

Ärade aktieägare, mina damer och herrar

Jag skall först redogöra för utfallet 2005 för att därefter göra en framåtblick för fastighetssektorn generellt och Castellum specifikt.

Resultaträkning		
<i>Mkr</i>	<i>2005</i>	<i>2004</i>
Hyresvärde	2 220	2 130
./. Vakanser	-313	-274
Hyresintäkter	1 907	1 856
Fastighets- och administrationskostnader	-705	-697
Finansiella kostnader	-382	-418
Förvaltningsresultat	820	741
Förvaltningsresultat per aktie, kr	20,00 + 11%	18,07
		Mål + 10%
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter	932	660
Räntederivat	-40	-146
Skatt	-418	-339
Årets resultat	1 294	916
Resultat per aktie, kr	31,56 + 41%	22,34

Castellum har ca 500 fastigheter som fullt uthyrda skulle ge 2,2 miljarder i hyror. Vakanserna uppgick till drygt 300 miljoner kronor, motsvarande ca 12%. Sammantaget gav detta hyresintäkter på 1,9 miljarder från de drygt 4000 hyresgästerna i Castellum. Jämfört med föregående år ökade hyresintäkterna med ca 50 miljoner, vilket främst var en effekt av ett större bestånd.

Kostnaderna för drift, underhåll, fastighetsskatt samt uthyrning och administration uppgick till ca 700 miljoner, vilket i princip är oförändrat jämfört med föregående år.

De finansiella kostnaderna var däremot lägre. Trots att de räntebärande skulderna ökat med en halv miljard på grund av investeringar, minskade de finansiella kostnaderna med knappt 40 miljoner tack vare sjunkande marknadsräntor.

Sammantaget gav detta ett förvaltningsresultat om 820 miljoner motsvarande 20 kronor per aktie vilket var 11% bättre än året innan. Eftersom fokus i Castellum ligger på tillväxt i kassaflöde och förvaltningsresultat är jag mycket nöjd med utfallet 2005.

Under 2005 infördes nya redovisningsregler för alla börsnoterade bolag i Europa. Dessa innebär kortfattat för Castellum att fastigheter och finansiella instrument skall marknadsvärderas i balansräkningen och att värdeförändringen mellan åren redovisas i resultaträkningen. Fastighetsmarknaden har även under 2005 karakteriserats av stor efterfrågan och ett begränsat utbud vilket inneburit stigande fastighetspriser. För Castellum beräknades denna värdeuppgång till drygt 900 miljoner, vilket motsvarar ca 5%.

På grund av bland annat underskottsavdrag behövde Castellum inte betala någon skatt för 2005, däremot avsattes drygt 400 miljoner för eventuella framtida skattebetalningar.

Årets resultat uppgick således till 1,3 miljarder, vilket är det bästa resultatet i Castellums historia.

Balansräkning

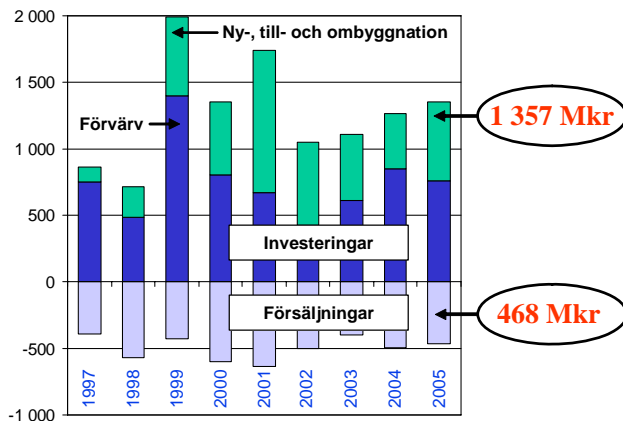
<i>Mkr</i>	<i>31 dec 2005</i>		<i>31 dec 2004</i>
Förvaltningsfastigheter	21 270		19 449
Övriga anläggningstillgångar	14		9
Kortfristiga fordringar	89		85
Kassa och bank	5		7
	21 378		19 550
Eget kapital	8 940		8 035
Soliditet	42%	Mål 35 – 45%	41%
Uppskjuten skatteskuld	2 126		1 659
Långfristiga räntebärande skulder	9 396		8 834
Räntetäckningsgrad	315%	Mål minst 200%	277%
Derivat	233		391
Ej räntebärande skulder	683		631
	21 378		19 550

Tillgångssidan i balansräkningen domineras av fastigheter 21,3 miljarder, som är upptagna till värderat värde. Detta motsvarar utifrån ett bestånd om 2,6 miljoner kvadratmeter, ca 8 000 kronor per kvadratmeter.

Castellum har en stark kapitalstruktur. Fastighetsbeståndet finansieras främst genom

- Eget kapital 8,9 miljarder, motsvarande 42% soliditet
- Uppskjuten skatt 2,1 miljarder, vilket är den skatt som skall betalas om alla tillgångar säljs för värderat värde med full skattebelastning
- Räntebärande lån 9,4 miljarder. Räntetäckningsgraden är över 300%, vilket innebär att räntekostnaderna skulle kunna vara 3 gånger så höga utan att redovisa förlust.

Investeringar och försäljningar



Under 2005 gjordes investeringar för 1,4 miljarder, varav ca 800 miljoner förvärv och ca 600 ny-, till- och ombyggnationer.

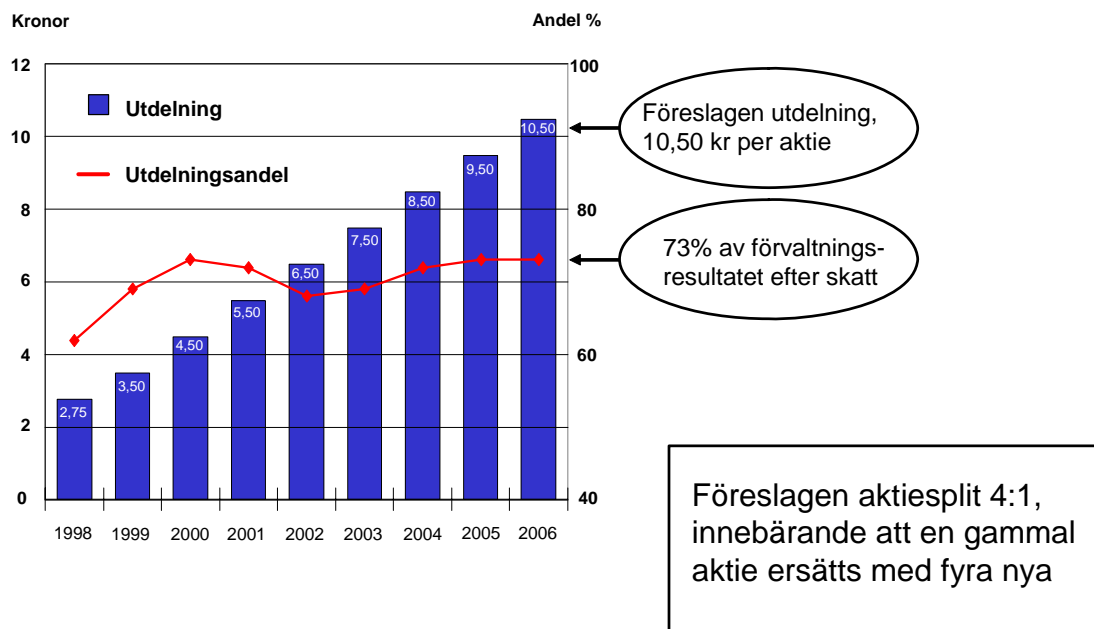
Några exempel på investeringar framgår av bilden. Högst upp på högersidan, vilket även får symbolisera tillväxten i Göteborgs Hamn, en nyproduktion av 27 000 kvadratmeter lager/logistik i Arendal för ca 150 miljoner med ett japanskt logistikföretag som hyresgäst.

Mitten högersidan visar en lager/logistikfastighet om 14 300 kvadratmeter i Malmö som förvärvades för 77 miljoner. Fastigheten var helt tom vid förvärvstillfället, det förs dock bra diskussioner med nya tänkbara hyresgäster.

Castellum äger markområden med ca 700 000 kvadratmeter välbelägna byggrätter. Fastigheten nere i högra hörnet är ett exempel på när dessa kan nyttjas. I det här fallet byggs en fastighet vid Kungens kurva i södra Stockholm för ca 100 miljoner. I fastigheten kommer försäljning av bland annat Mercedes att ske. Fastigheten ligger granne med nyproduktionen som färdigställdes 2004 för Porsche.

Under föregående år såldes fastigheter för nästan en halv miljard. Merparten av försäljningarna var bostadsfastigheter som såldes till nybildade bostadsrättsföreningar. Ett exempel, Vasaplatsen i Göteborg, framgår av bilden längst ner till vänster.

Utdelning och aktiesplit



Tillväxten i resultatet har möjliggjort en ökad utdelning. Styrelsens förslag är 10,50, vilket är en 11%-ig ökning.

Utdelad andel av resultatet har hållit sig på en stabil nivå kring 70%.

Castellum börsnoterades 1997 på 51 kronor. Efter 9 år med god kurstillväxt har Castellum kommit att bli det fastighetsbolag med den högsta kursen i nominella tal. Övriga fastighetsbolags aktier handlas i intervallet 28-280 kronor. För att underlätta och främja handeln i Castellumaktien föreslås en aktiesplit 4:1, det vill säga 4 nya ersätter en gammal. Av tekniska skäl kan spliten dock inte genomföras förrän i april.

Castellumaktiens totalavkastning

Aktiekurs	2006 21/3, 341 kr	2005 31/12, 286 kr	1997 – 2005 Genomsnitt/år
Castellum	+19,2%	+24,2%	+24,5%
Stockholmsbörsen (SIX)	+10,2%	+36,3%	+9,2%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	+18,6%	+40,2%	+19,6%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	+15,3%	+25,8%	+14,3%

För 2005 blev totalavkastningen inklusive utdelning 24%, vilket motsvarar 2,3 miljarder. Aktien har under senaste veckan handlats runt 340 - 345 kronor vilket är en 20%-ig uppgång sedan årsskiftet.

Castellum har ett börsvärde på ca 14 miljarder och hade vid utgången av februari ca 8000 ägare, varav den enskilt största hade ca 6%. Andelen utländska ägare har ökat till ca 50%, vilket torde göra Castellum till ett av de bolag på börsen med högst utländsk ägarandel.

Mål och utfall 2005

	<i>Mål</i>	<i>Utfall</i>	
■ Tillväxt i förvaltningsresultat	10%	11%	✓
■ Investeringar	1 000 Mkr	1 357 Mkr	✓
■ Försäljningar	500 Mkr	468 Mkr	□
■ Kapitalstruktur			
- soliditet	35 - 45%	42%	✓
- räntetäckningsgrad	minst 200%	315%	✓
■ Utdelningsandel	minst 60% av förvaltningsresultatet efter skatt	73%	✓

Sammanfattar man 2005 kan man konstatera att

Det övergripande målet om 10% tillväxt i förvaltningsresultatet uppnåddes. Målet har uppnåtts under samtliga år sedan börsnoteringen 1997, med ett undantag – 2003 med 8 % tillväxt.

Som framgår av bilden har samtliga mål uppnåtts förutom fastighetsförsäljningar där målet inte nåddes fullt ut.

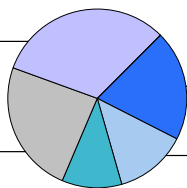
Innan vi lägger 2005 till handlingarna vill jag från organisationen passa på att tacka tidigare VD Lars-Erik Jansson som gick i pension under 2005. Han har haft en stor del i Castellums framgång.

Framtiden är naturligtvis beroende på vilka specifika förutsättningar Castellum har, men också hur de marknader Castellum verkar på utvecklas.

Fem tillväxtregioner och kommersiellt fokus

Storgöteborg 32%

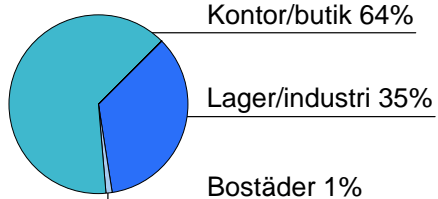
Öresunds-
området 24%



Storstockholm 20%

Mälardalen 13%

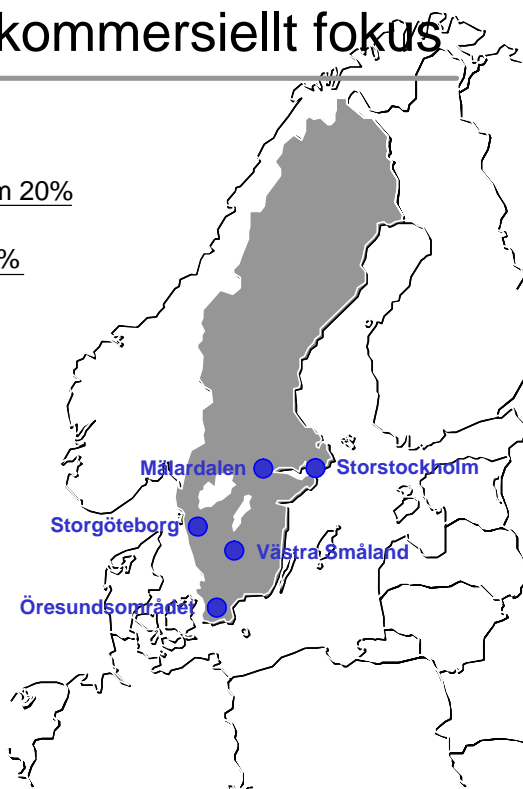
Västra Småland 11%



Kontor/butik 64%

Lager/industri 35%

Bostäder 1%



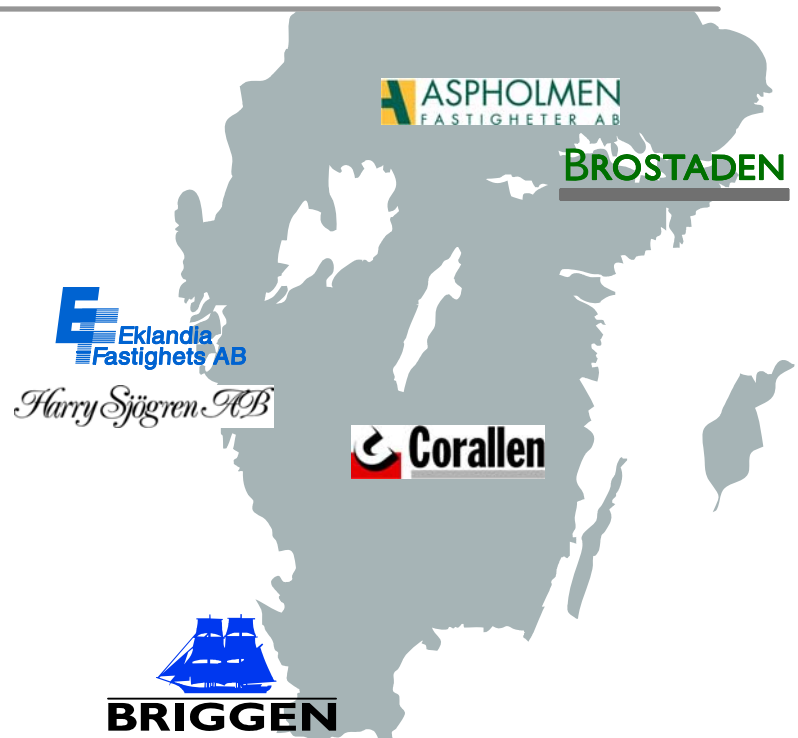
Castellum har utifrån ett kassaflödesperspektiv ett bra bestånd. Såväl fastighetsbeståndet som våra hyresgäster är i stort en spegling av svensk ekonomi – går det bra för Sverige går det bra för Castellum.

Castellum äger och förvaltar fastigheter i fem tillväxtregioner och har valt att fokusera på högavkastande kontor/butiks- och lager/industrifastigheter.

Fastighetsbeståndets fördelning på region och kategori framgår av bilden.

Decentraliserad och småskalig organisation

- Närhet till och kunskap om de lokala marknaderna
- Nöjda kunder
- Nöjda medarbetare



Siffror och fastigheter i all ära, men det är ändå människorna bakom som är det helt avgörande. Nöjda kunder och nöjda medarbetare är en förutsättning för en fortsatt positiv utveckling.

Castellum har ett arbetssätt och en organisation som skall säkerställa närheten till marknaderna och kunderna. Vi tror inte på att "out-sourca" kundkontakter. Jag vill påstå att det är den decentraliserade organisationen och de ca 200 medarbetare i de lokala dotterbolagen som till stor del ligger bakom Castellums framgångar. Varje dotterbolag har mellan 25 – 35 medarbetare och ett fastighetsbestånd mellan 2 – 6 miljarder.

Samtidigt som jag presenterar de sex lokala dotterbolagen vill jag också passa på att presentera ledningsgruppen i Castellum.

- I Göteborg har vi dels Eklandia med **Tage Christoffersson** som verkställande direktör
- och dels Harry Sjögren med **Christer Sundberg** som VD
- I södra Sverige finns Briggen med **Bengt Arne Johansson** som VD

- I Storstockholm finns Brostaden med ny VD från februari i år **Anders Nilsson**
- I Mälardalen har vi Aspholmen med **Claes Larsson** som VD
- I västra Småland finns Corallen med ny VD från hösten 2005 **Claes Junefelt**.

På koncernnivå finns:

- **Henrik Saxborn**, ny vice VD sedan februari i år med ansvar för affärsutveckling
- **Anette Engström**, finansdirektör, med ansvar för upplåning och finansiell riskhantering, samt
- **Sture Kullman**, tillförordnad ekonomidirektör för Ulrika Danielsson som är tjänstledig.

Castellums marknader

- Hyresmarknad
- Fastighetsmarknad
- Ränte- och Kreditmarknad

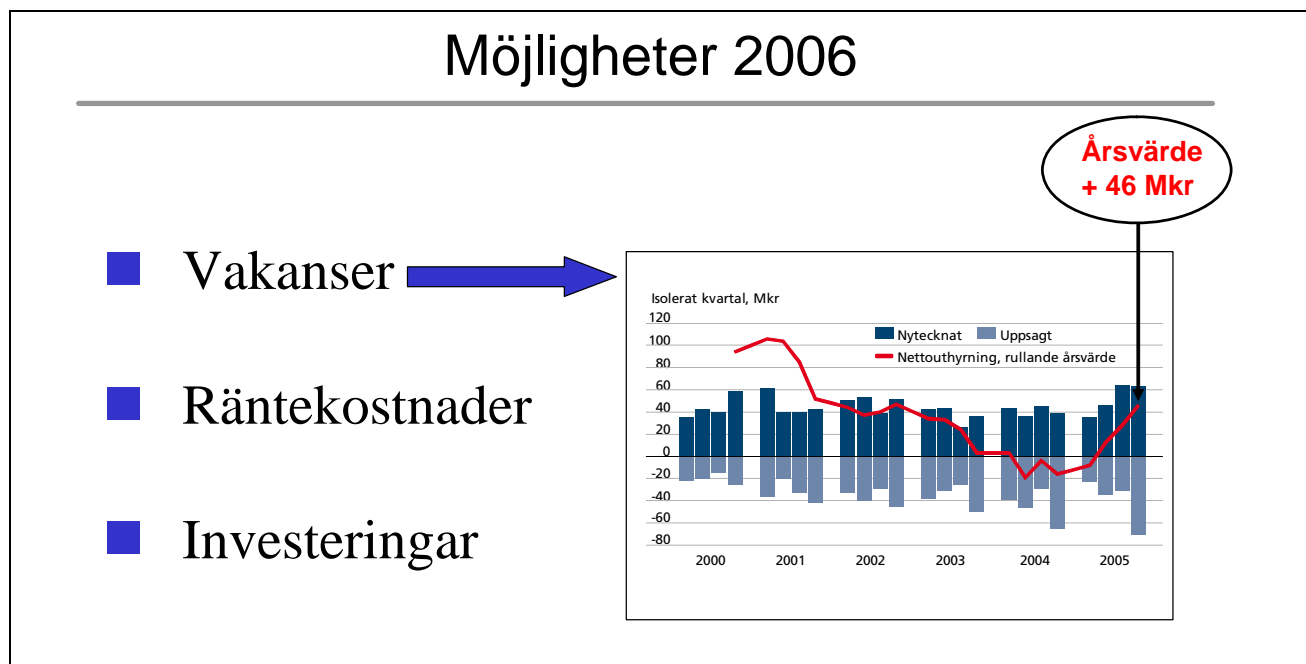
Castellum är beroende av tre marknader.

Den första och kanske viktigaste; Hyresmarknaden, det vill säga utvecklingen av hyresnivåer och vakanser. Den största påverkan på denna marknad har utvecklingen och sysselsättningen i svensk ekonomi. Framtidsutsikterna för den svenska ekonomin är just nu relativt bra. Min bedömning är att vakanserna under året kommer att minska, i snabbare takt i vissa regioner och långsammare i andra. Vakanserna är dock på en sådan nivå att jag på kort sikt inte ser något utrymme för hyresnivåökning.

Den andra marknaden är Fastighetsmarknaden, det vill säga köp och försäljning av fastigheter. Även om fastigheternas driftsöverskott varit stabilt, har fastighetspriserna varit stigande under flera år. Förklaringen ligger främst i en stor efterfrågan från såväl utländska som svenska investerare i kombination med ett begränsat utbud. Personligen tror jag vi börjar närma oss slutet på denna uppgångsfas.

Den tredje marknaden som påverkar Castellum är kredit- och räntemarknaden. Möjligheten att finansiera fastighetsköp är idag i princip obegränsad. Vad gäller räntemarknaden har vi sett Riksbanken vid två tillfällen höja reporäntan och marknaden har redan ”prisat in” ytterligare höjningar under året i takt med en förväntad förbättring i den svenska ekonomin. För fastighetsbolag kommer således förbättrade utsikter vad gäller hyresintäkter att till viss del motverkas av högre räntekostnader.

Hur kommer detta att påverka Castellum?



Den kanske största potentialen på kort sikt i Castellum är vakanserna om 12%, motsvarande ca 300 miljoner. En halvering av vakanserna skulle innebära 150 miljoner i förbättrade hyresintäkter. Takten på detta bestäms av hur Castellum lyckas med nettouthyrningen. Av diagrammet framgår ett trendskifte i nettouthyrningen, som under 2005 uppgick till 46 miljoner.

Castellums låneportfölj om 9,5 miljarder har idag en snittränta som är 0,7%-enheter lägre än genomsnittet föregående år. Även om marknadsräntorna skulle gå upp något, förutser jag lägre räntenivå innevarande år.

För att ta till vara Castellums starka finansiella ställningen och för att nå målen om resultattillväxt är det nödvändigt att investeringstakten är hög, självklart utan att sätta volymen före avkastningen.

Nettouthyrningen, räntorna och investeringarna är således de viktigaste områdena för att nå fortsatt resultattillväxt. Årlig resultattillväxt om 10% är ett högt ställt mål, men det är fullt möjligt att nå.

Därmed är mitt anförande slut – tack skall ni ha.