

# CASTELLUM

## Protokoll fört vid årsstämma med aktieägarna i Castellum AB (publ) den 20 mars 2014

Genom kallelse, införd i Post- och Inrikes Tidningar den 17 februari 2014 och tillhandahållen på bolagets webbplats sedan den 12 februari 2014, hade aktieägarna i Castellum AB (publ), org. nr 556475-5550, kallats till årsstämma på GöteborgsOperan, Christina Nilssons Gata, Göteborg, denna dag kl. 17.00. Information om att kallelse till årsstämma skett hade annonserats i Dagens Industri, Göteborgs-Posten och Svenska Dagbladet den 17 februari 2014.

- § 0. Stämman öppnades av styrelsens ordförande Charlotte Strömberg.
- § 1. Till ordförande vid stämman utsågs advokaten Klaes Edhall. Advokaten Johan Ljungberg 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 vid stämman justera detta protokoll utsågs Per Colleen, representerande Fjärde AP-fonden, och Leif Blomkvist, representerande AB Liljewallgruppen.
- § 5. Upptogs till behandling frågan om stämmans behöriga sammankallande. De närvarande aktieägarna 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 2013, Bilaga 3. Vidare framlades revisorns yttrande huruvida de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som gällt sedan föregående årsstämma, har följts, Bilaga 4.

Styrelsens ordförande rapporterade om styrelsens och dess utskotts arbete under det gångna året. Vidare lämnade verkställande direktören, Henrik Saxborn, en sammanfattande redogörelse för koncernens verksamhet och resultat under år 2013.

---

§ 7. Stämman beslutade fastställa framlagd resultaträkning och balansräkning för moderbolaget samt totalresultat och balansräkning för koncernen för räkenskapsåret 2013.

§ 8. Upptogs till behandling frågan om disposition av till stämmans förfogande stående vinstmedel. Styrelsen hade framställt ett av revisorerna biträtt förslag, enligt vilket till stämmans förfogande stående vinstmedel, 4 933 044 165 kronor, skulle disponeras på följande sätt:

Utdelning till aktieägarna med 4,25 kronor per aktie	697 000 000 kronor
I ny räkning balanseras	<u>4 236 044 165 kronor</u>
Summa	4 933 044 165 kronor

Framlades styrelsens utdelningsförslag och motiverade yttrande över föreslagen vinstutdelning, Bilaga 5.

Det antecknades att de aktier som bolaget självt innehar inte medförde rätt till utdelning. Vidare antecknades att om antalet återköpta aktier skulle ändras före avstämningsdagen kommer det angivna totala utdelningsbeloppet att justeras.

Stämman beslutade bifalla styrelsens utdelningsförslag och beslutade vidare att avstämningsdag för fastställande av vilka som är berättigade att ta emot utdelning skall vara tisdagen den 25 mars 2014.

§ 9. Stämman beslutade att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet gentemot bolaget för 2013 års förvaltning.

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

§ 10. Valberedningens ordförande Björn Franzon redogjorde för valberedningens arbete och dess förslag till årsstämman, inklusive valberedningens motiverade yttrande avseende dess förslag till styrelse samt valberedningens förslag till inrättande av valberedning inför nästa årsstämma enligt Bilaga 6.

§ 11. Stämman beslutade att styrelsen skall bestå av sju styrelseledamöter samt att bolaget skall ha två revisorer och en revisorssuppleant.

§ 12. Stämman beslutade att arvode till styrelseledamöterna, intill slutet av nästa årsstämma, skall utgå enligt följande:

- Styrelsens ordförande: 585 000 kronor;
- Övriga styrelseledamöter: 275 000 kronor;

- 
- Ledamot i styrelsens ersättningsutskott, inklusive ordföranden:  
30 000 kronor;
  - Ordföranden i styrelsens revisions- och finansutskott:  
50 000 kronor; samt
  - Övriga ledamöter i styrelsens revisions- och finansutskott:  
35 000 kronor.

Besluten innebär att det totala styrelsearvodet, inklusive arvode för utskottsarbete, ökar med 330 000 kronor från föregående år samt att det totala styrelsearvodet uppgår till 2 445 000 kronor.

Stämman beslutade vidare att arvode till revisorerna under mandattiden skall utgå enligt godkänd räkning.

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

Charlotte Strömberg (omval)  
Per Berggren (omval)  
Marianne Dicander Alexandersson (omval)  
Christer Jacobson (omval)  
Jan Åke Jonsson (omval)  
Johan Skoglund (omval)  
Nina Linander (nyval)

Stämman utsåg Charlotte Strömberg till styrelsens ordförande.

Stämman avtackade styrelseledamoten Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist för hennes förtjänstfulla insatser som styrelseledamot i bolaget sedan 2003.

- § 14. Stämman utsåg, för tiden intill slutet av den tredje årsstämma som hålls efter det år då revisorn utsågs, till revisorer respektive revisorssuppleant:

Magnus Fredmer (revisor)  
Hans Warén (revisor)  
Fredrik Walméus (revisorssuppleant)

Stämman avtackade revisorn Conny Lysér för hans insatser beträffande revisionen i bolaget sedan 1994.

- § 15. Stämman beslutade att en valberedning skall inrättas i enlighet med förslaget i Bilaga 6.

- § 16. Framlades styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare enligt Bilaga 7.

---

Stämman beslutade att godkänna de av styrelsen föreslagna riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med Bilaga 7.

§ 17. Framlades styrelsens förslag till bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av bolagets egna aktier enligt Bilaga 8 samt styrelsens motiverade yttrande, Bilaga 9.

Stämman beslutade med erforderlig majoritet, d v s två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädade vid stämman, att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av bolagets egna aktier i enlighet med Bilaga 8.

§ 18. Stämman förklarades avslutad.

---

Göteborg som ovan

---

Johan Ljungberg

Justeras:

---

Klaes Edhall

---

Per Colleen

---

Leif Blomkvist

# CASTELLUM

Bilaga 1  
till protokoll fört vid  
årsstämma den 20 mars 2014

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 20 mars 2014

Stämmans öppnande (styrelsens ordförande Charlotte Strömberg)

1. Val av ordförande vid stämman.

*Förslag: Valberedningen föreslår Klaes Edhall (advokat på Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB).*

2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Fastställande av dagordning.
4. Val av en eller två justerare.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av
  - a) årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen,
  - b) revisorsyttrande om huruvida de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som gällt sedan föregående årsstämma har följts, se Bilaga 1.  
I anslutning därtill anföranden av styrelsens ordförande och verkställande direktören.
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt totalresultat och balansräkning för koncernen.
8. Beslut om disposition av bolagets vinstmedel enligt fastställd balansräkning samt beslut om avstämningsdag, för det fall stämman beslutar om vinstutdelning.  
  
*Förslag: Styrelsen föreslår en utdelning om 4,25 kronor per aktie, se Bilaga 2.*
9. Beslut om ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och verkställande direktören.
10. Valberedningens redogörelse för sitt arbete och motiverade yttrande avseende sitt förslag till styrelse, se Bilaga 3.

11. Beslut om antalet styrelseledamöter och revisorer.

*Förslag: Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter skall vara sju samt att antalet revisorer skall vara två jämte en revisorssuppleant.*

12. Beslut om arvoden till styrelseledamöterna och till revisorerna.

*Förslag: Valberedningen föreslår att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande (2013 års beslut inom parentes). Styrelsen har, efter diskussion med valberedningen, fattat beslut om att inrätta ett separat revisions- och finansutskott.*

- Styrelsens ordförande: 585 000 kronor (525 000 kronor).
- Övriga styrelseledamöter: 275 000 kronor (250 000 kronor).
- Ledamot i styrelsens ersättningsutskott, inklusive ordföranden: 30 000 kronor (30 000 kronor).
- Ordföranden i styrelsens revisions- och finansutskott: 50 000 kronor (utskottet är nytt).
- Övriga ledamöter i styrelsens revisions- och finansutskott: 35 000 kronor (utskottet är nytt).

*Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 2 445 000 kronor (2 115 000 kronor).*

*Valberedningen föreslår att ersättning till revisorerna under mandattiden utgår enligt godkänd räkning.*

13. Val av styrelseledamöter och styrelsens ordförande.

*Förslag: Valberedningen föreslår omval av nuvarande styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Christer Jacobson, Jan Åke Jonsson och Johan Skoglund. Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, som varit styrelseledamot sedan 2003, har avböjt omval. Valberedningen föreslår vidare nyval av Nina Linander. Till styrelsens ordförande föreslår valberedningen omval av Charlotte Strömberg.*

14. Val av revisorer.

*Förslag: Valberedningen föreslår omval av auktoriserade revisorn Magnus Fredmer (EY) samt nyval av auktoriserade revisorn Hans Warén (Deloitte). Vidare föreslår valberedningen nyval av auktoriserade revisorn Fredrik Walméus (Deloitte) som revisorssuppleant.*

15. Beslut om valberedning inför nästa årsstämma.

*Förslag: Valberedningen föreslår att ny valberedning inrättas i enlighet med Bilaga 4.*

16. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

*Förslag: Styrelsen föreslår att riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare beslutas i enlighet med Bilaga 5.*

17. 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 6. Styrelsens motiverade yttrande avseende sitt förslag till bemyndigande framgår av Bilaga 6(a).*

Stämmans avslutande.



Beträffande bilaga 3 i protokollet hänvisas till Årsredovisning 2013 som finns på annan plats på hemsidan.

## Revisorsyttrande enligt 8 kap. 54 § aktiebolagslagen (2005:551) om huruvida årsstämmans riktlinjer om ersättningar till ledande befattningshavare har följts

Till årsstämman i Castellum AB (publ.)

Org nr 556475-5550

### Inledning

Vi har granskat om styrelsen och verkställande direktören för Castellum AB (publ.) under år 2013 har följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställts på årsstämman den 22 mars 2012 respektive årsstämman den 21 mars 2013.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att riktlinjerna följs och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att tillse att riktlinjerna följs.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att lämna ett yttrande, grundat på vår granskning, till årsstämman om huruvida riktlinjerna har följts. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 8 *Granskning av ersättningar till ledande befattningshavare i aktiemarknadsbolag*. Denna rekommendation kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför granskningen för att uppnå rimlig säkerhet att årsstämmans riktlinjer i allt väsentligt följs.

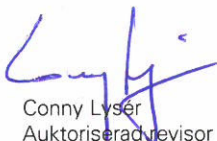
Granskningen har omfattat bolagets organisation för och dokumentation av ersättningsfrågor för ledande befattningshavare, de nya beslut om ersättningar som fattats samt ett urval av de utbetalningar som gjorts under räkenskapsåret till de ledande befattningshavarna. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska genomföras, bland annat genom att bedöma risken för att riktlinjerna inte i allt väsentligt följs. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant för riktlinjernas efterlevnad i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll.

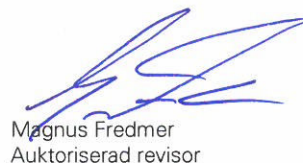
Vi anser att vår granskning ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

### Uttalande

Vi anser att styrelsen och den verkställande direktören för Castellum AB (publ.) under 2013 följt de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som fastställdes på årsstämman den 22 mars 2012 respektive årsstämman den 21 mars 2013.

Göteborg den 17 januari 2014

  
Conny Lysér  
Auktoriserad revisor

  
Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

## Utdelningsförslag och motiverat yttrande avseende föreslagen vinstutdelning år 2014 till aktieägarna i Castellum AB (publ)

### Utdelningsförslag

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 4 933 044 165 kronor, skall disponeras på följande sätt:

Utdelning till aktieägarna med 4,25 kronor per aktie	697 000 000 kronor
I ny räkning balanseras	4 236 044 165 kronor
Summa	<hr/> 4 933 044 165 kronor

Som avstämningsdag för utdelning föreslås tisdagen den 25 mars 2014.

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 697 Mkr 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 Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna vinstutdelningen utgör 52% av koncernens förvaltningsresultat, vilket ligger i linje med uttalad målsättning att dela ut minst 50% av koncernens förvaltningsresultat med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Koncernens resultat efter värdeförändringar och skatt uppgick till 1 709 Mkr. Utdelningspolicyn baseras på koncernens förvaltningsresultat, varför icke kassaflödespåverkande värdeuppgångar respektive värdenedgångar i koncernens fastigheter samt ränte- och valutaderivat ej normalt påverkar utdelningen. Sådana icke kassaflödespåverkande vinster eller förluster har inte heller beaktats vid tidigare års beslut om vinstutdelning.

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 konjunkurläget.

### **Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt**

#### *Konsolideringsbehov*

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 14% av bolagets eget kapital och 5% av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2013 uppgick till 52% respektive 292%. 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.

#### *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 14 a § årsredovisningslagen. Därvid har visat sig ett undervärde om 533 Mkr efter skatt, som påverkat det egna kapitalet med nämnda belopp.

---

Göteborg den 22 januari 2014  
CASTELLUM AB (publ)  
Styrelsen

## Valberedningens förslag till beslut inför årsstämman 2014

På årsstämman den 21 mars 2013 i Castellum AB (publ) beslutades att en valberedning skulle inrättas inför årsstämman 2014 för att fullgöra de uppgifter som följer av Svensk kod för bolagsstyrning och för att lämna förslag till process för utseende av ny valberedning. En sådan valberedning har inrättats. Den består av följande ägarrepresentanter och styrelsens ordförande:

- Björn Franzon (ordförande) Magdalena och László Szombatfalvy samt Stiftelsen Global Challenges Foundation
- Rutger van der Lubbe Stichting Pensioenfonds ABP
- Johan Strandberg SEB Fonder
- Charlotte Strömberg Styrelsens ordförande

### Valberedningens förslag

Punkt 1 Klaes Edhall (advokat på Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB) föreslås utses till ordförande vid årsstämman.

Punkt 11 Antalet styrelseledamöter föreslås vara sju. Antalet revisorer föreslås vara två jämte en revisorssuppleant.

Punkt 12 Arvode till styrelseledamöterna föreslås utgå enligt följande (2013 års beslut inom parentes). Styrelsen har, efter diskussion med valberedningen, fattat beslut om att inrätta ett separat revisions- och finansutskott.

- Styrelsens ordförande: 585 000 kronor (525 000 kronor).
- Övriga styrelseledamöter: 275 000 kronor (250 000 kronor).
- Ledamot i styrelsens ersättningsutskott, inklusive ordföranden: 30 000 kronor (30 000 kronor).
- Ordföranden i styrelsens revisions- och finansutskott: 50 000 kronor (utskottet är nytt).
- Övriga ledamöter i styrelsens revisions- och finansutskott: 35 000 kronor (utskottet är nytt).

Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 2 445 000 kronor (2 115 000 kronor). Valberedningen anser att aktivitetsnivån, arbetsbelastningen och kravet på engagemang i styrelsearbetet i Castellum har ökat under senare år. Dessa förhållanden förväntas fortsätta att gälla framöver. Valberedningen har också jämfört styrelsearvodet i Castellum med det styrelsearvode som utgår i andra

jämförbara bolag. Det är mot denna bakgrund valberedningen föreslår en ökning av den totala ersättningen till styrelseledamöterna.

Ersättning till revisorerna föreslås under mandattiden utgå enligt godkänd räkning.

Punkt 13 Till styrelseledamöter föreslås omval av nuvarande styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Marianne Dicander Alexandersson, Christer Jacobson, Jan Åke Jonsson och Johan Skoglund. Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, som varit styrelseledamot sedan 2003, har avböjt omval. Vidare föreslås nyval av Nina Linander. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Charlotte Strömberg.

Nina Linander, född 1959, är civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm samt har en MBA från IMD, Lausanne, Schweiz. Nina Linander är styrelseledamot i TeliaSonera AB (publ), Awapatent AB och Specialfastigheter Sverige AB. Hon är grundare till och var fram till 2012 partner i rekryteringskonsulten Stanton Chase International AB och innehade dessförinnan, mellan åren 2001 och 2005, positionen som chef koncernstab Finans på AB Electrolux (publ). Vidare har Nina Linander haft olika ledarpositioner inom Vattenfall AB mellan åren 1994 och 2001. Dessförinnan arbetade hon inom corporate finance på olika investmentbanker i London.

Punkt 14 Till revisorer föreslås omval av auktoriserade revisorn Magnus Fredmer (EY) samt nyval av auktoriserade revisorn Hans Warén (Deloitte). Vidare föreslås nyval av auktoriserade revisorn Fredrik Walméus (Deloitte) som revisorssuppleant.

Punkt 15 Föreslås att årsstämman beslutar att en ny valberedning skall utses inför årsstämman 2015 genom att styrelsens ordförande kontaktar de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna per den sista dagen för aktiehandel i augusti 2014, och ber dem utse en ledamot vardera till valberedningen. Önskar sådan aktieägare ej utse ledamot, tillfrågas den fjärde största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägaren o s v. De utsedda ledamöterna, tillsammans med styrelsens ordförande som sammankallande, skall utgöra valberedningen. Namnen på valberedningens ledamöter skall tillkännages senast sex månader före nästkommande årsstämma. Valberedningen skall utse ordförande inom sig. Mandatperioden för den utsedda valberedningen skall löpa intill dess att ny valberedning har tillträtt.

### **Redogörelse för hur valberedningen har bedrivit sitt arbete**

Valberedningen har hållit fyra protokollförda sammanträden och därutöver haft kontakt via telefon och e-mail samt genomfört individuella möten med samtliga styrelseledamöter i bolaget. Vidare har valberedningen genomfört en rekryteringsprocess, vilken har innefattat kontakter med en rekryteringskonsult, framtagande av en kravprofil för rekrytering av en styrelseledamot och möten med kandidater till styrelsen i bolaget. Valberedningen har också tagit del av den utvärdering av styrelsens arbete som genomförts under hösten 2013 samt träffat Castellums nya verkställande direktör Henrik Saxborn.

Valberedningen har behandlat samtliga de frågor som det åligger valberedningen att behandla enligt Svensk kod för bolagsstyrning. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt (i) i vilken grad den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen

till följd av Castellums verksamhet och utvecklingsskede, (ii) styrelsens storlek, (iii) vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädda inom styrelsen, (iv) styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund, (v) revisorsval, (vi) arvodering av styrelseledamöter och revisorer samt (vii) vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2015 som skall tillämpas.

Slutligen har valberedningen – i syfte att bolaget skall kunna fullgöra sina informations-skyldigheter gentemot aktieägarna – informerat bolaget om hur valberedningens arbete har bedrivits och om de förslag valberedningen har beslutat att avge.

### **Motiverat yttrande beträffande valberedningens förslag till styrelse**

Styrelsen i Castellum har löpande förnyats men med bevarad kontinuitet. Vid årsstämman 2013 omvaldes samtliga styrelseledamöter. Året innan dess valdes två nya styrelseledamöter, varav styrelsens ordförande Charlotte Strömberg var en. Bland annat baserat på den styrelseutvärdering valberedningen tagit del av och de individuella möten med styrelseledamöterna i bolaget som genomförts, gör valberedningen bedömningen att styrelsearbetet i Castellum fungerar mycket väl.

Ulla-Britt Fräjdin-Hellqvist, som varit styrelseledamot sedan 2003, har meddelat valberedningen att hon avböjer omval. Inom ramen för den rekryteringsprocess som genomförts har valberedningen gjort bedömningen att det vore önskvärt att förstärka styrelsen med en ledamot med djup affärskänsla och erfarenhet från börsnoterade bolag. Kravprofilen har även angett att kandidaterna bör ha en gedigen erfarenhet som finanschef alternativt från en ledarposition där finansiering ingått som ett viktigt ansvarsområde. Valberedningen har vidare gjort bedömningen att en kvalificerad kandidat bör ha tidigare erfarenhet av styrelsearbete, komma från en internationell miljö, företrädesvis ha arbetat i en annan bransch än fastigheter och både ha erfarenhet och intresse av att arbeta med strategiska frågeställningar. Kandidaten skall därutöver kunna fungera väl i Castellums styrelse.

Valberedningen gör bedömningen att Nina Linander är en mycket kvalificerad styrelsekandidat och att hon besitter den kompetens och erfarenhet som ovan beskrivits såsom önskvärd för styrelsen i Castellum. Vidare anser valberedningen att Nina Linander ihop med övriga föreslagna styrelseledamöter kommer att bilda en styrelse som sammantaget har den mångsidighet och bredd av kompetens, erfarenhet och bakgrund som erfordras med hänsyn till Castellums verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt.

För att kunna bedöma huruvida föreslagna styrelseledamöter är att anse som oberoende i förhållande till Castellum och dess bolagsledning respektive större aktieägare i Castellum, har valberedningen inhämtat information om de föreslagna styrelseledamöterna. Valberedningen har härvid bedömt att samtliga föreslagna styrelseledamöter är att anses som oberoende i förhållande till Castellum och dess bolagsledning respektive större aktieägare i Castellum.

Valberedningens förslag innebär att tre av sju styrelseledamöter i bolaget är kvinnor, inklusive styrelseordföranden. Ytterligare information om de föreslagna styrelseledamöterna finns på [www.castellum.se](http://www.castellum.se).

---

20 januari 2014  
Valberedningen i  
Castellum AB (publ)

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

Styrelsen för Castellum AB (publ) föreslår att årsstämman den 20 mars 2014 fattar beslut om följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i Castellum, att gälla till årsstämman 2015.

### **Allmänt**

En övergripande målsättning med verksamheten i Castellum är att skapa en god utveckling av aktieägarvärde över tid. Castellum skall ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en koncernledning med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Styrelsen betraktar och utvärderar ersättningen som en helhet bestående av komponenterna fast lön, pensionsförmåner, rörlig ersättning samt icke-monetära förmåner. Marknadsmässighet och konkurrenskraft skall vara övergripande principer för ersättningen till ledande befattningshavare i Castellum.

### **Beredning av frågor om ersättning till ledande befattningshavare**

I Castellum finns ett ersättningsutskott som består av tre styrelseledamöter, inklusive styrelsens ordförande tillika ordförande i ersättningsutskottet. Ersättningsutskottet skall, i förhållande till styrelsen, ha en beredande funktion i fråga om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet skall således utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som styrelsen skall underställa årsstämman för beslut, samt utvärdera tillämpningen av de riktlinjer årsstämman fattat beslut om. Vidare skall ersättningsutskottet bereda, inom ramen för av årsstämman beslutade riktlinjer, förslag rörande ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet skall årligen utvärdera verkställande direktörens insatser samt bereda frågor rörande rekrytering och tillsättande av verkställande direktör. Vidare skall ersättningsutskottet följa och utvärdera under året pågående och avslutade program för rörliga ersättningar till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Castellum.

### **Kretsen av befattningshavare som omfattas**

Riktlinjerna skall omfatta koncernledningen, vilken vid tidpunkten för detta förslag omfattar verkställande direktören, ekonomidirektören, finansdirektören och affärsutvecklingschefen i Castellum AB (publ) samt de verkställande direktörerna i dotterbolagen inom koncernen.

### **Fast lön**

För ett fullgott arbete skall ersättning utgå i form av fast lön. Den fasta lönen skall grundas på marknadsmässiga förutsättningar och fastställas med hänsyn tagen till kompetens, ansvarsområde och prestation.



### **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.

### **Rörlig ersättning**

Utöver fast lön skall rörliga ersättningar, som belönar tydligt målrelaterade prestationer i enkla och transparenta konstruktioner, kunna erbjudas. Sådan rörlig ersättning skall syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen och skall utgå inom ramen för ett incitamentsprogram. Dess utformningen skall ta sin utgångspunkt i målsättningen att sammanlänka koncernledningens intressen med aktieägarnas intressen genom att de ledande befattningshavarna också är aktieägare i Castellum samt att öka andelen av den totala ersättningen som är kopplad till koncernens utveckling.

De ledande befattningshavarnas ersättning enligt incitamentsprogram skall grundas på (a) tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (d v s kassaflödesbaserad tillväxt), (b) utvecklingen av individuellt målsatta faktorer, exempelvis avseende kund- och personalnöjdhet samt andra individuella mål som styrelsen, efter samråd med verkställande direktören i Castellum AB (publ), beslutar prioritera under det aktuella räkenskapsåret, samt (c) i vilken utsträckning uppställda mål uppnåtts avseende aktiekursutvecklingen, såväl i nominella tal som jämfört med ett eller flera mot bakgrund av ägarstrukturen relevanta index för fastighetsaktier.

Den resultatbaserade delen av ett incitamentsprogram enligt punkterna (a) och (b) ovan skall ha en ettårig prestations- och intjäningsperiod. Den aktiekursrelaterade delen enligt punkten (c) ovan skall vara treårig.

Castellums åtagande enligt incitamentsprogram skall, i förhållande till var och en av deltagarna i programmet, inte överstiga en utbetalning motsvarande tre extra årslöner under den treårsperiod som ett incitamentsprogram omfattar.

Utfallande ersättning enligt incitamentsprogram utbetalas i form av lön och skall inte vara pensionsgrundande. Deltagarna i programmet skall förbinda sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande rörlig ersättning efter skatt.

### **Icke-monetära förmåner**

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

### **Uppsägning och avgångsvederlag**

Uppsägningstiden skall, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga sex månader för verkställande direktören, respektive tolv månader för övriga befattningshavare. Uppsägningstiden skall, vid uppsägning från verkställande direktörens eller övriga ledande befattningshavares sida, vara sex månader. Under uppsägningstiden utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och andra ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet som den anställde har under uppsägningstiden. Sådan avräkning sker inte beträffande den verkställande direktören. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om tolv fasta månadslöner, som inte skall reduceras till följd av andra inkomster den verkställande direktören erhåller.

### **Information om tidigare beslutade ersättningar som inte har förfallit till betalning**

Det förnyade incitamentsprogrammet, vilket beslutades av årsstämman 2013 och som i princip är en förlängning av tidigare program, består av en årlig resultatbaserad ersättning för åren 2014, 2015 och 2016 samt en treårig aktiekursbaserad ersättning som gäller under perioden juni 2014 – maj 2017. Maximalt utfall för den årliga resultatbaserade ersättningen är en halv årslön för respektive år varvid lönenivån som vederbörande befattningshavare hade per juli månad det aktuella räkenskapsåret gäller som bas. Detta medför en maximal årlig kostnad för Castellum om 10,2 Mkr (inklusive sociala avgifter) baserat på gällande löner per den 1 januari 2014. Maximalt utfall för den treåriga aktiekursbaserade ersättningen är en och en halv årslön för treårsperioden juni 2014 – maj 2017 varvid utgående rörlig ersättning baseras på ett genomsnitt av de årslöner som vederbörande befattningshavare haft per juli månad 2014, 2015 respektive 2016. Detta medför en maximal kostnad för Castellum om 30,6 Mkr (inklusive sociala avgifter) baserat på gällande löner per den 1 januari 2014.

Av det tidigare gällande incitamentsprogrammet avslutades den årliga delen med ett utfall om 68%, motsvarande en kostnad för 2013 om 6,5 Mkr (inklusive sociala avgifter). Kostnaden för den treåriga aktiekursrelaterade delen kan för hela treårsperioden maximalt uppgå till 28 Mkr (inklusive sociala avgifter). Per december 2013 var utfallet 27%, motsvarande en kostnad om 7,2 Mkr (inklusive sociala avgifter). Den treåriga aktiekursrelaterade delen kommer att avslutas och slutligen avräknas i maj 2014.

### **Frågående 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 22 januari 2014  
CASTELLUM AB (publ)  
Styrelsen

## Styrelsens för Castellum AB (publ) förslag till årsstämman 2014 att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier

### **I Syfte**

I syfte att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan för att därmed bidra till ökat aktieägarvärde samt för att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar, föreslår styrelsen att årsstämman den 20 mars 2014 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 egna aktier i kortsiktigt 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 NASDAQ OMX Stockholm AB ("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 avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

3. Överlåtelse av aktier på Börsen 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.

#### **IV Majoritetskrav för beslut**

Beslut om bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta egna aktier förutsätter att det biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädda vid stämman.

---

Göteborg den 22 januari 2014  
CASTELLUM AB (publ)  
Styrelsen

## Motiverat yttrande avseende styrelsens för Castellum AB (publ) förslag till årsstämman 2014 att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv av egna aktier

I syfte att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan för att därmed bidra till ökat aktieägarvärde samt att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar, har styrelsen föreslagit att årsstämman den 20 mars 2014 bemyndigar styrelsen att, under tiden intill nästa årsstämma, besluta om förvärv av egna aktier i enlighet med vad som framgår av styrelsens förslag att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier, Bilaga 6 till dagordningen för årsstämman. 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 styrelsens motiverade yttrande avseende föreslagen vinstutdelning, Bilaga 2 till dagordningen för årsstämman, finner styrelsen – under förutsättning att årsstämman inte beslutar om vinstutdelning utöver vad som föreslagits av styrelsen i nyss nämnda 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 22 januari 2014  
CASTELLUM AB (publ)  
Styrelsen