



Fru ordförande och kära aktieägare,

Nu kan jag summera första året som VD för Castellum, vilket har varit ett framgångsrikt år med hög aktivitet i bolaget och för mig personligen har det inneburit att jag tillsammans med mina kompetenta kollegor har påbörjat och drivit flera intressanta projekt.

Bolaget har haft en tillväxt i förvaltningsresultatet med 7% - detta trots att marknadsförutsättningarna knappast varit optimala.

Castellum har de senaste 16 åren höjt sin utdelning varje år till följd av ökat förvaltningsresultat. 2013 var ytterligare ett år i raden med stigande förvaltningsresultat vilket lett till att styrelsen föreslagit en utdelning om 4,25 kr per aktie motsvarande är en ökning från föregående år om 8%.

BNP Sverige



Innan jag kommenterar 2013 års resultat i detalj vill jag ge en bild av de trender som präglat marknaden under året.

De senaste åren har tillväxten i ekonomin varit låg, främst p g a utvecklingen i omvärlden. Detta medför att många företag inte har expanderat, vilket gör att man inte behöver hyra mer lokaler och att de flesta nyuthyrningar genomförs i hård konkurrens. Castellum har lyckats väl med detta och då främst i våra projekt. Under 2013 har totalt 716 kontrakt tecknats till ett värde av 366 Mkr.

Urbanisering



3

CASTELLUM

En annan trend är urbaniseringen som fortsätter där de större städerna blir allt större med bostadsbrist och behov av investeringar i infrastruktur. För Castellums del har utvecklingen inneburit att i vissa områden i Stockholm har en kontorsbyggnad större värde som framtida bostadsbyggrätt. Detta har inneburit att vi sålt flera fastigheter till bostadsutvecklare.

Mer befolkning i städerna kräver också arbetsplatser men produktionsvolymen av kontors- och logistikbyggnader är fortfarande på en låg nivå - så låg att det är svårt att finna en vanlig verksamhetslokal. Detta är en hämsko för framtida stadutveckling. Därför är det med stolthet jag konstatera att Castellums dotterbolag är aktiva och medverkar i ett antal stadsutvecklingsprojekt. Några exempel på detta är:

Lindholmen, Göteborg



4

CASTELLUM

Lindholmen, Göteborg

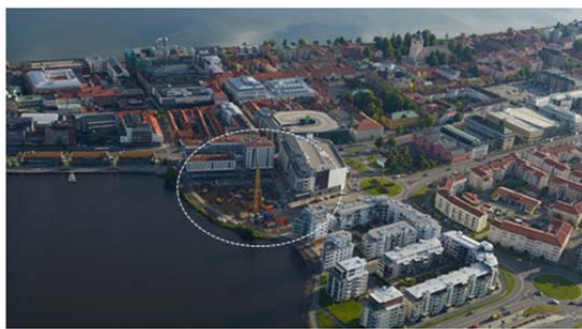


5

CASTELLUM

På Lindholmen i Göteborg färdigställde Castellum under 2013 fastigheten Aurora vid Lindholmen Science Park. 9 500 kvm toppmoderna kontorsytor som idag är uthyrda till 76%. Vi har dessutom påbörjat en nyproduktion av 8 900 kvm intill SVT-huset på Lindholmen. Den fastigheten byggs i sin helhet åt Semcon som kommer flytta sitt huvudkontor dit i slutet av 2014.

Jönköping



6

CASTELLUM

Jönköping



CASTELLUM

I Jönköping har vi under året fortsatt utvecklingen av det centrala området Atollen där vi bygger blandstad genom att färdigställt 6 000 kvm och dessutom påbörja en nyproduktion av 4 500 kvm. Utvecklingen av området genomför Castellum tillsammans med kommunen och två andra parter och våra delar är uthyrda till 31% och beräknas vara helt färdigställda i början av 2015.

Centrala Uppsala



8

CASTELLUM

Centrala Uppsala



9

CASTELLUM

Under året har vi dessutom fortsatt utvecklingen i Dragarbrunn – mitt i centrala Uppsala. Här köpte Castellum en fastighet 2010 där ombyggnation av 6 300 kvm och tillbyggnation av 3 700 kvm pågår. Om- och tillbyggnationen kommer att vara färdigställd sista kvartalet 2014.

Mindre investeringar



CASTELLUM

Dessutom genomför vi just nu ca 600 projekt över 0,5 Mkr. De här investeringarna är både intressanta och lönsamma – vi växer med våra kunder.

Återstående total projektvolym i koncernen är 1 miljard.

Resultaträkning

Mkr	2013		2012	
	Januari - December		Januari - December	
Hyresvärde (fullt uthyt)	3 714	~ 1,000 kr / kvm	3 505	~ 1 000 kr / kvm
./, Vakanser	- 465	12%	- 432	11%
Fastighets- och adm. kostnader	- 1 201	~ 300 kr / kvm	- 1 135	~ 300 kr / kvm
Räntenetto	- 702	3,7% / 2,7 år	- 683	3,9% / 2,8 år
Förvaltningsresultat	1 346	8,21 kr/aktie	1 255	7,65 kr/aktie
Tillväxt – mål 10%	7%		7%	
Värdetförändringar				
Fastigheter	328		- 69	
Derivat	429		- 110	
Skatt	- 6		- 7	
Uppskjuten skatt	- 390		404	
Årets resultat	1 707	10,41 kr/aktie	1 473	8,96 kr/aktie
Utdelning, kr	4,25		3,95	

10

CASTELLUM

Om vi då koncentrerar oss på resultaträkningen så är den uppbyggd i tre delar; kassaflöde, värdetförändringar och skatt. Den första delen är själva kassaflödet och det är den delen som vi målsätter. Vi har endast ett mål i Castellum och det är 10% tillväxt av förvaltningsresultatet.

Om vi börjar med den första delen - förvaltningsresultatet.

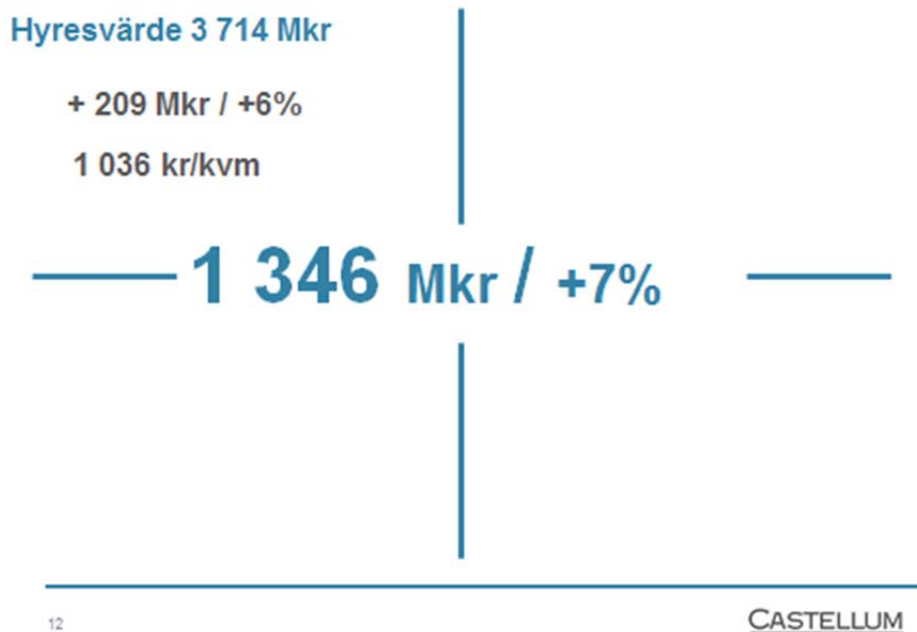
1 346 Mkr / +7%

11

CASTELLUM

Under 2013 levererade vi ett förvaltningsresultat om 1 346 Mkr eller 8,21 kr per aktie och skapade därmed en tillväxt i förvaltningsresultatet om 7%. Vi nådde

inte vårt mål men samtidigt vet vi att målet är högt och inget som vi kan nå varje år. Att nå 7% tillväxt är bra när svensk ekonomi knappt växer och inflationstakten är närmast noll.



Först har vi intäkter och dessa kunde varit ca 3,7 miljarder kronor om alla lokaler varit uthyrda. Detta motsvarar ca 1 000 kr/kvm. (Hyresvärdet innehåller också samtliga kostnader som vi kan vidaredebitera till kund inkluderande fastighetsskatt.) Dessa 3,7 miljarder kronor ökade med 6% från förra året, vilket beror på tre saker; förvärvade fastigheter, effekt av ny- till och ombyggnader och indexavtal i befintlig portfölj.

Hälften av tillväxten är alltså främst beroende på att vi förvärvade fastigheter under slutet 2012 men även några under 2013. Resterande del består av effekten av genomförda ny-, till- och ombyggnationer respektive indexavtal i befintlig portfölj. Castellum har cirka 25% av hyresavtalen med ett index avtal som ger minst 2% vilket är väsentligt - främst i tider med låg eller närmast ingen inflation, så som nu. Sammantaget gav dessa tre delar en ökning av hyresvärdet med 6%.

Hyresvärde 3 714 Mkr

+ 209 Mkr / +6%

1 036 kr/kvm

Vakanser - 465 Mkr

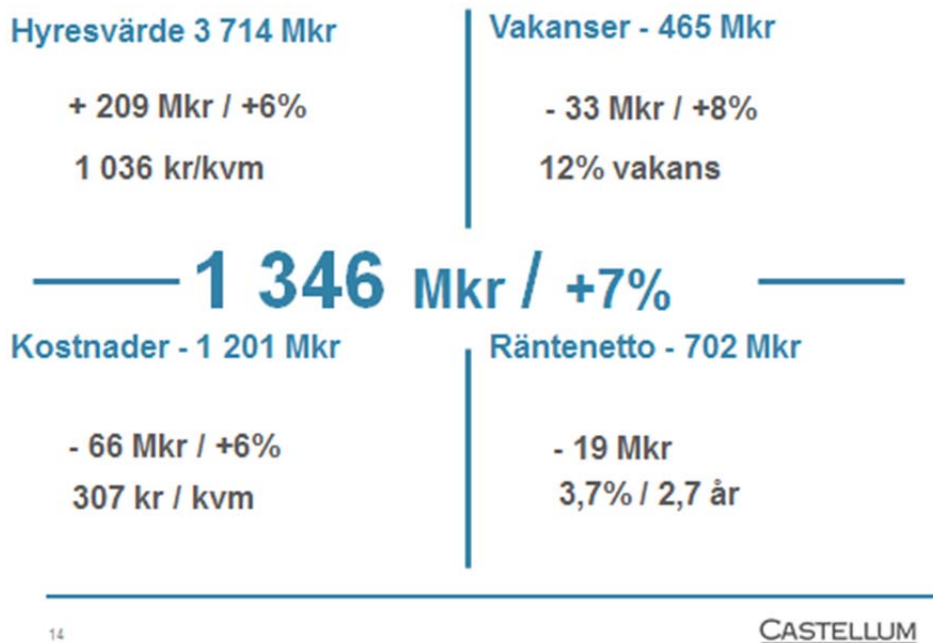
- 33 Mkr / +8%

12% vakans

— **1 346 Mkr / +7%** —

Alla lokaler är inte uthyrda utan det finns en framtida potential i våra fastigheter. Hyresvärde för vakansen var under året 465 mkr, vilket motsvarande 12% av hyresvärdet. Under 2013 ökade vakansen i portföljen med 33 Mkr men det är beroende på att flera projekt färdigställdes som inte var fullt uthyrda. Vakansen i den befintliga portföljen var mer eller mindre oförändrad.

När vi kommer till kostnadssidan så är den uppdelad i två delar – förvaltnings- och administrationskostnader samt finanskostnaderna.



Om vi först tittar på de löpande förvaltning- och administrationskostnaderna så ökade även de med 6% under 2013, vilket beror till lika delar på att fastighetsportföljen är större och en kostnadsökning i den befintliga jämförbara portföljen från föregående år.

Den enskilt största kostnadsposten är finanskostnaderna och under året uppgick de till 702 Mkr, vilket är en ökning 19 Mkr jämfört med föregående år. Då skall noteras att den genomsnittliga räntekostnaden under året var 3,7%, vilket skall jämföras med 3,9 % under 2012. Så via ett gott arbete och bättre marknadsförutsättningar var det möjligt att sänka räntekostnaden i snitt, vilket innebar en effekt om cirka 40 mkr. Men på grund av den ökade fastighetsportföljen ökade nettokostnaden med 19 mkr.

Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntebindningstiden 2,7 år, vilket är i paritet med var vi varit de senaste åren.

Sammanfattningsvis var hyresvärdet 3,7 miljarder, men med en vakans om 465 Mkr och kostnader om 1,9 miljarder gav detta ett förvaltningsresultat om 1 346 Mkr och en tillväxt på 7%.

Resultaträkning

Mkr	2013		2012	
	Januari - December		Januari - December	
Hyresvärde (fullt uthyrt)	3 714	~ 1,000 kr / kvm	3 505	~ 1 000 kr / kvm
./. Vakanser	- 485	12%	- 432	11%
Fastighets- och adm. kostnader	- 1 201	~ 300 kr / kvm	- 1 135	~ 300 kr / kvm
Räntenetto	- 702	3,7% / 2,7 år	- 683	3,9% / 2,8 år
Förvaltningsresultat	1 346	8,21 kr/aktie	1 255	7,65 kr/aktie
Tillväxt – mål 10%	7%		7%	
Värdeförändringar				
Fastigheter	328		- 69	
Derivat	429		- 110	
Skatt	- 6		- 7	
Uppskjuten skatt	- 390		404	
Årets resultat	1 707	10,41 kr/aktie	1 473	8,98 kr/aktie
Utdelning, kr	4,25		3,95	

Nu kommer vi till den andra delen av resultaträkningen, värdeförändringar av fastigheter och derivat.

När det gäller fastigheterna så kunde vi under året tillgodoräkna oss positiva värdeförändringar om 328 Mkr. De två stora posterna är 220 Mkr till följd av projektvinster och 94 Mkr som realiserade värdeförändringar till följd av försäljningar av fastigheter för ett värde om totalt cirka 600 Mkr.

Förändringar av derivatportföljens värde beror på förändringar i den långa marknadsräntan.

Sammantaget ger detta ett resultat efter skatt för 2013 om 1 707 Mkr och över 10 kr per aktie.

Resultat över tid



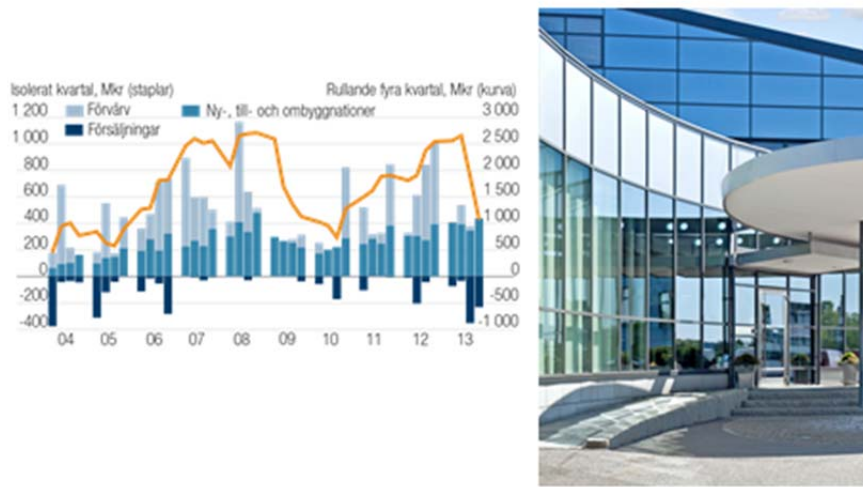
Om vi blickar bakåt de senaste 10 åren på resultatet kan vi se att värdet av fastigheter och derivat varierat medan förvaltningsresultatet stadigt växt med ett snitt på 7% per år de senaste åren. Värdet på fastighetsportföljen har haft en positiv utveckling sedan 2010.

Balansräkning

Mkr	December 31, 2013	
Förvaltningsfastigheter	37 752	~ 10 285 kr / kvm och 7,2% yield
Övriga tillgångar	381	
	38 113	
Eget kapital	13 127	
Uppskjuten skatteskuld	3 700	
Derivat	683	
Räntebärande skulder	19 481	
Ej räntebärande skulder	1 122	
	38 113	

När vi kommer till balansräkningen så kan ni här utläsa att bolagets tillgångar är fastigheter. Vi äger idag fastigheter till ett värde av 37,7 miljarder kronor som i snitt värderas till 10 000 kr/kvm vilket kan jämföras med en nyproduktionskostnad av ett kontor som är mer än 20 000 kr/kvm och en logistikanläggning som är ca 10 000 kr/kvm.

Investeringar



18

CASTELLUM

Under 2013 har fastighetsportföljen ökat med 1,4 miljarder som ni ser är något lägre än de senaste åren. Orsaken är att vi förvärvade fler fastigheter än normalt i slutet av 2012 och sålde mer än normalt i slutet av 2013. Sammantaget innebär detta för 2013 att vi:

- investerat för cirka 1,6 miljarder kronor i ny-, till och nybyggnationer,
- förvärvat för 185 Mkr,
- värdet på fastigheterna har ökat med 234 miljarder kronor, vilket främst beror på projektvinster,
- dessutom har vi sålt fastigheter för cirka 600 Mkr.

Vid årsskiftet ägde Castellum 626 fastigheter.

Fastighetsbestånd Castellum

38 miljarder kr

3,6 miljoner kvm uthyrningsbar yta

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



Nu består portföljen av fastigheter där Sverige växer. Med sträckning från Uppsala i norr till Köpenhamn i söder. 73% av beståndet ligger i de tre svenska storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö och 2/3 delar är kontors- och butiksfastigheter och 1/3 lager/industrifastigheter.

Sedan årsskiftet har vi förvärvat ett större bestånd i Halmstad för 645 Mkr där Högskolan är den största hyresgästen. Vi har nu verkligen etablerat oss i Halmstad och vill vara med och utveckla denna stad precis som vi vill fortsätta utveckla alla de städer vi är verksamma i.

Balansräkning

Mkr	December 31, 2013	
Förvaltningsfastigheter	37 752	~ 10 265 kr / km och 7,2% yield
Övriga tillgångar	361	
	38 113	
Eget kapital	13 127	NINNAV/ 15 940 Mkr / 97 kr NAV/ 17 510 Mkr / 107 kr
Uppskjuten skatteskuld	3 700	
Derivat	683	
Räntebärande skulder	19 481	
Ej räntebärande skulder	1 122	
	38 113	

Belåningsgrad 52%

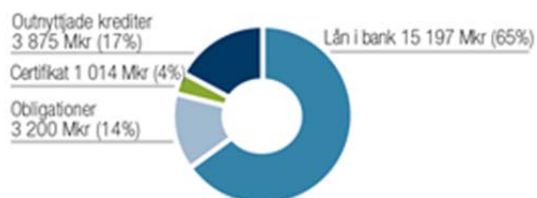
Då kommer vi till andra delen av balansräkningen - det egna kapitalet.

Vid årsskiftet kan vi konstatera att värdet av det;

- egna kapitalet motsvarade ett värde av 80 kr/aktie,
- derivaten motsvarade 4 kr/aktie,
- och uppskjuten skatt motsvarade 23 kr/aktie.

Sammantaget ger det ett långsiktigt substansvärde motsvarande 107 kr/aktie.

Fördelning av finansiering



CASTELLUM

Låt oss studera nästa del – finansiering.

Ett fastighetsbolag som Castellum bedriver en kapitalintensiv verksamhet och är beroende av att finna finansiering.

Vid årsskiftet hade vi räntebärande skulder på 19,5 miljarder och i diagrammet framgår hur dessa fördelades. Vi eftersträvar lång kredittid för att minimera risken och omförhandlar och tillför nya kreditavtal eftersom fastighetsportföljen växer. Vid årsskiftet hade vi outnyttjade krediter om knappa 4 miljarder varav 2,5 miljarder var långfristigt.

Förutom att vi under 2013 omförhandlade nästan 8 miljarder av våra bankkrediter. Bankkrediter är fortfarande den största finansieringskällan och kommer så förbli. Men under året emitterade vi 2 miljarder i obligationer och under mars i år emitterade vi ytterligare 500 Mkr. Under 2013 var tillgången till finansiering god, vilket medförde något lägre marginaler, främst på obligationsmarknaden.

Aktieägare



Vi kan konstatera att Castellum idag har en stabil och spridd ägarstruktur med ca 12 200 ägare vid årsskiftet.

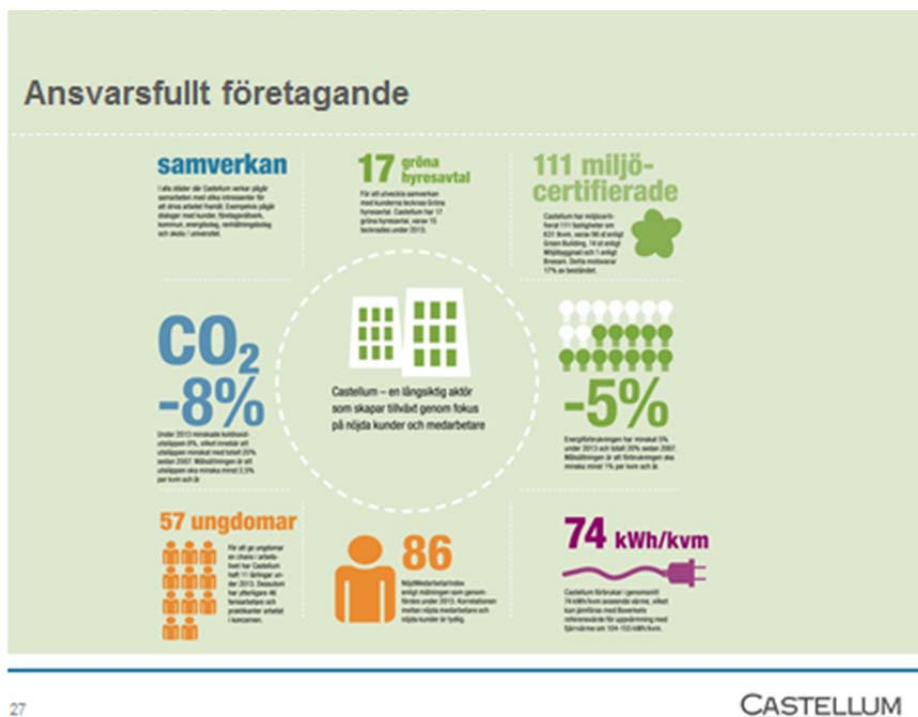
Av ägarskaran bestod en ovanligt stor andel utlandsägande – 62%. Aktien har sedan börsintroduktionen attraherat utländsk kapital bland annat p g a omsättningen i aktien och att det är 100% free float.

Aktien

	kr/aktie	% av kurs 110,00 kr	Tillväxt		
			1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Förvaltningsresultat	8,21	7,5%	7%	6%	7%
Utdelning	4,25	3,9%	8%	6%	7%
Årets resultat	10,41	9,5%	16%	neg	15%
<i>D:o 1,4% värdetillväxt & 5% skatt</i>	11,0	10,0%	8%	6%	7%
Långsiktigt substansvärde	107	97%	7%	5%	7%
Totalavkastning inklusive utdelning			13%	7%	13%

Man kan beskriva aktien ur flera perspektiv som synes på bilden. Det väsentliga är att vi visar att via vårt långsiktiga arbete med låg risk har de senaste 10 åren skapats en totalavkastning om 13% per år – vilket är samma totalavkastning som det senaste året.

Som framgår av bilden har tillväxten i förvaltningsresultatet såväl som utdelningen per aktie varit 7% de senaste 10 åren.



När det gäller hållbarhet har vi kommit långt de senaste åren och hållbarhet inom förvaltning såväl som nyproduktion är en självklarhet. Jag vill dra det ännu längre och påstå att hållbarhet i alla sina delar är inte bara långsiktigt lönsamt för vår värld utan lönsamt för ett företag som Castellum på i närtid.

Vi har under det gångna året lyckats med att minska energianvändningen med 5% och koldioxidutsläppen med 8%. 5% minskad energianvändning motsvarar ca 12 Mkr. Detta uppnår vi genom att kontinuerligt arbetar med att optimera användningen av i fastigheterna och byta gammal teknik.

Men vi vill också bidra i det samhälle vi verkar i. Under 2013 har totalt 57 ungdomar arbetat i någon form i Castellumkoncernen antingen som lärlingar, praktikanter eller feriearbete. Det här är en möjlighet som vi ger dessa ungdomar att prova på arbetslivet.

Idag är 39% av Castellums 293 medarbetare kvinnor och till sommaren kommer ledningsgruppen bestå av minst 33% kvinnor. För oss är det väsentligt att försöka spegla det samhälle vi lever i ur alla aspekter och också då mångfald – inte bara mellan kvinnor och män utan mångfald ur fler aspekter.

Mina medarbetare

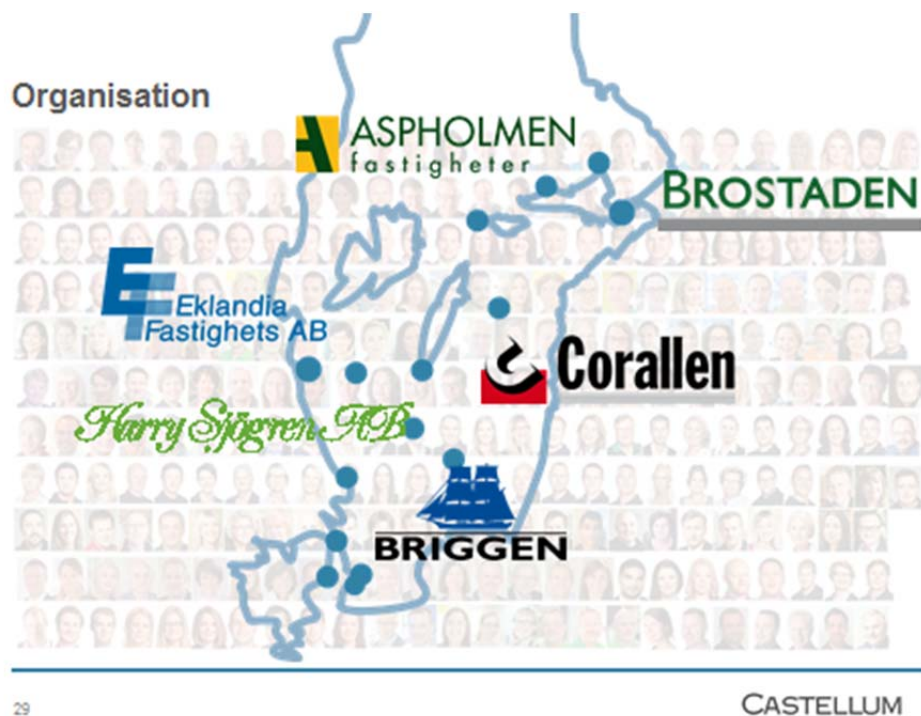


Det som gör detta möjligt är vår organisation d v s alla anställda. Vi lyckas hålla ordning på 626 fastigheter och ta hand om 4 600 kunder genom att våra medarbetare känner att man trivs och utvecklas.

Vi mäter kontinuerligt medarbetarnöjdhet och den mätning som genomfördes 2013 visar på ett fortsatt högt resultat. Detta är ett bevis på att våra medarbetare trivs - men vi kan alltid bli bättre. Mätningen ger oss en möjlighet att identifiera eventuella förbättringsområden.

I Castellum pågår en utbildningssatsning som vi kallar Collegium Castellum och under 2013 har utbildning genomförts inom strategi och ledarskapsfrågor samt hyreslagstiftning och försäljning. Totalt har 136 personer deltagit.

Idag har jag förmånen att arbeta tillsammans med 293 mycket kompetenta medarbetare i våra lokala dotterbolag. Av koncernens medarbetare arbetar 70% med kundvård, förvaltning eller uthyrning.



Ut mot marknaden syns våra 6 dotterbolag som vart och ett är ett av de starkaste bolagen på sina lokala marknader och större än de minsta noterade kollegorna. Vår eminenta organisationsform gör det möjligt att agera som en liten aktör på den lokala marknaden – samtidigt som vi är ett av Sveriges största bolag.

För att lyckas med detta krävs en stark och professionell ledning. Låt mig presentera mina kollegor.

Ledningsgruppen Castellum



- Ulrika Danielsson, ekonomidirektör med ansvar för bl a att vi har bra ekonomiska uppföljningssystem och att ha en hög kvalité på all information som lämnas till aktiemarknaden.
- Anette Asklin, finansdirektör med ansvar för upplåning och finansiell riskhantering för Castellums kreditportfölj som uppgår till ca 24 miljarder.
- Anders Nilsson är VD för Brostaden. Brostaden förvaltar fastigheter värda 7,3 miljarder i Storstockholm och har 49 anställda.
- Christer Sundberg är VD för Harry Sjögren. Harry Sjögren har 45 anställda och äger fastigheter för 6,7 miljarder i Göteborg, Mölndal, Kungsbacka, Borås, Alingsås och Halmstad.
- Claes Junefelt, VD för Corallen med 41 anställda. Corallen förvaltar fastigheter i Värnamo, Jönköping, Växjö och Linköping för totalt 4,2 miljarder.
- Claes Larsson, VD för Aspholmen med 50 anställda och fastigheter för 6,1 miljarder i Örebro, Västerås och Uppsala.
- Tage Christoffersson. Har varit VD för Eklandia sedan 1995 men har nu en ny roll som affärsutvecklingschef på Castellum. Under 2014 kommer Cecilia Fasth efterträda Tage som VD på Eklandia. Eklandia har 32 medarbetare och förvaltar fastigheter för 5,5 miljarder i Göteborg.

På vårt bolag i söder – Fastighets AB Briggen – har Gunnar Östenson varit VD sedan 2006. Gunnar avgick som VD i januari 2014 och rekrytering av ny VD pågår. Briggen har 57 medarbetare och ett fastighetsbestånd i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn värt 8,1 miljarder kr.



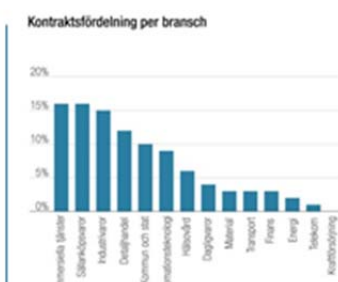
96% av kunderna kan tänka sig att hyra av Castellum igen och rekommenderar gärna oss som hyresvärd till andra



CASTELLUM

Castellums sätt att arbeta – att leverera god service via lokala bolag för att skapa långsiktiga kundrelationer. Hur kunderna upplever våra lokaler och service mäter vi årligen i en s k Nöjd Kund-mätning. Mätningen förra året visar ett bättre resultat än föregående år och hel 96% svarar att man kan tänka sig att hyra av Castellum igen och gärna rekommenderar oss som hyresvärd till andra. Mätningen ger oss också möjlighet att identifiera potentiella förbättringsområden .

Ett aktivt uthyrningsarbete är en förutsättning i Castellums verksamhet. Under 2013 har 716 nya kontrakt tecknats med ett årsvärde om 366 Mkr. Av de nytecknade kontrakten kommer 75% av volymen från egna kontakter, rekommendationer eller befintliga kunder.



ca 2%



Castellum har en hyresportfölj med låg risk. Det kan vi säga eftersom hyresportföljen består av 4 600 kunder som speglar svenskt näringsliv och där det enskilt största kontraktet svarar för endast ca 2%. Återstående löptid på hyreskontrakten är 3,3 år. Kunderna verksamheter är spridda dels geografiskt, men också i ett antal olika branscher.



Blickar vi framåt kan vi konstatera att 2014 kommer att bli ett år med något starkare BNP tillväxt men fortsatt låg inflationstakt, men i en stark svensk ekonomi.

Detta innebär för Castellum att vi måste vara bättre än våra konkurrenter för att fortsätta attrahera mer kunder precis som vi lyckats med under 2013. Och här har vi potential i vår befintliga vakans och via nya projekt och förvärv.

När vi kommer till den största kostnaden - finansieringskostnaden - så befinner vi oss i ett intressant läge där ökad konkurrens mellan finansiärerna. Marknadsräntan är mycket låg så sammantaget finns det förutsättningar för en stabil utveckling av finansnettot på befintlig kreditportfölj.

För att öka det framtida förvaltningsresultatet är det viktigt med en något högre omsättning i portföljen vilket i klartext innebär att vi fortsätter att sikta på en nettoinvesteringsvolym om ca 5% d v s ca 2,0 miljarder bestående av investeringar kring ca 2,5 miljarder och försäljningar om ca 0,5 miljarder.

Sammantaget ger detta en bild av att Castellum kommer fortsätta växa. Hur mycket påverkas främst av effektiv förvaltning, uthyrningar och framtida investeringar.

Avslutningsvis - Castellum kommer att fortsätta vidareutvecklas med en stabil balansräkning och fokus på tillväxt.

Tillväxt i kassaflödet kommer vi skapa genom att;

- fortsätta att ta hand om våra befintliga och nya kunder
- skapa utvecklande och kreativa arbetsmiljöer för våra medarbetare,
- fortsätta att förvärva fastigheter och bygga nya stadsdelar,
- sätta allt mindre avtryck på miljön,
- fortsätta arbeta genom våra lokala, starka dotterbolag och vidareutveckla ett av Sveriges största och starkaste fastighetsbolag.