

CASTELLUM

Protokoll fört vid årsstämma med aktieägarna i Castellum AB (publ) den 27 mars 2008

Genom kungörelse, införd i Post- och Inrikes Tidningar måndagen den 25 februari 2008 och Dagens Industri måndagen den 25 februari 2008, hade aktieägarna i Castellum AB (publ), org nr 556475-5550, kallats till årsstämma i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg, denna dag kl. 17.00.

- § 0. Stämman öppnades av styrelsens ordförande, Jan Kvarnström.
- § 1. Till ordförande vid stämman utsågs Claes Beyer. Undertecknad Anders Wikström anmodades att vara protokollförare.
- § 2. En förteckning framlades över anmälda aktieägare med uppgift om det antal aktier för vilka envar av dem ägde utöva rösträtt. Det antecknades därvid att de aktier som innehas av bolaget självt inte företrädde vid stämman. Förteckningen, efter justering med hänsyn till frånvarande anmälda aktieägare, godkändes såsom röstlängd vid stämman, Bilaga 1.
- § 3. Dagordningen godkändes i föreliggande skick, Bilaga 2.
- § 4. Till att jämte ordföranden justera detta protokoll utsågs Fredrik Karlsson och Thomas Polesie.
- § 5. Upptogs till behandling frågan om stämmans behöriga sammankallande. De närvarande förklarade att stämman blivit i rätt tid och ordning sammankallad.
- § 6. Framlades styrelsens och verkställande direktörens årsredovisning jämte revisionsberättelsen samt koncernredovisningen jämte koncernrevisionsberättelsen för räkenskapsåret 2007, Bilaga 3. Vidare framlades revisorns yttrande huruvida de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som gällt sedan föregående årsstämma, har följts.
- I samband härmed rapporterade styrelsens ordförande, Jan Kvarnström, om styrelsens och dess kommittéers arbete under det gångna året. Vidare lämnade verkställande direktören, Håkan Hellström, en sammanfattande redogörelse för koncernens verksamhet och resultat under år 2007 och kommenterade koncernens utveckling under de första månaderna 2008.
- § 7. Stämman beslutade fastställa resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.

- § 8. Uptogs till behandling frågan om disposition av till stämmans förfogande stående vinstmedel. Styrelsen och verkställande direktören hade framställt ett av revisorerna biträdd förslag, enligt vilket till stämmans förfogande stående vinstmedel, 4 262 226 059 kronor, skulle disponeras på följande sätt:

Utdelning till aktieägarna med 3 kronor per aktie	492 000 000
I ny räkning balanseras	<u>3 770 226 059</u>
Summa	4 262 226 059

Framlades styrelsens motiverade yttrande över föreslagen vinstutdelning, Bilaga 4.

Det antecknades att de aktier som bolaget självt innehar inte medförde rätt till utdelning.

Stämman beslutade bifalla styrelsens och verkställande direktörens förslag och beslutade vidare att avstämningsdag för fastställande av vilka som är berättigade att ta emot utdelning skall vara tisdagen den 1 april 2008.

- § 9. Stämman beslutade att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet gentemot bolaget för 2007 års förvaltning.

Det antecknades att styrelsens ledamöter och verkställande direktören inte deltog i detta beslut.

- § 10. Rapporterade Lars Öhrstedt om valberedningens arbete och dess förslag till årsstämman.

- § 11. Stämman beslutade att styrelsen skall bestå av sju styrelseledamöter.

- § 12. Stämman beslutade att styrelsen, intill slutet av nästa årsstämma, skall erhålla ett arvode om 1 740 000 kronor, varav 450 000 kronor till ordföranden och 215 000 kronor till envar av de övriga styrelseledamöterna, inklusive ersättning för utskottsarbete.

- § 13. Stämman utsåg, för tiden intill dess nästa årsstämma hållits, till styrelseledamöter:

Jan Kvarnström
Per Berggren
Marianne Dicander Alexandersson
Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist
Christer Jacobson
Göran Lindén
Mats Wäppling

Stämman utsåg Jan Kvarnström till styrelsens ordförande.

- § 14. Framlades valberedningen förslag om inrättande av en valberedning enligt Bilaga 5.
Stämman beslutade att en valberedning skall inrättas i enlighet med förslaget i Bilaga 5.
- § 15. Framlades styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare enligt Bilaga 6.
Stämman beslutade att godkänna de av styrelsen föreslagna riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med Bilaga 6.
- § 16. Framlades styrelsens förslag till bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av bolagets egna aktier enligt Bilaga 7 samt styrelsens motiverade yttrande, Bilaga 8.
Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av bolagets egna aktier i enlighet med Bilaga 7. Antecknades att beslutet var enhälligt.
- § 17. Härefter förklarades stämman avslutad.

Göteborg som ovan

Anders Wikström

Justeras:

Claes Beyer

Fredrik Karlsson

Thomas Polesie

CASTELLUM

Bilaga 1
till protokoll fört vid
årsstämma den 27 mars 2008

I protokollet från årsstämman är bilaga 1 "Röstlängd vid stämman" utelämnad med hänvisning till Svensk kod för bolagsstyrning.

Dagordning vid årsstämma med aktieägarna i Castellum AB (publ) torsdagen den 27 mars 2008

Stämmans öppnande (styrelsens ordförande Jan Kvarnström)

1. Val av ordförande vid stämman.

Förslag: Valberedningen föreslår advokaten Claes Beyer.

2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Fastställande av dagordning.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen. I anslutning därtill anföranden av styrelsens ordförande och verkställande direktören.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.

8. Beslut om disposition av bolagets vinst enligt fastställd balansräkning.

Förslag: Styrelsen föreslår en utdelning om 3 kronor per aktie, se Bilaga 1.

9. Beslut om ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och verkställande direktören.
10. Valberedningens redogörelse för sitt arbete, se Bilaga 2.

11. Fastställande av antalet styrelseledamöter.

Förslag: Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter skall vara sju.

12. Fastställande av arvoden åt styrelsen.

Förslag: Valberedningen föreslår att arvodet till styrelsen skall höjas med 140 000 kronor till 1 740 000 kronor, varav 450 000 kronor till styrelsens ordförande och 215 000 kronor till envar av de övriga styrelseledamöterna. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete.

13. Val av styrelseledamöter jämte styrelsens ordförande.

Förslag: Valberedningen föreslår omval av samtliga nuvarande styrelseledamöter: Jan Kvarnström, Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, Christer Jacobson, Göran Lindén och Mats Wäppling. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Jan Kvarnström.

14. Beslut om valberedning inför nästa årsstämma.

Förslag: Valberedningen föreslår att ny valberedning inrättas i enlighet med Bilaga 3.

15. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Förslag: Styrelsen föreslår att riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare beslutas i enlighet med Bilaga 4.

16. Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av bolagets egna aktier.

Förslag: Styrelsen föreslår att styrelsen bemyndigas besluta om förvärv och överlåtelse av bolagets egna aktier i enlighet med Bilaga 5.

Stämmans avslutande.

CASTELLUM

Bilaga 3
till protokoll fört vid
årsstämma den 27 mars 2008

Beträffande bilaga 3 i protokollet hänvisas till Årsredovisning 2007 som finns på annan plats på hemsidan.

Motiverat yttrande avseende föreslagen vinstutdelning år 2008 till aktieägarna i Castellum AB (publ) org. nr 556475-5550

Utdelningsförslag

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 4 262 226 059 kronor, skall disponeras på följande sätt:

Utdelning till aktieägarna med 3,00 kr per aktie	492 000 000 kronor
I ny räkning balanseras	<u>3 770 226 059 kronor</u>
Summa	4 262 226 059 kronor

Som avstämningsdag för utdelning föreslås tisdagen den 1 april 2008.

I bolaget finns 172 006 708 aktier, varav för närvarande 8 006 708 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier. Summan av ovan föreslagen utdelning om 492 000 000 kronor kan komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras innan avstämningsdagen för utdelning.

Motivering

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

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

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

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

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

Likviditet

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

Ställning i övrigt

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

Värdering till verkligt värde

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

Göteborg den 23 januari 2008
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Valberedningens förslag om inrättande av valberedning inför 2009 års årsstämma

Valberedningen föreslår att årsstämman beslutar att en ny valberedning inför 2009 års årsstämma skall utses enligt följande.

Styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna vid utgången av tredje kvartalet 2008 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen. Önskar sådan aktieägare ej utse ledamot, tillfrågas den fjärde störste ägarregistrerade eller på annat sätt kände aktieägaren osv. De sålunda utsedda ledamöterna, tillsammans med styrelsens ordförande som sammankallande, skall utgöra valberedningen. Valberedningen skall utse ordförande inom sig. Namnen på valberedningens ledamöter skall publiceras i bolagets delårsrapport för årets tre första kvartal. Valberedningen skall fullgöra de uppgifter som följer av Svensk kod för bolagsstyrning och skall lämna förslag till process för utseende av ny valberedning.

Om någon av de aktieägare som utsett ledamot till valberedningen avyttrar en väsentlig del av sina aktier i bolaget innan valberedningens uppdrag slutförts, skall den ledamot som aktieägaren utsett, om valberedningen så beslutar, avgå och ersättas av ny ledamot som utses av den aktieägare som vid tidpunkten är den störste ägarregistrerade eller på annat sätt kände aktieägaren som ej redan är representerad i valberedningen. Skulle någon av ledamöterna i valberedningen upphöra att representera den aktieägare som utsett ledamoten innan valberedningens uppdrag slutförts, skall sådan ledamot, om valberedningen så beslutar, ersättas av ny ledamot utsedd av aktieägaren. Om ägarförhållandena eljest väsentligen ändras innan valberedningens uppdrag slutförts skall, om valberedningen så beslutar, ändring ske i sammansättningen av valberedningen enligt ovan angivna principer.

Mandatperioden för den sålunda utsedda valberedningen skall löpa intill dess att ny valberedning har tillträtt.

Ingen ersättning utgår till ledamöterna i valberedningen. På begäran av valberedningen skall bolaget tillhandahålla personella resurser såsom sekreterarfunktion i valberedningen för att underrätta valberedningens arbete. Vid behov skall bolaget även kunna svara för skäliga kostnader, t ex för externa konsulter, som av valberedningen bedöms nödvändiga för att kunna fullgöra valberedningens uppdrag.

Styrelsens för Castellum AB (publ) förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen för Castellum AB (publ) ("Castellum") föreslår att årsstämman den 27 mars 2008 fattar beslut om följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i Castellum, att gälla till årsstämman 2009.

Allmänt

Castellum skall ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en ledning med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Marknadsmässighet skall således vara den övergripande principen för lön och andra ersättningar till ledande befattningshavare i Castellum.

Kretsen av befattningshavare som omfattas

Riktlinjerna skall omfatta verkställande direktören, vice verkställande direktören, ekonomidirektören och finansdirektören i Castellum AB samt de verkställande direktörerna i Castellums dotterbolag.

Fast lön

För ett fullgott arbete skall ersättning utgå i form av fast lön.

Pensionsförmåner

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

Icke-monetära förmåner

De ledande befattningshavarnas icke-monetära förmåner (exempelvis bilförmån, mobiltelefon) skall underlätta utförandet av arbetet och motsvara vad som kan anses rimligt i förhållande till praxis på marknaden.

Uppsägningslön och avgångsvederlag

Uppsägningslön och avgångsvederlag skall sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för respektive befattningshavare.

Rörlig ersättning

Utöver fast lön skall rörliga ersättningar kunna erbjudas, som belönar tydligt målrelaterade prestationer i enkla och transparenta konstruktioner.

De ledande befattningshavarnas ersättning enligt incitamentsprogram skall grundas på (a) i vilken utsträckning uppställda mål uppnåtts avseende förvaltningsresultat, (b) utvecklingen av mjuka faktorer, såsom personalutveckling och kundtillfredsställelse, samt (c) i vilken utsträckning uppställda mål uppnåtts avseende aktiekursutvecklingen, såväl i nominella tal som jämfört med lämpligt index för fastighetsaktier.

Castellums åtagande enligt incitamentsprogram skall sammantaget beloppsmässigt inte överstiga den fasta lönen för respektive befattningshavare under aktuell tidsperiod.

Utfallande ersättning enligt incitamentsprogram utbetalas i form av lön och skall inte vara pensionsgrundande.

Information om tidigare beslutade ersättningar som inte har förfallit till betalning

Nuvarande incitamentsprogram, vilket beslutades av årsstämman 2007 och som i princip är en förlängning av tidigare program, består av en årlig resultatbaserad ersättning för åren 2008, 2009 och 2010 samt en treårig aktiekursbaserad ersättning som gäller under perioden juni 2008 - maj 2011. Maximalt utfall för den årliga resultatbaserade ersättningen är en halv årslön per år för 2008, 2009 och 2010. Maximalt utfall för den treåriga aktiekursbaserade ersättningen är en och en halv årslön för treårsperioden juni 2008 - maj 2011.

Av det tidigare gällande treåriga incitamentsprogrammet återstår avräkning av den treåriga aktiekursbaserade ersättningen per maj 2008.

Frångående av riktlinjerna i fall där särskilda skäl föreligger

Styrelsen äger rätt att frånga riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för detta.

Göteborg den 23 januari 2008
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Styrelsens för Castellum AB (publ) förslag till årsstämman om förvärv och överlåtelse av egna aktier

I Syfte

I syfte att kunna köpa aktier för att anpassa bolagets kapitalstruktur till bolagets kapitalbehov från tid till annan för att därmed bidra till ökat aktieägarvärde samt för att kunna överlåta aktier i samband med eventuella förvärv, föreslår styrelsen att årsstämman den 27 mars 2008 bemyndigar styrelsen att, under tiden intill nästa årsstämma, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier enligt vad som anges nedan. Det antecknas att syftet med bemyndigandet inte medger att bolaget handlar med sina aktier i självständigt vinstsyfte. Det antecknas vidare att bolaget för närvarande innehar 8 006 708 stycken egna aktier, motsvarande cirka 4,7 % av samtliga aktier i bolaget.

II Bemyndigande att besluta om förvärv av egna aktier

Styrelsen bemyndigas att, under tiden intill nästa årsstämma, besluta om förvärv av aktier i bolaget enligt följande:

1. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst 10 % av samtliga aktier i bolaget.
2. Förvärv får ske genom handel på OMX Nordic Exchange Stockholm ("Börsen").
3. Förvärv på Börsen får endast ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet.
4. Betalning för aktierna skall erläggas kontant.
5. Förvärv av aktier får ske vid ett eller flera tillfällen.

III Bemyndigande att besluta om överlåtelse av egna aktier

Styrelsen bemyndigas att, under tiden intill nästa årsstämma, besluta om överlåtelse av aktier i bolaget enligt följande:

1. Överlåtelse får ske av samtliga egna aktier som bolaget innehar vid tidpunkten för styrelsens beslut.
2. Överlåtelse av aktier får ske genom handel på Börsen eller på annat sätt med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

3. Överlåtelse av aktier på Børsen får endast ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet.
4. Ersättning för överlåtna aktier skall erläggas kontant, genom apport eller kvittning av fordran mot bolaget eller eljest med villkor.
5. Överlåtelse av aktier får ske vid ett eller flera tillfällen.

Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt vid överlåtelse av aktier och grunden för säljkursen är att bästa möjliga villkor för bolaget skall kunna uppnås.

Göteborg den 23 januari 2008
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen

Motiverat yttrande avseende styrelsens för Castellum AB (publ) org. nr 556475-5550 förslag till årsstämman 2008 att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier

I syfte att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till bolagets kapitalbehov från tid till annan för att därmed bidra till ökat aktieägarvärde samt för att kunna överlåta aktier i samband med eventuella förvärv, har styrelsen föreslagit att årsstämman den 27 mars 2008 bemyndigar styrelsen att, under tiden intill nästa årsstämma, besluta om förvärv av egna aktier i enlighet med vad som framgår av Bilaga 5. Av nämnd bilaga framgår bl a

- (i) att bolaget för närvarande innehar 8 006 708 stycken egna aktier, motsvarande cirka 4,7 % av samtliga aktier i bolaget; och
- (ii) att styrelsen har föreslagit årsstämman att styrelsen skall bemyndigas att besluta om förvärv av aktier i bolaget på sådant sätt att bolaget efter varje förvärv innehar högst 10 % av samtliga aktier i bolaget.

På de grunder som anges i Bilaga 1 avseende föreslagen vinstutdelning finner styrelsen – under förutsättning att årsstämman inte beslutar om vinstutdelning utöver vad som föreslagits av styrelsen i nyssnämnd bilaga – att föreslaget förvärv av egna aktier är försvarligt med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (d v s de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Härutöver beaktar styrelsen att – innan föreslaget bemyndigande utnyttjas av styrelsen – det åligger densamma att enligt 19 kap 29 § aktiebolagslagen upprätta ett nytt motiverat yttrande avseende huruvida det då aktuella förvärvet av egna aktier är försvarligt med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen utifrån då rådande förhållanden.

Göteborg den 23 januari 2008
CASTELLUM AB (publ)
Styrelsen