

Fru ordförande och aktieägare,
Castellum, som under 2014 firade sin tjugonde födelsedag, är ett bolag som kännetecknas av utveckling, stabilitet och tillväxt till låg finansiell risk. År 2014 blev ytterligare ett år då Castellum levererade tillväxt i förvaltningsresultatet och därmed också tillväxt i utdelningen till er ägare.

Ett händelserikt år



CASTELLUM

Castellum är idag ett av Sveriges starkaste fastighetsbolag med en strategiskt väl positionerad fastighetsportfölj bestående av kommersiella fastigheter, där 2/3-delar av värdet avser kontor och butik samt 1/3 av värdet lager/logistik fastigheter.

Koncernen har 4 400 kunder som vi tar hand om och levererar service till varje dag i våra drygt 580 fastigheter.

2014 – ett händelserikt år.

2014 – var för Castellum på sätt och vis ett händelserikt år.

- Vi har verkat i en låginflationsmiljö, vilket gett oss begränsade indexuppräknningar MEN å andra sidan återspeglas konjunkturen i fallande marknadsräntor.
- MEN framför allt var 2014 ett år när vi gjorde större förändringar i portföljen än vi gjort tidigare enskilda år.

Det var ett strategiskt beslut att omdisponera portföljen i syfte att fastställa den strategi Castellum nu haft i 20 år, d v s finnas där Sverige kommer att växa i framtiden och där svenska företag kommer att fortsätta växa. Skillnaden är att Sverige idag växer lite annorlunda jämfört med för 20 år sedan. Detta medförde att Castellum sålde för ca 3 miljarder kr och lämnade två orter. Samtidigt fortsatte vi med det vi alltid gjort – vi byggde om och till för 1,4 miljarder kr och köpte fastigheter för 1 miljard kr.

Ett händelserikt år



CASTELLUM

Exempel på projekt vi färdigställde under året - Semcons huvudkontor här i Göteborg och ett ombyggt kontor i Uppsala. Båda projekten är cirka 9 000 kvm var, men helt olika, men med den gemensamma nämnaren att vi bygger och utvecklar stad. Det ena är en helt ny byggnad som endast riktar sig till en hyresgäst. En investering på rätt plats mitt i Göteborgs framtida centrum Lindholmen. Den andra är Svalan i Uppsala, ett gammalt EPA varuhus som nu omdanats till ett högkvalitativt kontorshus för fler kunder mitt i staden.

Resultaträkning

Mkr	Januari- December 2014		Januari- December 2013	
Hyresvärde (fullt uthyrt)	3 794	~ 1 100 kr / kvm	3 714	~ 1 000 kr / kvm
/ Vakanser	- 476	11%	- 465	12%
Fastighets- och adm. kostnader	- 1 204	~ 300 kr / kvm	- 1 201	~ 300 kr / kvm
Räntenetto	- 664	3,4% / 2,8 år	- 702	3,7% / 2,7 år
Förvaltningsresultat	1 450	8,84 kr / aktie	1 346	8,21 kr / aktie
Tillväxt – mål 10%	8%		7%	
Värdeförändringar				
Fastigheter	344		328	
Derivat	- 660		429	
Skatt	- 11		- 6	
Uppskjuten skatt	88		- 390	
Årets resultat	1 211	7,38 kr / aktie	1 707	10,41 kr / aktie
Föreslagen utdelning, kr	4,60		4,25	

CASTELLUM

2014 var inte bara ett år då förändringar gjordes i portföljen utan även ett år då tillväxt skapades i förvaltningsresultatet om 8%. Vid årets slut såg resultaträkningen ut enligt följande:

Under 2014 ökade hyresvärdet med 80 Mkr motsvarande 2% till följd av investeringar och ett systematiskt arbete med omförhandling av hyresavtalen under många år. Av samtliga hyresavtal innehåller ca 25% en garanterad hyresökning om minst 2%, vilket är viktigt när det inte finns någon inflation och därmed ingen höjning av hyrorna under avtalstiden.

Vakansen minskade i procent men blev marginellt större i värde och kostnadsmassan kvarstod stabilt på 300 kr/kvm. Årets räntekostnader minskade till följd av sjunkande marknadsräntor.

Sammantaget gav detta ett förvaltningsresultat på 1 450 Mkr, motsvarande 8,84 kr/aktie. Det motsvarar en tillväxt i förhållande till föregående år om 8%. De försäljningar som genomfördes under slutet av året påverkade förvaltningsresultatet och hade de inte genomförts skulle tillväxten varit i nivå med Castellums mål om 10%.

Resultat över tid



CASTELLUM

Castellum visar gärna upp sig kvartalsvis, men ett fastighetsbolag som oss som är långsiktiga i allt vi gör, måste analyseras över längre period.

Vi målsätter förvaltningsresultatet som stadigt växer i den mörkblå delen av stapeln.

De övriga delarna, som värdeförändringar, derivat och skatt i resultatet är volatilt över tid.

Som framgår av bilden uppvisar förvaltningsresultatet stor stabilitet – snitt 7% tillväxt per år över 10-årsperioden enligt de blåa staplarna, medan övriga poster slår stort mellan åren.

Under 10-årsperioden har fastighetsvärdena gått upp under 6 år, gått ner under 2 år och varit i princip oförändrade under 2 år, men har i genomsnitt gått upp 1,1% per år, vilket i stort sett motsvarande inflationen.

Resultaträkning

Mkr	Januari- December 2014		Januari- December 2013	
Hysesvärde (fullt uthyrt)	3 794	~ 1 100 kr / kvm	3 714	~ 1 000 kr / kvm
/, Vakanser	- 476	11%	- 465	12%
Fastighets- och adm. kostnader	- 1 204	~ 300 kr / kvm	- 1 201	~ 300 kr / kvm
Räntenetto	- 664	3,4% / 2,8 år	- 702	3,7% / 2,7 år
Förvaltningsresultat	1 450	8,84 kr / aktie	1 346	8,21 kr / aktie
Tillväxt – mål 10%	8%		7%	
Värdeförändringar				
Fastigheter	344		328	
Derivat	- 660		429	
Skatt	- 11		- 6	
Uppskjuten skatt	88		- 390	
Årets resultat	1 211	7,38 kr / aktie	1 707	10,41 kr / aktie
Föreslagen utdelning, kr	4,60		4,25	

CASTELLUM

Den nedre halvan av resultaträkningen är mer bokföringsmässig till sin natur.

När det gäller värdejusteringar så kommer vi först till fastighetsvärdena som under 2014 förändrades sammantaget 344 Mkr motsvarande 1%. Det är en summa av flera parametrar,

- lägre generellt avkastningskrav i Castellums portfölj under året om 0,1%, där värdeförändring varierar i vårt bestånd mellan ort och kategori,
- värdejusteringar på enskilda fastigheter,
- så projektvinster såväl som effekter av de genomförda transaktionerna.

Vad avser räntederivaten är dessa över tid alltid noll, men under ”innehavstiden” varierar värdet, främst till följd av förändrade långa räntor marknadsräntor. En positiv post i resultaträkningen när den långa marknadsräntan går upp och en negativ post när marknadsräntan går ner. 2014:s negativa värde på derivaten får främst tillskrivas sjunkande marknadsräntor.

Även skatten är till stor del inte kassaflödesmässig. Som ni ser är den i år positiv, vilket främst är en produkt av genomförda affärer.

Årets resultat inklusive den ej målsatta mer bokföringsmässiga andra halvan av resultaträkningen, blev 1 211 Mkr, 7,38 kr/aktie, vilket är grunden till föreslagen utdelning om 4,60 kronor.

Balansräkning

Mkr	Dec 31, 2014	
Förvaltningsfastigheter	37 599	~ 11 118 kr / kvm och 6,9% yield
Övriga tillgångar	489	
	38 088	
Eget kapital	13 649] Långsiktigt substansvärde 18 618 Mkr / 114 kr / aktie
Uppskjuten skatteskuld	3 612	
Derivat	1 357	
Räntebärande skulder	18 446	Belåningsgrad 49%
Övriga skulder	1 024	
	38 088	

CASTELLUM

När vi summerade året den 31/12 såg balansräkningen ut på följande sätt:

Vi hade fastigheter värderade till 37,6 miljarder kr eller om ni så vill 11 100 kr/kvm ett mått som kan jämföras med att producera nytt för 10 000 kr/kvm logistisk eller minst 25 000 kr/kvm för en kontorsbyggnad - d v s långt under nyproduktionskostnad.

Fastigheterna hade en värderingsyield om 6,9% en förändring mot en något lägre yield än tidigare, vilket främst är härförligt till försäljningarna av beståndet i Småland.

Eget kapital uppgår till 13,6 miljarder kr och lägger man till ränte- och amorteringsfria bokföringsmässiga skulder uppgår långsiktig substans till ca 18,6 miljarder, motsvarande 114 kr per aktie.

18,4 miljarder kr i räntebärande skulder motsvarar 49% belåningsgrad – vilket ger Castellum en stark balansräkning och en god investeringskapacitet.

Medarbetare



CASTELLUM

Organisation

Det som gör att vi lyckas så väl och att våra kunder är nöjda är mina 300 kollegor och medarbetare.

Medarbetare



CASTELLUM

Under året hade vi en personalomsättning på 11%, och vi välkomnade 46 nya medarbetare till koncernen.

För oss på Castellum är det en självklarhet att skapa en arbetsmiljö som är utvecklande – det ska vara roligt att gå till jobbet även om det är utmanande från tid till annan. Det är också en självklarhet att det är en miljö där du mår bra och att du kommer hem efter arbetsdagen, hel både i kropp och själ. Vi arbetar därför kontinuerligt med våra utbildningsprogram. Det senaste i raden är en hållbarhetutbildning för samtliga anställda inom ramen för vårt utbildningsprogram Collegium.

Koncernledning



Henrik Saxborn



Ulrika Danielsson



Tage Christoffersson



Cecilia Fasth



Claes Junefelt



Claes Larsson



Anders Nilsson



Ola Orsmark



Christer Sundberg

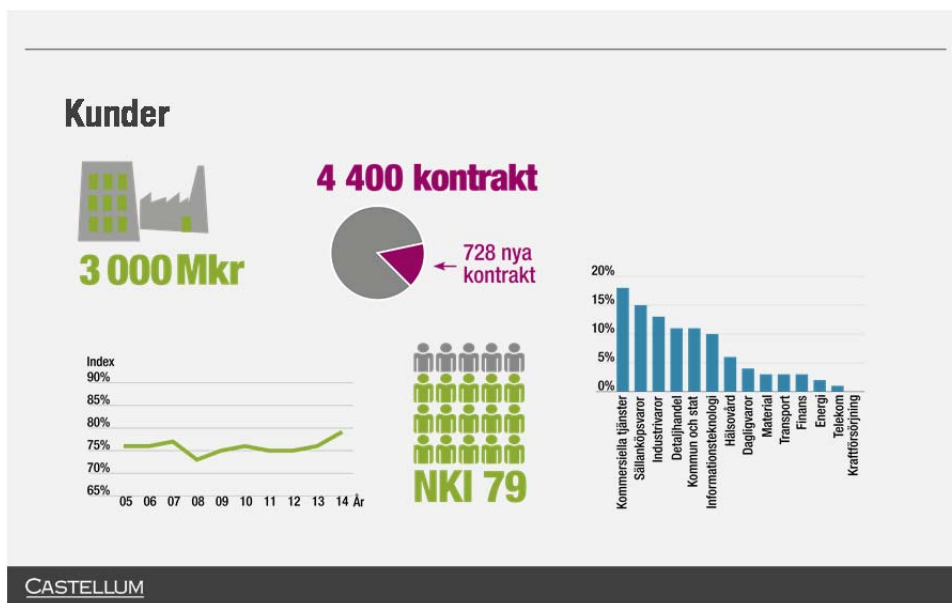
CASTELLUM

Presentation av ledningsgruppen

De som leder denna organisation och ser till att vi upprätthåller ett envist vardagsgnetande med stor kunskap och nära samverkan med varje lokal marknad såväl som våra investerare, banker och övriga intressenter är vår ledningsgrupp - som i år består av två nya namn, så låt oss börja med de:

- Mitt namn är Ola Orsmark och jag är VD för Briggen sedan i oktober 2014. På Briggen har jag 57 medarbetare och vi förvaltar och utvecklar fastigheter i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn, för totalt 7,2 miljarder kronor.
- Mitt namn är Cecilia Fasth. Jag är VD för Eklandia sedan i augusti förra året. Eklandia har 47 medarbetare och förvaltar fastigheter för ca 7 miljarder i Göteborg.
- Mitt namn är Ulrika Danielsson och jag är ekonomi- och finansdirektör på Castellum AB. Jag ansvarar för upplåning och finansiell riskhantering för Castellums kreditportfölj som uppgår till ca 26 miljarder. I mitt ansvarsområde ingår även att vi har bra ekonomiska uppföljningssystem och har en hög kvalitet på all information som lämnas till aktiemarknaden.
- Mitt namn är Tage Christoffersson. Jag är sedan ett år tillbaka affärsutvecklingschef i koncernen och ansvarar för den gemensamma utvecklingen av förvaltningseffektivitet, hållbarhetsfrågor och HR.
- Jag heter Christer Sundberg och är VD för Harry Sjögren. Vi har 34 anställda och äger fastigheter för 6,5 miljarder i Göteborg, Mölndal, Kungsbacka, Borås, Alingsås och Halmstad.

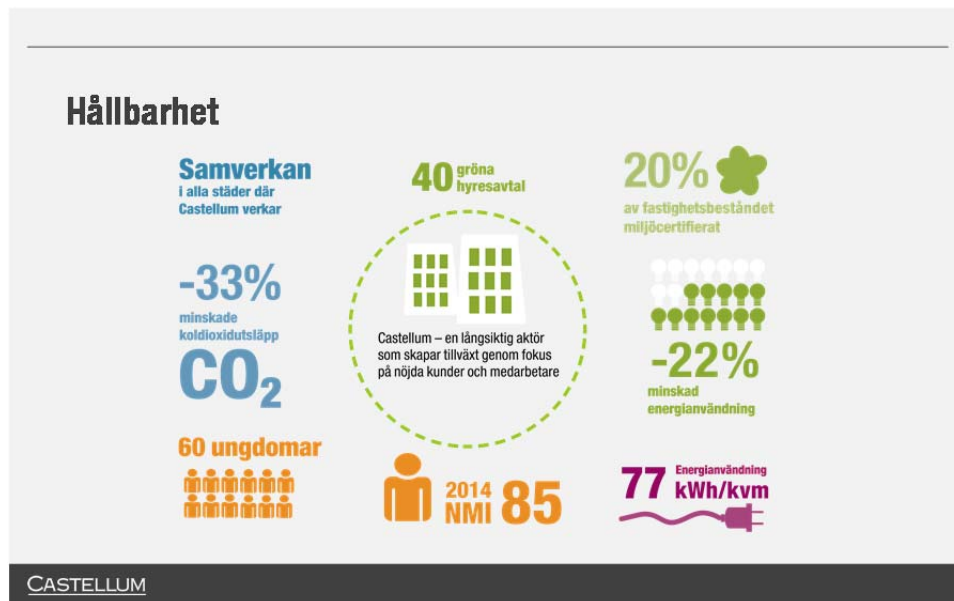
- Mitt namn är Claes Larsson, VD för Aspholmen med 53 anställda och fastigheter för 6,5 miljarder i Örebro, Västerås och Uppsala.
- Och jag heter Claes Junefelt, VD för Corallen med 25 anställda. Vi förvaltar fastigheter i Jönköping och Linköping för totalt 2,7 miljarder.
- Anders Nilsson heter jag och är VD för Brostaden. Brostaden förvaltar fastigheter värda 7,8 miljarder i Storstockholm och har 56 anställda.



Kunder

Vi har idag 4 400 kunder - allt från hela svenska myndigheter till svenskt näringsliv. Under förra året nytecknades mer än tre kontrakt per arbetsdag, totalt 728 kontrakt till ett totalt årshyresvärde om 304 Mkr.

Vi mäter kontinuerligt vad man anser om Castellums service, så även 2014. Ett år när vi förbättrade oss ytterligare och får det bästa betyget av våra kunder hittills i Castellums historia, 79, vilket är en bra bit över branschindex om 73.



Hållbarhet

Det är viktigt att ta ansvar - det är både engagerande och lönsamt. Castellum fortsatte under året det viktiga hållbarhets- och etikarbetet. Vad gör vi då konkret?

- Jag är stolt över att vi bland annat har gett möjlighet till lärlingar, feriearbetare, praktikanter och trainees att prova på arbetslivet.
- Castellum är ledande när det gäller miljöklassade byggnader; i vårt bestånd finns till exempel 30% av alla Green Buildingklassade byggnader i Sverige.
- Under året undertecknade vi Global Compact, FN:s tio principer om hur näringslivet kan ta globalt ansvar när det gäller miljö, arbetsvillkor och korruption.
- En whistleblower-funktion implementerades som kan användas av både medarbetare och utomstående i syfte att hjälpa oss att bli bättre.
- Vi har minskat energiförbrukning, CO2 utsläpp och fortsatt att miljöcertifiera byggnader.

Hållbarhet - 2017

30%
av fastighetsbeståndet
miljöcertifierat

Ungdomar



- 50%
energianvändning per
kvadratmeter än
branschgenomsnittet


-30%
minskad
energianvändning

CASTELLUM

Men vi nöjer oss inte med detta utan vi har under året höjt ribban ytterligare och satt nya hållbarhetsmål som innebär att redan 2017 så skall:

- 30% av fastighetsbeståndet vara miljöcertifierat.
- Vi skall använda 50% mindre energi än branschsnittet. En siffra som idag är 41%.
- Vi skall ha minskat energianvändningen per kvm med 30% (22% idag).
- Vi skall fortsätta att hjälpa till att introducera ungdomar i arbetslivet.

Aktien

	kr/aktie	% av kurs 130 kr	Tillväxt		
			1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Förvaltningsresultat	8,84	6,8%	8%	7%	7%
Utdelning (föreslagen)	4,60	3,5%	8%	8%	7%
Årets resultat	7,38	5,7%	neg	19%	3%
<i>D.o 1,1% värdetillväxt & 5% skatt</i>	10,87	8,4%			
Långsiktigt substansvärde	114	87,7%	7%	5%	7%
Totalavkastning inklusive utdelning			27%	17%	11%

CASTELLUM

Aktien

Vi arbetar varje dag för att fortsätta förvalta och utveckla Castellum för att skapa aktieägarvärde. Castellums resultat i relation till aktiemarknaden ser ut enligt följande:

- Förvaltningsresultatet över kurs 8,84 kr ger 6,8% och aktiens direktavkastning 3,5%.
- Totalavkastningen på aktien under 2014 var hela 27%, vilket är något under jämförbara svenska index, men skapat med en låg finansiell risk. Totalavkastningen är också starkare jämfört med våra europeiska kollegor och börsens avkastning i stort.

Framtid



CASTELLUM

Framtid

I rådande låginflationsmiljö kommer fastighetsportföljen att kunna utveckla tillväxt i förvaltningsresultatet till följd av strukturen på vår kontraktportfölj och fortsatt låga räntor men den kräver en effektiv förvaltning. Tittar vi på hyresmarknaden är den idag stabil till mycket positiv beroende på ort. Det mest avgörande för detta är det låga tillskottet av nyproduktion, vilket gör att marknadshyrorna utvecklas positivt främst i centrum på flera orter.

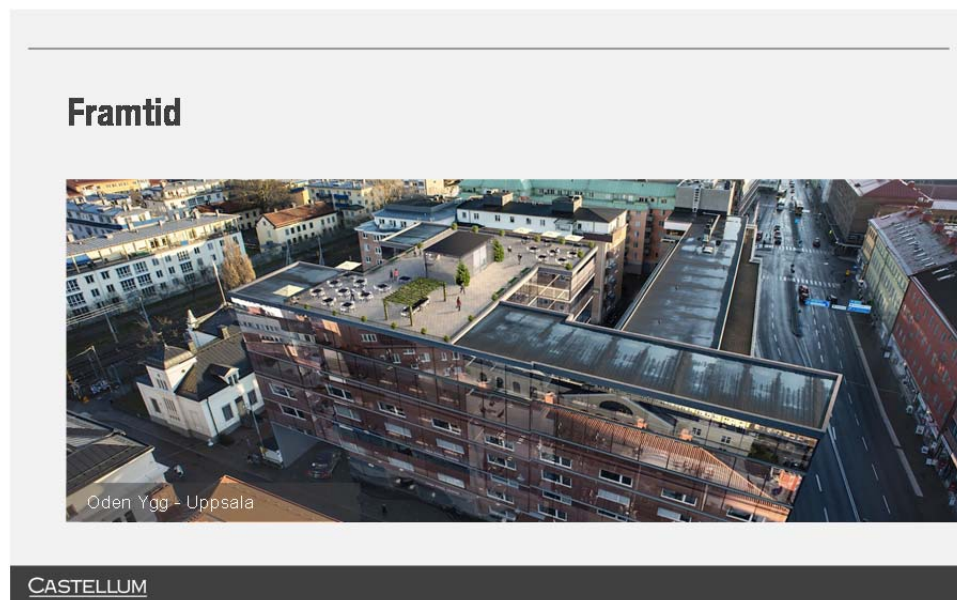
Framtid



CASTELLUM

För att skapa tillväxt i förvaltningsresultatet krävs även investeringar till följd av de försäljningar som genomfördes under slutet av förra året och möjligheterna finns i form av nyproduktion och via förvärv.

När det gäller nyproduktion kommer det att finnas fortsatta möjligheter för Castellums del till följd av det långsiktiga samarbetet vi har på våra orter med alla aktörer samt den rådande urbanisering som pågår. På Lindholmen i Göteborg har vi fått möjlighet att bygga nästa kontor samt 75 000 kvm logistik i anslutning till hamnen.



Bakom ser ni en idéskiss på nästa projekt i Uppsala som kommer att vara upp till 8 000 kvm mitt i centrum. Det kommer även att finnas möjligheter till förvärv även om marknaden är hårt konkurrensutsatt till följd av den stora efterfrågan.

Castellum kommer att fortsätta vara ett av de största fastighetsbolagen som agerar som ett av de minsta. Det gör vi genom våra lokala, välförankrade bolag på våra orter samtidigt som vi är ett av Sveriges starkaste bolag med fortsatt hög kvalitativ förvaltning med kapacitet att investera när tillfälle ges.

Castellum kommer fortsatt vara värd att lita på.