	742	510
Mälardalen	755	526	805	665
Totalt	893	494	844	694
Jämförelse 1999	862	468	817	665
<i>Förändring</i>	<i>+3,6%</i>	<i>+5,6%</i>	<i>+3,3%</i>	<i>+4,2%*</i>

* Vägt efter kategorifördelning per 31 december 2000.

Hyresvärdet per kvm har som synes stigit med ca 4 % under året. Förbättringen beror på såväl höjda reala hyresnivåer som hyreshöjningar vidtagna med anledning av gjorda investeringar samt på förvärv och försäljningar inom respektive kategori.



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. Av de kontrakt som har omförhandlats under år 2000 har cirka en tredjedel förlängts med oförändrade villkor medan en mindre del har sagts upp för avflyttning. Resterande omförhandlingar har medfört ökade hyresintäkter om i storleksordningen 15–20 %.

I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul innebärande en uppräknings av hyran motsvarande viss andel av inflationen under föregående år alternativt en minimiuppräknings. På grund av låg inflation har någon uppräknings under år 2000 ej skett.

Hyresnivån för bostäder omförhandlas i princip varje år med respektive hyresgästförening. Vägledande i förhandlingarna är de kommunägda bolagens hyresnivåer som under året i huvudsak varit oförändrade.

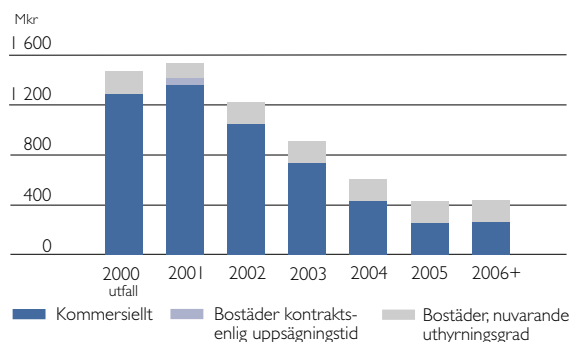
Kontraktsförfallostrukturen avseende Castellums kommersiella bestånd framgår av nedanstående tabell.

Kontraktsförfallostruktur

Löptid	Antal kontrakt	Antal tkm	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt				
2001	772	241	164	12%
2002	1 041	457	324	24%
2003	824	458	327	25%
2004	448	303	215	16%
2005	97	161	134	10%
2006 +	89	193	167	13%
Summa	3 271	1 813	1 331	100%
Bostäder				
P-platser och övrigt	1 959	27	30	
Totalt	8 067	2 045	1 528	

Värdemässigt förfaller 61 % av kontrakten före utgången av år 2003. En förklaring till den relativt låga andelen under 2001 är att vissa kontrakt, på grund av uppsägningstider, redan är omförhandlade under år 2000. Den mest förekommande löptiden på ett nytecknat kontrakt är för närvarande 3–5 år.

Kontrakterade framtida hyresintäkter



Diagrammet ovan avser kontrakterade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt. Då bostadskontrakt är ett "tills-vidare kontrakt" redovisas dels framtida hyresintäkter utifrån nuvarande uthyrningsgrad och dels den rent formella återstående kontraktstiden, tre månaders uppsägningstid utöver uppsägningstiden.

Castellum har en stor riskspridning i kontraktsportföljen. Koncernen har ca 3 300 kommersiella och 2 800 bostadskontrakt vars storleksmässiga spridning framgår av nedanstående tabell. De kommersiella kontrakten är även fördelade på många branscher och det enskilt största kontraktet svarar för mindre än en procent av koncernens totala hyresvärde.

Kontraktsstorlek

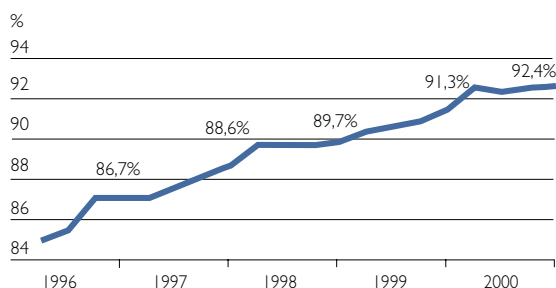
Kontraktsstorlek, Mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktsvärde, Mkr	Andel
Kommersiellt				
< 0,25	2 106	26%	194	13%
0,25–0,5	555	7%	198	13%
0,5–1,0	320	4%	225	15%
1,0–3,0	215	3%	341	22%
>3,0	75	1%	373	24%
Summa	3 271	41%	1 331	87%
Bostäder				
P-platser och övrigt	1 959	24%	30	2%
Totalt	8 067	100%	1 528	100%

Uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden i Castellum under 2000 var 92,4 % (91,3). Ökningen av uthyrningsgraden har uppnåtts trots att Castellum i enlighet med bolagets strategi sålt fastigheter med hög uthyrningsgrad och förvärvat fastigheter med

lägre uthyrningsgrad. Utvecklingen av den ekonomiska uthyrningsgraden framgår nedan.

Ekonomisk uthyrningsgrad



Målsättningen är att i befintligt bestånd inom en tvåårsperiod nå en uthyrningsgrad om 95 %. På grund av strategin att sälja mogna, fullt uthyrda fastigheter och att förvärva fastigheter med vakans kommer framtida utfallssiffror inte att vara direkt jämförbara med målsättningen.

Vad avser det kommersiella beståndet har brutto-uthyrningen av såväl vakanta som nyproducerade ytor under 2000 uppgått till ca 211 tkvm (216) motsvarande 176 Mkr (143), medan nettouthyrningen, d v s bruttouthyrningen minus uppsägningar, uppgick till 76 tkvm (78) motsvarande 94 Mkr (66).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2000 till 513 Mkr (495), vilket innebär 225 kr/kvm (231). I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, hyresgäst-anpassningar, 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. Avseende lager- och industri-fastigheter står dock hyresgästerna i flertalet fall för merparten av driftskostnaderna. Driftskostnaderna uppgick 2000 till 244 Mkr (234), vilket innebär 106 kr/kvm (108). Driftskostnaderna, som

bedöms ligga på en för verksamheten normal nivå, är väderleksberoende vilket innebär att de varierar kraftigt mellan såväl olika år som årstider.

Underhåll

Underhållskostnaderna består av såväl periodiska som löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. För 2000 har underhållskostnaderna varit 87 Mkr (82), vilket innebär 37 kr/kvm (38). Underhållskostnaderna bedöms ligga på en långsiktigt stabil nivå.

Enligt Castellums redovisningsprinciper kostnadsförs i huvudsak samtliga utgifter avseende underhåll och hyresgäst Anpassningar när skattelagstiftningen så tillåter. Detta innebär normalt att endast utgifter för värdehöjande åtgärder som förändrar fastighetens funktion, byggnadsstomme eller mer varaktiga delar aktiveras.

Hyresgäst Anpassning

Hyresgäst Anpassning består av kostnader för specifik lokalanpassning till enskild hyresgäst. En successivt ökande andel av hyresgäst Anpassningarna är hyreshöjande. Kostnader för hyresgäst Anpassning uppgick 2000 till 23 Mkr (27), vilket innebär 11 kr/kvm (13).

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden inklusive arrendeavgift för 2000 var 16 Mkr (15) och avser i huvudsak Storstockholm. Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavtalen är fördelade över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2000 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 55 Mkr (55) motsvarande 25 kr/kvm (27). Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastighetens taxeringsvärde. Huvuddelen av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna.



Skattesatsen för 2000 var 1,3 % på taxeringsvärdet för bostäder, 1 % på kontor/butik och 0,5 % på lager/industri.

Uthyrning och fastighetsadministration

Koncernens kostnader för uthyrning och fastighetsadministration uppgick 2000 till 88 Mkr (82), vilket innebär 39 kr/kvm (38). Med uthyrning och fastighetsadministration avses kostnader för den löpande fastighetsförvaltningen innefattande kostnader för såväl uthyrningsverksamhet, hyresförhandling, hyreskontrakt, hyresdebitering, hyreskrav som redovisning samt kostnader för projektadministration.

Sammanfattning fastighetskostnader

Nedan visas de fastighetsrelaterade kostnaderna per kvm fördelade per kategori och kostnadsslag.

Fastighetskostnader per kvm

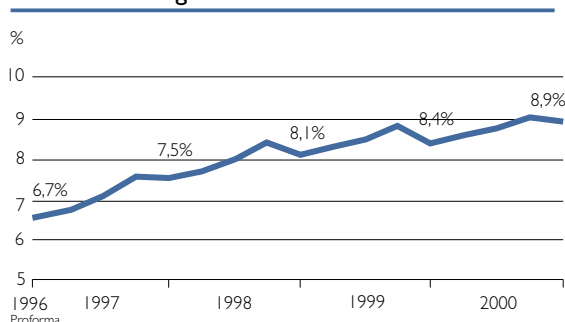
Kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	Bostäder	Totalt
Driftskostnader	135	67	178	106
Underhåll	43	25	74	37
Hyresgästanpassningar	19	7	0	11
Tomträttsavgäld	8	7	0	7
Fastighetsskatt	40	9	46	25
Direkta fast. kostn.	245	115	298	186
Uthyrning och fast. adm.	—	—	—	39
Totalt	245	115	298	225
Jämförelse 1999	255	114	311	231
Förändring	-3,9%	+0,9%	-4,2%	-2,5%*

* Vägt efter kategorifördelning per 31 december 2000.

Driftsöverskott före avskrivningar

Driftsöverskottet före avskrivningar uppgick till 922 Mkr (761) motsvarande en direktavkastning om 8,9 % (8,4). Nedgången under fjärde kvartalet respektive år beror på årstidsmässiga variationer i fastighetskostnaderna.

Direktavkastning



Driftsöverskottet i beskrivningen av fastighetsbeståndet redovisas i enlighet med finansanalytikernas rekommendation och avviker därför från vad som redovisas i resultaträkningen. Skillnaden förklaras av att i resultaträkningen ingår fastigheternas driftsöverskott för den tid de innehafts under året, medan den förstnämnda beskrivningen upptar de fastigheter som Castellum ägde per den 31 december 2000. De fastigheter som förvärvats/färdigställda under året har räknats upp som om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts har frånräknats.

Driftsöverskott

Mkr	Hyresintäkter	Driftsöverskott
Enligt resultaträkningen	1 435	922
+ Förvärv/färdigställande	+64	+51
- Försäljningar	-35	-24
Enligt fastighetsbeskrivningen	1 464	949

Avskrivningar

Castellums avskrivningar uppgick till 100 Mkr (89). Avskrivningsprocenten per tillgångsslag samt upplysning om förändrade avskrivningsprinciper framgår av not 1.

Fastighetsförsäljningar

I Castellums strategi för tillväxt ingår bland annat att sälja ”mogna”, fullt uthyrda fastigheter, vilka inte kan tillföras ytterligare mervärden i förvaltningen. Under 2000 har 43 fastigheter (35) sålts för 598 Mkr (425) med en vinst om 142 Mkr (109). Av de sålda fastigheterna var 25 bostadsfastigheter avyttrade för 447 Mkr med en vinst om 94 Mkr. Målsättningen är att de årliga vinsterna från fastighetsförsäljningar skall uppgå till minst 80–100 Mkr.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 61 Mkr (55). Däri ingår 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, revision m m. På dotterbolagsnivå ingår kostnader för VD och ekonomichef samt kostnader för årsredovisning, revisionsarvoden m m. Dessutom ingår kostnader avseende incitamentsprogram för företagsledning och övriga ledande befattningshavare om 11 Mkr (8). Under året har 7 Mkr avseende överskottsmedel från SPP intäktsförts. Resultatpåverkan netto är dock marginell då pensionsåtaganden kostnadsförts på motsvarande belopp.

Jämförelsestörande poster

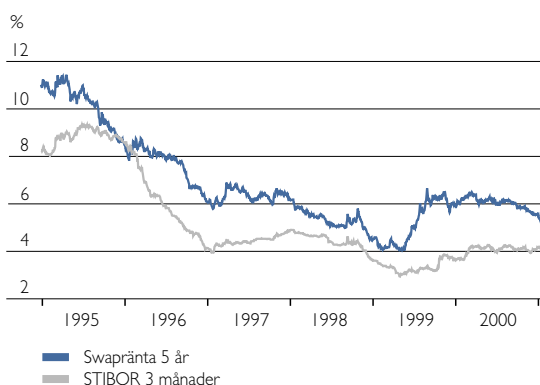
Kostnaderna avseende det offentliga erbjudandet till Diligentias aktieägare uppgick till 12 Mkr, vilka redovisas som jämförelsestörande poster. Budet fullföljdes ej då villkoren för erbjudandet inte uppfylldes.

Finansiell översikt

Ränteutveckling

Millenniets första år var i många avseenden ett kontrasternas år. Årets första månader präglades av en stor optimism beträffande den ekonomiska tillväxten. Denna optimism förbyttes under våren i en mer pessimistisk syn på tillväxten i samband med de stora börsfallen. Framförallt gällde detta synen på den framtida tillväxttakten i USA. Trots diskussioner om en förestående avmattning i USA fanns farhågor om inflationstryck kvar i Europa och Sverige, framförallt beroende på att oljepriset ökade kraftigt under året. I slutet av året uppstod också en viss oro nationellt om hur de pågående löneförhandlingarna kunde komma att påverka inflationstakten i Sverige. För de svenska räntorna innebar detta att Riksbanken inledde och avslutade året på samma sätt, med att höja reporäntan. Trots två höjningar under året, är reporäntan, som speglar den korta räntan, fortfarande på historiskt sett låg nivå. Riksbankens reporänta var vid årets utgång 4,00 %. Motsvarande styrränta i Europa vid samma tidpunkt var 4,75 %. Den femåriga swapräntan och tremånaders STIBOR-ränta är de räntor som har störst påverkan på Castellums upplåningskostnad. Av nedanstående diagram framgår hur dessa utvecklats från 1995.

Ränteutveckling | januari 1995–9 februari 2001





För Castellum är det av stor vikt att följa ränteutvecklingen då räntan för ett fastighetsbolag är den enskilt största kostnadsposten. Att hantera finansiella risker och då framförallt den s k ränterisken (se nedan) är därmed av stor betydelse för den framtida resultatutvecklingen. Man kan skydda sig mot förändringar i räntan på olika sätt. Castellum strävar efter en räntebindning som är i god överensstämmelse med hyreskontraktens genomsnittliga löptid.

Organisation

Ansvar för och hanteringen av koncernens finansiella risker är centraliserad till moderbolaget. Finansavdelningen är koncernens internbank och har ansvar för upplåning, cash management samt hantering av ränte-, motparts- och refinansieringsrisker.

Målet för finansverksamheten är att sträva mot att långsiktigt uppnå lägsta möjliga finansieringskostnad i enlighet med de ramar som anges i den av styrelsen fastställda finanspolicyn.

Finanspolicyn anger hur de finansiella riskerna skall hanteras.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens finansieringskostnad och därmed koncernens resultat. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid.

- Enligt finanspolicyn skall den genomsnittliga räntebindningstiden i Castellum inklusive derivatinstrument ligga i intervallet två till fyra år.
- Högst 40 % av lånevolymen inklusive derivatinstrument får ränteomsättas inom de närmaste 12 månaderna och högst 30 % inom varje därefter följande 12-månadersperiod.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk är risken för att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid viss tidpunkt. För att begränsa refinansieringsrisken skall Castellum ha tillgång till långa bindande kreditlöften.

- Enligt finanspolicyn skall refinansieringsrisken hanteras så att minst 50 % av koncernens lån/kreditlöften har en löptid på 2 år eller mera.

Motpartsrisk

Motpartsrisk är risken för att motpart inte fullföljer leverans eller betalning. I finansverksamheten uppstår motpartsrisk framförallt vid placering av likviditetsöverskott och vid s k ränteswapavtal. För att reducera motpartsrisken anges i finanspolicyn att Castellum endast skall arbeta med i policyn godkända banker och kreditinstitut med hög kreditvärdighet.

Valutarisk

Castellum äger endast fastigheter i Sverige och får enligt finanspolicyn inte utsättas för exponering i utländsk valuta.

Finansiell struktur

Castellums finansiering per den 31 december 2000 framgår av nedanstående sammanställning.

Finansiering per 31 december 2000

	Mkr	Andel
Rörelseskulder	554	5%
Lån i förvaltningsfastigheter	7 245	63%
Eget kapital	3 642	32%
Balansomslutning	11 441	100%

Netto räntebärande poster efter avdrag för likviditet om 11 Mkr (96) uppgick till 7 234 Mkr (5 574).

Castellum upptar löpande lån under långfristiga kreditavtal. Lånen upptas i huvudsak med kort räntebindning. För att uppnå önskad och med finanspolicyn godkänd räntebindning har framförallt

ränteswappar använts. Det finns således ingen direkt koppling mellan kreditavtalens löptid och lånens räntebindning.

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntan vid årets utgång framgår av nedanstående tabell och uppgick till 5,9 % (5,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum var 2,2 år (2,3). Räntebindningen har uppnåtts genom att lån med kort räntebindning har förlängts via ränteswappar och collars med nominellt underliggande värde om 4 935 Mkr respektive 300 Mkr.

Ränteförfallostruktur

	Lånebelopp, Mkr	Andel	Medelränta
2001, inkl likviditet	2 118	29%	5,5%
2002	1 039	14%	6,6%
2003	1 565	22%	5,9%
2004	1 310	18%	5,9%
2005	1 200	17%	6,3%
2006	2	0%	6,4%
Totalt	7 234	100%	5,9%

Låneförfallostruktur

Castellum har avtalade kreditlöften om sammanlagt 9 105 Mkr (6 715). Per den 31 december 2000 var 7 245 Mkr (5 670) disponerat under ovan nämnda kreditavtal, innebärande ett kvarvarande disponibelt utrymme om 1 860 Mkr (1 045). Nedanstående låneförfallostruktur visar när i tiden lånevolymer under befintliga kreditavtal förfaller till omförhandling eller amortering.

Låneförfallostruktur

	Lånebelopp inkl amort, Mkr	Andel	Varav utnyttjat, Mkr
2001, inkl likviditet	1 395	16%	184
2002	18	0%	18
2003	15	0%	15
2004	25	0%	25
2005	1 250	14%	1 100
2006	6 402	70%	5 892
Totalt	9 105	100%	7 234

Den vägda löptiden för avtalade kreditlöften var 4,9 år och garanterar Castellum lån till en bestämd marginal under avtalens löptid. Castellum har under året ingått två nya kreditavtal om sammanlagt 2 250 Mkr. Avtalen löper med ett respektive fem års löptid och har upptagits i moderbolaget Castellum AB. Castellums huvudsakliga kreditgivare är Nordea, Svenska Handelsbanken och SBAB.

Castellums internbank upptar lån under kreditavtal för vidareutlåning till fastighetsägande dotterbolag. Merparten av kreditavtalen är långfristiga och ger Castellum rätt att välja såväl kort som lång räntebindning. Kreditavtalen gav per 31 december 2000 Castellum möjlighet att uppta lån intill 700 Mkr utan säkerställning av pantbrev, medan resterande del av kreditavtalen skall säkerställas upp till den nivå de utnyttjas. Till säkerhet för upptagna lån under kreditavtalen ställer Castellum panträtt i bolagets reversfordringar på dotterbolag med däri pantförskrivna fastighetspantbrev. Kreditavtalen innehåller utöver sedvanliga uppsägningsvillkor, i vissa fall villkor om bland annat räntetäckningsgrad och soliditet.

Castellum kan öka respektive minska utnyttjandet under de långfristiga kreditavtalen. Strävan är att minimera de räntebärande skulderna och kassalikviditet skall i första hand användas till att amortera utestående skulder.

Räntebidrag

Räntebidragen för 2000 var 5 Mkr (12). Räntebidragen för åren 2001–2003 beräknas minska till 3 Mkr respektive 3 Mkr och 2 Mkr.

Finansnetto

Finansnettot, som var –360 Mkr (–271) varav räntebidrag 5 Mkr (12) och utdelning 5 Mkr (–), har jämfört med föregående år, utöver förändrad fastighetsportfölj, påverkats med 20 Mkr i räntekostnader såsom en effekt av inlösen/återköpsprogrammet. Under året har 9 Mkr (7) aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen. Under året uppgick den genomsnittliga räntenivån till 5,9 % (5,8).



Skattesituation

På grund av betydande underskottsavdrag betalas i princip ingen skatt hänförlig till årets resultat.

Från och med år 2000 har Redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (RR:9) tillämpats. Denna rekommendation innebär i korthet att såväl uppskjutna skatteskulder som skattefordringar medtas i redovisningen och att förändringar av dessa under perioden skall påverka resultaträkningen som uppskjuten skatt.

Castellums skattesituation har sin grund i kvarvarande underskottsavdrag samt skillnaden mellan tillgångarnas bokförda värde och deras skattemässiga restvärde och utgår från full skatt om 28 %.

Underskottsavdrag

Underskottsavdragen som i huvudsak finns i dotterbolagen beräknades per 31 december 2000 uppgå till sammanlagt 1 326 Mkr (1 660).

I Castellumkoncernen ingår dels bolag som skatterättsligt ses som fastighetsförvaltande bolag, dels bolag som i skatterättslig mening bedriver handel med fastigheter. Om ett fastighetsförvaltande aktiebolag ägs av ett aktiebolag som anses bedriva handel med fastigheter finns det begränsningar för ägaren att ta emot skattefri utdelning och koncernbidrag. Genom vidtagna omstruktureringssåtgärder har dessa negativa effekter i princip eliminerats.

Vid en ägarförändring i Castellum innebärande bland annat att en eller flera ägare tillsammans förvärvar mer än 50 % av röstetalet och att var och en av dessa förvärvat minst 5 % av röstetalet, kan möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen komma att begränsas.

Skattemässigt över- och undervärde på anläggningstillgångar

Vid en beräkning av det skattemässiga utfallet i koncernen av en försäljning av fastigheterna, skall mot det koncernmässigt bokförda värdet om 11 044 Mkr, ställas det skattemässiga restvärdet i respektive juridisk person vilket totalt uppgår till 10 425 Mkr. Vad gäller fastigheter ägda av handelsbolag/kommanditbolag skall även beaktas

övervärden på andelar, vilka totalt uppgår till 251 Mkr. Med beaktande av dessa övervärden skulle, vid en försäljning av Castellums samtliga fastigheter, den skattepliktiga nettovinsten överstiga den i koncernen bokförda vinsten med 368 Mkr.

Skattemässigt görs avskrivningar på fastigheter med maximalt tillåtet belopp.

Vad avser aktier överstiger det totala skattemässiga anskaffningsvärdet det totala bokförda värdet. Vid en eventuell försäljning av aktier i dotterbolag för ett pris som understiger aktiernas skattemässiga anskaffningsvärde kan, enligt gällande praxis, avdrag för förlusten komma att reduceras med mottagna utdelningar, koncernbidrag och eventuella övriga värdeöverföringar från dotterbolag. Av försiktighetsskäl upptas därför ingen uppskjuten skattefordran avseende denna post.

I ett fastighetsförvaltande bolag betraktas fastigheter, liksom innehav av aktier och andelar, som anläggningstillgångar. I dessa bolag får skattemässigt avdrag för en eventuell nedskrivning inte erhållas förrän förlusten har realiserats, exempelvis vid en extern försäljning av en fastighet. I bolag som bedriver handel med fastigheter ses ovan nämnda tillgångar i skatterättslig mening som omsättningstillgångar. Detta innebär att skattemässigt avdrag erhålls redan vid en nedskrivning grundad på värdering enligt lägsta värdets princip. För Castellum uppgår nedskrivningar för vilka avdrag erhållits till ca 690 Mkr avseende fastigheter och ca 100 Mkr avseende aktier och andelar.

Koncernens uppskjutna skattefordran sammanfattas i nedanstående tabell.

Uppskjuten skattefordran

Mkr	Underlag	Skatt 28 %
Uppskjuten skattefordran		
avseende underskottsavdrag	1 326	371
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga restvärden	-368	-103
Uppskjuten skatteskuld avseende eliminerade obeskattade reserver	—	—
Summa	958	268

Inlösen och återköp av egna aktier

Den ordinarie bolagsstämman i Castellum AB beslutade den 24 maj 2000 att erbjuda aktieägarna en möjlighet till inlösen av aktier i Castellum. Beslutet fattades mot bakgrund av bolagets starka finansiella ställning med en soliditet om 40 % men också med hänsyn till den rabatt som aktien handlades till i förhållande till bolagets beräknade substansvärde. Eftersom Castellums målsättning är en långsiktig synlig soliditet om lägst 30 %, var bolagets egna kapital större än vad som krävs för bibehållen finansiell uthållighet och investeringskapacitet. Styrelsen föreslog därför att, utöver utdelning, ett kombinerat inlösen- och återköpsprogram till ett sammanlagt värde om ca 1 000 Mkr skulle genomföras. Återköp av egna aktier får endast omfatta högst 10 % av samtliga aktier i bolaget, varför återköp som enda åtgärd ej skulle ge eftersträvad effekt på kapitalstrukturen.

Bolagsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att inlösa var sjunde aktie i bolaget till 100 kronor per aktie. Totalt inlöstes under sommaren nära sju miljoner aktier till ett värde om ca 700 Mkr. Utöver inlösenprogrammet har Castellum under andra halvåret återköpt drygt två miljoner aktier för 194 Mkr, motsvarande en genomsnittlig kurs om 97 kronor per aktie. Totalt har således under året ca nio miljoner aktier inlösts och återköpts för sammanlagt ca 900 Mkr.

Genom inlösen/återköp ökar räntekostnaderna med 53 Mkr på helårsbasis. Genom att antalet aktier minskar relativt sett mer har dock inlösen/återköp en positiv påverkan på resultat och substans per aktie. Effekten av inlösen/återköp kommer att få fullt genomslag först under 2001.

Efter inlösenprogrammets genomförande uppgår det totala antalet registrerade aktier i Castellum till 43 001 677. Med avdrag för de aktier som återköpts av bolaget uppgår antalet utestående aktier för närvarande till 41 000 000. I syfte att förenkla utbetalningsförfarandet i samband med inlösenprogrammet emitterades temporärt drygt sju miljoner C-aktier, vilka senare har inlösts och avförts från VPC.

Eftersom återköp är en bra metod att anpassa kapitalstrukturen till kapitalbehovet från tid till annan, kommer styrelsen att föreslå bolagsstämman att mandatet om återköp förlängs att gälla fram till nästa stämma.

Möjligheter och risker

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad

Värdet på Castellums fastigheter påverkas liksom koncernens resultat och kassaflöde av vilka hyresnivåer och uthyrningsgrader som kan uppnås.

Såväl hyresnivåerna som den ekonomiska uthyrningsgraden för kommersiella kontrakt beror främst på tillväxten i svensk ekonomi men också på nyproduktionens storlek.

Då de kommersiella kontrakten löper på en viss tid, ger en förändring av marknadshyror ingen omedelbar effekt på hyresintäkterna. Castellums befintliga kontraktsförfallostruktur ger, tillsammans med kontraktsportföljens fördelning på såväl storlek som bransch, god riskspridning.

Fastighetskostnader

Castellums fastigheter är väl underhållna samt har en god standard och underhållssituation, vilket medför att koncernens fastighetskostnader ligger i nivå med vad som bedöms långsiktigt motiverat. Givetvis pågår ständiga arbeten i syfte att förbättra kostnadseffektiviteten, till exempel genom effektivisering av vatten- och energiförbrukningen.

Räntenivå

Räntekostnaderna utgör den enskilt största kostnadsposten i Castellums resultaträkning. En direktverkande förändring av Castellums upplåningsränta med ± 1 procentenhet skulle medföra att finansnettot förändrades med ca ± 72 Mkr. I syfte att begränsa denna påverkan har ränteförfallostrukturen fördelats över olika löptider. En förändring av marknadsräntan med ± 1 procentenhet ger enbart en resultateffekt om ± 20 Mkr för 2001.

En av de viktigaste enskilda faktorer som påverkar marknadsräntan är den förväntade inflationen. En räntehöjning till följd av inflationen motverkas dock av högre hyresintäkter, då huvuddelen av de kommersiella kontrakten är kopplade till utvecklingen av konsumentprisindex via en s k index-

klausul. Samvariationen mellan ränta och inflation sker dock inte med någon större exakthet, varför den så kallade realräntan, d v s skillnaden mellan nominell räntenivå och inflation, varierar över tiden. Om realräntan sjunker gynnas normalt sett fastighetsbolag och vice versa.

Skatter

Castellum påverkas av politiska beslut i form av till exempel förändringar i nivån på företagsbeskattning eller fastighetsskatt. Castellum har betydande underskottsavdrag och förväntas inte betala någon inkomstskatt under de närmaste åren. Framtida omläggningar av reglerna för inkomstbeskattning skulle dock kunna medföra att Castellums skatteposition förändras i såväl negativ som positiv riktning.

I nedanstående tabell visas hur Castellums resultat påverkas med nuvarande fastighetsportfölj och finansiella ställning.

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt 2001, Mkr
Hyresvärden		
Kommersiella lokaler	+/- 1 %	+/- 14
Bostäder	+/- 1 %	+/- 2
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 16
Fastighetskostnader	+/- 1 %	-/+ 5
Finansnetto inklusive räntebidrag		
Marknadsränta	+/- 1 procentenhet	-/+ 20
Upplåningskostnad	+/- 1 procentenhet	-/+ 72

Fastigheternas värde

En fastighets värde är huvudsakligen beroende av det förväntade kassaflödet och avkastningskravet. För en mer utförlig beskrivning av olika faktorer påverkan på fastighetsbeståndets värde, se avsnittet Värderingsmodell på sidan 42.

Castellums fastigheter är fullvärdeförsäkrade.

Nyckeltal och flerårsöversikt

Jämförelseåren har omräknats enligt nu gällande redovisningsprinciper och definitioner.

Mkr	2000	2000				1999	1998	1997
		Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1			
Resultaträkning								
Hysesintäkter	1 435	373	361	356	345	1 256	1 200	1 131
Driftskostnader	-244	-71	-45	-52	-76	-234	-244	-255
Underhåll	-87	-29	-19	-21	-18	-82	-84	-97
Hyresgästanpassningar	-23	-8	-4	-7	-4	-27	-30	-32
Tomträttsavgäld	-16	-4	-4	-4	-4	-15	-15	-15
Fastighetsskatt	-55	-15	-10	-15	-15	-55	-58	-52
Uthyrning och fastighetsadministration	-88	-24	-21	-22	-21	-82	-83	-79
Driftöverskott före avskrivningar	922	222	258	235	207	761	686	601
Avskrivningar	-100	-26	-24	-25	-25	-89	-83	-78
Centrala administrationskostnader	-61	-18	-13	-17	-13	-55	-57	-52
Räntebidrag	5	1	1	2	1	12	19	45
Finansiella kostnader netto	-365	-102	-98	-86	-79	-283	-290	-279
Förvaltningsresultat	401	77	124	109	91	346	275	237
Fastighetsförsäljningar								
Försäljningsintäkter	598	164	28	212	194	425	571	389
Bokfört värde	-456	-148	-16	-163	-129	-316	-482	-325
Resultat fastighetsförsäljningar	142	16	12	49	65	109	89	64
Jämförelsestörande poster	-12	—	—	—	-12	—	—	-10
Aktuell betald skatt	-1	-2	—	1	—	—	-1	—
Uppskjuten skatt	-134	-19	-35	-40	-40	-127	-101	-81
Årets/Periodens resultat	396	72	101	119	104	328	262	210

Finansiella nyckeltal

Förvaltningsresultat, Mkr	401	77	124	109	91	346	275	237
Kassaflöde förvaltning, Mkr	500	101	148	135	116	435	357	315
Räntetäckningsgrad	239%	202%	253%	260%	249%	261%	232%	235%

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier; tusental	46 628	41 322	45 247	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Resultat efter skatt, kr	8,49	1,74	2,23	2,38	2,08	6,56	5,24	4,20
Förvaltningsresultat, kr	8,60	1,86	2,74	2,18	1,82	6,92	5,50	4,74
Kassaflöde förvaltning, kr	10,72	2,44	3,27	2,70	2,32	8,70	7,14	6,30
Utdelning, kr (för 2000 föreslagen)	5,50	—	—	—	—	4,50	3,50	2,75

Mkr	2000	1999	1998	1997
Balansräkning				
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	11 044	10 242	8 695	8 586
Uppskjuten skattefordran	268	401	528	629
Övriga anläggningstillgångar	56	61	71	22
Kortfristiga fordringar	62	115	168	59
Kassa och bank	11	96	100	116
Summa tillgångar	11 441	10 915	9 562	9 412
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	3 642	4 370	4 263	4 182
Räntebärande skulder	7 245	5 670	4 765	4 795
Ej räntebärande skulder	554	875	534	435
Summa eget kapital och skulder	11 441	10 915	9 562	9 412
Finansiella nyckeltal				
Investeringar i fastigheter, Mkr	1 352	1 993	712	867
Belåningsgrad	66%	55%	55%	56%
Soliditet	32%	40%	45%	44%
Justerad soliditet	42%	49%	—	—
Avkastning eget kapital	9,9%	7,6%	6,2%	5,1%
Avkastning totalt kapital	8,0%	7,1%	6,7%	5,7%
Data per aktie				
Utestående antal aktier, tusental	41 000	50 000	50 000	50 000
Eget kapital, kr	88,83	87,40	85,26	83,64
Substansvärde, kr	155	132	—	—
Fastigheternas bokförda värde, kr	269,37	204,84	173,90	171,72
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Hyresvärde, kr/kvm	694	665	656	641
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,4%	91,3%	89,7%	88,6%
Fastighetskostnader, kr/kvm	225	231	248	261
Driftsöverskott, kr/kvm	416	376	342	307
Direktavkastning	8,9%	8,4%	8,1%	7,5%
Bokfört värde, kr/kvm	4 694	4 470	4 211	4 105
Antal fastigheter	547	565	557	583
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 309	2 232	2 072	2 106
Medelantal anställda	181	182	186	201

Resultaträkning

Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2000	1999	2000	1999
Hysesintäkter	1 435	1 256	8	7
Driftskostnader	-244	-234	—	—
Underhåll	-87	-82	—	—
Hysesgästanpassningar	-23	-27	—	—
Tomträttsavgäld	-16	-15	—	—
Fastighetsskatt	-55	-55	—	—
Uthyrning och fastighetsadministration	-88	-82	—	—
Driftsöverskott före avskrivningar	922	761	8	7
Avskrivningar	Not 1	-100	-1	-1
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	822	672	7	6
<i>Fastighetsförsäljningar</i>				
Försäljningsintäkter	598	425	—	—
Bokfört värde	-456	-316	—	—
Resultat fastighetsförsäljning	142	109	—	—
Centrala administrationskostnader	-61	-55	-55	-42
Jämförelsestörande poster	-12	—	-12	—
Rörelseresultat	891	726	-60	-36
<i>Finansiella poster</i>				
Räntebidrag	5	12	—	—
Finansiella intäkter	Not 2	8	431	895
Finansiella kostnader	Not 3	-373	-397	-281
Resultat efter finansnetto	531	455	-26	578
Aktuell betald skatt	-1	—	—	—
Uppskjuten skatt	Not 4	-134	9	-1
Årets resultat	396	328	-17	577

Balansräkning

Mkr		Koncern		Moderbolag	
		2000-12-31	1999-12-31	2000-12-31	1999-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	Not 5	11 044	10 242	—	—
Inventarier och installationer	Not 6	10	13	1	2
Summa materiella anläggningstillgångar		11 054	10 255	1	2
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar koncernföretag	Not 7	—	—	2 537	2 546
Långfristiga fordringar, koncernföretag		—	—	6 805	6 269
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	34	34	34	34
Uppskjuten skattefordran	Not 9	268	401	94	59
Andra långfristiga fordringar		12	14	—	—
Summa finansiella anläggningstillgångar		314	449	9 470	8 908
Summa anläggningstillgångar		11 368	10 704	9 471	8 910
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hysesfordringar		5	5	—	—
Övriga fordringar		36	94	—	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21	16	1	2
Summa kortfristiga fordringar		62	115	1	3
Kassa och bank		11	96	—	85
Summa omsättningstillgångar		73	211	1	88
Summa tillgångar		11 441	10 915	9 472	8 998
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
	Not 10				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		86	100	86	100
Bundna reserver / Reservfond		20	20	20	20
Fritt eget kapital					
Fria reserver		3 140	3 922	2 215	2 812
Årets resultat		396	328	-17	577
Summa eget kapital		3 642	4 370	2 304	3 509
Avsättningar	Not 11	23	22	5	—
Skulder					
	Not 12				
Lån förvaltningsfastigheter		7 245	5 670	7 001	5 363
Leverantörsskulder		130	158	2	2
Övriga skulder, koncernföretag		—	—	3	17
Skatteskulder		29	17	3	0
Övriga skulder		24	395	—	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	348	283	154	106
Summa skulder		7 776	6 523	7 163	5 489
Summa eget kapital och skulder		11 441	10 915	9 472	8 998
Ställda säkerheter	Not 14	8 338	6 635	7 669	5 943
Ansvarsförbindelser	Not 15	0	1	—	1

Kassaflödesanalys

Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2000	1999	2000	1999
<i>Verksamheten</i>				
Driftsöverskott före avskrivningar	922	761	8	7
Centrala administrationskostnader	-61	-55	-55	-42
Finansnetto	-360	-271	34	614
Betald skatt förvaltningsresultat	-1	—	—	—
Kassaflöde förvaltning	500	435	-13	579
Jämförelsestörande poster	-12	—	-12	—
Skillnad mellan betalda och kostnadsförda räntor	39	11	39	12
Förändring rörelsekapital	50	15	4	-11
Kassaflöde före investeringar	577	461	18	580
<i>Investeringar</i>				
Investeringar i fastigheter	-1 352	-1 993	—	—
Försäljning av fastigheter	598	425	—	—
Investeringar i övrigt, netto	-4	-5	9	-1
Kassaflöde efter investeringar	-181	-1 112	27	579
<i>Finansiering</i>				
Förändring långfristiga skulder	1 575	905	1 638	995
Förändring långfristiga fordringar	2	10	-536	-1 330
Förändring fordran/skuld vid försäljning/förvärv av fastigheter	-357	368	—	—
Inlösen/återköp egna aktier	-899	—	-899	—
Utdelning/koncernbidrag	-225	-175	-315	-250
Förändring kassa och bank	-85	-4	-85	-6
Kassa och bank ingående balans	96	100	85	91
Kassa och bank utgående balans	11	96	0	85

Nothänvisningar och Redovisningsprinciper

(Alla belopp i Mkr om inget annat anges)

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 1:96. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 7 angivna dotterbolagen med tillhörande underkoncerner. Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har mer än hälften av rösterna. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, som innebär att tillgångar och skulder har övertagits till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan. Fordringar och skulder i utländsk valuta finns ej. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna har, förutom avseende avskrivningar, se not 1, och inkomstskatt, se not 4, varit oförändrade mot föregående år.

Avskrivningar

Not 1

	Koncern		Moderbolag	
	2000	1999	2000	1999
Byggnader	92	82	—	—
Byggnadsinventarier	1	1	—	—
Markanläggningar	0	0	—	—
Inventarier och installationer	7	6	1	1
Summa	100	89	1	1

Avskrivningarna, som tidigare varit differentierade för olika fastighetskategorier (kontor/butik 1,5 %, lager/industri 2 % samt bostäder 1 %), har med hänsyn till utvecklingen av fastighetsbeståndets marknadsvärde liksom rådande branschpraxis ändrats till generellt 1 %, vilket på helårsbasis medför ca 50 Mkr lägre avskrivningar. Med beaktande av Redovisningsrådets rekommendation om byte av redovisningsprincip (RR:5), och avskrivningarnas väsentliga betydelse för det redovisade resultatet, har det bedömts att det mest rättvisande sättet att redovisa bolagets resultatutveckling är att jämförelsetalen avseende avskrivningar justeras. Någon justering av fastigheternas bokförda värden har dock ej gjorts, varför principändringens påverkan på jämförelseårets resultat i balansräkningen åskådliggjorts genom en omföring inom fritt eget kapital.

Byggnadsinventarier skrivs av med 10 % årligen, medan markanläggningar skrivs av med 1 % årligen. Vad gäller avskrivningar av inventarier och installationer uppgår dessa till 20 %, medan det för datorer är 33 %.

Avskrivningar baseras på anskaffningsvärde efter avdrag för senare gjorda nedskrivningar.

Finansiella intäkter

Not 2

	Koncern		Moderbolag	
	2000	1999	2000	1999
Utdelning, dotterbolag	—	—	4	575
Utdelning, övriga	5	—	5	—
Ränteintäkter, dotterbolag	—	—	421	320
Ränteintäkter, övriga	3	5	1	0
Summa	8	5	431	895

Finansiella kostnader**Not 3**

	Koncern		Moderbolag	
	2000	1999	2000	1999
Räntekostnader, dotterbolag	—	—	30	13
Räntekostnader, övriga	371	284	363	267
Övriga finansiella kostnader	2	4	4	1
Summa	373	288	397	281

Inkomstskatt**Not 4**

Från och med år 2000 har Redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (RR:9) tillämpats. Denna rekommendation innebär i korthet att såväl uppskjutna skatteskulder som skattefordringar medtas i redovisningen och att förändringar av dessa under perioden skall påverka resultaträkningen. För Castellum innebär detta att det egna kapitalet ökas med uppskjutna skattefordringar vid årets ingång om 401 Mkr; främst beroende av outnyttjade underskottsavdrag. I takt med att underskottsavdragen och därmed den uppskjutna skattefordran utnyttjas redovisas en uppskjuten skattekostnad om ca 28 % av resultatet före skatt. Jämförelsetalen avseende resultat- och balansräkning har justerats utifrån den gällande skattesatsen i koncernen om 28 %. Förändringarna vad avser ingående eget kapital och jämförelseår har genomförts i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation, (RR:5) Redovisning av byte av redovisningsprincip.

Skillnaden mellan redovisad skatt om 134 Mkr och 28 % skatt på årets resultat, 148 Mkr; beror på skatteeffekten om 14 Mkr avseende skillnaden mellan redovisat och skattemässigt resultat.

Uppskjuten skatt avseende koncernbidrag har nettoredovisats i egna kapitalet hos såväl givare som mottagare.

För ytterligare information avseende Castellums skattesituation, se sidan 61.

Förvaltningsfastigheter**Not 5**

	Koncern		Moderbolag	
	2000	1999	2000	1999
<i>Specifikation bokfört värde</i>				
Byggnader	9 329	8 651	—	—
Byggnadsinventarier	9	8	—	—
Markanläggningar	21	20	—	—
Mark	1 685	1 563	—	—
Summa bokfört värde	11 044	10 242	—	—
<i>Specifikation årets förändring</i>				
Ingående anskaffningsvärden	12 067	10 419	—	—
Investeringar	551	596	—	—
varav aktiverade räntekostnader	9	7	—	—
Förvärv	801	1 397	—	—
Försäljning	-504	-345	—	—
Utgående anskaffningsvärden	12 915	12 067	—	—
Ingående avskrivningar	-790	-678	—	—
Försäljning	26	18	—	—
Årets avskrivningar	-93	-130	—	—
Utgående avskrivningar	-857	-790	—	—
Ingående nedskrivningar	-1 035	-1 046	—	—
Försäljning	21	11	—	—
Utgående nedskrivningar	-1 014	-1 035	—	—
Bokfört värde	11 044	10 242	—	—

forts. not 5

	Koncern		Moderbolag	
	2000	1999	2000	1999
Specifikation taxeringsvärde				
Byggnader	5 782	6 046	—	—
Mark	1 555	1 035	—	—
Summa taxeringsvärde	7 337	7 081	—	—

Förvaltningsfastigheter har upptagits till anskaffningsvärde, med tillägg för värdehöjande investeringar och vid större ny-, till- och ombyggnader, räntekostnader under produktionstiden. I den mån eftersatt underhåll eller andra framtida kostnader identifierats och hänsyn härtill tagits genom avdrag från förvärvspris eller genom nedskrivning, aktiveras motsvarande värdehöjande åtgärd. I övrigt kostnadsförs i princip samtliga fastighetsåtgärder i den mån skattelagstiftningen så tillåter.

Koncernens bokförda värden har stämts av med hjälp av en intern värderingsmodell. Denna modell bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Koncernen har en långsiktig syn på sitt fastighetsinnehav och redovisningsmässigt behandlas därför fastigheterna som anläggningstillgångar, även om de skatterättsligt är att betrakta som omsättningstillgångar. I enlighet med övergångsbestämmelserna i Årsredovisningslagen har, även i de fall värdeökning uppstått, ingen återföring skett av nedskrivningar gjorda före 1996.

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen per kontraktsdag såvida detta inte strider mot särskilda villkor.

Inventarier och installationer

Not 6

	Koncern		Moderbolag	
	2000	1999	2000	1999
Ingående anskaffningsvärden	33	32	5	5
Inköp	4	6	0	1
Försäljning/Utrangering	-2	-5	-1	-1
Utgående anskaffningsvärden	35	33	4	5
Ingående avskrivningar	-20	-19	-3	-3
Försäljning/Utrangering	2	4	1	1
Årets avskrivningar	-7	-5	-1	-1
Utgående avskrivningar	-25	-20	-3	-3
Bokfört värde	10	13	1	2

Andelar koncernföretag**Not 7**

	Koncern		Moderbolag	
	2000	1999	2000	1999
Ingående anskaffningsvärden	—	—	4 648	4 648
Nedsättning	—	—	—9	—
Utgående anskaffningsvärden	—	—	4 639	4 648
Ingående nedskrivningar	—	—	—2 102	—2 102
Utgående nedskrivningar	—	—	—2 102	—2 102
Bokfört värde	—	—	2 537	2 546

Specifikation av direktägda dotterbolag. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

	Org.nr	Säte	Röstandel	Bokfört värde
Fastighets AB Brostaden	556002-8952	Stockholm	100%	374
Aspholmen Fastigheter AB	556121-9089	Örebro	100%	294
Eklandia Fastighets AB	556122-3768	Göteborg	100%	607
Harry Sjögren AB	556051-0561	Mölnadal	100%	359
Fastighets AB Corallen	556226-6527	Värnamo	100%	290
Fastighets AB Briggen	556476-7688	Malmö	100%	609
Castellum Fastigheter Södra AB	556461-8881	Göteborg	100%	4
Fastighets AB Regeringsgatan	556571-4051	Göteborg	100%	0
Summa				2 537

Andra långfristiga värdepappersinnehav**Not 8**

	Röstandel	Bokfört värde
Älvkraft Intressenter AB	49,7%	34

Innehavet avser 342 000 preferensaktier (15 % utdelning) om vardera nominellt 100 kronor och betraktas som en kapitalplacering.

Uppskjuten skattefordran**Not 9**

	Koncern		Moderbolag	
	2000	1999	2000	1999
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	371	465	94	59
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga restvärden	—103	—64	—	—
Netto uppskjuten skattefordran	268	401	94	59

För ytterligare information avseende Castellums skattesituation, se sidan 61.

Eget kapital**Not 10**

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa
Koncernen				
Belopp vid årets ingång	100	20	3 849	3 969
Effekt byte redovisningsprincip – inkomstskatt	—	—	401	401
Justerat belopp vid årets ingång	100	20	4 250	4 370
Utdelning (4,50 kronor per aktie)	—	—	-225	-225
Nyemission, C-aktier	14	—	—	14
Inlösen, A-aktier	-14	—	-691	-705
Återköp egna aktier	—	—	-194	-194
Inlösen, C-aktier	-14	—	—	-14
Årets resultat	—	—	396	396
Belopp vid årets utgång	86	20	3 536	3 642
Moderbolaget				
Belopp vid årets ingång	100	20	3 330	3 450
Effekt byte redovisningsprincip – inkomstskatt	—	—	59	59
Justerat belopp vid årets ingång	100	20	3 389	3 509
Utdelning (4,50 kronor per aktie)	—	—	-225	-225
Nyemission, C-aktier	14	—	—	14
Inlösen, A-aktier	-14	—	-691	-705
Återköp egna aktier	—	—	-194	-194
Inlösen, C-aktier	-14	—	—	-14
Lämnat koncernbidrag	—	—	-64	-64
Årets resultat	—	—	-17	-17
Belopp vid årets utgång	86	20	2 198	2 304

Aktiekapitalet var per 31 december 2000 fördelat på 43 001 677 aktier med en röst per aktie och ett nominellt värde om 2 kronor per aktie. Av de 43 001 677 aktierna har Castellum återköpt 2 001 677 aktier, vilka motsvarar 4,7 % av aktiekapitalet. De återköpta aktierna har ingen rösträtt eller rätt till utdelning.

Aktiekapitalets utveckling

Reg. datum	Transaktion	Förändring av aktiekapitalet, kr	Totalt aktie- kapital, kr	Antal registrerade aktier	Nominellt belopp per aktie, kr
1993-10-27	Bolagets bildande	—	50 000	500	100
1994-09-27	Nyemission, A-aktier	99 950 000	100 000 000	1 000 000	100
1997-03-25	Split 50:1	—	100 000 000	50 000 000	2
2000-07-12	Nyemission, C-aktier	14 285 714	114 285 714	57 142 857	2
2000-07-12	Inlösen, A-aktier	-13 996 646	100 289 068	50 144 534	2
2000-11-13	Inlösen, C-aktier	-14 285 714	86 003 354	43 001 677	2

Avsättningar**Not 11**

	Koncern		Moderbolag	
	2000	1999	2000	1999
Avsättningar för pensioner och liknande	7	3	5	—
Avsättningar för skatter	14	17	—	—
Övriga avsättningar	2	2	—	—
Summa	23	22	5	—

Skulder**Not 12**

	Koncern		Moderbolag	
	2000	1999	2000	1999
Räntebärande låneskulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	184	89	—	—
Övriga ej räntebärande skulder	531	853	162	126
Räntebärande låneskulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	1 158	218	1 100	—
Räntebärande låneskulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	5 903	5 363	5 901	5 363
Summa	7 776	6 523	7 163	5 489

Castellum har ingått räntederivatavtal i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy. Betalningsströmmar under dessa avtal periodiseras över kvarvarande löptider. Även kostnader/intäkter avseende ingångna/avslutade derivatavtal periodiseras över avtalens ursprungliga löptider. Således sker i redovisningen ingen marknadsvärdering av ingångna derivatavtal.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Not 13**

	Koncern		Moderbolag	
	2000	1999	2000	1999
Förskottsbetalda hyror	149	133	—	—
Upplupna räntor	133	94	131	92
Övrigt	66	56	23	14
Summa	348	283	154	106

Ställda säkerheter**Not 14**

	Koncern		Moderbolag	
	2000	1999	2000	1999
Fastighetsinteckningar	8 195	6 507	—	—
Aktier och andelar i koncernföretag	109	93	—	—
Långfristiga fordringar koncernföretag	—	—	7 635	5 909
Övrigt	34	35	34	34
Summa	8 338	6 635	7 669	5 943

Ansvarsförbindelser**Not 15**

	Koncern		Moderbolag	
	2000	1999	2000	1999
Övriga ansvarsförbindelser	0	1	—	1

Personal, styrelse och revisorer**Not 16**

	Koncern		Moderbolag	
	2000	1999	2000	1999
Medelantal anställda (samtliga i Sverige)	181	182	13	15
varav kvinnor	52	50	4	5

Löner och ersättningar

Styrelse, VD och vice VD	18	14	10	10
varav tantiem och bonus	8	6	4	6
Övriga anställda	54	50	10	6
Summa	72	64	20	16

Sociala kostnader

Styrelse, VD och vice VD	10	8	5	5
varav pensionskostnader	4	3	2	1
Övriga anställda	31	24	11	3
Summa	41	32	16	8
varav pensionskostnader	17	9	10	2

Styrelse

Till styrelsen har utgått arvoden om 750 tkr varav styrelsens ordförande har erhållit 250 tkr och övriga ledamöter exkl. verkställande direktören 125 tkr vardera.

Revisorer

Ersättning till revisionsbyråer; i all huvudsak KPMG, har under året uppgått till 2 888 tkr (2 832), varav 1 421 tkr (2 031) avsett revisionsuppdrag. För moderbolaget är motsvarande belopp 1 092 tkr (1 274), respektive 504 tkr (904).

Företagsledning

Till verkställande direktören har, sedan denne tillträdde den 22 mars 2000, utgått lön och förmåner med 1 604 tkr. Utöver detta har, som framgår nedan, en resultatbaserad bonus om 990 tkr avseende 2000 utbetalats i början av 2001. Verkställande direktören har en premiebaserad pension utan några andra förpliktelser för bolaget än att erlagga en årlig pensionspremie, som uppgår till 40 % av lönen. Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till lön under två år; med avräkning om lön eller ersättning erhålles från annan anställning.

För övriga ledande befattningshavare inom koncernen finns sedvanliga pensionsutfästelser. Lön vid uppsägning från bolagets sida utgår för dessa personer under maximalt två år; med avräkning om lön eller ersättning erhålles från annan anställning.

Den 1 juli 1999 infördes ett nytt treårigt incitamentsprogram för företagsledningen och övriga ledande befattningshavare i Castellum AB. Incitamentsprogrammet består av två delar. En del som baseras på varje års resultat och en del som baseras på Castellumaktiens kursutveckling under en treårsperiod. Den resultatbaserade bonusen utbetalas som lön årsvis efter bokslutets fastställande. Den aktiekursrelaterade bonusen fastställs efter utgången av maj månad 2002 och utbetalas som lön påföljande månad. Befattningshavare som erhåller bonus förbinder sig att för minst halva beloppet av utfallande bonus – efter avdrag för schablonskatt – förvärva Castellumaktier.

Förslag till vinstdisposition

Koncernen

Enligt upprättad koncernbalansräkning uppgår koncernens vinstmedel till 3 536 Mkr.
Någon avsättning till bundna reserver föreslås ej.

Moderbolaget

Till bolagsstämmans förfogande står:

Fria reserver	2 214 486 862 kr
Årets resultat	-16 664 541 kr
	2 197 822 321 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 5,50 kronor per aktie	225 500 000 kr
Överförs i ny räkning	1 972 322 321 kr
	2 197 822 321 kr

I bolaget finns 43 001 677 registrerade aktier, varav för närvarande 2 001 677 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier.

Summan av ovan föreslagen utdelning om 225 500 000 kronor kan därför komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras innan avstämningsdag för utdelning.

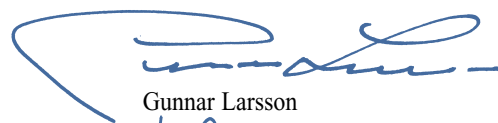
Göteborg den 15 februari 2001



Jan Kvarnström
Ordförande



Mats Israelsson



Gunnar Larsson



Stig-Arne Larsson



Göran Lindén



Lars-Erik Jansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 15 februari 2001



Ulf Egenäs
Auktoriserad revisor



Caj Nackstad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Castellum AB för år 2000. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. 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 i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Göteborg den 15 februari 2001



Ulf Egenäs
Auktoriserad revisor



Caj Nackstad
Auktoriserad revisor

Fastighetsbeståndet i sammandrag

	Storgöteborg	Öresunds- området	Storstockholm	Västra Småland	Mälardalen	Totalt	jämförelse	
							1999	1998
Kontor/butik								
Antal, st	54	34	35	32	39	194	191	183
Bokfört värde, Mkr	1 777	1 357	1 428	652	736	5 950	5 168	4 207
Yta, tkvm	229	192	222	152	154	949	860	769
Hyresvärde, Mkr	222	173	232	105	115	847	742	642
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,8%	95,6%	92,1%	90,2%	90,6%	92,8%	91,9%	88,6%
Hyresintäkt, Mkr	208	165	214	94	105	786	681	569
Drift, underhåll m m, Mkr	52	46	71	29	34	232	219	204
Driftsöverskott, Mkr	156	119	143	65	71	554	462	365
Direktavkastning	8,8%	8,8%	10,0%	9,9%	9,7%	9,3%	8,9%	8,7%
Bokfört värde, kr/kvm	7 761	7 056	6 440	4 283	4 795	6 271	6 009	5 475
Hyresvärde, kr/kvm	969	899	1 045	687	755	893	862	835
Drift, underhåll m m, kr/kvm	228	238	319	197	218	245	255	265
Driftsöverskott, kr/kvm	681	621	644	422	465	584	537	475
Lager/industri								
Antal, st	83	35	29	37	20	204	205	180
Bokfört värde, Mkr	1 524	536	477	425	340	3 302	2 971	2 324
Yta, tkvm	418	202	147	221	115	1 103	1 062	907
Hyresvärde, Mkr	208	99	95	82	61	545	497	413
Ekonomisk uthyrningsgrad	91,6%	86,0%	93,2%	86,1%	91,3%	90,0%	87,8%	86,8%
Hyresintäkt, Mkr	191	85	88	71	56	491	437	358
Drift, underhåll m m, Mkr	46	25	28	13	15	127	121	111
Driftsöverskott, Mkr	145	60	60	58	41	364	316	247
Direktavkastning	9,5%	11,2%	12,6%	13,8%	12,0%	11,0%	10,6%	10,6%
Bokfört värde, kr/kvm	3 652	2 655	3 235	1 922	2 945	2 993	2 799	2 562
Hyresvärde, kr/kvm	498	489	644	372	526	494	468	455
Drift, underhåll m m, kr/kvm	110	124	193	56	128	115	114	124
Driftsöverskott, kr/kvm	347	297	407	264	352	330	298	272
Bostäder								
Antal, st	51	36	—	6	9	102	127	152
Bokfört värde, Mkr	565	623	—	101	89	1 378	1 608	1 926
Yta, tkvm	88	94	—	15	16	213	259	333
Hyresvärde, Mkr	76	79	—	11	13	179	211	264
Ekonomisk uthyrningsgrad	98,7%	96,6%	—	98,7%	95,7%	97,6%	97,4%	97,1%
Hyresintäkt, Mkr	75	77	—	11	12	175	206	257
Drift, underhåll m m, Mkr	30	25	—	4	4	63	81	99
Driftsöverskott, Mkr	45	52	—	7	8	112	125	158
Direktavkastning	8,0%	8,2%	—	7,3%	8,7%	8,1%	7,8%	8,2%
Bokfört värde, kr/kvm	6 413	6 671	—	6 696	5 535	6 480	6 215	5 784
Hyresvärde, kr/kvm	861	850	—	742	805	844	817	794
Drift, underhåll m m, kr/kvm	338	272	—	246	286	298	311	295
Driftsöverskott, kr/kvm	513	549	—	487	484	525	484	476

	Storgöteborg	Öresunds- området	Storstockholm	Västra Småland	Mälardalen	Totalt	Jämförelse	
							1999	1998
Totalt exklusive projekt och obebyggd mark								
Antal, st	188	105	64	75	68	500	523	515
Bokfört värde, Mkr	3 866	2 516	1 905	1 178	1 165	10 630	9 747	8 457
Yta, tkvm	735	488	369	388	285	2 265	2 181	2 009
Hyresvärde, Mkr	506	351	327	198	189	1 571	1 450	1 319
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,7%	93,1%	92,4%	89,0%	91,2%	92,4%	91,3%	89,7%
Hyresintäkt, Mkr	474	327	302	176	173	1 452	1 324	1 184
Drift, underhåll m m, Mkr	128	96	99	46	53	422	421	414
Driftsöverskott, Mkr	346	231	203	130	120	1 030	903	770
Direktavkastning	9,0%	9,2%	10,6%	11,0%	10,3%	9,7%	9,3%	9,1%
Bokfört värde, kr/kvm	5 264	5 160	5 160	3 034	4 087	4 694	4 470	4 211
Hyresvärde, kr/kvm	689	720	885	510	665	694	665	656
Drift, underhåll m m, kr/kvm	174	197	269	119	186	186	193	206
Driftsöverskott, kr/kvm	471	473	549	335	420	455	414	383
Projekt								
Antal, st	5	5	1	1	4	16	7	9
Bokfört värde, Mkr	62	178	13	5	33	291	352	136
Yta, tkvm	5	34	0	0	5	44	51	63
Hyresvärde, Mkr	2	21	0	0	1	24	27	21
Hyresintäkt, Mkr	1	10	0	0	1	12	24	16
Drift, underhåll m m, Mkr	2	3	0	0	0	5	10	6
Driftsöverskott, Mkr	-1	7	0	0	1	7	14	10
Obebyggd mark								
Antal, st	18	1	5	6	1	31	35	33
Bokfört värde, Mkr	51	1	65	5	1	123	143	102
Totalt								
Antal, st	211	111	70	82	73	547	565	557
Bokfört värde, Mkr	3 979	2 695	1 983	1 188	1 199	11 044	10 242	8 695
Yta, tkvm	740	522	369	388	290	2 309	2 232	2 072
Hyresvärde, Mkr	508	372	327	198	190	1 595	1 477	1 340
Hyresintäkt, Mkr	475	337	302	176	174	1 464	1 348	1 200
Drift, underhåll m m, Mkr	130	99	99	46	53	427	431	420
Driftsöverskott, Mkr	345	238	203	130	121	1 037	917	780

Fastighetsförteckning

Storgöteborg

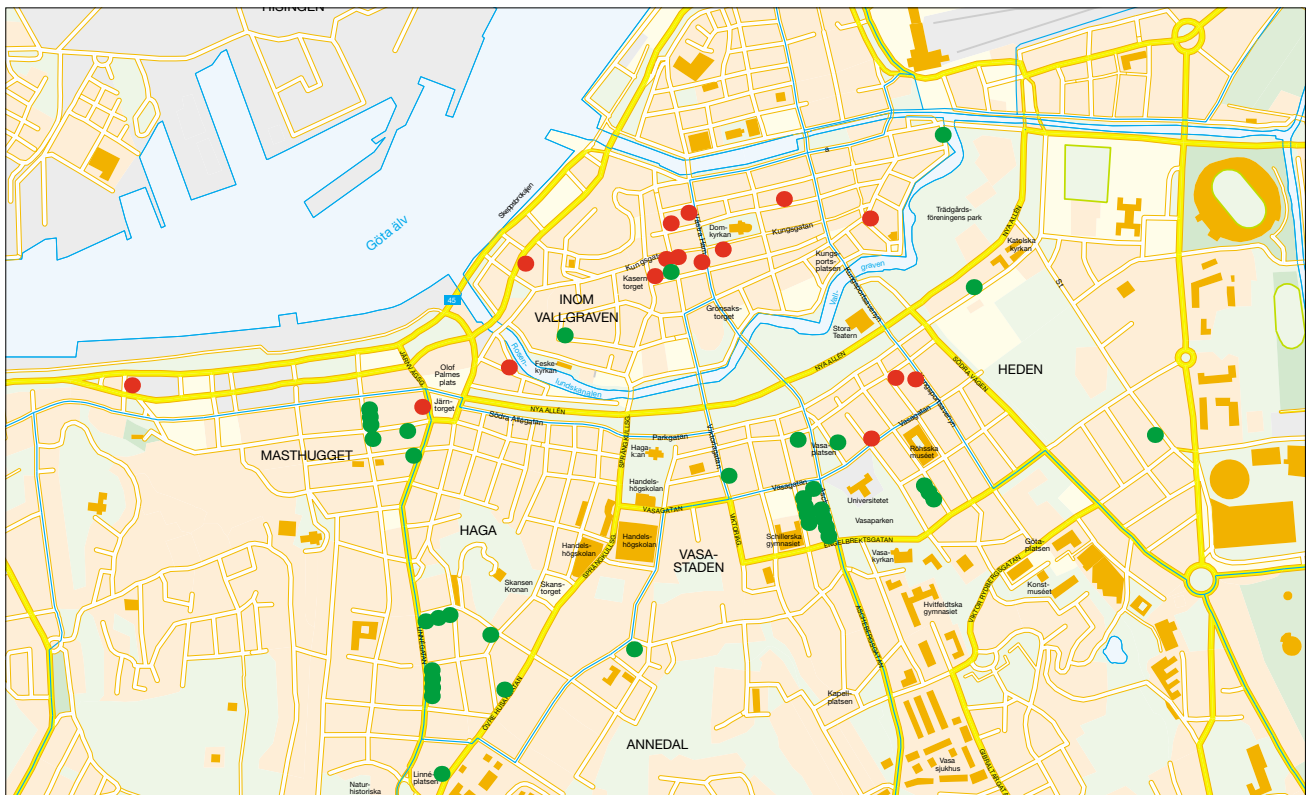
Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt				
Storgöteborg													
KONTOR/BUTIK													
Annedal 21:10	Haraldsgatan 5	Göteborg	1995	4 970	—	—	—	—	—	4 970	43 668	EKL	
Guldheden 8:9	Guldhedsgatan 5	Göteborg	1995	9 678	—	—	—	—	—	9 678	—	EKL	*
Inom Vallgraven 19:17	Kyrkogatan 38-40	Göteborg	1919	831	388	—	—	—	—	1 219	8 193	EKL	
Inom Vallgraven 22:3	Kungsgatan 31-33	Göteborg	1929	1 025	488	—	—	—	—	1 513	12 064	EKL	
Inom Vallgraven 33:9	Västra Hamng 21/Vallg 9	Göteborg	1929/1995	1 063	510	—	—	—	—	1 573	13 370	EKL	
Inom Vallgraven 34:8	Kungsg 19-23/Magasinsg 18	Göteborg	1929/1994	3 598	666	55	—	—	—	4 319	39 520	EKL	
Inom Vallgraven 35:14	Kungsg 15-17/Magasinsg 17	Göteborg	1929/1991	3 348	319	—	—	469	—	4 136	49 062	EKL	
Inom Vallgraven 35:16A	Kaserntorget 5/Vallg 2	Göteborg	1991	2 993	—	—	—	—	—	2 993	29 901	EKL	
Inom Vallgraven 4:1	Östra Larmgatan 18	Göteborg	1856/1988	2 597	—	—	—	—	—	2 597	19 096	EKL	
Inom Vallgraven 46:2	Stora Badhusgatan 30	Göteborg	1929	838	—	—	—	—	—	838	4 022	EKL	
Inom Vallgraven 57:2	Drottningg 7/Västra Hamng 5	Göteborg	1880/1990	6 190	526	346	—	—	—	7 062	49 195	EKL	*
Lorensberg 46:1	Teatergatan 4	Göteborg	1929/1989	1 528	—	—	—	—	—	1 528	16 642	EKL	B
Lorensberg 46:5	Kungsportsavenyen 7	Göteborg	1930	276	710	—	—	-	—	986	11 387	EKL	
Lorensberg 48:8	Vasagatan 46	Göteborg	1900/1992	1 425	202	40	—	—	34	1 701	13 167	EKL	
Masthugget 26:1	Barlastgatan 2	Göteborg	1923	3 955	1 100	—	—	2 796	—	7 851	44 038	EKL	
Masthugget 9:17	Järmtorget 3-4	Göteborg	1900	2 523	518	—	—	—	338	3 379	24 752	EKL	
Pustervik 3:8	Brogatan 4	Göteborg	1988	3 885	—	—	—	—	—	3 885	—	EKL	
Skår 58:1	St Sigfridsgatan 89	Göteborg	1991	7 157	—	—	—	—	—	7 157	45 610	EKL	B
Backa 27:24	Bergögatan 10	Göteborg	1984	992	—	755	—	—	—	1 747	5 764	EKL	
Backa 27:40	Bergögatan 16	Göteborg	1984	969	—	341	—	—	190	1 500	4 903	EKL	
Backa 27:43	Bergögatan 5-7	Göteborg	1984	3 263	—	1 293	—	—	306	4 862	17 410	EKL	
Rambergsstaden 733:254	Herkulesgatan 68	Göteborg	1988	2 488	1 053	710	—	—	83	4 334	16 820	EKL	
Sannegården 5:4	Säterigatan 21-29	Göteborg	1973	1 853	—	805	—	—	—	2 658	9 852	EKL	
Tingstadsvassen 11:11	Ringög 12/Kolgruveg 3-5	Göteborg	1992	4 023	1 215	52	—	—	27	5 317	16 431	EKL	B
Olskroken 14:2	Änåsv 44-46/Svang 2-4/Ejderg 3	Göteborg	1895/1986	7 413	327	5 511	—	136	—	13 387	48 251	EKL	
Högsbo 13:3	E A Rosengrens Gata 15	Göteborg	1982	1 244	—	—	—	—	—	1 244	3 409	HAR	T
Högsbo 24:12	August Barks Gata 23	Göteborg	1968/1990	3 117	—	2 718	—	—	—	5 835	20 244	HAR	B
Kobbegården 6:141	Datavägen 6	Göteborg	1983	4 700	555	—	—	—	—	5 255	23 267	HAR	
Kobbegården 6:362	Stora Ävägen 19 A-B, 21	Göteborg	1990	5 513	878	1 150	—	—	—	7 541	30 992	HAR	
Kobbegården 6:726	Datavägen 14 B	Göteborg	1981	2 582	—	—	—	—	—	2 582	6 257	HAR	
Anisen 1	Johannefredsgatan 1	Mölndal	1990	1 676	—	237	—	—	—	1 913	9 054	HAR	*
Generatorn 5	Aminogatan 16	Mölndal	1986	640	—	—	483	—	—	1 123	5 841	HAR	
Mejramen 1	Lunnagårdsgatan 4	Mölndal	1999	8 300	—	4 700	—	—	—	13 000	84 656	HAR	B
Pottegården 4	Kräketorpsgatan 20	Mölndal	1992	3 182	—	1 836	—	—	—	5 018	22 918	HAR	
Riskullaverket 2	Aminogatan 25	Mölndal	1991	1 692	—	1 261	—	—	—	2 953	14 596	HAR	
Apollo 5	Österlånggatan 5	Borås	1930/1979	6 803	552	193	—	—	—	7 548	26 880	HAR	
Katrinedal 14	Katrinedalsgatan 22	Borås	1990	2 360	—	1 859	—	—	—	4 219	10 675	HAR	
Midas 10 & 11	Västerlånggatan 17	Borås	1974	15 650	5 424	—	366	—	—	21 440	88 896	HAR	
Narcissus 5	Lia Brogatan 15/St.Brogatan 16	Borås	1930	1 147	1 465	—	—	1 074	—	3 686	14 944	HAR	
Nestor 2	Lia Brogatan 19-21	Borås	1962/1991	1 225	3 012	135	—	—	—	4 372	21 696	HAR	
Nestor 3	St Brogatan	Borås	1930	1 346	732	—	—	439	—	2 517	9 928	HAR	
Renen 1	Stenbocksgatan 20	Borås	1929/1987	1 249	—	243	—	150	—	1 642	3 331	HAR	
Byalaget 9	Kristineholmsvägen 2-5	Alingsås	1984	—	1 677	—	—	—	—	1 677	4 362	HAR	
Filaren 1	Sveagatan 10	Alingsås	1958/1968	2 716	2 282	158	—	—	—	5 156	14 566	HAR	
Gjutaren 26 B	Metallgatan 2-4	Alingsås	2000	3 585	—	—	—	—	—	3 585	—	HAR	
Partille 4:2, 4:25	Gia Kronvägen 22	Partille	1940/1981	—	2 240	—	—	—	—	2 240	4 645	HAR	
Ugglum 8:37	Göteborgsvägen 78-80	Partille	1937/1982	—	297	—	—	278	—	575	2 567	HAR	
Ugglum 8:91	Göteborgsvägen 82-84	Partille	1988	2 082	1 016	—	—	—	—	3 098	17 468	HAR	
Ugglum 8:92	Göteborgsvägen 74-76	Partille	1992	4 927	720	205	—	—	—	5 852	31 178	HAR	
Klocktorpet 36	Västra gatan 59	Kungälv	1972/1993	790	3 136	—	—	—	—	3 926	23 873	EKL	
Stiftet 6	Bilgatan 20	Kungälv	1991	4 617	—	—	—	—	—	4 617	8 116	EKL	
Hede 3:125	Sättarevägen 3	Kungsbacka	1990	1 759	—	601	—	—	—	2 360	9 015	HAR	
Kungsbacka 4:46	Lia Verkstadsgatan 2	Kungsbacka	1979	401	—	—	—	—	—	401	1 376	HAR	
Varla 2:380	Energigatan 11	Kungsbacka	1990	1 689	—	685	—	—	—	2 374	7 209	HAR	
Summa Kontor/butik				163 873	32 008	25 889	849	5 342	978	228 939	1 065 077		



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

Anm: * = Förvärv 2000 T = Tomträtt A = Arrende B = Byggrätt

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt				
LAGER/INDUSTRI													
Kallebäck 3:4	Mejerigatan 1	Göteborg	1962	6 002	—	26 077	—	—	—	32 079	57 235	EKL	*
Krokslätt 154:5	Mölnsdalsvägen 79	Göteborg	1953	1 240	1 460	2 290	—	—	—	4 990	9 577	EKL	
Arendal 4:3	Kårebogatan 8	Göteborg	1970/1987	—	—	3 467	—	—	—	3 467	6 741	EKL	
Arendal 7:4	Kärlyckegatan 11	Göteborg	1991	—	—	3 774	—	—	4	3 778	8 486	EKL	
Backa 18:7, 18:10	Risbindaregatan 1	Göteborg	1964	—	—	16 915	—	—	—	16 915	28 249	EKL	
Backa 192:10	Aröds Industriväg 66	Göteborg	1990	682	—	2 029	—	—	—	2 711	7 051	EKL	
Backa 192:3	Aröds Industriväg 72	Göteborg	1989	525	—	815	—	—	—	1 340	3 181	EKL	
Backa 192:4	Aröds Industriväg 60	Göteborg	1989	504	200	1 401	—	—	—	2 105	4 633	EKL	T
Backa 192:6	Aröds Industriväg 62	Göteborg	1988	—	—	1 321	—	—	—	1 321	2 961	EKL	
Backa 193:1	Aröds Industriväg 2A	Göteborg	1988/1996	—	—	2 541	—	—	—	2 541	8 964	EKL	*
Backa 196:6	Aröds Industriväg 34	Göteborg	1990	518	—	—	—	—	1 301	1 819	5 345	EKL	
Backa 197:2	Aröds Industriväg 17-19	Göteborg	1990	—	—	1 325	—	—	—	1 325	2 934	EKL	
Backa 22:11	Exportgatan 67	Göteborg	1990	284	—	2 316	—	—	—	2 600	5 524	EKL	
Backa 22:3	Exportgatan 51 A	Göteborg	1972/1997	—	—	4 586	—	—	—	4 586	14 606	EKL	
Backa 25:7	Exportgatan 28	Göteborg	1978/1986	—	—	9 936	—	—	—	9 936	16 601	EKL	
Backa 26:3	Exportgatan 40	Göteborg	1947/1988	1 305	—	5 510	—	—	6	6 821	10 056	EKL	
Backa 27:2	Importgatan 7	Göteborg	1968	—	—	2 895	—	—	—	2 895	4 702	EKL	B
Backa 27:21	Bergögatan 6	Göteborg	1984	236	—	56	—	—	—	292	670	EKL	
Backa 27:25	Bergögatan 12	Göteborg	1984	789	—	47	—	—	130	966	2 070	EKL	
Backa 29:24	Importgatan 12	Göteborg	1977	—	—	2 097	—	—	—	2 097	3 672	EKL	
Backa 37:7	Rimmaregatan 4	Göteborg	1978	—	—	1 578	—	—	—	1 578	4 003	EKL	
Backa 94:1	Exportgatan 15	Göteborg	1972	—	—	7 560	—	—	—	7 560	14 747	EKL	B
Kärä 37:4	Tagenevägen 21	Göteborg	1972	—	1 195	11 865	—	—	—	13 060	20 454	EKL	
Kärä 74:3	Tagenevägen 33	Göteborg	1985	—	—	7 505	—	—	—	7 505	17 165	EKL	B
Kärä 77:3	Tagenevägen 70	Göteborg	1990	1 149	—	136	—	—	—	1 285	5 718	EKL	T
Kärä 77:5	Tagenevägen 62	Göteborg	1988	720	—	696	—	—	—	1 416	2 872	EKL	
Kärä 77:8	Tagenevägen 72	Göteborg	1991	—	—	2 153	—	—	—	2 153	6 753	EKL	
Kärä 80:7	Trankärsvägen 14	Göteborg	1990	400	—	3 410	—	—	—	3 810	9 578	EKL	T

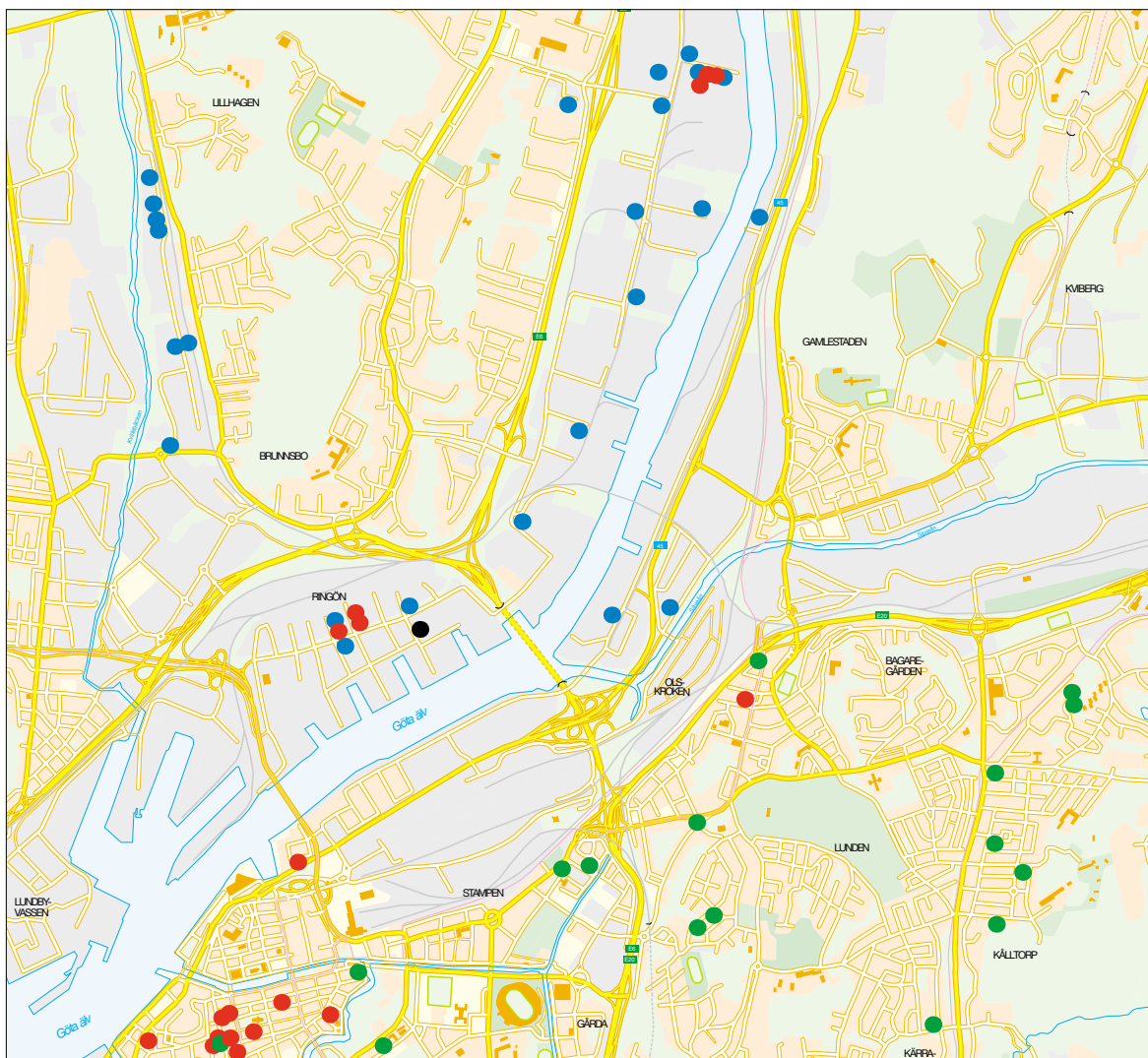


Centrala Göteborg

Storgöteborg

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt				
Kärra 94:1	Orrekulla Industrigata 25	Göteborg	1990	—	—	1 962	—	—	—	1 962	4 825	EKL	
Tingstadvassen 11:9	Kolgruvegatan 9	Göteborg	1988	349	—	692	—	—	—	1 041	2 943	EKL	
Tingstadvassen 12:6	Manufakturatan 19	Göteborg	1990	—	—	2 827	—	—	—	2 827	6 320	EKL	T
Tingstadvassen 12:9	Manufakturatan 21-23	Göteborg	1957	—	—	6 179	—	—	—	6 179	6 014	EKL	T
Tingstadvassen 14:7	Stålverksgatan 11	Göteborg	1989	—	—	5 500	—	—	—	5 500	537	EKL	
Tingstadvassen 19:3	Kolgruvegatan 1	Göteborg	1950	638	200	9 472	—	—	—	10 310	12 947	EKL	T
Gamlestad 26:1	Marieholmsgatan 10	Göteborg	1914/1987	6 889	270	8 332	—	—	—	15 491	27 573	EKL	T/B
Gamlestad 46:8	Marieholmsgatan 84	Göteborg	1955	180	—	7 255	—	—	—	7 435	7 773	EKL	
Gamlestad 48:10	Waterloogatan 6	Göteborg	1946/1987	—	—	1 762	—	—	—	1 762	2 978	EKL	T
Högsbo 18:1	E A Rosengrens Gata 30-38	Göteborg	1966/1973	1 092	—	8 428	—	—	—	9 520	14 215	HAR	B
Högsbo 26:8	August Barks gata 25	Göteborg	1969/1979	2 123	—	—	2 253	—	—	4 376	8 383	HAR	
Högsbo 28:3	August Barks gata 7	Göteborg	1968/1981	785	—	—	2 857	—	—	3 642	7 126	HAR	
Högsbo 36:1	Norra Långebergsgatan 8	Göteborg	1971/1995	710	—	2 775	—	—	—	3 485	7 886	HAR	*
Högsbo 36:5	Hulda Mellgrensgata 3	Göteborg	1991	553	—	—	2 548	—	—	3 101	8 562	HAR	
Högsbo 38:9	Sisjö Kullegata 4	Göteborg	1984	—	—	—	983	—	—	983	4 413	HAR	
Högsbo 4:1	Fältspatsgatan 1	Göteborg	1965/1972	1 140	350	3 074	—	—	—	4 564	8 772	HAR	
Högsbo 40:1	Gustaf Werners gata 2	Göteborg	1981/1999	1 495	—	5 505	—	—	—	7 000	17 083	HAR	
Högsbo 7:16	Gustav Melins gata 7	Göteborg	1987	1 301	—	—	404	—	—	1 705	6 137	HAR	
Kobbegården 155:2	Askims Verkstadsväg 9	Göteborg	1978/1994	—	—	—	5 612	—	—	5 612	9 726	HAR	
Kobbegården 208:6	Askim Verkstadsväg 16	Göteborg	1973/1979	480	—	—	1 180	—	—	1 660	3 352	HAR	
Kobbegården 209:1	Askim Verkstadsväg 15	Göteborg	1973/1996	—	—	—	2 538	—	—	2 538	5 741	HAR	
Kobbegården 6:180	Datavägen 20	Göteborg	1980	1 704	—	1 078	—	—	—	2 782	9 602	HAR	
Kobbegården 6:724	Ekonomivägen 11	Göteborg	1978/1986	—	—	—	6 290	—	—	6 290	12 565	HAR	
Tynnered 1:10	Kontrabasgatan 12	Göteborg	1969	412	140	—	2 074	—	—	2 626	3 868	HAR	T
Anisen 3	Johannefredsgatan 3	Mölndal	1999	1 000	—	—	1 600	—	—	2 600	8 661	HAR	B
Gaslyktan 2	Argongatan 20-22	Mölndal	1989	—	—	—	2 740	—	—	2 740	7 813	HAR	B
Generatorn 2	Aminogatan 20-22	Mölndal	1991	164	—	2 938	—	—	—	3 102	7 453	HAR	
Heliumgasen 7	Kryptongatan 5B	Mölndal	1975	800	—	—	4 843	—	—	5 643	8 782	HAR	
Kryddpepparn 3	Östergårdsgatan 8	Mölndal	1992	—	—	—	4 140	—	—	4 140	—	HAR	B
Lindome 2:40	Elementvägen 2	Mölndal	1966	209	—	9 881	—	—	—	10 090	11 709	EKL	
Lindome 2:47	Elementvägen 2	Mölndal	1966	—	—	2 273	—	—	—	2 273	4 308	EKL	
Pottegården 2	Kräketorpsgratan 18	Mölndal	1964	—	—	1 800	—	—	—	1 800	3 789	HAR	B
Skinntickan 1	Ålegårdsgatan 5	Mölndal	1989	1 221	—	—	3 720	—	—	4 941	10 164	HAR	
Syrgasen 8	Kryptongatan 14	Mölndal	1979	—	—	—	3 055	—	—	3 055	7 838	HAR	B
Syrgasen 9	Kryptongatan 16	Mölndal	1974	—	—	—	800	—	—	800	3 560	HAR	B
Tjärblomman 2	Wolfsgatan 2	Mölndal	1960	2 495	—	6 748	—	—	—	9 243	11 568	HAR	B
Tjärblomman 3	Sallarängsgatan 3	Mölndal	1970	1 225	—	7 523	—	—	—	8 748	12 146	HAR	
Tulpanen 1	Bergfotsgatan 5	Mölndal	1961	1 812	—	2 954	—	—	—	4 766	7 708	HAR	
Tusenskönan 2	Flöjelbergsg 6/Bergfotsg 1	Mölndal	1960	3 767	—	1 323	—	—	—	5 090	7 821	HAR	
Tusenskönan 4	Bergfotsgatan 3	Mölndal	1961	2 038	—	3 624	—	—	—	5 662	10 399	HAR	B
Törnrosen 3	Flöjelbergsgatan 10	Mölndal	1964	1 791	—	1 791	—	—	—	3 582	5 598	HAR	
Vallmon 2	Flöjelbergsgatan 13	Mölndal	1965	662	—	2 530	—	—	—	3 192	4 835	HAR	
Vallmon 3	Flöjelbergsgatan 11	Mölndal	1965	676	—	2 570	—	—	—	3 246	4 957	HAR	
Vallmon 6	Flöjelbergsgatan 7 B	Mölndal	1965	1 629	—	6 685	—	—	—	8 314	12 564	HAR	
Vallmon 7	Flöjelbergsgatan 7 A	Mölndal	1930	960	—	3 844	—	—	—	4 804	7 684	HAR	
Ängsviolén 1	Flöjelbergsgatan 18	Mölndal	1960/1965	1 765	180	—	3 760	—	—	5 705	10 991	HAR	
Hinden 2	Sagagatan 17	Borås	1956	692	—	—	5 748	—	—	6 440	6 034	HAR	
Kilsund 3	Evedalsgatan 5	Borås	1935	709	260	—	9 847	—	—	10 816	8 356	HAR	B
Lager 8	Hällingsgatan 15	Borås	1948/1961	239	—	—	8 753	—	—	8 992	5 793	HAR	
Gjutaren 26	Metallgatan 2-4	Alingsås	1933/1989	1 383	—	9 977	—	—	—	11 360	9 299	HAR	
Konfektasken 15	Kolvägen 2-8/Sidenvägen 7	Alingsås	1929/1969	1 098	—	10 407	—	—	—	11 505	8 049	HAR	B
Kåbäcken 11:7	Gia Alingsåsvägen 29	Partille	1961/1964	—	—	2 227	—	—	—	2 227	3 593	HAR	
Flottören 6	Motorgatan 1	Kungälv	1991	367	—	1 138	—	—	—	1 505	4 209	EKL	B
Hede 3:131	Tryckarevägen 8	Kungsbacka	1991	170	—	1 347	—	—	—	1 517	3 172	HAR	
Kungsbacka 4:47	Lia Verkstadsgatan 7	Kungsbacka	1978/1990	1 516	—	2 475	—	—	—	3 991	7 820	HAR	B
Summa Lager/industri				62 593	4 255	273 197	75 745	0	1 441	417 231	710 562		

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Ombår	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt				
BOSTÄDER													
Annedal 6:15	Föreningsgatan 1-3	Göteborg	1974	621	66	—	—	8 217	66	8 970	55 103	EKL	
Bö 13:5-6	Daltorpsgatan 23-25	Göteborg	1939/1980	—	—	—	—	1 033	26	1 059	5 823	EKL	
Heden 16:5	Park 10/Nya Allén 5	Göteborg	1961	1 303	—	—	—	604	10	1 917	12 287	EKL	
Heden 25:9	Sten Sturegatan 17	Göteborg	1910/1987	—	190	—	—	1 634	—	1 824	12 575	EKL	
Inom Vallgraven 1:6	Stora Nygatan 3	Göteborg	1909/1974	366	—	—	—	787	—	1 153	5 566	EKL	
Inom Vallgraven 35:16B	Magasinsg 11-13/Vallg 4-6	Göteborg	1991	251	54	—	—	1 146	—	1 451	10 358	EKL	
Inom Vallgraven 41:13	Arsenalsgatan 4	Göteborg	1908/1990	197	—	54	—	2 774	—	3 025	21 132	EKL	
Kommendantsängen 10:5	Ö Husargatan 27	Göteborg	1900/1980	—	155	—	—	1 165	—	1 320	8 829	EKL	
Kommendantsängen 2:1	Linnégatan 40	Göteborg	1908/1977	—	211	40	—	1 909	—	2 160	12 900	EKL	
Kommendantsängen 2:2	Djupedalsgatan 4	Göteborg	1900/1977	86	—	—	—	877	—	963	5 735	EKL	
Kommendantsängen 2:3	Djupedalsgatan 2	Göteborg	1908/1978	99	221	35	—	1 853	—	2 208	12 398	EKL	
Kommendantsängen 3:5	Kastellgatan 7	Göteborg	1905/1980	—	193	46	—	2 244	—	2 483	14 310	EKL	
Kommendantsängen 4:1	Linnégatan 52	Göteborg	1905/1993	194	104	—	—	2 437	—	2 735	18 032	EKL	
Kommendantsängen 4:11	Linnégatan 60	Göteborg	1927/1993	—	133	—	—	1 106	—	1 239	7 980	EKL	
Kommendantsängen 4:13	Linnégatan 56	Göteborg	1926/1993	88	45	—	—	1 059	—	1 192	7 602	EKL	
Kommendantsängen 4:14	Linnégatan 54	Göteborg	1927/1993	176	—	—	—	1 063	—	1 239	8 061	EKL	
Kommendantsängen 6:7	Ö Husargatan 19	Göteborg	1900/1984	233	102	149	—	2 336	—	2 820	17 403	EKL	
Lorensberg 49:12	Vasaplatsen 6	Göteborg	1900/1980	—	288	34	—	2 995	—	3 317	19 538	EKL	



Östra Hisingen/Ringön, Backa, Aröd

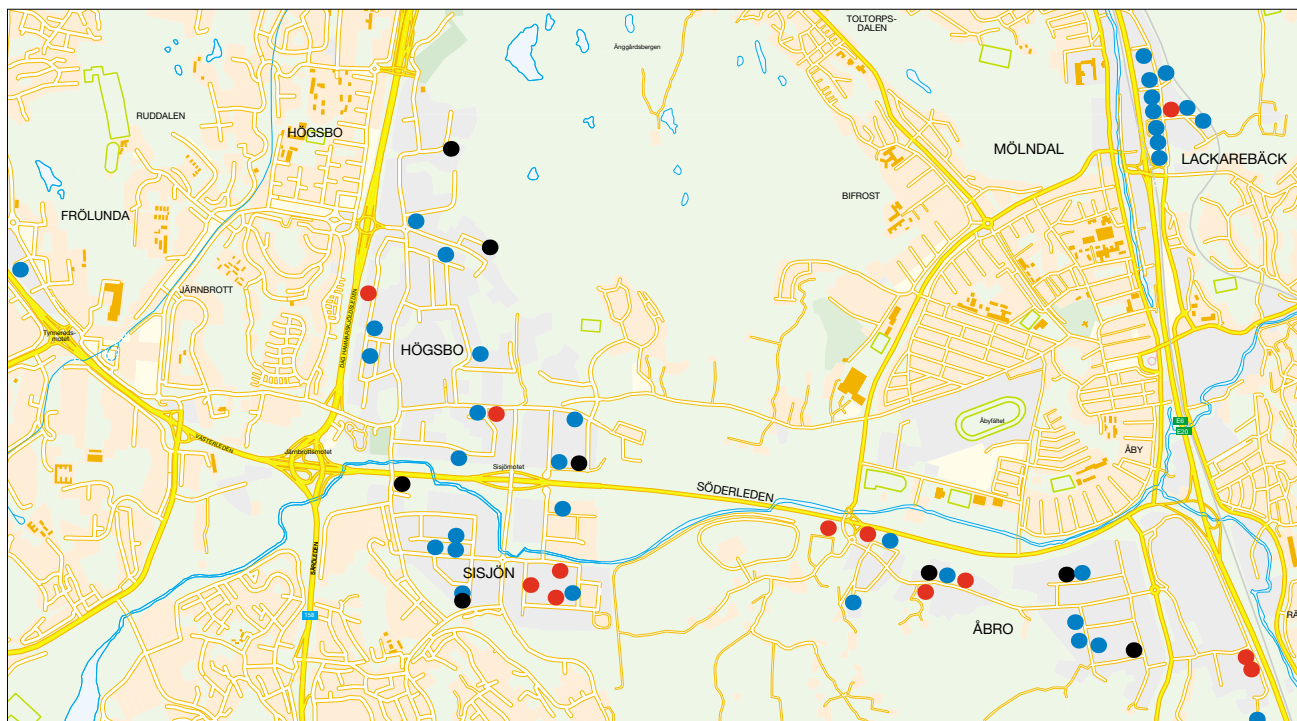
Storgöteborg

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt				
Lorensberg 59:2	Chalmersgatan 25	Göteborg	1900/1994	—	148	—	—	1 151	—	1 299	10 726	EKL	
Lorensberg 59:3	Chalmersgatan 27	Göteborg	1910/1981	434	312	15	—	1 767	12	2 540	15 892	EKL	
Lorensberg 59:4	Chalmersgatan 29	Göteborg	1909/1980	55	110	—	—	1 193	—	1 358	8 635	EKL	
Masthugget 3:6	Linnégatan 5	Göteborg	1893/1980	1 284	628	—	—	1 080	—	2 992	18 970	EKL	
Masthugget 8:2	Andra Långgatan 10	Göteborg	1929	—	201	—	—	834	—	1 035	5 838	EKL	
Masthugget 8:6	Andra Långgatan 4 B	Göteborg	1929	202	—	—	—	962	—	1 164	7 222	EKL	
Masthugget 9:15	Andra Långgatan 13	Göteborg	1917/1983	—	176	—	—	643	—	819	4 759	EKL	
Masthugget 9:18	Nordhemsgatan 18	Göteborg	1917/1983	111	—	—	—	494	-	605	3 503	EKL	
Masthugget 9:19	Nordhemsgatan 16	Göteborg	1917/1983	—	—	40	—	614	-	654	3 748	EKL	
Vasastaden 17:11	E Dahlbergsgatan 28	Göteborg	1890/1981	—	102	30	—	887	—	1 019	5 927	EKL	
Vasastaden 17:12	E Dahlbergsgatan 26	Göteborg	1886/1980	—	99	31	—	903	—	1 033	5 865	EKL	
Vasastaden 17:13	E Dahlbergsgatan 24	Göteborg	1900/1979	—	94	32	—	925	—	1 051	5 854	EKL	
Vasastaden 17:14	E Dahlbergsgatan 22	Göteborg	1886/1980	94	—	—	—	1 020	—	1 114	6 173	EKL	
Vasastaden 17:2	Vasagatan 23	Göteborg	1888/1981	320	200	17	—	2 315	—	2 852	16 994	EKL	
Vasastaden 17:6	Aschebergsgatan 9	Göteborg	1888/1979	—	—	64	—	1 047	—	1 111	6 234	EKL	
Vasastaden 17:7	Aschebergsgatan 11	Göteborg	1891/1979	—	110	—	—	1 079	—	1 189	7 211	EKL	
Vasastaden 17:8	Aschebergsgatan 13	Göteborg	1892/1979	106	—	—	—	1 070	—	1 176	6 814	EKL	
Vasastaden 17:9	Aschebergsgatan 15	Göteborg	1888/1980	116	63	157	—	2 189	—	2 525	14 117	EKL	
Vasastaden 5:2	Storgatan 27	Göteborg	1909	—	46	—	—	1 201	—	1 247	8 315	EKL	
Vasastaden 7:15	Viktoriegatan 8	Göteborg	1878/1983	—	300	—	—	1 045	—	1 345	8 615	EKL	
Gårda 69:2	Gradmanspl 3/N Gubberog 3	Göteborg	1937/1994	—	126	—	—	2 516	—	2 642	20 473	EKL	
Källtorp 109:1	Hjalmar Selandersg 3	Göteborg	1946/1987	—	—	—	—	1 876	—	1 876	12 057	EKL	T
Källtorp 109:2	Ättekullen 1	Göteborg	1991	—	—	—	—	1 575	215	1 790	10 810	EKL	
Källtorp 120:3	Virginsgatan 7	Göteborg	1947/1986	—	—	—	—	1 105	—	1 105	7 668	EKL	T
Källtorp 27:18	Kalkällegatan 16	Göteborg	1938/1986	62	—	—	—	830	—	892	5 389	EKL	
Källtorp 38:18	Björcksgatan 30	Göteborg	1935/1985	—	—	—	—	744	229	973	4 933	EKL	
Källtorp 43:11	Sanatoriegatan 29	Göteborg	1938/1987	—	38	—	—	501	—	539	3 348	EKL	
Lunden 8:10	Lundg 8/Karlag 28 A	Göteborg	1934/1974	—	59	76	—	846	260	1 241	6 580	EKL	
Lunden 8:5	Schéeleg 9/Karlag 36	Göteborg	1932/1975	—	—	—	—	1 143	—	1 143	6 671	EKL	
Olskroken 16:6	Änåsvägen 56	Göteborg	1926/1982	—	—	—	—	1 174	—	1 174	5 408	EKL	
Stampen 15:19	Friggagatan 25 B	Göteborg	1937/1987	—	201	—	—	1 403	—	1 604	9 442	EKL	
Stampen 19:7	Ranängsgatan 12	Göteborg	1928/1988	—	163	—	—	1 126	—	1 289	7 887	EKL	
Torp 32:3	Birkagatan 45-47	Göteborg	1946/1986	214	449	106	—	1 949	—	2 718	15 416	EKL	T
Summa Bostäder				6 612	5 387	926	0	74 446	818	88 189	543 126		

PROJEKT

Gullbergsvass 1:15	Lilla Bommenstorg	Göteborg	2001	—	—	—	—	—	—	—	14 976	EKL	
Kallebäck 752:176	Grafiska Vägen 2-4	Göteborg	1930	—	—	—	—	—	—	—	6 600	EKL	B
Högsbo 8:8	Beatrice Lesslies g 14	Göteborg	1961/2001	—	—	2 100	—	—	—	2 100	5 629	HAR	*
Ugglum 126:4	Gibsons väg 3	Partille	1990	—	—	—	—	468	—	468	1 721	HAR	
Chauffören 7	Trollhättvägen 10-12	Kungälv	1970	55	2 148	460	—	—	—	2 663	2 523	EKL	
Summa Projekt				55	2 148	2 560	0	468	0	5 231	31 449		

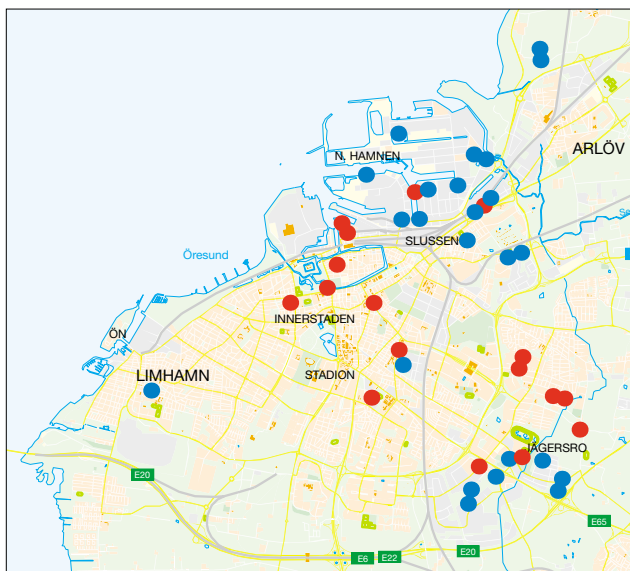
Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Ombår	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt				
OBEBYGGD MARK													
Annedal 21:9	Haraldsgatan	Göteborg		—	—	—	—	—	—	—	—	EKL	B
Kärra 28:10	Transportgatan 37	Göteborg		—	—	—	—	—	—	—	—	EKL	B
Kärra 74:2	Tagenevägen 29	Göteborg		—	—	—	—	—	—	—	—	EKL	B
Kärra 75:3	Transportgatan 33	Göteborg		—	—	—	—	—	—	—	—	EKL	B
Högsbo 33:1	Gruvgatan 29	Göteborg		—	—	—	—	—	—	—	707	HAR	B
Högsbo 36:9	Hulda Mellgrensgata 7	Göteborg		—	—	—	—	—	—	—	1 342	HAR	B
Högsbo 39:3	Ingela Gathenheims gata 8	Göteborg		—	—	—	—	—	—	—	273	HAR	B
Kobbegården 152:1	Industrivägen 4-6	Göteborg		—	—	—	—	—	—	—	6 800	HAR	B
Kobbegården 6:7	Ekonomivägen 11	Göteborg		—	—	—	—	—	—	—	876	HAR	B
Gaslyktan 11	Argongatan 26	Mölndal		—	—	—	—	—	—	—	413	HAR	B
Generatorm 1	Aminogatan 24	Mölndal		—	—	—	—	—	—	—	4 603	HAR	B
Heliumgasen 4	Neongatan 4B	Mölndal		—	—	—	—	—	—	—	1 806	HAR	B
Kyllared 1:112	Tvinnaregatan 27	Borås		—	—	—	—	—	—	—	255	HAR	B
Svetsen 10	Lamellgatan 10	Borås		—	—	—	—	—	—	—	170	HAR	B
Skällared 3:49	Lysekullevägen	Kungsbacka		—	—	—	—	—	—	—	406	EKL	B
Varla 2:388	Energigatan 21	Kungsbacka		—	—	—	—	—	—	—	200	HAR	B
Solsten 1:108	Företagsparken	Härnäs		—	—	—	—	—	—	—	2 739	EKL	B
Solsten 1:109	Företagsparken	Härnäs		—	—	—	—	—	—	—	175	EKL	B
Summa Obebyggd mark				0	0	0	0	0	0	0	20 765		
Summa Storgöteborg				233 133	43 798	302 572	76 594	80 256	3 237	739 590	2 370 979		



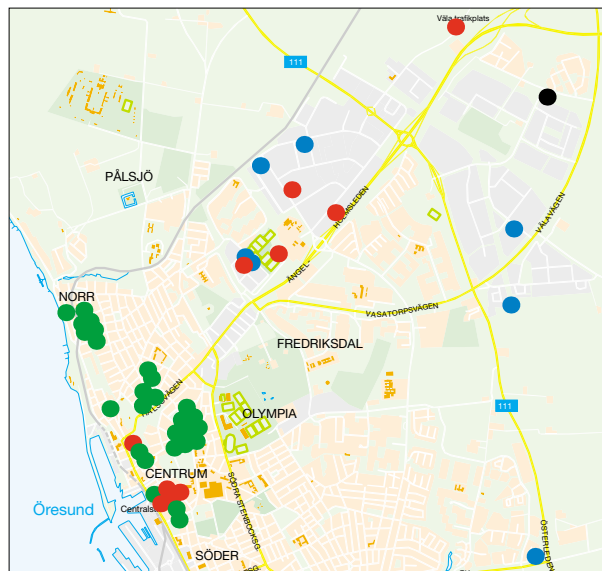
Högsbo-Sisjön-Åbro, Göteborg/Mölndal

Öresundsområdet

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Ombår	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt				
Öresundsområdet													
KONTOR/BUTIK													
Betongen 11	Krängatan 4	Malmö	1991	4 876	—	17	—	—	—	4 893	18 767	BRI	T
Björnen 6	Davidhallsgatan 20	Malmö	1920/1988	1 781	355	90	—	—	—	2 226	18 240	BRI	
Brandnåvan 1 & 2	Stenbärsgränd 1	Malmö	1989	2 458	—	—	—	—	—	2 458	7 813	BRI	B
Folke 3	Fredriksbergsgatan 1 A-C	Malmö	1988	1 868	—	170	—	2 125	—	4 163	16 328	BRI	
Hälsingland 19	Fosievägen 9-19	Malmö	1950/1995	—	4 639	—	10 000	—	—	14 639	14 544	BRI	
Lybeck 6	Stora Nygatan	Malmö	1964/1992	6 868	7 973	—	—	5 032	9 717	29 590	234 240	BRI	
Malte 23	Fredriksbergsgatan 16 A-C	Malmö	1965	5 151	1 445	567	533	—	—	7 696	26 416	BRI	
Murman 8	Krusegatan 27	Malmö	1960/1989	5 080	—	2 044	—	—	27	7 151	14 969	BRI	
Norsen 12	Föreningsgatan 27	Malmö	1930/1990	2 468	—	96	54	140	363	3 121	—	BRI	
Nötskrikan 5	S Förstadsgatan 66	Malmö	1800/1989	581	483	—	—	—	—	1 064	5 502	BRI	
Påskbuketten 10	Hästvägen 4E	Malmö	1987	796	—	—	—	—	—	796	2 280	BRI	
Påskbuketten 5	Amiralsgatan 115	Malmö	1987/1987	804	—	—	—	—	315	1 119	2 590	BRI	B
Spännbucklan 16	Nya Agnesfridsvägen 178	Malmö	1972/1987	—	2 765	220	74	—	—	3 059	8 119	BRI	B
St Hamburg 14	St Hamburgsgatan 1	Malmö	1900/1991	5 216	4 339	—	—	—	347	9 902	86 972	BRI	
Svedjenåvan 3	Stenbärsgränd 4	Malmö	1991	2 131	—	—	—	—	—	2 131	7 333	BRI	
Tuborg 1	Tuborgsgatan 2	Malmö	1945/1980	6 598	—	261	403	—	417	7 679	—	BRI	
Erik Dahlberg 2	Kullagatan 21	Helsingborg	1890/1987	400	442	—	—	—	—	842	8 030	BRI	
John Ericsson 15	Prästgatan 2	Helsingborg	1885/1990	293	133	—	—	207	250	883	4 109	BRI	
Kavalleristen 9	Berga Allé	Helsingborg	1920/1988	10 346	—	1 470	—	—	677	12 493	45 934	BRI	
Musköten 5	Bergavägen 8	Helsingborg	1970/1985	1 634	540	817	—	—	816	3 807	6 165	BRI	
Rustningen 1	Rundgången 26-32	Helsingborg	1989	7 818	487	1 848	372	—	—	10 525	35 895	BRI	
Snärskogen 1	Kanongatan 157	Helsingborg	1991	2 029	3 841	1 270	579	—	—	7 719	23 134	BRI	B
Vikingen 12	L Strandgatan 7	Helsingborg	1912/1988	610	—	—	—	—	600	1 210	7 928	BRI	
Vikingen 4	L Strandgatan 5	Helsingborg	1900/1983	—	—	—	—	—	800	800	4 369	BRI	
Vikingen 6	Mariagatan 10	Helsingborg	1878/1984	535	159	—	—	—	—	694	3 947	BRI	
Jöns Petter Borg 9	Landerigränd 21	Lund	1990	4 442	—	6 794	—	—	—	11 236	38 587	BRI	B
Kvartsen 2	Skiffervägen 15	Lund	1991	695	—	943	—	—	—	1 638	6 254	BRI	B
Reuter Dahl 11	Scheelevägen 16	Lund	1990	3 108	—	—	—	—	—	3 108	22 089	BRI	
Smörkärnan 1	Kapriolflietvägen 1	Lund	1968/1995	5 972	—	136	—	—	1 322	7 430	34 048	BRI	
St Clemens 22	Stortorget 6	Lund	1832/1981	667	1 551	—	—	847	—	3 065	36 426	BRI	
St Clemens 27	Stortorget 4	Lund	1846/1999	148	1 383	—	—	—	—	1 531	30 561	BRI	
Stockholmsledet 8	Scheelevägen 30	Lund	1991	10 759	273	518	65	—	—	11 615	40 560	BRI	
Trumlan 1	Traktorvägen 19	Lund	1990	—	1 183	1 337	—	—	—	2 520	7 108	BRI	
Motorblocket 1	Ringvägen 170	Landskrona	1972/1992	100	9 241	130	—	—	—	9 471	24 976	BRI	T
Summa Kontor/butik				96 232	41 232	18 728	12 080	8 351	15 651	192 274	844 233		



Malmö



Helsingborg

Öresundsområdet

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt				
LAGER/INDUSTRI													
Bjurö 12	Flintränegatan 21	Malmö	1960/1974	1 917	—	8 674	10 524	—	3 571	24 686	42 693	BRI	T
Bjälken 2	Skruvgatan 4	Malmö	1962/1990	448	—	2 578	—	—	490	3 516	4 141	BRI	T
Bjälken 3	Skruvgatan 4-8	Malmö	1962	420	—	2 211	—	—	—	2 631	3 019	BRI	
Dubbelknappen 17	Risxegatan 6	Malmö	1989	—	—	2 380	—	—	—	2 380	5 368	BRI	
Finngrundet 1	Bjurögatan 29	Malmö	1966	—	—	7 490	—	—	—	7 490	8 659	BRI	T
Flygvärdinnan 4	Höjdrodergatan 30-34	Malmö	1935/1987	855	—	3 123	—	—	—	3 978	15 760	BRI	T/B
Hamnen 22:27	Jörgen Kockgatan 11	Malmö	1952/1976	266	—	954	—	—	—	1 220	1 004	BRI	T
Holkyxan 5	Bronsxegatan 11	Malmö	1994/1994	—	—	6 510	—	—	—	6 510	11 346	BRI	T
Kalkgrundet 5	Borrgatan 15	Malmö	1935/1985	669	—	6 864	—	—	—	7 533	12 472	BRI	T
Kampen 25	Lantmannagatan 22-26	Malmö	1940/1990	4 296	—	26 880	1 816	—	7 910	40 902	43 820	BRI	
Kolonnen 20	Plockbandsgatan 4-6	Malmö	1964/1972	—	—	—	1 420	—	—	1 420	3 612	BRI	
Långdansen 1	Sängleksgatan 9	Malmö	1980	—	—	1 200	—	—	—	1 200	4 398	BRI	
Moränen 1 & 2	Borrgatan 1	Malmö	1940/1985	—	—	685	—	—	—	685	2 257	BRI	B
Murman 11	Krusegatan 21	Malmö	1960	2 649	—	5 892	—	—	260	8 801	14 443	BRI	T
Murman 7	Murmansgatan 124	Malmö	1959/1987	1 405	—	5 042	162	—	—	6 609	12 172	BRI	T
Revolversvarven 9	Jägershillsgatan 16	Malmö	1985	—	—	3 900	—	—	—	3 900	12 572	BRI	T
Sadelknappen 1	Sadelgatan 9	Malmö	1979	—	—	2 000	—	—	—	2 000	3 767	BRI	
Sadelknappen 4	Ridspögatan 10	Malmö	1985	1 010	—	—	—	—	511	1 521	3 513	BRI	
Skjutsstallslyckan 3	Lundavägen 62	Malmö	1946	—	1 144	255	1 705	—	—	3 104	3 668	BRI	
Stångbettet 1	Travbanegatan 1	Malmö	1989	—	—	1 493	—	—	—	1 493	4 160	BRI	*
Bergakungen 1	Måndagsgatan 6	Helsingborg	1990	618	—	2 325	—	—	—	2 943	5 449	BRI	
Grusbädden 2	Mogatan 2-6	Helsingborg	1989	1 826	—	7 578	—	—	—	9 404	25 634	BRI	
Hyveljärnet 3	Lastgatan 9	Helsingborg	1990	—	—	2 276	—	—	—	2 276	5 148	BRI	
Mimer 12	STvärgången 3	Helsingborg	1960	76	—	225	336	—	2 460	3 097	—	BRI	B
Mörsaren Mellersta 7	Mörsaregatan 3	Helsingborg	1972	—	—	1 013	—	—	—	1 013	1 725	BRI	
Nide 2	Rundgången 10	Helsingborg	1955/1985	2 485	—	4 880	2 386	—	304	10 055	19 552	BRI	
Studsaren 4	Bergavägen 21	Helsingborg	1970	—	—	—	—	—	1 049	1 049	3 018	BRI	
Annedal 9	Annedalsvägen 7	Lund	1990	—	—	1 296	—	—	—	1 296	3 329	BRI	
Kvartsen 3	Porfyrgatan 10	Lund	1985	—	—	222	450	—	—	672	2 456	BRI	
Råbyholm 5	Landerigränd 2-4	Lund	1984	2 484	—	7 908	—	—	—	10 392	32 419	BRI	
Årdret 12	Höstbruksvägen 14	Lund	1990	—	—	2 048	—	—	—	2 048	5 278	BRI	
Svedala 122:79	Verkstadsgränd 4	Svedala	1991	331	—	3 533	—	—	—	3 864	4 778	BRI	
Tryckaren 4	Helsingborgsv 31, 33/Metallg 12	Ängelholm	1965	1 663	—	3 924	800	—	2 846	9 233	13 868	BRI	B
Tågarp 16:22	Företagsvägen 14	Burlöv	1968/1993	—	—	9 919	—	—	—	9 919	16 013	BRI	
Tågarp 16:72	Företagsvägen 25	Burlöv	1973/1988	—	—	3 086	—	—	—	3 086	6 485	BRI	
Summa Lager/industri				23 418	1 144	138 364	19 599	0	19 401	201 926	357 996		
BOSTÄDER													
Ehrensärd/De la Gardie	Cederströmsgatan 6-8	Helsingborg	1943/1985	—	40	206	—	5 656	—	5 902	29 225	BRI	
Garvaren 14	N Stenbocksgatan 44, 46, 48	Helsingborg	1940/1990	—	95	—	—	4 078	—	4 173	20 872	BRI	
Gjuteriet 14	Hjälmhultsgatan 10-12	Helsingborg	1940/1992	—	—	—	—	2 390	—	2 390	12 789	BRI	
Hallen 21	Drottninggatan 96-98	Helsingborg	1956	—	371	—	—	899	—	1 270	4 796	BRI	
Hamilton 1	Ehrensärdsgatan 6-8	Helsingborg	1939/1996	—	—	—	—	1 551	—	1 551	11 065	BRI	
Hamnaren 24	Stampgatan 13	Helsingborg	1938/1991	—	—	—	—	1 169	—	1 169	5 634	BRI	
Kaplanen 9	Kopparmöllegatan 15 A-C	Helsingborg	1944/1988	—	—	—	—	2 331	15	2 346	11 749	BRI	
Karl XI Norra 29	Bruksgränd 17	Helsingborg	1929/1986	—	106	—	—	375	—	481	2 838	BRI	
Karl XI Norra 30	Bruksgränd 13/Möllegr 10-20	Helsingborg	1930/1988	—	691	20	—	4 340	—	5 051	27 586	BRI	
Kullen Västra 44	Fågelsångsg 23/St Jörgens Pl 8	Helsingborg	1929/1987	—	248	—	—	2 399	131	2 778	13 677	BRI	
Kullen Västra 6	Fågelsångsgatan 23	Helsingborg	1929/1987	55	—	—	—	992	—	1 047	5 240	BRI	
Linvävaren 25	Gullandersgatan 5 A-C	Helsingborg	1943	—	—	—	92	3 552	—	3 644	12 800	BRI	
Långvinkeln Västra 47	N Långvinkelsgatan 47-57	Helsingborg	1960	219	614	—	—	6 136	—	6 969	28 604	BRI	
Långvinkeln Östra 2	Rektorsgatan 8-10	Helsingborg	1946/1986	—	—	—	—	2 926	—	2 926	14 525	BRI	
Munken 2	Rektorsgatan 5	Helsingborg	1945	347	1 184	180	—	11 954	80	13 745	44 062	BRI	
Näktergalen Södra 16	Farmgränden 6	Helsingborg	1985	—	—	—	—	146	—	146	1 081	BRI	
Parkkvarteret 7	Krabbevägen 14	Helsingborg	1943/1987	—	—	—	—	983	—	983	4 815	BRI	
Pastor 1	Rektorsgatan 12-16	Helsingborg	1947/1986	—	—	—	—	2 702	—	2 702	13 301	BRI	
Pålsjö Södra 13	Drottninggatan 119-123	Helsingborg	1938/1996	—	—	—	—	1 867	—	1 867	13 070	BRI	
Uggla 11	Dämmeatan 6	Helsingborg	1936/1989	—	—	—	—	1 277	—	1 277	6 046	BRI	

Öresundsområdet

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Ombår	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Taxvärde	Förv. bolag	Anm
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt				
Ugglan 13	Dämmegatan 10	Helsingborg	1937/1989	—	—	—	—	1 188	—	1 188	5 869	BRI	
Ugglan 5	Mellersta Stenbocksgatan 39	Helsingborg	1929/1987	—	29	—	—	1 108	—	1 137	5 575	BRI	
Unionen 25	S Strandgatan 5-7	Helsingborg	1907/1986	—	177	—	—	2 351	314	2 842	12 941	BRI	
Yxan 8	Hälsöv 39/Möllebäcksg 2-4	Helsingborg	1950/1987	99	—	—	—	4 186	—	4 285	20 780	BRI	
St Botulf 11	Botulfsg 5/Skomakareg 4	Lund	1931/1990	380	976	—	—	3 139	388	4 883	44 228	BRI	
Thomander 32	Sandgatan 14	Lund	1871/1988	177	—	—	—	434	—	611	3 914	BRI	
Ugglan 25	Bankgatan 15 A-B	Lund	1990	131	538	27	—	2 237	—	2 933	18 538	BRI	
Filaren 23	Vengatan 20	Landskrona	1958/1978	—	—	—	—	565	—	565	1 456	BRI	
Gröna Lund 24	Östergatan 3/St Norregatan 2	Landskrona	1900/1989	153	248	—	—	1 563	250	2 214	9 081	BRI	
Herkules 1	Ödmanssonsgatan 36 A-B	Landskrona	1944/1987	—	—	25	—	1 283	—	1 308	4 181	BRI	
Hägern 9	Tranchellsgatan 81-83	Landskrona	1906/1967	44	—	—	—	1 181	—	1 225	3 424	BRI	
Kung Karls Varv 25	Drottningg 17/Storg 19-23	Landskrona	1700/1981	—	181	—	—	2 140	—	2 321	10 796	BRI	
Kung Karls Varv 26	N Långgatan 10	Landskrona	1990	266	—	—	—	2 577	—	2 843	11 141	BRI	T
Madrid 19	N Infartsgatan 47-49	Landskrona	1992	—	—	—	—	1 624	—	1 624	5 907	BRI	
Milano 12	N Infartsgatan 52	Landskrona	1953/1986	—	57	—	—	517	—	574	1 957	BRI	
Torstensson 7	Karmelitergatan 3	Landskrona	1907/1986	—	—	—	—	405	—	405	1 378	BRI	
Summa Bostäder				1 871	5 555	458	92	84 221	1 178	93 375	444 941		

PROJEKT

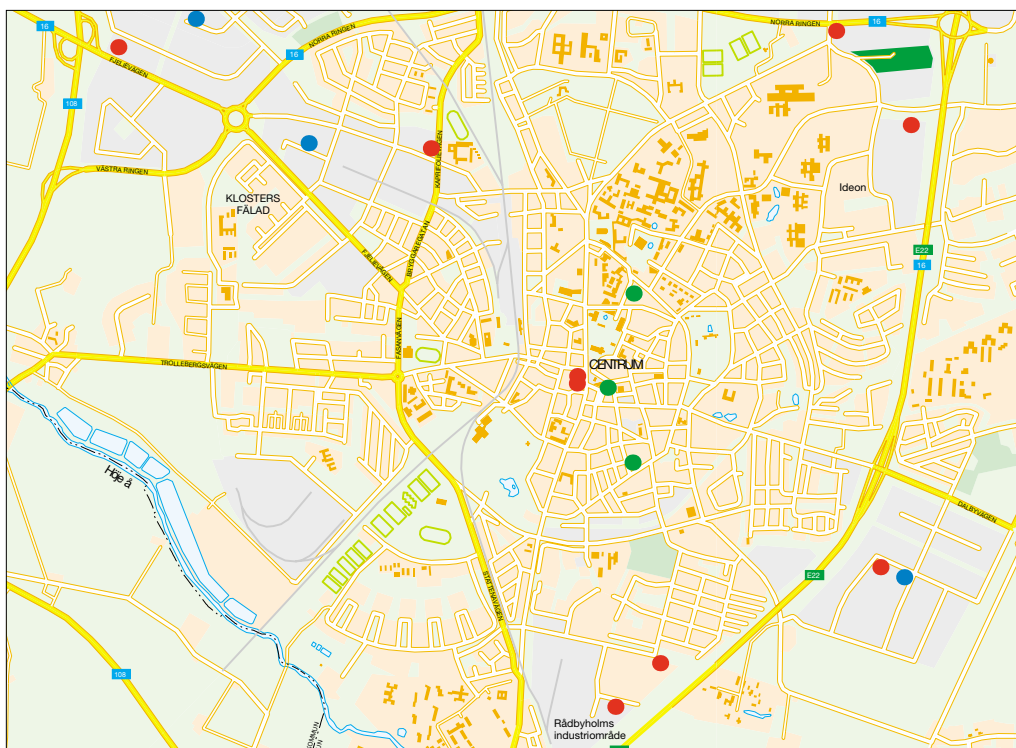
Pilbågen 6	Garn.gatan 6A-6B	Helsingborg	1968	—	711	4 640	—	—	—	5 351	7 993	BRI	*
Forskaren 2	Scheelevägen	Lund	2004	—	—	—	—	—	—	—	9 000	BRI	B
Flygfjärn 1	Flygfältsvägen	Malmö	1940	1 200	—	6 900	—	—	4 800	12 900	37 640	BRI	*/B
Intäkten 5	Lantmannag 20,Ystadsgatan 49	Malmö	1942	—	—	—	—	—	—	—	2 165	BRI	*
Tistlarna 3,4 & 9	Styrsögatan 3	Malmö	1964	2 418	—	13 105	—	—	90	15 613	30 722	BRI	*/B
Summa Projekt				3 618	711	24 645	0	0	4 890	33 864	87 520		

OBEBYGGD MARK

Akvamarin 1	Diabassgatan	Helsingborg		—	—	—	—	—	—	—	540	BRI	*/B
Summa Obebyggd mark				0	0	0	0	0	0	0	540		

Summa Öresundsområdet

125 139 48 642 182 195 31 771 92 572 41 120 521 439 1 735 230



Lund

Storstockholm

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Ombår	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Tax.värde	Förv. bolag Anm
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt			
Storstockholm												
KONTOR/BUTIK												
Alphyddan 11	Bällstavägen 28-36	Stockholm	1964	4 160	—	—	—	—	—	4 160	10 734	BRO
Archimedes 1	Gårdsfogdevägen 2-6	Stockholm	1979	11 877	1 829	4 118	—	—	—	17 824	89 157	BRO
Betongblandaren 12	Gårdsfogdevägen 18B	Stockholm	1972	6 607	—	735	—	—	—	7 342	42 016	BRO
Betongblandaren 13	Adolfbergsvägen 15, 25-31	Stockholm	1965/1989	7 608	1 086	2 020	—	—	—	10 714	63 024	BRO
Fredsfors 11	Karlsbodavägen 39-41	Stockholm	1960	11 844	—	2 677	—	—	—	14 521	85 280	BRO
Linaberg 15	Alpvägen 17	Stockholm	1973	3 274	—	1 123	—	—	—	4 397	13 653	BRO
Vallonsmidet 8	Gårdsfogdevägen 1-7	Stockholm	1957/1992	11 864	2 957	6 833	—	—	—	21 654	166 400	BRO
Ekplantan 4	Djupdalsvägen 1-7	Sollentuna	1990	8 194	1 301	264	—	—	—	9 759	49 712	BRO
Ekstubbarna	Djupdalsvägen 20-32	Sollentuna	1989	6 473	—	52	—	—	—	6 525	38 871	BRO
Ringpärmen 4	Bergskällavägen 32	Sollentuna	1987	10 314	870	1 284	—	—	—	12 468	56 576	BRO
Sjöstugan 1	Sidensvansvägen 8-10	Sollentuna	1990	4 306	—	2 013	—	—	—	6 319	30 368	BRO
Ekenäs 1	Finlandsgatan 24-48	Stockholm	1990	7 793	—	—	—	—	—	7 793	66 768	BRO T
Ekenäs 2	Finlandsgatan 12-14	Stockholm	1989	4 542	—	40	—	—	—	4 582	30 784	BRO T
Ekenäs 3	Finlandsgatan 10	Stockholm	1989	3 985	310	—	—	—	—	4 295	24 430	BRO T
Ekenäs 4	Finlandsgatan 16-18	Stockholm	1991	7 831	100	60	—	—	—	7 991	53 456	BRO T
Karis 4	Finlandsgatan 50-60	Stockholm	1985	4 565	460	202	—	—	—	5 227	25 376	BRO */T
Renseriet 25-26	Bolidenvägen 14-16/Tjurhornsgr 3	Stockholm	1970	2 619	—	743	167	—	—	3 529	19 719	BRO B
Renseriet 7	Bolidenvägen 12	Stockholm	1910	320	—	275	80	—	—	675	996	BRO */B
Tjurhornet 15	Veterinärgr/Linde Torpsv 7-19	Stockholm	1986	20 162	575	1 850	—	—	—	22 587	144 762	BRO
Mandelblomman 15	Avestag 29/Kronofogdev 56	Stockholm	1950/1990	3 307	—	191	—	—	—	3 498	11 745	BRO
Veddesta 2:22	Nettovägen 7	Järfälla	1965/1975	—	—	1 090	—	—	—	1 090	3 005	BRO
Veddesta 2:23	Nettovägen 1	Järfälla	1971/1985	—	4 911	699	—	—	—	5 610	19 156	BRO
Altartorpet 22	Jägerhornsväg 6	Huddinge	1986	818	1 477	420	—	—	—	2 715	16 517	BRO T
Altartorpet 23	Jägerhornsväg 8	Huddinge	1987	4 221	—	—	—	—	—	4 221	22 308	BRO T
Arrendatorn 16	Jägerhornsväg 1	Huddinge	1987	884	418	—	—	—	—	1 302	7 176	BRO
Getholmen 2	Måsholmstorget 1-13	Stockholm	1990	5 692	—	—	—	—	—	5 692	33 176	BRO T
Hästholmen 2	Ekholmsvägen 23	Stockholm	1985	1 205	—	—	—	—	—	1 205	7 800	BRO T
Märsta 1:219	Raisogatan 1-27	Sigtuna	1993	2 795	—	—	—	883	—	3 678	18 964	ASP B
Märsta 16:3	Maskingatan 3	Sigtuna	1992	2 463	—	457	—	—	—	2 920	9 984	ASP
Märsta 17:6	Maskingatan 8	Sigtuna	1970/1988	649	—	—	2 111	—	—	2 760	6 997	ASP
Drevern 1	Gråhundsvägen 82-84	Stockholm	1970/1995	1 226	2 745	—	—	—	—	3 971	21 404	BRO
Haifa 1	Tegeluddsvägen 97	Stockholm	1962	3 749	—	—	—	—	—	3 749	—	BRO
Sicklaön 393:4	Vikdalsvägen 50	Nacka	1990	3 173	—	516	—	—	—	3 689	31 408	BRO
Sicklaön 394:5	Vikdalsgränd 10	Nacka	1991	1 873	—	—	—	—	—	1 873	14 924	BRO
Solkraften 11	Solkraftsvägen 18 C	Stockholm	1991	975	—	490	—	—	—	1 465	5 722	BRO T
Summa Kontor/butik				171 368	19 039	27 364	3 146	883	0	221 800	1 242 368	
LAGER/INDUSTRI												
Elementet 4	Bäckvägen 18	Sollentuna	1960	505	190	6 700	—	—	—	7 395	13 238	BRO
Tidskriften 2	Kuskvägen 2	Sollentuna	1976	1 158	3 650	6 033	—	—	—	10 841	30 847	BRO
Domnarvet 27	Fagerstagatan 19 B	Stockholm	1982	—	—	—	1 950	—	—	1 950	6 796	BRO T
Domnarvet 39	Gunnebogatan 24-26	Stockholm	1989	1 209	—	1 493	—	—	—	2 702	12 471	BRO T
Domnarvet 4	Domnarvsgatan 27-29	Stockholm	1987	1 657	—	—	6 493	—	—	8 150	23 872	BRO T
Veddesta 2:19	Girovägen 9	Järfälla	1964	—	—	2 700	—	—	—	2 700	6 014	BRO
Veddesta 2:21	Nettovägen 5	Järfälla	1965/1988	163	—	1 625	—	—	—	1 788	3 439	BRO
Veddesta 2:26	Nettovägen 11	Järfälla	1968	775	190	1 938	—	—	—	2 903	6 004	BRO
Veddesta 2:50	Kontov 7/Veddestav 23-25	Järfälla	1964	614	—	2 678	536	—	—	3 828	9 227	BRO B
Getholmen 1	Ekholmsvägen 32-36	Stockholm	1975/1982	4 654	—	—	3 424	—	—	8 078	32 601	BRO T
Stensåtra 7	Strömsåtrav 16	Stockholm	1974	958	—	4 330	—	—	—	5 288	16 647	BRO
Hantverkaren 2	Segersbyv 10	Botkyrka	1976/1979	—	—	—	5 790	—	—	5 790	10 299	BRO
Kumla Hage 13	Kumla Gårdsväg 24 C	Botkyrka	1990	—	—	1 630	—	—	—	1 630	3 081	BRO
Kumla Hage 3	Kumla Gårdsväg 24 A-B	Botkyrka	1985	690	—	1 200	—	—	—	1 890	3 622	BRO
Mästaren 1	Kumla Gårdsväg 21	Botkyrka	1974/1986	360	—	9 820	10 400	—	—	20 580	41 724	BRO
Rosersberg 11:12	Tallbacksgatan 6-12	Sigtuna	1988	1 121	—	17 327	—	—	—	18 448	34 448	BRO
Rosersberg 11:34	Tallbacksgatan 14	Sigtuna	1987/1989	—	—	5 930	—	—	—	5 930	15 070	BRO
Rosersberg 11:35	Tallbacksgatan 18	Sigtuna	1990	—	—	6 459	—	—	—	6 459	15 176	BRO
Rosersberg 2:21-22	Rosersbergsvägen 43-45	Sigtuna	1990	—	—	2 126	—	—	—	2 126	5 148	BRO
Broby 11:8	Östra Bangatan 14	Sigtuna	1989	230	—	601	—	—	—	831	2 039	ASP

Storstockholm

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt				
Märsta 16:2	Maskingatan 5-7	Sigtuna	1969	600	—	1 020	—	—	—	1 620	4 150	ASP	
Märsta 21:51	Elkraftsgatan 11-13	Sigtuna	1990	—	—	—	1 100	—	—	1 100	4 008	ASP	
Märsta 21:54	Elkraftsgatan 11	Sigtuna	1990	—	—	—	1 100	—	—	1 100	3 304	ASP	
Märsta 23:8	Servogatan 16	Sigtuna	1986	35	—	—	615	—	—	650	2 237	ASP	
Elektra 3	Västbergavägen 25	Stockholm	1946	907	235	5 895	—	—	—	7 037	15 858	BRO	
Godståget 7	Transportvägen 7-9	Stockholm	1985	2 169	—	10 850	—	—	—	13 019	43 400	BRO	A
Tornluggen 1-3	Bällstav 159/Tornväktargr 1-9	Stockholm	1963/1983	—	—	1 900	—	—	—	1 900	5 275	BRO	T/A
Tornluckan 1	Tornväktargränd 6	Stockholm	1960	—	—	810	—	—	—	810	1 653	BRO	T
Tornluckan 3	Tornväktargränd 8	Stockholm	1962	—	—	840	—	—	—	840	1 422	BRO	T
Summa Lager/Industri				17 805	4 265	93 905	31 408	0	0	147 383	373 070		

PROJEKT

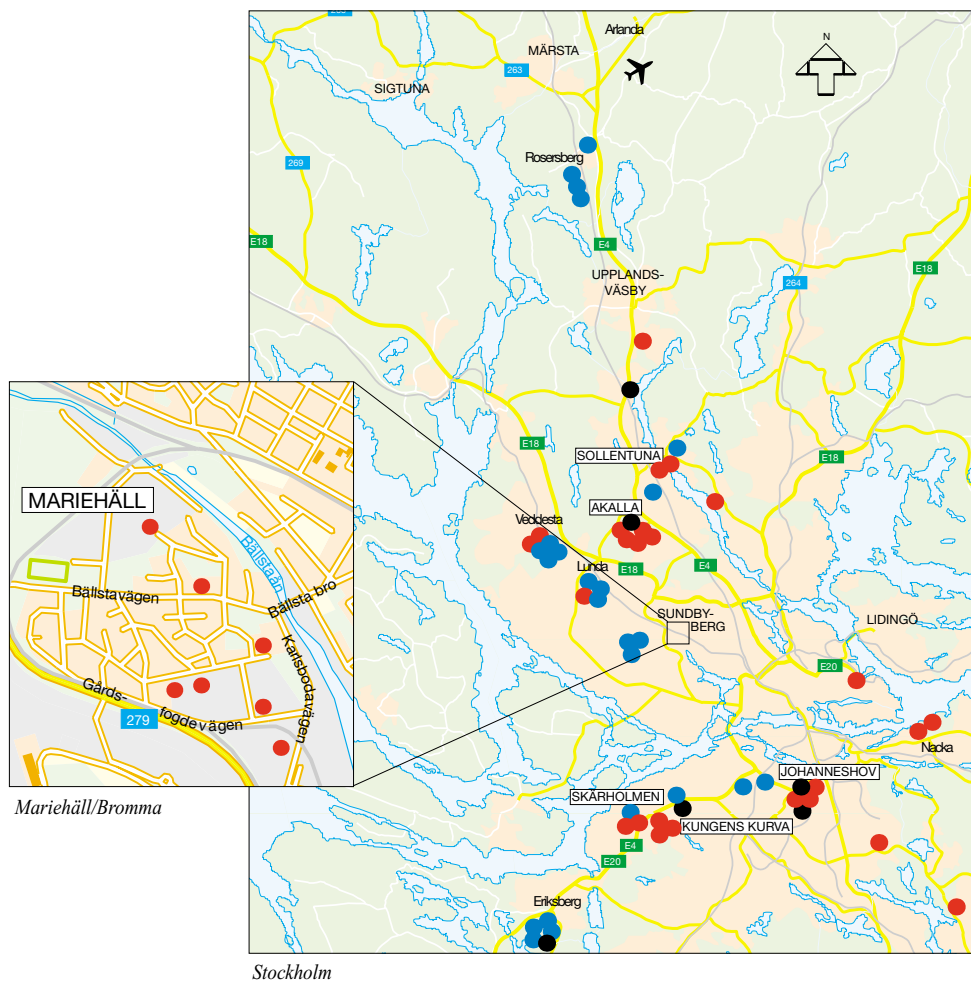
Ekenäs 1 B	Finlandsgatan 26	Stockholm		—	—	—	—	—	—	—	—	BRO	B
Summa Projekt				0	0	0	0	0	0	0	0		

OBEBYGGD MARK

Rankan 3-4	Sollentunaholmsvägen 1-7	Sollentuna		—	—	—	—	—	—	—	19 200	BRO	B
Linde Torp 8	Bolidenv 2-6/Huddingev 101	Stockholm		—	—	—	—	—	—	—	1 937	BRO	B
Renseriet 1	Bolidenvägen	Stockholm		—	—	—	—	—	—	—	—	BRO	*B
Smista Park	Smista Allé	Huddinge		—	—	—	—	—	—	—	21 937	BRO	B
Saltmossen 3	Kumla Gårdsväg 21	Botkyrka		—	—	—	—	—	—	—	2 975	BRO	B
Summa Obebyggd mark				0	0	0	0	0	0	0	46 049		

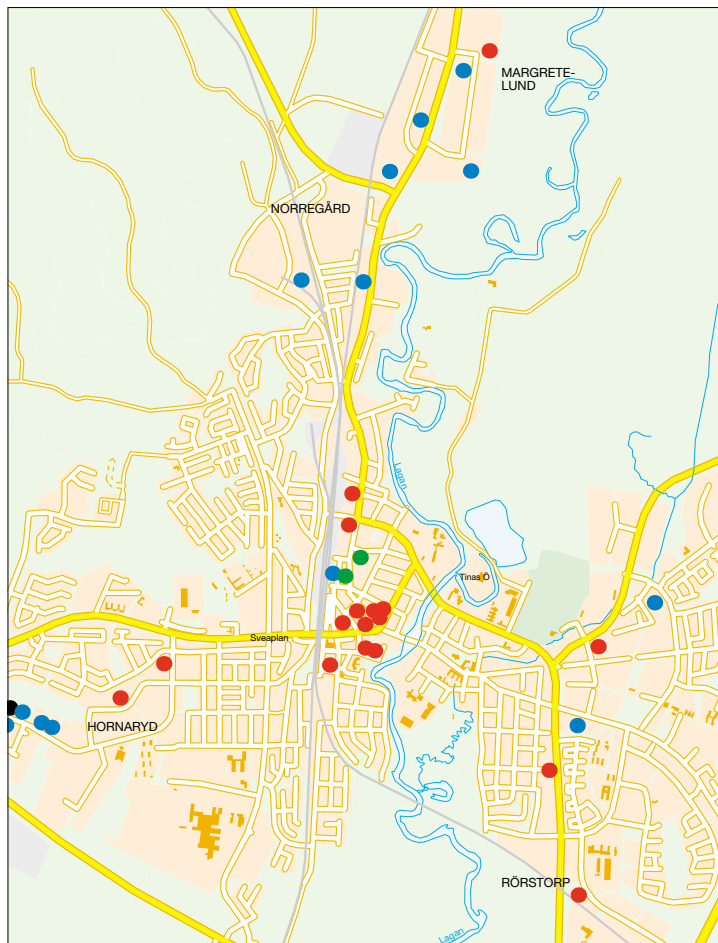
Summa Storstockholm

189 173 23 304 121 269 34 554 883 0 369 183 1 661 487



Västra Småland

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Tax.värde	Förv.	
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt			bolag	Anm
Västra Småland													
KONTOR/BUTIK													
Almen 9	Malmövägen 12-14	Värnamo	1957/1989	1 076	10 614	43	—	—	40	11 773	37 249	COR	
Bodarna 2	Myntgatan 8, 10	Värnamo	1934/1991	1 373	373	104	—	—	—	1 850	8 079	COR	
Bokbindaren 20	Västbovägen 56	Värnamo	1975/1991	1 965	—	583	—	—	—	2 548	4 228	COR	
Bor 1:38	Centrumvägen 8	Värnamo	1981	—	540	—	—	—	—	540	1 022	COR	
Drabanten 1	Nydalavägen 16	Värnamo	1940/1986	230	1 028	—	—	—	—	1 258	2 397	COR	
Gamla Gåsen 4	Boagatan 1	Värnamo	1907	200	—	—	—	—	—	200	368	COR	
Gillet 1	Flanaden 3-5	Värnamo	1974	3 203	160	—	—	1 701	25	5 089	18 914	COR	
Jungfrun 11	Köpmansg 3, 5, 7/Luddög 1	Värnamo	1950/1982	461	4 515	71	—	478	—	5 525	16 770	COR	
Knekten 15	Jönköpingsvägen 21	Värnamo	1971/1989	490	559	—	240	—	118	1 407	3 643	COR	
Krukmakaren 6	Silkesvägen 2	Värnamo	1961	1 090	—	776	—	—	—	1 866	1 965	COR	
Lejonet 11, 21	Lasarettsgatan 1	Värnamo	1961/1987	4 321	758	141	—	71	—	5 291	22 085	COR	*
Lejonet 3, 10	Storgatsbacken 19	Värnamo	1929/1984	221	898	—	—	353	—	1 472	4 831	COR	
Linden 3	Växjövägen 24-26	Värnamo	1960/1989	2 281	560	2 358	—	—	—	5 199	10 433	COR	
Mon 13	Karlsdalsgatan 2	Värnamo	1983	1 957	—	—	—	—	—	1 957	6 271	COR	
Piggvaren 2	Magretelundsvägen 20	Värnamo	1990	554	—	352	—	—	—	906	2 885	COR	B
Rågen 1	Expovägen 6	Värnamo	1965/1990	2 876	—	2 314	—	—	—	5 190	5 139	COR	
Vindruvan 15	Storgatsbacken 12	Värnamo	1989	904	1 150	—	—	—	—	2 054	7 344	COR	
Vindruvan 4	Storgatsb 14-20/Myntg 13 m fl	Värnamo	1982	1 274	10 908	116	—	2 161	48	14 507	47 856	COR	
Droskan 12	Slottsgatan 14	Jönköping	1990	9 693	—	—	—	—	—	9 693	53 952	COR	
Hotellet 8	V Storgatan 9-13	Jönköping	1963/1999	3 248	15 330	249	—	—	—	18 827	90 048	COR	
Vagnmakaren 7	Hästhovsvägen 2	Jönköping	1983	—	7 664	—	—	—	—	7 664	19 392	COR	



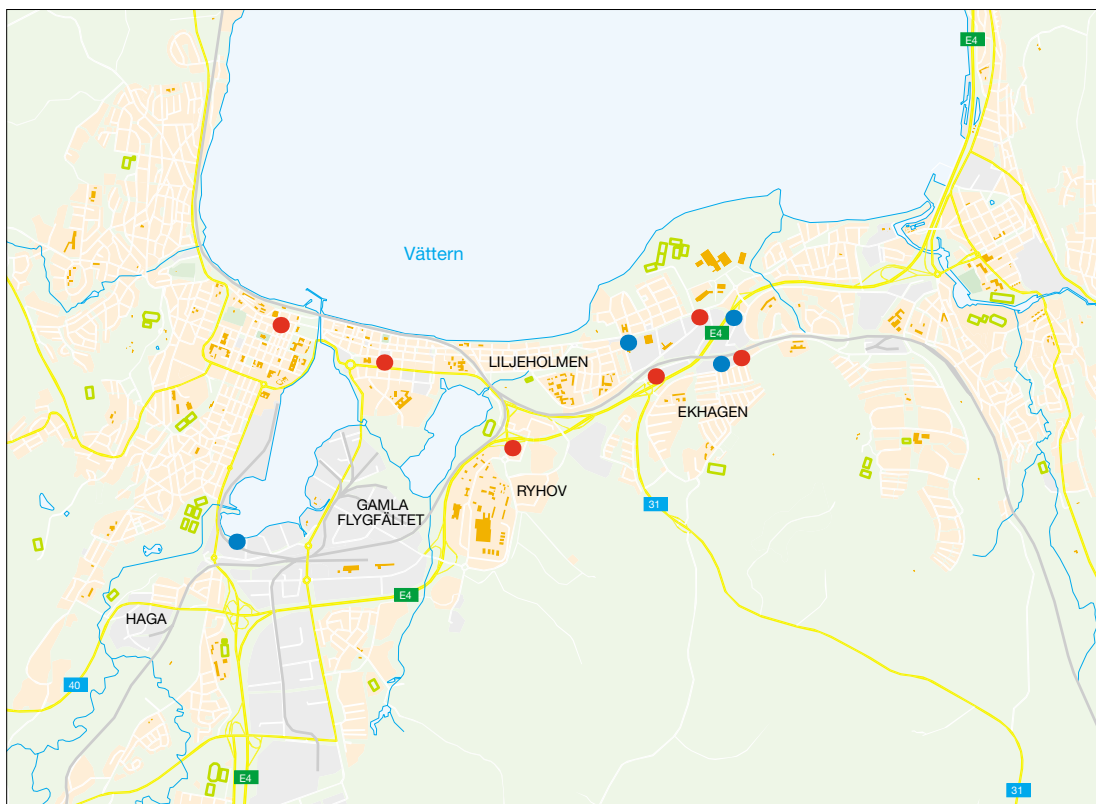
Värnamo

Västra Småland

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Taxvärde	Förv. bolag	Anm
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt				
Valutan 11	Kompanigatan 1-2	Jönköping	1992	3 964	—	308	—	—	5	4 277	20 544	COR	
Vattenpasset 6	Kungsängsvägen 7	Jönköping	1971/1990	1 478	—	731	—	—	—	2 209	4 633	COR	
Vilan 7	Huskvarnavägen 58-64	Jönköping	1955/1997	5 816	—	5 416	—	—	—	11 232	20 555	COR *	
Garvaren 4	Hj. Petris väg 32	Växjö	1981	2 748	—	—	—	—	—	2 748	7 082	COR B	
Glasmästaren 1	Arabygatan 80	Växjö	1966	6 980	560	155	—	—	—	7 695	—	COR	
Rimfrosten 1	Solängsvägen 4	Växjö	1972	728	4 337	4 051	—	—	—	9 116	16 013	COR */B	
Segerstad 4	Segerstadsvägen 7	Växjö	1990	910	—	—	—	—	—	910	2 980	COR	
Svea 8	Lineborgsplan 3	Växjö	1982	2 044	—	—	—	—	—	2 044	8 884	COR	
Gärö 1:14	Köpmansgatan 9-11	Gnosjö	1983	205	1 048	—	—	417	—	1 670	5 466	COR	
Gärö 1:221	Storgatan 8-12	Gnosjö	1991/1993	2 308	320	99	—	1 938	—	4 665	15 822	COR	
Gärö 1:27	Storgatan 18	Gnosjö	1929	316	399	—	—	97	—	812	1 703	COR	
Summa Kontor/butik				64 914	61 721	17 867	240	7 216	236	152 194	468 553		

LAGER/INDUSTRI

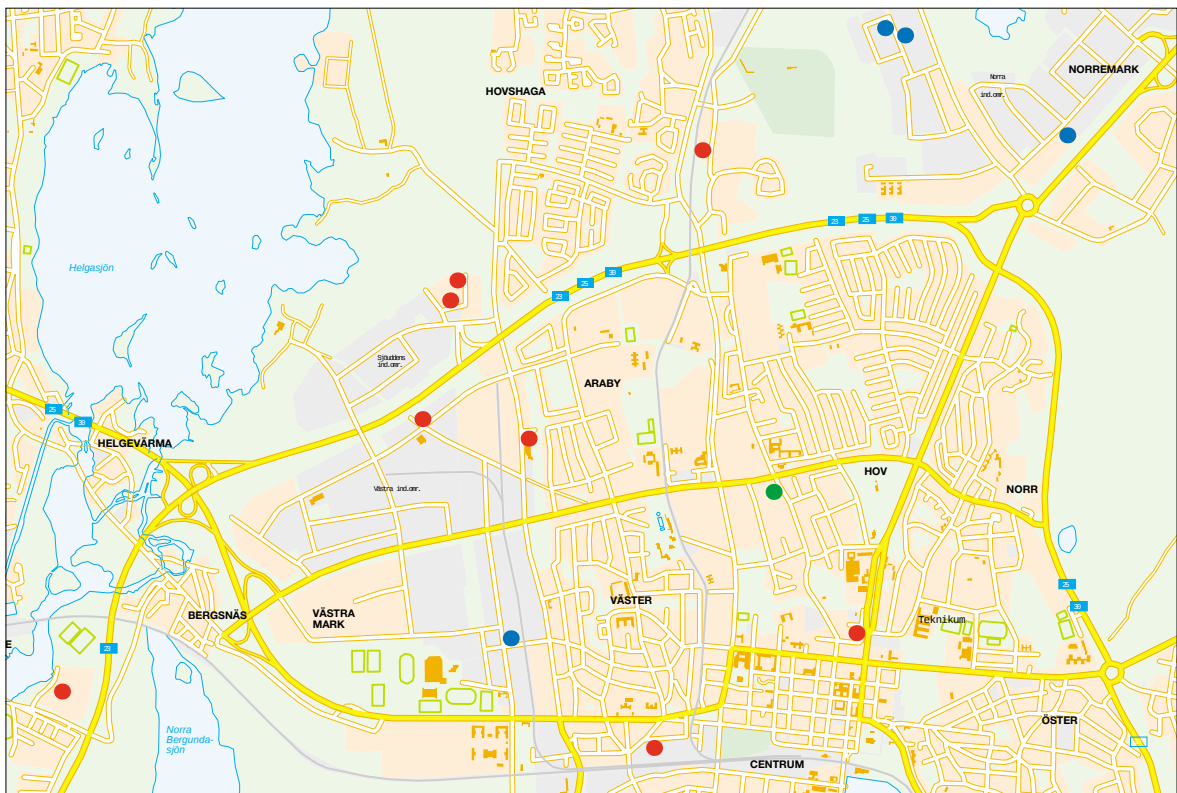
Bor 1:252	Kvadervägen 4	Värnamo	1983/1989	—	—	1 350	6 790	—	—	8 140	6 865	COR	
Draken 1	Ingelundsvägen 1	Värnamo	1968/1988	—	—	1 750	—	—	—	1 750	2 348	COR B	
Flundran 4	Runemovägen 1	Värnamo	1963/1992	66	—	2 179	8 026	—	—	10 271	10 136	COR B	
Golvläggaren 2	Silkesvägen 30	Värnamo	1991	—	—	740	—	—	—	740	1 508	COR *	
Karpen 1, 3	Jönköpingsvägen 105-107	Värnamo	1956/1990	357	960	2 285	1 437	—	—	5 039	5 173	COR B	
Mattläggaren 1	Silkesvägen 24	Värnamo	1989	—	—	2 700	—	—	—	2 700	2 359	COR	
Mattläggaren 2	Silkesvägen 24	Värnamo	1989	—	—	2 574	—	—	—	2 574	4 644	COR *	
Posten 4	Postgatan 3-5	Värnamo	1929	414	810	346	2 480	159	—	4 209	8 709	COR	
Rödspättan 4	Runemovägen 4	Värnamo	1980	—	—	2 400	—	—	—	2 400	2 725	COR	
Sandskäddan 4	Margretelundsvägen 7	Värnamo	1982	—	—	2 780	—	—	—	2 780	3 195	COR	



Jönköping

Västra Småland

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Taxvärde	Förv. bolag	Anm
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt				
Sjötungan 3	Margretelundsvägen 6	Värnamo	1976	—	—	2 570	—	—	—	2 570	3 849	COR B	
Takläggaren 4	Rörläggarev 8/Silkesv 39	Värnamo	1991	—	—	8 907	—	—	—	8 907	11 470	COR B	
Värnamo 14:11	Jönköpingsvägen 41-43	Värnamo	1917/1982	2 225	—	2 321	—	—	—	4 546	9 459	COR	
Yxan 6	Fabriksgratan 1	Värnamo	1978/1990	—	—	1 170	—	—	—	1 170	2 275	COR B	
Flahult 21:12	Alfavägen 4	Jönköping	1989	—	—	77	975	—	—	1 052	2 049	COR B	
Flahult 78:2	Momarken 12	Jönköping	1986/1990	419	—	—	3 294	—	—	3 713	7 758	COR B	
Vattenpasset 2	Ekhagsringen 17	Jönköping	1980	892	—	—	3 362	—	—	4 254	9 793	COR	
Vinkeln 14	Österängsvägen 4	Jönköping	1959/1969	1 168	—	7 826	—	—	—	8 994	13 074	COR	
Vågsålen 8	Huskvarnavägen 38	Jönköping	1956	1 191	150	5 044	—	—	—	6 385	9 269	COR	
Österbotten 4	Skeppsbrogatan 6	Jönköping	1930/1991	713	—	110	1 851	—	—	2 674	3 977	COR	
Elefanten 3	Rådjursvägen 6	Växjö	1988	—	—	1 074	1 244	—	—	2 318	3 596	COR	
Illern 5	Isbjörnsvägen 11-13	Växjö	1987	1 050	—	192	904	—	—	2 146	4 278	COR	
Isbjörnen 4	Isbjörnsvägen 6	Växjö	1993	—	—	—	10 933	—	—	10 933	18 086	COR	
Modellen 9	Blådingevägen 40	Alvesta	1962/1987	—	—	—	6 880	—	—	6 880	4 659	COR	
Sjömärket 2, 3	Annavägen 3-5	Växjö	1981	2 641	341	869	5 077	—	—	8 928	15 706	COR B	
Snickaren 12	Smedjegatan 10	Växjö	1972/1989	1 003	372	16 107	—	—	—	17 482	17 087	COR	
Gårö 1:395	Västergatan 19	Gnosjö	1963/1991	—	—	—	6 230	—	—	6 230	9 353	COR B	
Hillerstorp 3:106	Industrigatan 14-22	Gnosjö	1964/1976	—	—	—	23 420	—	—	23 420	19 391	COR	
Hillerstorp 4:116	Brogatan 19	Gnosjö	1985	—	—	—	5 900	—	—	5 900	7 835	COR	
Marås 1:26,1:12	Maråsliden 7, 10	Gnosjö	1930/1975	—	—	—	8 800	—	—	8 800	4 017	COR	
Töllstorp 1:561	Mobäcksvägen 2	Gnosjö	1946	518	—	—	3 910	—	—	4 428	5 212	COR	
Törestorp 2:51	Kulltorpsvägen 25	Gnosjö	1946	—	—	—	14 310	—	—	14 310	13 768	COR B	
Norden 6	Mårtensgatan 26	Gislaved	1950/1992	317	—	368	957	70	—	1 712	1 974	COR	
Balder 2	Ödestuguvägen 42	Vaggeryd	1953	—	—	—	6 640	—	—	6 640	7 845	COR B	
Dressinen 4	Hokvägen 6	Vaggeryd	1956/1988	—	—	—	2 143	—	—	2 143	2 175	COR B	
Källemo 1	Källemovägen 21	Vaggeryd	1956/1988	—	—	—	7 450	—	—	7 450	7 649	COR B	
Yggen 1	Krokvägen 1	Vaggeryd	1985/1989	—	—	—	6 291	—	—	6 291	8 215	COR B	
Summa Lager/industri				12 974	2 633	65 739	139 304	229	0	220 879	271 481		



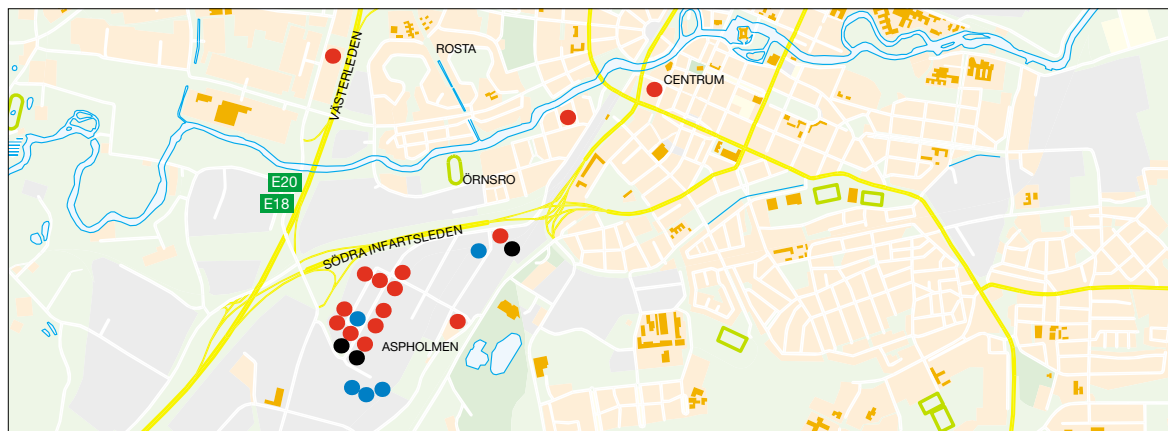
Växjö

Västra Småland

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt				
BOSTÄDER													
Håven I	Flintgatan 2,4	Värnamo	1988	—	—	—	—	892	—	892	3 657	COR	
Värmet II	Jönköpingsvägen 3, 5, 7, 9	Värnamo	1990	152	—	20	—	2 864	25	3 061	11 816	COR	
Hackan 24	Kungsvägen 61-65	Växjö	1991	479	—	—	—	5 141	—	5 620	28 369	COR	
Skogsstjärnan I 6	Gökvägen 5A-U	Växjö	1987	—	—	—	—	1 945	—	1 945	5 446	COR	
Gårö I:194	Köpmansgatan 25-27	Gnosjö	1988	—	1 132	—	—	1 585	—	2 717	7 498	COR	
Hornabo I:140	Järnväggsgatan 58	Gnosjö	1985	—	—	—	—	892	—	892	2 376	COR	
Summa Bostäder				631	1 132	20	0	13 319	25	15 127	59 162		
PROJEKT													
Ljuset 8	Nydalavägen 1-9	Värnamo		—	—	—	—	—	—	—	1 171	COR	B
Summa Projekt				0	0	0	0	0	0	0	1 171		
OBEBYGGD MARK													
Golvläggaren 3	Silkesvägen 30	Värnamo		—	—	—	—	—	—	—	—	COR	*/B
Värnamo I 3:308	Myntgatan 2	Värnamo		—	—	—	—	—	—	—	—	COR	
Värnamo I 4:86	Myntgatan 6	Värnamo		—	—	—	—	—	—	—	—	COR	
Värnamo Torp I:11	Skogsmark	Värnamo		—	—	—	—	—	—	—	1 104	COR	
Gårö I:4	Skogsmark	Gnosjö		—	—	—	—	—	—	—	528	COR	B
Hornabo I:15	Rosendalsgatan 4	Gnosjö		—	—	—	—	—	—	—	113	COR	B
Summa Obebyggd mark				0	0	0	0	0	0	0	1 745		
Summa Västra Småland				78 519	65 486	83 626	139 544	20 764	261	388 200	802 112		

Mälardalen

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Ombår	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt				
Mälardalen													
KONTOR/BUTIK													
Basen 10	Fridhemsgatan 2-4	Örebro	1900/1990	5 912	—	402	—	—	—	6 314	29 003	ASP	
Lantmannen 7	Boställsvägen 10	Örebro	1985	310	2 050	215	—	—	—	2 575	6 926	ASP	
Längan 20	Fabriksgatan 8	Örebro	1959	3 373	—	184	—	—	—	3 557	14 487	ASP	*
Mosås 4:61	Firmavägen 2	Örebro	1991	—	1 600	—	—	—	—	1 600	3 678	ASP	
Motormannen 1	Radiatorvägen 1	Örebro	1966	956	2 779	675	—	—	—	4 410	10 781	ASP	
Rörmokaren 5	Elementvägen 5	Örebro	1984	1 865	325	180	—	—	—	2 370	6 522	ASP	
Svetsaren 4	Elementvägen 12	Örebro	1976/1984	—	1 790	2 590	—	—	—	4 380	6 890	ASP	
Svetsaren 5	Elementvägen 14	Örebro	1977/1988	2 625	—	430	—	—	—	3 055	7 495	ASP	
Svetsaren 7	Elementvägen 16	Örebro	1960/1983	855	—	—	—	—	—	855	1 842	ASP	
Svetsaren 8	Elementvägen 4	Örebro	1977	560	3 060	220	—	—	—	3 840	9 308	ASP	T
Vindrutan 1	Västhagagatan 3	Örebro	1992	—	1 295	—	20	—	—	1 315	6 993	ASP	
Virkeshandlaren 10 A	Radiatorvägen 13-15	Örebro	1979	2 930	3 280	1 213	—	—	—	7 423	22 190	ASP	
Virkeshandlaren 7	Radiatorvägen 11	Örebro	1970/1987	4 844	1 620	96	—	—	—	6 560	20 532	ASP	
Ånsta 20:117	Aspholmsvägen 9	Örebro	1990	675	—	—	—	—	—	675	2 082	ASP	
Boländerna 35:2	Bolandsgatan 20	Uppsala	1981	—	4 000	—	—	—	—	4 000	21 222	ASP	
Dragarbrunn 20:2	Kungsgatan 43	Uppsala	1963	1 811	690	—	—	—	—	2 501	—	ASP	
Kungsängen 24:3	Kungsgatan 95	Uppsala	1998	729	5 733	—	—	—	—	6 462	37 440	ASP	
Kungsängen 29:1	Kungsgatan 70	Uppsala	1985	2 423	1 663	295	—	—	—	4 381	14 506	ASP	
Kvarngärdet 64:3	Sportfältsvägen 3	Uppsala	1991	1 942	—	—	—	—	—	1 942	9 450	ASP	
Svartbäcken 19:1	Svartbäcksgatan 86	Uppsala	1973	1 283	1 920	—	—	—	—	3 203	11 098	ASP	
Årsta 67:1	Stålgatan 8-12	Uppsala	1988	750	8 816	—	729	—	—	10 295	32 587	ASP	
Årsta 72:3	Svederusgatan 1-3	Uppsala	1985	2 157	2 817	2 716	1 628	—	—	9 318	21 604	ASP	
Årsta 74:1	Fyrislundsgatan 68	Uppsala	1985	—	7 245	—	—	—	—	7 245	27 664	ASP	
Årsta 74:3	Axel Johanssons gata 4-6	Uppsala	1990	14 008	—	—	—	—	—	14 008	72 176	ASP	
Almen 3	Släggargatan 1	Västerås	1964/1986	2 140	—	—	—	—	—	2 140	6 351	ASP	
Blästerugnen 2	Kokillgatan 7	Västerås	1977	—	1 990	—	—	—	—	1 990	5 135	ASP	T
Dagslåndan 11	Jonasborgsvägen 26	Västerås	1990	1 106	—	—	—	—	—	1 106	2 932	ASP	T
Degeln 1	Kokillgatan 1-3	Västerås	1984	4 662	1 194	428	—	—	—	6 284	18 458	ASP	T
Elledningen 4	Tunbytorpsgatan 31	Västerås	1991	3 620	—	—	—	—	—	3 620	8 158	ASP	
Fallhammaren 1	Fallhammargatan 3	Västerås	1989	3 127	—	1 232	185	—	—	4 544	11 857	ASP	
Friedningen 13	Tunbytorpsgatan 10	Västerås	1978/1985	945	—	940	—	—	—	1 885	3 945	ASP	
Gjutjärnet 7	Gjutjärnsgatan 5	Västerås	1989	—	4 885	—	148	—	—	5 033	10 758	ASP	
Hjulsmeden 1	Gjutjärnsgatan 8	Västerås	1990	—	1 414	623	—	—	—	2 037	4 452	ASP	
Kokillen 1	Kokillgatan 2	Västerås	1977	1 782	—	1 145	—	—	—	2 927	6 280	ASP	T
Kyrkobacksgärdet 9	Arosvägen 32	Västerås	1920/1986	—	377	—	—	140	—	517	1 851	ASP	
Ringborren 8 & 16	Tallmätargatan 1	Västerås	1956/1988	1 640	582	1 605	—	108	—	3 935	8 118	ASP	
Centrum 23:10	Ö Ringgatan 36	Enköping	1957	349	1 229	—	—	1 142	—	2 720	9 699	ASP	
Korsängen 20:3	Sandbrogatan 1	Enköping	1986	1 110	—	—	—	—	—	1 110	—	ASP	
Munksundet 25:2	Kungsgatan 39-41	Enköping	1986	1 390	—	—	—	—	—	1 390	4 340	ASP	
Summa Kontor/butik				71 879	62 354	15 189	2 710	1 390	0	153 522	498 810		



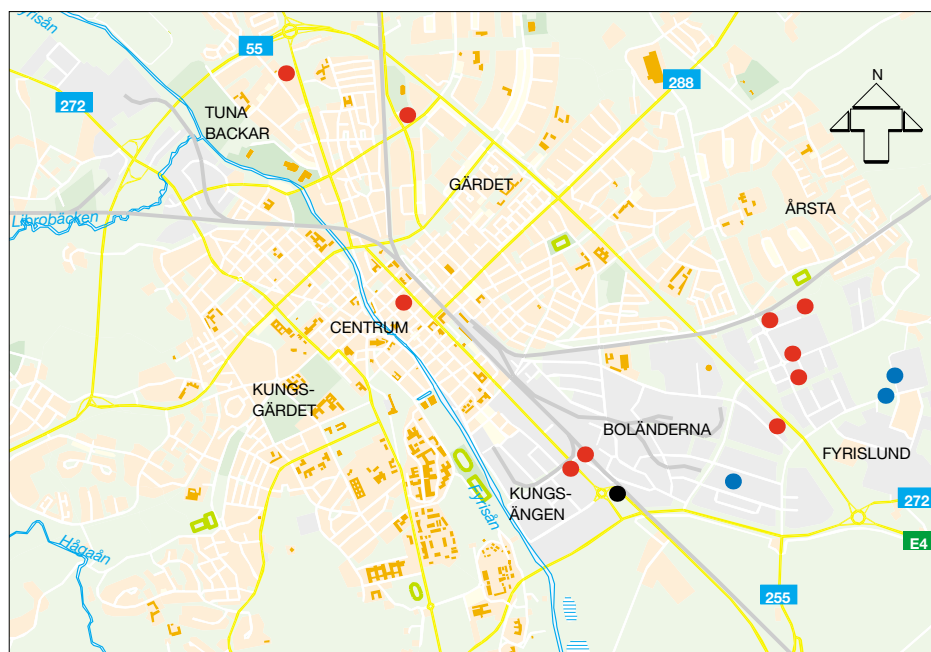
Örebro

Mälardalen

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Omb.år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt				
LAGER/INDUSTRI													
Chauffören 2	Stuvargatan 3	Örebro	1991	1 150	—	5 950	—	—	—	7 100	13 301	ASP	
Gällersta-Gryt 4:9	Gällerstavägen	Örebro	1969	1 170	—	—	10 000	—	—	11 170	11 384	ASP	
Konstruktören 10	Söderleden 12	Örebro	1987	—	—	3 665	—	—	—	3 665	6 906	ASP	
Konstruktören 11	Söderleden 14	Örebro	1987	—	—	1 715	—	—	—	1 715	3 757	ASP	
Konstruktören 9	Söderleden 10	Örebro	1987	—	—	1 258	—	—	—	1 258	2 349	ASP	
Radion 2	Radiogatan 1	Kumla	1991/1995	—	—	—	4 108	—	—	4 108	7 512	ASP	
Rörläggaren 1	Aspholmsvägen 4	Örebro	1963/1992	—	—	—	5 225	—	—	5 225	6 811	ASP	
Rörmokaren 1	Elementvägen 13-15	Örebro	1963/1986	110	185	—	3 550	—	—	3 845	7 674	ASP	
Boländerna 30:2	Stångjärmsgatan 10	Uppsala	1971	1 766	—	21 868	—	—	—	23 634	55 831	ASP	*B
Årsta 36:2	Möllersvärdsgatan 12	Uppsala	1978/1989	1 110	—	1 488	—	—	—	2 598	7 819	ASP	
Årsta 38:1	Möllersvärdsgatan 5	Uppsala	1979	270	—	1 035	1 650	—	—	2 955	7 552	ASP	
Barkborren 3	Barkborregatan 3	Västerås	1970/1989	—	—	—	2 950	—	—	2 950	3 501	ASP	T
Elledningen 1	Tunbytorpsgatan 29	Västerås	1982	—	—	—	1 910	—	—	1 910	3 753	ASP	
Jordlinan 2	Stenbygatan 6	Västerås	1991	199	2 900	5 305	—	—	—	8 404	18 425	ASP	
Köpmanen 1	Kranbyggargatan 1	Västerås	1984	400	—	—	1 050	—	—	1 450	2 560	ASP	
Köpmanen 3	Kranbyggargatan 3	Västerås	1982	—	—	—	2 370	—	—	2 370	3 287	ASP	T
Lufthammaren 1	Ånghammargatan 2-4	Västerås	1977	3 787	—	3 193	—	—	—	6 980	19 045	ASP	T
Ånghammaren 2	Ånghammargatan 1-9	Västerås	1972/1994	2 946	40	8 165	1 750	—	—	12 901	14 935	ASP	T
Sjötullen 1:9	Kungsängsvägen 11	Köping	1974	515	—	—	6 400	—	—	6 915	6 742	ASP	
Ögir 6	Järnvägsgratan 5	Köping	1940/1969	100	—	—	4 340	—	—	4 440	4 397	ASP	
Summa Lager/industri				13 523	3 125	53 642	45 303	0	0	115 593	207 541		

BOSTÄDER

Centrum 14:12	Kyrkogatan 26, 28 A-C	Enköping	1960	120	885	955	—	3 291	—	5 251	17 519	ASP	
Centrum 14:5	Kyrkogatan 32	Enköping	1989	—	—	—	—	1 872	—	1 872	8 336	ASP	
Centrum 16:1	Kyrkogatan 22	Enköping	1929/1984	—	770	—	—	863	—	1 633	5 957	ASP	
Centrum 25:2	Kyrkogatan 16	Enköping	1901/1982	—	240	—	—	584	—	824	3 078	ASP	
Centrum 5:4	Sandgatan 35	Enköping	1947/1984	—	70	—	—	696	—	766	2 659	ASP	
Centrum 9:2	Ö Ringgatan 36	Enköping	1988	125	—	—	—	1 565	—	1 690	7 257	ASP	
Munksundet 25:3	Hantverkargatan 2-12	Enköping	1987	—	—	—	—	694	—	694	1 308	ASP	
Bronsspännat 4 & 5	Nyckelbergsv 46 A-B	Köping	1952/1984	—	—	—	—	1 870	—	1 870	3 985	ASP	
Odin 1	Hökartorget/Glasgatan 8 A-B	Köping	1933/1994	—	710	—	—	719	—	1 429	4 431	ASP	
Summa Bostäder				245	2 675	955	0	12 154	0	16 029	54 530		

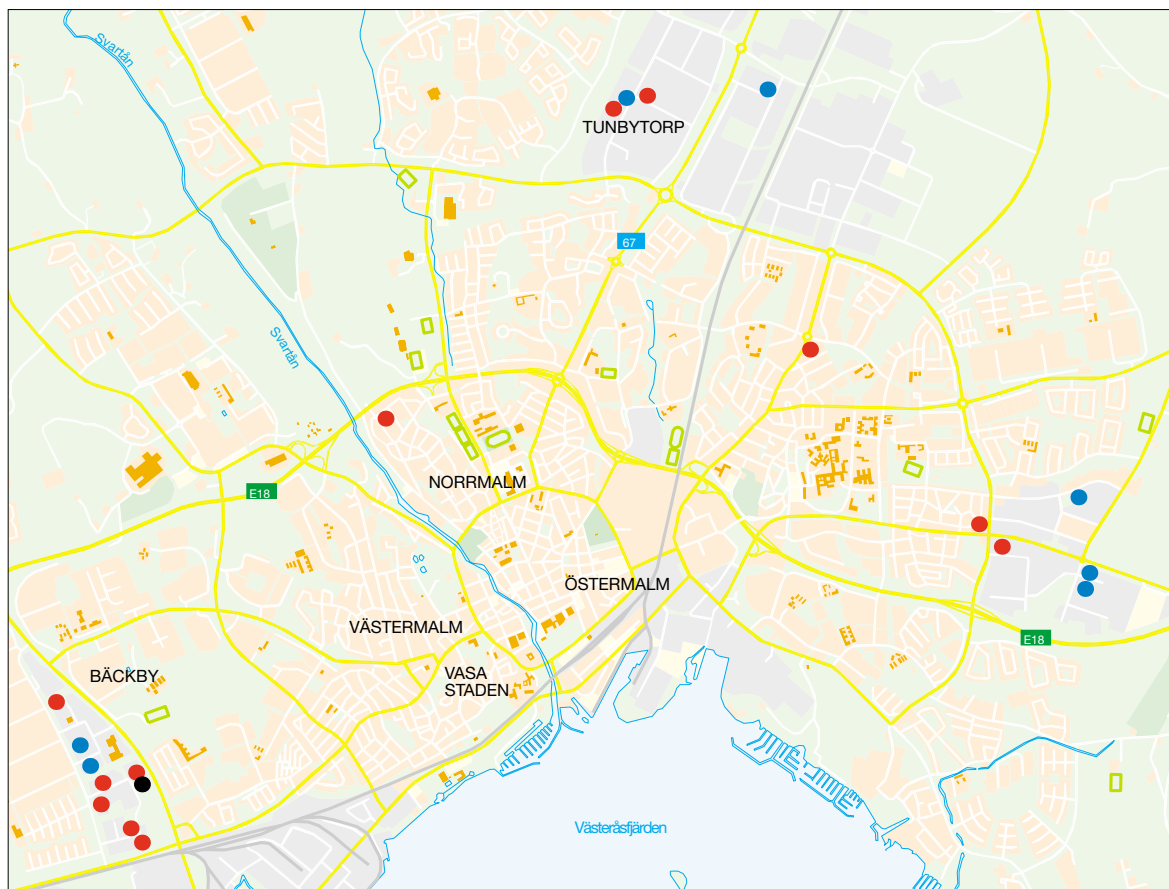


Uppsala

Mälardalen

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Ombår	Kvadratmeter per lokalslag							Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt					
PROJEKT														
Lagerchefen 3	Aspholmsvägen 3	Örebro	1957/1985	—	—	—	80	—	—	80	901	ASP	B	
Virkeshandlaren 10 B	Radiatorvägen 17	Örebro	2000	3 200	—	—	—	—	—	3 200	—	ASP		
Svetsaren 6	Radiatorvägen 14	Örebro	1962	270	—	—	455	—	—	725	1 893	ASP	*/B	
Kungsängen 35:3	Kungsgatan 76	Uppsala	1966	104	439	117	—	—	—	660	2 225	ASP	B	
Summa Projekt				3 574	439	117	535	0	0	4 665	5 019			
OBEBYGGD MARK														
Blåsterugnen 3	Kokillgatan 9	Västerås		—	—	—	—	—	—	—	1 363	ASP	B	
Summa Obebyggd mark				0	0	0	0	0	0	0	1 363			
Summa Mälardalen				89 221	68 593	69 903	48 548	13 544	0	289 809	767 263			

Sammanfattning	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Taxvärde
	Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt		
Storgöteborg	233 133	43 798	302 572	76 594	80 256	3 237	739 590	2 370 979
Öresund	125 139	48 642	182 195	31 771	92 572	41 120	521 439	1 735 230
Storstockholm	189 173	23 304	121 269	34 554	883	0	369 183	1 661 487
Västra Småland	78 519	65 486	83 626	139 544	20 764	261	388 200	802 112
Mälardalen	89 221	68 593	69 903	48 548	13 544	0	289 809	767 263
SUMMA CASTELLUM	715 185	249 823	759 565	331 011	208 019	44 618	2 308 221	7 337 071



Västerås

Sålda fastigheter under 2000

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Kommun	Bygg/ Ombår	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Tax.värde	Förv. bolag	Anm.
				Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt				
Storgöteborg													
Annedal 7:11	Albotorget 5	Göteborg	1974	1 024	—	—	—	—	—	1 024	—	EKL	
Annedal 7:12	Västerg. 16–22	Göteborg	1975	532	—	65	—	8 270	—	8 867	38 942	EKL	
Järnbrott 166:6	Radiovägen 5	Göteborg	1984/1991	—	3 330	—	—	—	—	3 330	24 183	HAR	T
Kommendants- ängen 7:21	Kastellgatan 8–10	Göteborg	1903/1980	—	162	75	—	2 976	—	3 213	13 112	EKL	
Kommendantsängen 7:9	Kastellgatan 12	Göteborg	1901/1987	117	50	220	—	2 363	—	2 750	10 400	EKL	
Krokslätt 10:3	Mölnsdalsvägen 57	Göteborg	1932/1984	110	—	100	—	773	—	983	4 742	EKL	
Krokslätt 85:11	Eklandagatan 48	Göteborg	1936	—	95	—	—	988	—	1 083	3 567	EKL	
Krokslätt 9:1	Thorbumsg. 4/Bomg. 9	Göteborg	1911/1980	—	—	60	—	963	—	1 023	2 933	EKL	
Krokslätt 9:11	Framnäsgränd 10	Göteborg	1928/1976	—	71	—	—	970	—	1 041	3 213	EKL	
Kviberg 18:2	Styckjunkaregatan 4	Göteborg	1946/1986	—	—	—	—	985	—	985	6 641	EKL	T
Kviberg 8:5	Kanongränd 4	Göteborg	1942/1990	55	—	110	—	1 556	—	1 721	10 861	EKL	T
Masthugget 1:14	Plantagegatan 5	Göteborg	1901/1980	—	78	11	—	2 690	—	2 779	11 308	EKL	
Masthugget 2:3	Linnegatan 9	Göteborg	1896/1990	905	465	—	—	2 131	—	3 501	21 247	EKL	
Utby 105:1	Gärdsåsg. 2/Snörmakareg. 1–19	Göteborg	1950/1991	—	—	51	—	1 570	—	1 621	10 603	EKL	T
Torp 1:251	Ådalavägen 9–15	Lerum	1992	—	—	—	—	3 168	—	3 168	16 385	HAR	
Björnen 10	Kungsgatan 49–51	Alingsås	1988	—	—	27	—	1 867	—	1 894	7 547	HAR	
Summa Storgöteborg				2 743	4 251	719	0	31 270	0	38 983	185 684		
Öresundsområdet													
Agardh 4	Östra Vallg. 37 A-B/Lilla Kyrkog. 19	Lund	1929/1981	—	38	—	—	1 724	—	1 762	5 876	BRI	
Ugglan 24	Stora Tvärgatan 38 A-B	Lund	1929/1983	—	—	—	—	668	—	668	2 138	BRI	
Ugglan 8	Stora Tvärgatan 42	Lund	1929/1987	—	—	—	—	490	—	490	2 784	BRI	
Summa Öresundsområdet				0	38	0	0	2 882	0	2 920	10 798		
Storstockholm													
Callisto 1	Gaffelgr. 1A/Lilla Hopparegr. 1	Stockholm	1929	505	—	—	—	—	—	505	5 366	BRO	
Pyramus 8	Lilla Nygatan 19	Stockholm	1929	561	—	—	—	451	—	1 012	8 483	BRO	
Tornluckan 4	Tornväktargränd 10	Stockholm	1979	—	—	425	—	—	—	425	848	BRO	T
Summa Storstockholm				1 066	0	425	0	451	0	1 942	14 697		
Västra Småland													
Arkadien 1–2	Smedjeg. 22–24/Borgmästargr. 5	Jönköping	1800/1986	810	1 052	—	—	—	—	1 862	8 378	COR	
Lärkrädet 6	Ringvägen 59	Värnamo	1962	174	695	585	—	—	—	1 454	1 231	COR	
Kronan 1	Järnvägsgatan 8–10	Vaggeryd	1922/1963	280	760	—	—	521	—	1 561	2 187	COR	
Vinkeln 17	Österängsvägen 4	Jönköping	1966/1978	—	—	811	1 142	—	—	1 953	1 612	COR	
Bor 8:1	Fabriksvägen 6–8	Värnamo	1964	145	—	1 016	4 861	—	—	6 022	4 148	COR	
Fabriken 1	Storängsgatan 5–7	Växjö	1942	485	101	378	200	—	—	1 164	1 233	COR	
Gårö 1:44	Köpmansgatan 7	Gnosjö	1953	—	158	50	—	291	—	499	724	COR	
Draken 6	Öjabylvägen 45	Växjö	1991	—	—	—	—	441	—	441	1 899	COR	
Draken 7	Öjabylvägen 43	Växjö	1948/1990	—	—	—	—	432	—	432	820	COR	
Skrinet 1	Gia Råppevägen 26	Växjö	1992	—	—	—	—	896	—	896	3 230	COR	
Villstads-Haghult 1:117	Parkgatan 8	Gislaved	1961/1982	—	—	12 500	—	—	—	12 500	10 107	COR	
Cigarren 19	Östra Storg. 82–90/Kanalg. 47	Jönköping	1963	421	2 531	222	—	9 074	—	12 248	36 097	COR	
Ankaret 1	Skogsvägen 22–26	Vaggeryd	1992	—	—	—	—	1 602	—	1 602	6 003	COR	
Musslan 2	Storgatan 2	Gislaved	1991	—	834	—	—	1 995	—	2 829	11 040	COR	
Villstads-Haghult 1:201	S Bägg. 1–3/N Bägg. 7–11	Gislaved	1992	—	—	—	—	2 693	—	2 693	8 504	COR	
Gårö 1:12	Storgatan 2–4	Gnosjö	—	—	—	—	—	—	—	—	150	COR	B
Anderstorp 9:281	Brogatan 32	Gislaved	—	—	—	—	—	—	—	—	127	COR	B
Anderstorp 9:304	Carl-Johansgatan 3–9	Gislaved	—	—	—	—	—	—	—	—	80	COR	B
Anderstorp 9:54 9:56 9:57	Carl-Johansgatan 13	Gislaved	—	—	—	—	—	—	—	—	541	COR	
Götastrand 1:6	Skogsvägen 29	Vaggeryd	—	—	—	—	—	—	—	—	57	COR	B
Summa Västra Småland				2 315	6 131	15 562	6 203	17 945	0	48 156	98 168		
Mälardalen													
Gesällen 13	Fabriksgatan 3	Köping	1988	—	—	—	700	—	—	700	877	ASP	
Summa Mälardalen				0	0	0	700	0	0	700	877		
SUMMA CASTELLUM				6 124	10 420	16 706	6 903	52 548	0	92 701	310 224		

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av aktiekursen vid årets 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 $(IB+UB/2)$ eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för fastighetsförsäljningar och jämförelsestörande poster.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat i procent av genomsnittligt $(IB+UB/2)$ totalt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten samt med undantag för fastighetsförsäljningar och jämförelsestörande poster.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värde 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.

Direktavkastning

Driftsöverskottet på 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) i procent av bokförda värdet vid bokslutstillfället. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Direktavkastningen redovisas dels på områdes- och kategorinivå, exklusive ej fastighetsspecifika kostnader för uthyrning och fastighetsadministration, dels på portföljnivå, inklusive sådana kostnader. Vid delårsbokslut har direktavkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Drift, underhåll m m

I posten ingår direkta fastighetskostnader, d v s driftskostnader, underhåll, hyresgästanpassningar, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

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 ytmässiga användning med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan därför förekomma mindre ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen.

Förvaltningsresultat

Redovisat resultat med återläggning av vinst från fastighetsförsäljningar, jämförelsestörande poster och skatt.

Hyresintäkter

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

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Kassaflöde förvaltning

Förvaltningsresultat med återläggning av avskrivningar och avdrag för betald skatt hänförlig till förvaltningsresultatet.

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.

P/e-tal

Aktiekurs vid årets slut i förhållande till årets resultat efter skatt per aktie.

P/ce-tal

Aktiekurs vid årets slut i förhållande till kassaflöde förvaltning.

Räntetäckningsgrad

Resultat före finansnetto med återläggning av avskrivningar, vinster från fastighetsförsäljningar samt jämförelsestörande poster i procent av finansnetto.

Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av redovisade totala tillgångar vid periodens utgång.

Soliditet, justerad

Substansvärde i procent av redovisade totala tillgångar med tillägg för övervärde efter avdrag med 28 % skatt.

Substansvärde

Redovisat eget kapital med tillägg för övervärde efter avdrag med 28 % skatt.

Övervärde

Fastigheternas långsiktiga avkastningsvärde minus deras bokförda värde.

Adresser

Castellum AB (publ)

(Org.nr 556475-5550)

Besöksadress: Kaserntorget 5
Box 2269, 403 14 Göteborg
Telefon 031-60 74 00, Fax 031-13 17 55
E-post info@castellum.se
Webbplats: www.castellum.se



På Castellums webbplats på Internet, www.castellum.se redovisas aktuell ekonomisk information i form av delårsrapporter, pressmeddelanden och fortlöpande uppdateringar av fastighetsbestånd och aktiekursutveckling. Webbplatsen innehåller också länkar till de lokala dotterbolagens webbplatser med bland annat information om lediga hyresobjekt.

Aspholmen Fastigheter AB

(Org.nr 556121-9089)

Elementvägen 14
702 27 Örebro
Telefon 019-27 65 00
Fax 019-27 42 50
E-post orebro@aspholmenfastigheter.se
Webbplats: www.aspholmenfastigheter.se

Fastighets AB Brostaden

(Org.nr 556002-8952)

Bolidenvägen 14
Box 5013
121 05 Johanneshov
Telefon 08-602 33 00
Fax 08-602 33 30
E-post info@brostaden.se
Webbplats: www.brostaden.se

Eklandia Fastighets AB

(Org.nr 556122-3768)

Ringögatan 12
Box 8725
402 75 Göteborg
Telefon 031-744 09 00
Fax 031-51 88 08
E-post info@eklandia.se
Webbplats: www.eklandia.se

Fastighets AB Briggen

(Org.nr 556476-7688)

Fredriksbergsgatan 1
Box 3158
200 22 Malmö
Telefon 040-38 37 20
Fax 040-29 28 92
E-post fastighets.ab@briggen.se
Webbplats: www.briggen.se

Fastighets AB Corallen

(Org.nr 556226-6527)

Flanaden 3
Box 148
331 21 Värnamo
Telefon 0370-69 49 00
Fax 0370-475 90
E-post varnamo@corallen.se
Webbplats: www.corallen.se

Harry Sjögren AB

(Org.nr 556051-0561)

Flöjelbergsgatan 7 B
431 37 Mölndal
Telefon 031-706 65 00
Fax 031-706 65 29
E-post info@harry-sjoegren.se
Webbplats: www.harry-sjoegren.se

CASTELLUM