

Verkställande direktör

Håkan Hellströms

anförande

CASTELLUM

Aktieägare,

Med kontinuitet och stabilitet i såväl strategi som organisation och finansiering har Castellum kunnat leverera ytterligare ett år med bra tillväxt.

Resultaträkning

Mkr	2012		2011	
Hyresvärde (fullt uthyrt)	3 505	1 000 kr/kvm	3 297	995 kr/kvm
./. Vakanser	- 432	11%	- 378	11%
Fastighets- och adm. kostnader	- 1 135	300 kr/kvm	- 1 086	300 kr/kvm
Räntenetto	- 683	3,9% / 2,8 år	- 660	4,1% / 2,7 år
Förvaltningsresultat	1 255	7,65 kr/aktie	1 173	7,15 kr/aktie
Tillväxt - mål 10%	7%		3%	
Värdeförändringar				
Fastigheter	- 69	- 0,2%	194	+ 0,6%
Räntederivat	- 110		- 429	
Betald skatt	- 7		- 10	
Uppskjuten skatt	404		- 217	
Årets resultat	1 473	8,98 kr/aktie	711	4,34 kr/aktie

CASTELLUM

Den övre halvan i Castellums resultaträkning, d v s den kassaflödes-mässiga delen, är relativt stabil över tid.

Hyresvärdet ökade med drygt 200 Mkr motsvarande 6%, varav 4% är en effekt av genomförda investeringar. Vakanserna är oförändrade i %, men något större i värde. Detsamma gäller kostnadssidan som ligger stabilt runt 300 kr/kvm. Räntekostnaderna har ökat med knappt 25 Mkr, vilket är ett netto av dels ca 30 Mkr i minskade räntekostnader till följd av lägre räntenivåer, från 4,1% till 3,9%, dels ökade räntekostnader om 55 Mkr till följd av investeringar.

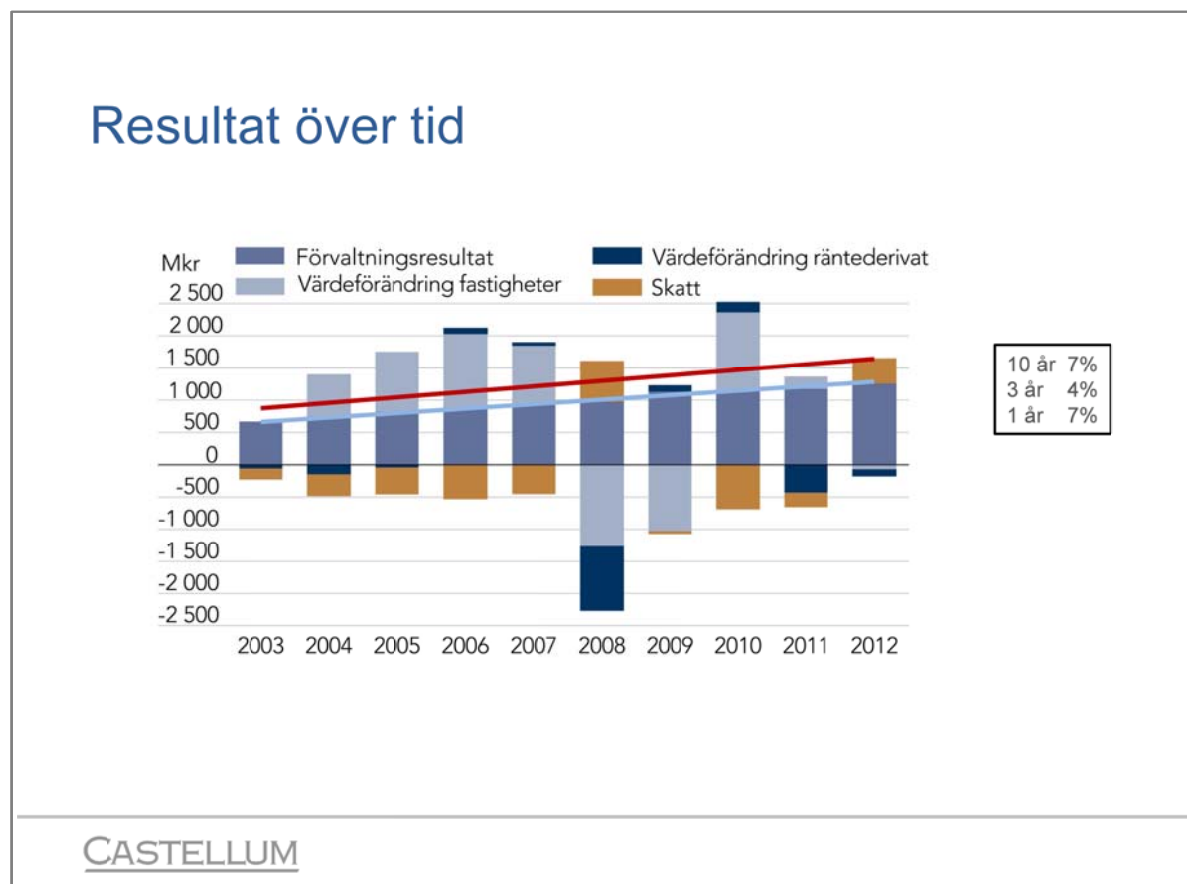
Sammantaget ger detta ett förvaltningsresultat om 1 255 Mkr eller 7,65 kr/aktie. Tre av Castellums sex dotterbolag nådde vårt högt ställda mål om 10% tillväxt, medan koncernen landade på en 7%-ig tillväxt – inte riktigt på målet men ändå bra!

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

Fastighetsvärdena har även i år varit stabila. Trots hot om en begynnande lågkonjunktur har en hög likviditet och hög relativ avkastning medfört stabila fastighetspriser. Vad avser räntederivaten är dessa över tid alltid noll, men däremellan en positiv post i resultaträkningen när den långa marknadsräntan går upp och, som under 2012, en negativ post när marknadsräntan går ner.

Även skatten är till absoluta merparten icke kassaflödesmässig. Som ni ser är den i år positiv, vilket är en effekt av att tidigare reserverade framtida skatter har lösts upp då bolagsskatten sänkts med drygt 4% till 22%.

Årets resultat, inkl den mer volatila andra halvan av resultat-räkningen, blev 1 473 Mkr.



Castellum visar vi gärna upp sig kvartalsvis, men ett fastighetsbolag måste analyseras över längre period.

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

Under 10-årsperioden har fastighetspriserna gått upp under 5 år, gått ner under 2 år och varit i princip oförändrade under 3 år, men har i genomsnitt gått upp 1,3% per år i stort sett motsvarande inflationen.

Med verkligt förvaltningsresultat och med snittet 1,3% värdeförändring på fastigheter samt 5% betald skatt fås en form av ett genomsnittligt resultat. Detta resultat som framgår av den röda linjen uppvisar i princip samma tillväxt som förvaltningsresultatet, men på en högre nivå.

Balansräkning

Mkr

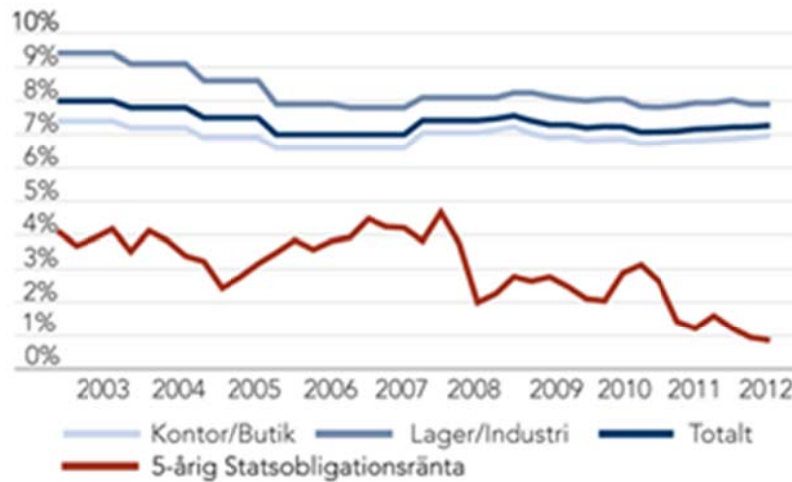
31 december 2012

Förvaltningsfastigheter	36 328	9 916 kr / kvm 7,3% yield
Övriga tillgångar	303	
	36 631	
Eget kapital	12 065	
Uppskjuten skatteskuld	3 310	
Räntederivat	1 105	
Räntebärande skulder	19 094	
Ej räntebärande skulder	1 057	
	36 631	

CASTELLUM

Balansräkningens tillgångssida - 635 fastigheter om 3,6 miljoner kvm värderade till drygt 36 miljarder. Detta innebär i genomsnitt ca 10 000 kr/kvm inkl mark, vilket med god marginal understiger nyproduktionspriser.

Genomsnittlig värderingsyield



CASTELLUM

Även ur ett avkastningsperspektiv framstår såväl fastigheter generellt som Castellums portfölj specifikt attraktiv jämfört med, som i diagrammet, 5-årig statsobligationsränta.

Investeringar



CASTELLUM

Efter att ha dragit i handbromsen för förvärv under finanskrisen är Castellum uppe på målsatta nivåer vad gäller investeringar. Nettoinvesteringen uppgick till 2,5 miljarder, varav mer högavkastande och därmed prioriterade ny-, till- och ombyggnader stod för 1,3 miljard.

Balansräkning

Mkr

31 december 2012

Förvaltningsfastigheter	36 328	9 916 kr / kvm 7,3% yield
Övriga tillgångar	303	
	36 631	
Eget kapital	12 065	} Långsiktigt substansvärde 16 480 Mkr / 100 kr
Uppskjuten skatteskuld	3 310	
Räntederivat	1 105	
Räntebärande skulder	19 094	Belåningsgrad 53% Strategi < 55%
Ej räntebärande skulder	1 057	
	36 631	

CASTELLUM

Finansiering – Eget kapital uppgår till 12,1 miljarder och lägger man till ränte- och amorteringsfria bokföringsmässiga skulder uppgår långsiktig substans till ca 16,5 miljarder, motsvarande 100 kr per aktier.

19,1 miljarder i räntebärande skulder motsvarar 53% belåningsgrad – med marginal under målet om 55%. Noterbart är att vi under 2012 började emittera företagsobligationer under ett s.k. MTN-program, vilket ytterligare breddat finansieringsbasen. Castellum upplever för närvarande inga problem att hitta finansiering på kreditmarknaden.

Utdelning



- Förslag 3,95 kr/aktie motsvarande en utdelningsandel om 52%
- Tillväxt varje år sedan börsnoteringen 1997
- Genomsnittlig tillväxt per år senaste 10 åren 8%

CASTELLUM

Utdelningspolicyn i Castellum är att minst 50% av förvaltnings-resultatet skall delas ut till aktieägarna.

Med en historiskt stabil utdelningsandel om 51-53% innebär det att utdelningen växt med i stort sett samma takt som förvaltnings-resultatet.

Förslaget 3,95 kr per aktie innebär en 7%-ig ökning, vilket i stort sett är tillväxtnivån över senaste 10-årsperioden.

Castellumaktien

	kr/aktie	% av kurs 97 kr	Tillväxt		
			1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Förvaltningsresultat	7,65	7,9%	7%	4%	7%
Utdelning	3,95	4,1%	7%	4%	8%
Årets resultat	8,98	9,3%	107%	110%	8%
<i>D:o med 1,3% värdetillväxt och 5% skatt</i>	10,15	10,5%	7%	4%	7%
Långsiktig substans	100	103%	3%	7%	7%
Totalavkastning inkl. utdelning			13%	13%	16%

CASTELLUM

Om man översätter Castellums siffror till aktiemarknaden och sätter de i relation till senaste aktiekurs fås ett antal nyckeltal som framgår av bilden.

Förvaltningsresultatet över kurs 97 kr ger 7,9%, omvänt 13 i kassaflödesmultipl. Aktiens direktavkastning 4,1%.

Årets redovisade resultat 9,3%, omvänt vinstmultipl 11. Används ett resultat med genomsnittliga värdeförändringar som redogjordes för tidigare blir avkastningen 10,5%, omvänt vinstmultipl på 10.

Aktien handlas för närvarande omkring den långsiktiga substansen.

Totalavkastningen på aktien under 2012 blev 13%, vilket är något under jämförbara index, medan snittavkastningen under senaste 10 åren 16% per år överstiger de flesta jämförbara index.

Därmed kan vi, förutsatt årsstämmans godkännande, lägga 2012 – Castellums 16:e år som noterat bolag – till handlingarna.

Detta blir även mitt sista VD-tal.

Efter att ha varit med i fantastiska 19 år alltsedan Castellum bildades 1994, och som VD de sista 7 åren, har jag valt att lämna min befattning i samband med årsstämman idag.

Tack!

Tillträdande verkställande direktör

Henrik Saxborns

anförande

CASTELLUM

Tack ordföranden.

Jag vill börja med att tacka min företrädare Håkan som jag nu efterträder som Vd för ett mycket välskött och stabilt företag.

Kommersiella fastigheter i tillväxtregioner



Kundfokus genom lokala organisationer



Kassaflödesfokus



Stark balansräkning och låg finansiell risk



Castellum symboliseras av sina fyra hörnstenar. Håkan har berört två av dessa och visat på att vi fortsatt har en stark balansräkning och låg finansiell risk samt att vi har ett starkt kassaflödesfokus vilket genomsyrar hela organisationen.

Kommersiella fastigheter i tillväxtregioner



Kundfokus genom lokala organisationer



Kassaflödesfokus



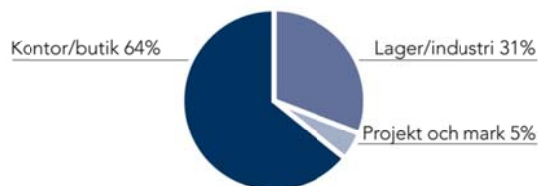
Stark balansräkning och låg finansiell risk



Om vi fokuserar på vårt fastighetsbestånd, vilket är en mix beroende på det kundbehov som finns på våra orter.

Fastighetsbeståndet

- 36 miljarder
- 3,6 miljoner kvadratmeter



CASTELLUM

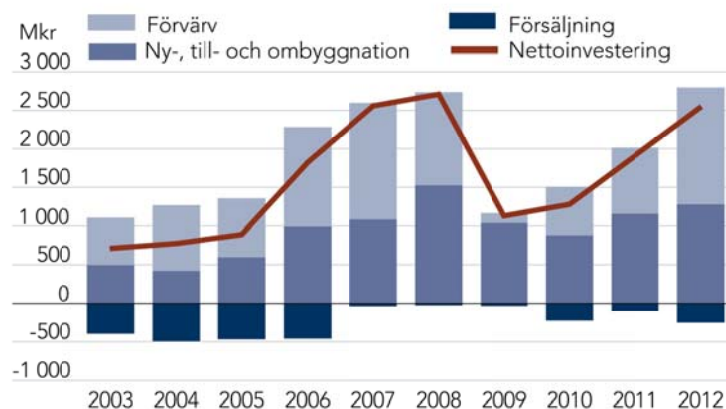
Castellums fastigheter är belägna i 15 tillväxtorter där Sverige växer och där ca 6,3 milj av befolkningen bor. Eftersom Castellum har som mål att växa så är det nödvändigt att befinna sig i tillväxtmarknader, och det gör vi.

I Sverige råder idag en stark urbanisationstrend där de städer som är större än 100 000 invånare växer mer än övriga Sverige.

Idag äger vi via dotterbolag 635 fastigheter motsvarande totalt 3,6 miljoner kvm – vilket gör Castellum till ett av de största fastighetsbolagen i Europa mätt på kvadratmeter.

Av värdet på Castellums fastigheter består 2/3 av kontor/butik och resterande tredjedel av lager/industri, vilket är en mix beroende på de kundbehov och investeringsmöjligheter som finns på våra orter.

Investeringar



Nettoinvesteringar 2 545 Mkr

- varav ny-, till- och ombyggnationer 1 279 Mkr
- 1 519 Mkr förvärv

CASTELLUM

Precis som Håkan beskrev så har vi under 2012 nettoinvesterat 2,5 miljarder i fastigheter och vid årsskiftet hade vi 1,1 miljarder kontrakterade i återstående pågående projekt, vilka kommer att färdigställas under de två kommande åren.

Vi avser att fortsätta att nettoinvestera ca 5% av balansräkningen per år, vilket kommer att bestå av en blandning av projekt och förvärv av intressanta objekt som skapar framtida kassaflödestillväxt, samtidigt kommer försäljning att ske av fastigheter som vi utvecklat färdigt.

Några pågående projekt är följande:

Investeringar



Aurora som kommer att tillföra ytterligare 10 000 kvm i direkt anslutning till vattnet på Lindholmen i Göteborg. Projektet innebär att vi kan erbjuda företag nya effektiva lokaler utan att man behöver vänta i minst två år.

Investeringar



Mitt i centrala Uppsala förvärvade vi en fastighet under 2010 bestående av kontor och ett ombyggt tidigare EPA varuhus som vi nu bygger om och skapar ca 9200 kvm effektiva kontorsytor.

Investeringar



Mitt i centrala Jönköping pågår just nu produktion av första delen av de tre kvarter som kommer att förändra stadsbilden av centrum i framtiden. Vi producerar första delen i samarbete kommunen och två andra aktörer.

Investeringar



Till sist kan nämnas att vi precis färdigställt det projekt i Sverige som har en av de vackraste utsikterna över Öresund och Danmark – 5 400 kvm i Västra Hamnen i Malmö.

Kommersiella fastigheter i tillväxtregioner



Kundfokus genom lokala organisationer



Kassaflödesfokus



Stark balansräkning och låg finansiell risk



Nästa hörnsten är vår ”kundfokus genom vår lokala närvaro”.

Kundfokus

- Nöjda kunder
- 4 800 kunder spridda i
 - storlek
 - geografi
 - sektorer
 - förfallotid

CASTELLUM



Idag strävar Castellum efter att ta hand om de 4 800 befintliga kunderna på bästa sätt samtidigt som ett kontinuerligt arbete pågår att skaffa nya kunder. Vi vet att detta endast kan göras via ett långsiktigt och ett gott relationsbyggande.

Vi mäter noga vad som tycks om vår leverans av yta och service i en s k NKI mätning. Undersökningen som genomfördes 2012 gav ett fortsatt högt resultat - men vi nöjer oss inte med det - utan de förbättrings potentialer som vi finner via svaren i mätningarna arbetar vi vidare med. Detta är ett viktigt medel i vår strävan efter ständig förbättra servicen till våra kunder.

Kunderna utgör en god risk spridning genom att de varierar i:

- Den största kunden som utgör endast 1 procent av det totala hyresflödet.
- Via vår geografiska spridning.
- Kunderna utgör idag ett genomsnitt av svenskt inhemskt företagande.
- Avtalen i löper på normalt 3 till 5 år och vid idag är återstående löptid 3,2 år.

Sammanfattningsvis kan konstateras att vi har en hyresportfölj med låg risk.

Service management med fokus på kunderna

- Decentraliserad och småskalig organisation med lokala varumärken
- Lokal närvaro ger kunskap om kunder och det lokala näringslivet
- En av de tre största



CASTELLUM

Service management med fokus på kunderna

För att lyckas att serva våra kunder varje dag, år efter år, är det väsentligt att vi är närvarande.

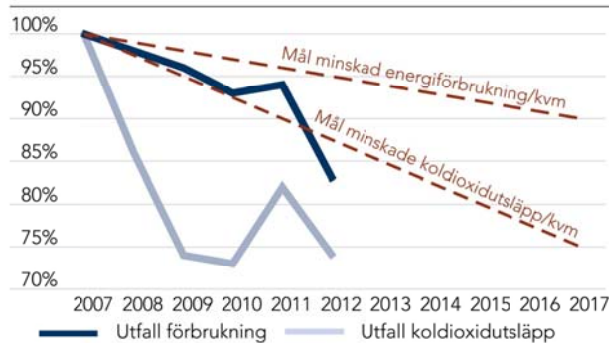
Detta tillgodoser vi och gör möjligt genom en stark lokal organisation som vågar möta kunden. Vi gör det via våra sex lokala dotterbolag som tillsammans tecknat nästan 700 nya kontrakt per år eller om ni så vill mer är 3 st per arbetsdag.

Vi vet att vi måste vara en av de större aktörerna på varje ort för att kunna leverera god service och närvaro i marknaden.

Ansvarsfullt och hållbart företagande

- Ekonomiskt ansvar
- Samhällsansvar
- Miljöansvar

Mål och utfall förbrukning samt koldioxidutsläpp/kvm



CASTELLUM

Ansvarsfullt och hållbart företagande

Drivkraften i Castellum är att stå för ett ansvarsfullt företagande och bidra till ett hållbarare samhälle. Som en av de större aktörerna i respektive ort är detta något som görs bl a via samarbeten med kommunerna och universiteten/högskola.

Som exempel på samhällsansvar kan nämnas att vi har beslutat att under 2012 genomföra en ungdomssatsning som kommer att innebära att vi erbjuder minst 10-15 arbetslösa ungdomar lärlingstjänster för att få en inträdesbiljett i yrkeslivet.

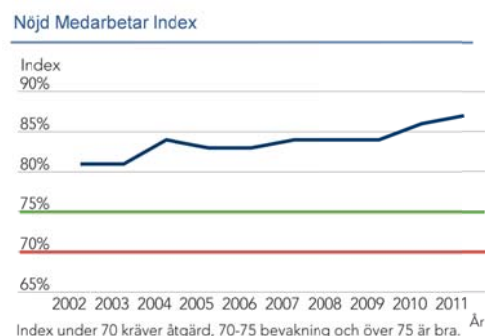
Vårt miljöarbete fortsätter vi att utveckla.

Sedan Castellum bildades i mitten av 90-talet har det funnits ett genuint intresse i organisationen att bedriva en effektiv förvaltning varför energi effektivisering legat högt upp på agendan. Detta har medfört att Castellum idag är det fastighetsbolag som har flest Green building klassade byggnader i Sverige, nämligen 94 av total 267. De senaste årens fokus på energifrågor och att vi inför ett nytt styrsystem på allt fler fastigheter har inneburit att energi förbrukningen nu är 17% lägre än för 5 år sedan.

Dessutom miljöcertifieras samtliga våra nybyggnadsprojekt och under det år som gått har vi vunnit priser - men det återkommer vi till.

Medarbetare

- Nöjda medarbetare
- Låg sjukfrånvaro
- Jämlik arbetsplats



Medarbetare

För att kunna nå våra resultat måste Castellum vara en attraktiv arbetsplats så att vi behåller kompetenta och motiverade medarbetare. För att vara detta så arbetar vi bl a med kompetensutveckling via både ett ledarskapsprogram för 45 personer hittills och ytterligare 18 personer under 2013 och dessutom utbildning under året i hyreslagstiftning och försäljning. Idag har jag förmånen att arbeta tillsammans med 265 mycket kompetenta kollegor. (106 kvinnor och 159 män).

Regelbundet genomförs en Nöjd Medarbetar-undersökning som visar höga resultat. En ny mätning kommer genomföras under 2013.

Så Castellum är idag en attraktiv arbetsplats som vi skall fortsätta att utveckla för att behålla den kvalitén.

Koncernledning



Tage Christoffersson
Verkställande direktör,
Eklandia Fastighets AB



Christer Sundberg
Verkställande direktör,
Harry Sjögren AB



Gunnar Östenson
Verkställande direktör,
Fastighets AB Briggen



Anders Nilsson
Verkställande direktör,
Fastighets AB Brostaden



Claes Larsson
Verkställande direktör,
Aspholmen Fastigheter AB



Claes Junefelt
Verkställande direktör,
Fastighets AB Corallen



Ulrika Danielsson
Ekonomidirektör,
Castellum AB



Anette Asklin
Finansdirektör,
Castellum AB



Henrik Saxborn
Verkställande direktör,
Castellum AB

CASTELLUM

Presentation av Koncernledningen

När vi nu är inne på organisation och medarbetare vill jag också passa på att presentera koncernledningen i Castellum.

- Mitt namn är Tage Christoffersson. Jag är VD för Eklandia som har 44 medarbetare och förvaltar fastigheter för 6 miljarder i Göteborg.
- Jag heter Christer Sundberg och är VD för Harry Sjögren. Vi har 30 anställda och äger fastigheter för 5 miljarder i Göteborg, Mölndal, Kungsbacka, Borås, Alingsås och Halmstad.
- Gunnar Östenson VD för Briggen – 46 anställda - med fastigheter i Malmö, Lund, Helsingborg och nu även i Köpenhamn, totalt 7,6 miljarder.
- Anders Nilsson heter jag och är VD för Brostaden. Brostaden förvaltar fastigheter värda 7,2 miljarder i Storstockholm och har 45 anställda.
- Mitt namn är Claes Larsson, VD för Aspholmen med 46 anställda och fastigheter för 5,8 miljarder i Örebro, Västerås och Uppsala.
- Och jag heter Claes Junefelt, VD för Corallen med 35 anställda. Vi förvaltar fastigheter i Värnamo, Jönköping, Växjö och Linköping för totalt 4 miljarder.

På moderbolaget Castellum AB finns ytterligare två i ledningen:

- Mitt namn är Ulrika Danielsson, ekonomidirektör med ansvar för bl a att vi har bra ekonomiska uppföljningssystem och att ha en hög kvalitet på all information som lämnas till aktiemarknaden.
- Anette Asklin heter jag, finansdirektör med ansvar för upplåning och finansiell riskhantering för Castellums kreditportfölj som uppgår till ca 23 miljarder.



Hur kommer då den närmaste tiden att utveckla sig?

Utveckling

Intäkter

Vakanser

Fastighetskostnader

Räntekostnader

Fastighetspriser



Sverige har idag en stabil grund att stå på men med låg tillväxt så blir det lite större utmaning för Castellum att växa för stunden.

Inflationen var svag oktober till oktober - bara 0,4% - men Castellum har en bra hyresavtalsstruktur och kan räkna med cirka 1% tillväxt i bruttohyran till följd av index.

När det gäller vakansen så har Castellum idag en god orderstock, vilken ligger i paritet med hur den såg ut för tolv månader sedan, men det tar något längre tid att få affärerna i hamn. Så vår potential i vakanserna kommer möjligtvis att förbättras något under året, men inte medföra någon drastiskt förändring.

Driftskostnaderna räknar vi med att vara relativt stabila och inte förändras speciellt mycket.

När det gäller räntekostnaderna så är det många påverkande faktorer men sammantaget ser finansieringskostnaderna för vår del ut att bli relativt stabila.

Fastighetsmarknaden fungerar väl idag och vi ser framför oss stabila prisnivåer.

Utveckling

Intäkter

Vakanser

Fastighetskostnader

Räntekostnader

Fastighetspriser



Summan av dessa delar visar att man inte får något gratis under den närmaste tiden utan måste vara kompetent och rätt positionerat för att lyckas växa. Min bedömning är att Castellum är det.

Kommersiella fastigheter i tillväxtregioner



Kundfokus genom lokala organisationer



Kassaflödesfokus



Stark balansräkning och låg finansiell risk



Framtid

Som ni förstår av mitt anförande så kommer Castellums hörnstenar att bestå och vi kommer att fortsätta att vidareutveckla bolaget.

Tackar för uppmärksamheten!