Ärade aktieägare, mina damer och herrar

Jag skall först redogöra för utfallet 2006 för att därefter göra en framåtblick för fastighetssektorn generellt och Castellum specifikt.

Resultaträkning

Mkr	*2006*			*2005*
Hyresvärde (fullt uthyrt)	2 298			2 172
./. Vakanser	-284			-265
Fastighets- och adm.kostnader	-767			-705
Finansnetto	-364			-382
Förvaltningsresultat	**883**			**820**
Förvaltningsresultat per aktie, kr	***5,38***	***+ 8%***	*Målsättning* **10%**	***5,00***
Värdeförändringar				
Fastigheter	1 145			932
Räntederivat	178			-40
Skatt	-532			-418
Årets resultat	**1 674**			**1 294**
Resultat per aktie, kr	***10,21***	***+ 29%***		***7,89***

Castellum har ca 500 fastigheter som fullt uthyrda skulle ge 2,3 miljarder i hyror. Vakanserna uppgick till knappt 300 miljoner kronor, motsvarande ca 13 %. Sammantaget gav detta hyresintäkter på 2 miljarder från de drygt 4 000 hyresgästerna i Castellum.

Kostnaderna för drift, underhåll, fastighetsskatt samt uthyrning och administration uppgick till 767 miljoner.

Såväl intäkts- som kostnadsökningen var främst en effekt av ett större bestånd, d v s hyror och kostnader per kvadratmeter var i princip oförändrade.

De finansiella kostnaderna var däremot lägre. Trots att de räntebärande skulderna ökat med en och en halv miljard på grund av investeringar, minskade de finansiella kostnaderna med knappt 20 miljoner tack vare att räntorna sjönk med en halv procent till 3,7 %.

Sammantaget gav detta ett förvaltningsresultat, tillika kassaflöde, om 883 miljoner.

Även om vi inte nådde det högt ställda mål om 10 % tillväxt, är jag ändå nöjd med utfallet 8 %.

2006 var tredje året i följd med stigande fastighetspriser. För Castellums del beräknas uppgången till ca 5%, motsvarande drygt 1,1 miljard.

Stigande marknadsräntor har medfört en positiv värdeförändring för räntederivatportföljen.

På grund av bland annat underskottsavdrag behövde Castellum inte betala någon skatt för 2006, däremot avsattes drygt 500 miljoner för eventuella framtida skattebetalningar.

Årets resultat ökade med 29% och uppgick till 1,7 miljarder, vilket är det bästa resultatet i Castellum någonsin.

Balansräkning

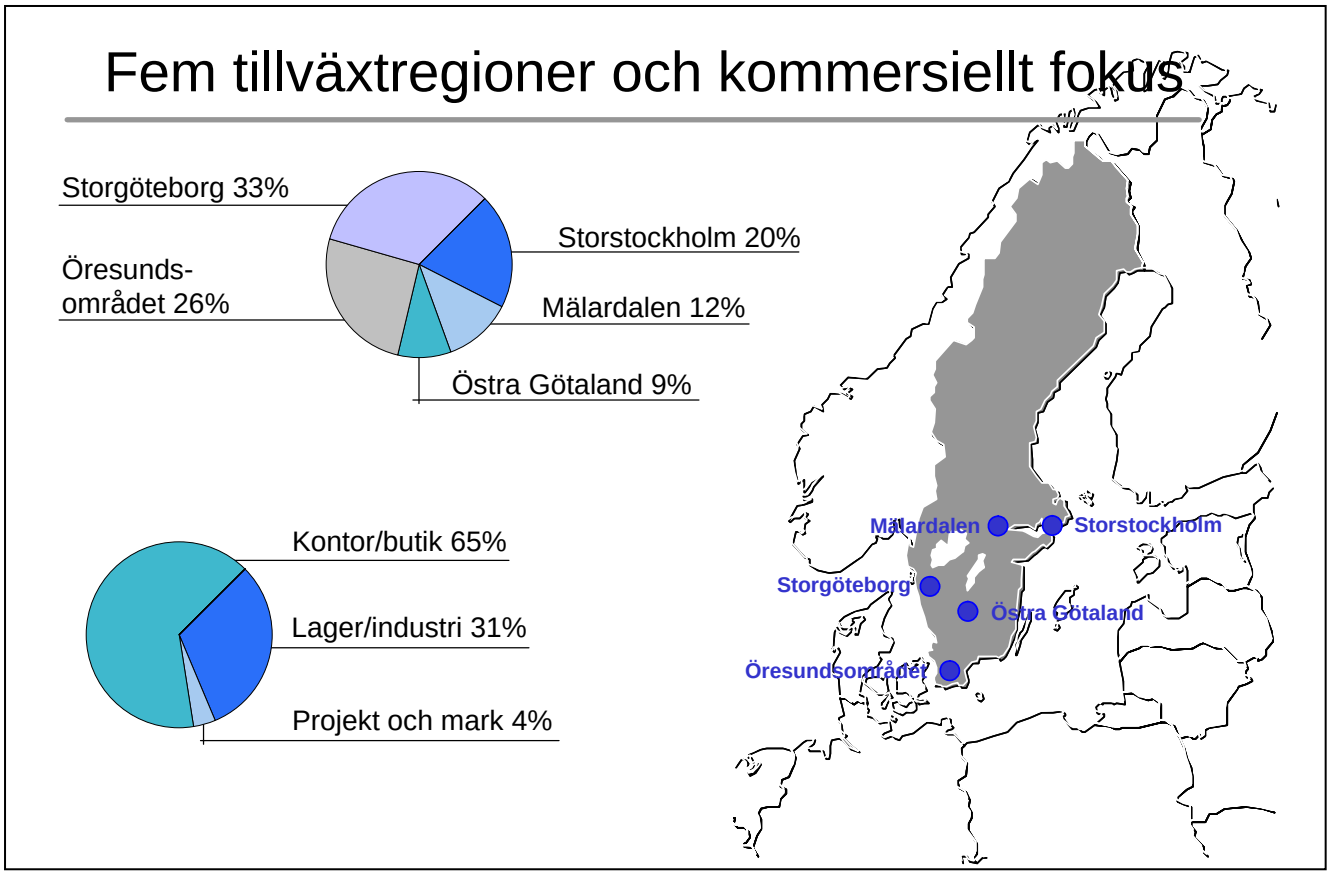
Mkr	*31 dec 2006*		*31 dec 2005*
Förvaltningsfastigheter	24 238		21 270
Materiella anläggningstillgångar	13		14
Kortfristiga fordringar	187		89
Kassa och bank	8		5
	24 446		**21 378**
Eget kapital	10 184		8 940
Soliditet	***42%***	Mål **35 – 45%**	***42%***
Uppskjuten skatteskuld	2 723		2 126
Långfristiga räntebärande skulder	10 837		9 396
Räntetäckningsgrad	***343%***	Mål minst **200%**	***315%***
Derivat	55		233
Ej räntebärande skulder	647		683
	24 446		**21 378**

Tillgångssidan i balansräkningen domineras av fastigheter drygt 24 miljarder, som är upptagna till värderat värde. Detta motsvarar utifrån ett bestånd om 2,8 miljoner kvadratmeter, ca 8 500 kronor per kvadratmeter.

Castellum har en stark kapitalstruktur. Fastighetsbeståndet finansieras främst genom Eget kapital 10,2 miljarder, motsvarande 42% soliditet och Räntebärande lån 10,8 miljarder, vilket motsvarar en belåningsgrad om 45%.

Räntetäckningsgraden är över 300%, vilket innebär att räntekostnaderna skulle kunna vara 3 gånger så höga utan att redovisa förlust. Castellums möjlighet att erhålla ytterligare belåning och låga upplåningskostnader är, tack vare den starka balansräkningen, mycket goda.

Substansvärden kan, med en effektiv skattesats om 10%, beräknas till 12 miljarder.

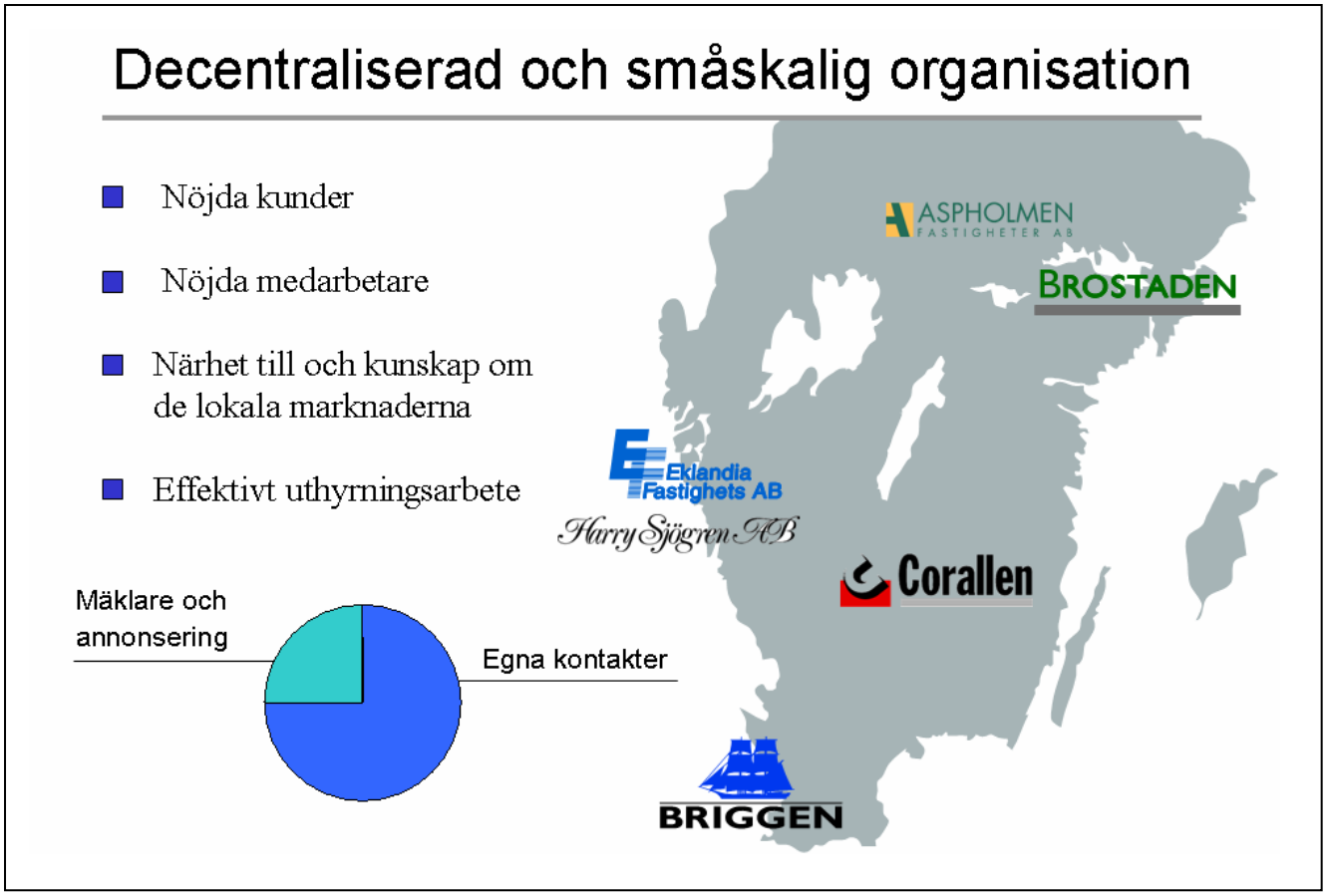


Castellum äger och förvaltar fastigheter i fem tillväxtregioner och har valt att fokusera på högavkastande kontor/butiks- och lager/industrifastigheter.

Såväl fastighetsbeståndet som våra kunder är i stort en spegling av svensk ekonomi – går det bra för Sverige går det bra för Castellum.

Fastighetsbeståndets fördelning på region och kategori framgår av bilden.

Det finns två noterbara händelser i fastighetsbeståndet. Dels att det nu är rent kommersiellt efter att den sista bostadsfastigheten såldes under december föregående år och dels att vi under början av 2007 gått in i två nya intressanta delmarknader – Linköping och Halmstad.



Nöjda kunder och nöjda medarbetare är en förutsättning för en fortsatt positiv utveckling. Jag är övertygad om att nära och långsiktiga kundrelationer kommer att få en allt större betydelse på den framtida hyresmarknaden.

Castellum har ett arbetssätt och en organisation med lokala dotterbolag som säkerställer närheten till marknaderna och kunderna. Det finns få stordriftsfördelar i fastighetsförvaltning och vi tror inte på att ”out-sourca” kundkontakter.

Jag vill påstå att det är vår decentraliserade platta organisation och de ca 200 medarbetarna i de lokala dotterbolagen som till stor del ligger bakom Castellums framgångar.

Under 2006 tecknade vi över 700 nya hyresavtal med en årshyra om nästan 300 miljoner. 75% av dessa har kommit via dotterbolagens egna kontakter och bara 25% via externa källor såsom mäklare och annonsering.

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

- I Göteborg har vi Eklandia, med ett fastighetsvärde om drygt 4 miljarder, med **Tage Christoffersson** som verkställande direktör

- Harry Sjögren, med fastigheter för 4 miljarder i Göteborg, Mölndal, Borås, Kungsbacka, Alingsås och sedan februari i år Halmstad, med **Christer Sundberg** som VD

- I södra Sverige – Malmö, Lund och Helsingborg - finns Briggen med ett fastighetsvärde om drygt 6 miljarder med **Gunnar Östenson** som ny VD sedan september förra året

- I Storstockholm finns Brostaden med ett fastighetsvärde om knappt 5 miljarder med **Anders Nilsson** som VD

- I Mälardalen – Örebro, Västerås och Uppsala - har vi Aspholmen med fastigheter för 3 miljarder och med **Claes Larsson** som VD

- I Östra Götaland - Värnamo, Jönköping, Växjö och sedan början av året Linköping - finns Corallen med ett fastighetsvärde om knappt 3 miljarder och med **Claes Junefelt** som VD.

På koncernnivå finns:

- **Henrik Saxborn**, vice VD 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.

Jag tycker det finns en bra blandning av kontinuitet och nytt blod i organisationen. Av koncernledningens 10 personer är hälften nytillträdda under de senaste 18 månaderna.

Under 2006 gjordes investeringar för 2,3 miljarder, varav 1,3 miljarder avsåg förvärv av 33 fastigheter och 1 miljard avsåg ny-, till- och ombyggnationer. Som framgår av diagrammet har investeringstakten aldrig varit högre.

Fastighetspriserna sätter hela tiden nya rekord där avkastningen i många fall är för låg för Castellum. Vi förvärvar därför gärna utvecklings-fastigheter med vakanser, där Castellum med sin uthyrningskapacitet kan göra en annan riskbedömning än andra finansiella aktörer.

Några exempel på investeringar framgår av bilden. Högst upp till vänster en fastighet som ingick i en portfölj i Stockholm som förvärvades för 438 miljoner. Vid förvärvet var vakansen 36 miljoner kronor medan de idag, ett halvår senare, reducerats till 27 miljoner.

I Kungsbacka, längst ner till vänster, förvärvades en helt tom fastighet för 137 miljoner. Utöver lokaler om 23 500 kvadratmeter finns en outnyttjad byggrätt om 25 000 kvadratmeter. Vi för idag diskussioner med potentiella hyresgäster både vad avser de tomma lokalerna som nyproduktion.

Vi deltar även i nyproduktion vilket framgår av bilden högst upp till höger – Lindholmen i Göteborg. Vi gick in i projektet med en 80 procentig vakans. I dag har vi tecknat och för långtgående diskussioner om 60 % av vakanserna.

Under föregående år såldes fastigheter för nästa en halv miljard. Merparten av försäljningarna var bostadsfastigheter som såldes till nybildade bostadsrättsföreningar. Bilden längst ner till höger visar bostadsfastigheten Munken i Helsingborg som såldes för drygt 250 miljoner.

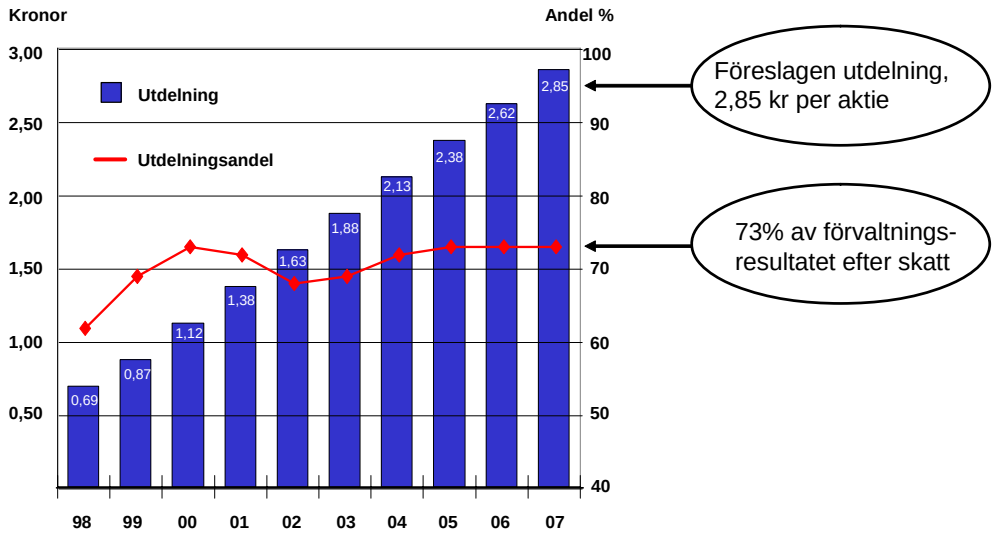
Nordstaden

- Köpt 2004 för 219 miljoner
  Vakans 35 %
  Förvaltningsresultat 4 miljoner
- Färdigställs hösten 2007
  Total investering 390 miljoner
  I princip fullt uthyrd
  Förvaltningsresultat 17 miljoner
- Värde omkring 600 miljoner
  Värdeuppgång ca 200 miljoner
  motsvarande ca 50 %

I Castellum finns många exempel på där vi köpt fastigheter med betydande vakanser och underhållsbehov. Gamla Götabankshuset i Nordstaden, Göteborg, på bilden är ett sådant.

Genom bra uthyrningsarbete och omfattande renoveringar sedan förvärvet 2004 har förvaltningsresultatet ökat från 4 till 17 miljoner och värdet med uppskattningsvis 200 miljoner.

Utdelning



Resultatillväxten har medfört ett förslag om ökad utdelning till 2,85 kronor per aktie, en ökning med 9% mot föregående år.

Förslaget ligger väl i linje med såväl tillväxten i förvaltningsresultatet som tidigare utdelningsandelar i nivån kring 70 %.

Castellumaktiens totalavkastning

	21 mars 2007 kurs 100,75 kr	31 dec. 2006 kurs 91,25 kr	Genomsnitt/år maj 1997–2006
Castellum	+10,4%	+31,3	+24,8%
OMX Stockholm (SIX)	+4,9%	+28,1	+11,1%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	+9,1%	+35,8	+21,2%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	+1,2%	+49,4	+17,5%

För 2006 blev totalavkastningen inklusive utdelning 31 %, vilket motsvarar 3,7 miljarder. Aktien har under de senaste dagarna handlats runt 100 kronor vilket är en 10 procentig uppgång sedan årsskiftet.

Castellum har ett börsvärde på ca 16 miljarder och knappt 8 000 ägare, varav den enskilt största har ca 7 %.

Andelen utländska ägare har under året legat konstant över 50 %, vilket visar att aktie- och fastighetsmarknaden är internationell och att det finns ett stort intresse i att investera i Sverige och i Castellum.

Tio år på Börsen

Förvaltningsresultat	Totalt 6 miljarder	
	15% genomsnittlig tillväxt per år	
	Tillväxt i samtliga 40-talet delårsrapporter	
Fastighetsportfölj	Investeringar	14 miljarder
	Försäljningar	5 miljarder
	Värdeförändring	7 miljarder, genomsnitt 5% per år.
Aktien	Ökat börsvärde och utdelningar – 16 miljarder.	
	Totalavkastning om i genomsnitt 25% per år.	

Innan vi lämnar 2006 bakom oss vill jag göra en liten reflektion:

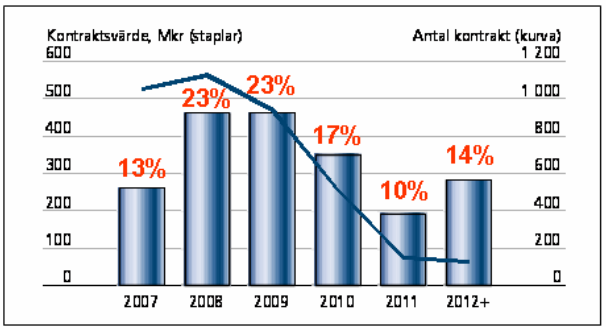
Castellum har nu varit ett börsnoterat bolag i 10 år. Även om historien i affärslivet och på aktiemarknaden har liten påverkan på framtiden kan man ändå konstatera att det varit 10 bra år.

Såväl kassaflöde som fastighetsbestånd har utvecklats mycket väl. Aktiens totalavkastning uppgick till 16 miljarder, motsvarande i genomsnitt 25 % per år.

Vad kan man då förvänta sig av framtiden för sektorn generellt och Castellum specifikt? Jag skall inte göra någon 10-års prognos men det går ändå att blicka 1 – 2 år framåt.

Hyresvärde

	2005	2006	2007	Scenario 2008
Hyresvärde	⇨	⇨	⇨	(↗)



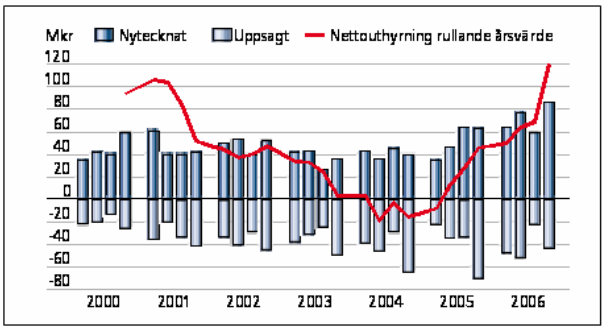
Hyresvärdet har under ett antal år varit stabilt. I takt med tillväxten i svensk ekonomi med stigande efterfrågan på lokaler och begränsad nyproduktion, kommer vakanserna att sjunka undan. Detta innebära att det framgent sannolikt finns ett utrymme för hyresökningar.

Jag tror dock inte att man på kort sikt skall överskatta denna, framför allt beroende på den inlåsningseffekt kontraktsförfallostrukturen har.

Som framgår av diagrammet omförhandlas ca 20% av kontraktsstocken varje år. Det ger en stabilitet och långsiktighet men också en begränsning vid stigande hyresnivåer.

Vakanser

	2005	2006	2007	Scenario 2008
Hyresvärde	⇨	⇨	⇨	(↗)
Vakanser	↗	⇨	↘	(↘)



Vakansen har stigit alltsedan 2002 för att plana ut under 2006. Vakanserna om 13% motsvarande 300 miljoner är idag den största potentialen i Castellum på kort sikt.

Efterfrågan på lokaler är för tillfället mycket bra. Som framgår av diagrammets tog efterfrågan fart under andra halvåret 2005 för att nå de högsta nivåerna någonsin under 2006, då nettouthyrningen uppgick till 120 miljoner.

Även om det finns en fördröjning i tiden mellan att ett hyresavtal skrivs fram till inflyttning är jag övertygad att vi får se sjunkande vakanser de närmaste två åren.

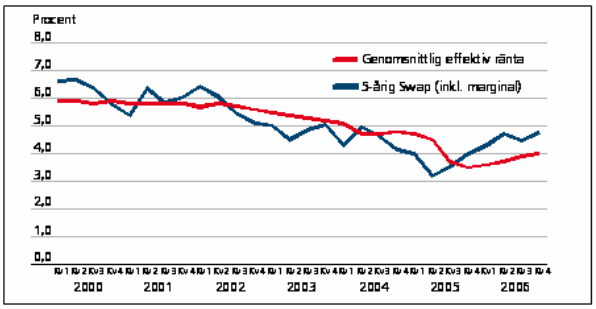
Fastighetskostnader

	2005	2006	2007	Scenario 2008
Hyresvärde	⇨	⇨	⇨	(↗)
Vakanser	↗	⇨	↘	(↘)
Fastighetskostnader (netto)	⇨	↗	⇨	(⇨)

Det har varit några år med mycket volatila energipriser, men dessa tycks ha stabiliserats. Det faktum att vi separat debiterat uppvärmning och fastighetsskatt till kund och att vi hela tiden arbetar med effektiviseringar tillsammans med att vi har väl underhållna fastigheter, gör att jag inte ser något större hot vad avser reala kostnadsökningen.

Räntekostnader

	2005	2006	2007	Scenario 2008
Hyresvärde	⇨	⇨	⇨	(↗)
Vakanser	↗	⇨	↘	(↘)
Fastighetskostnader (netto)	⇨	↗	⇨	(⇨)
Räntekostnader	↘	↘	↗	(↗)



Efter en lång räcka av år med sjunkande räntekostnader, som för Castellum nådde sin lägsta punkt under 2006 med 3,7 %, kan vi i takt med tillväxten i den svenska ekonomin notera stigande räntekostnader.

Riksbanken har höjt reporäntan med 1,75% sedan januari 2006 och förväntas höja den ytterligare under de kommande åren.

Även om en del av räntorna är inlåsta på längre löptider och att det i princip i samtliga våra hyreskontrakt finns indexklausuler, kommer räntekostnaderna med all sannolikhet att öka under de närmaste åren.

Investeringsvolym

	2005	2006	2007	Scenario 2008
Hyresvärde	→	→	→	(↗)
Vakanser	↗	→	↘	(↘)
Fastighetskostnader (netto)	→	↗	→	(→)
Räntekostnader	↘	↘	↗	(↗)
Investeringsvolym	⇨	⇗	(⇗)	(⇗)

Castellums investeringskapacitet 5 miljarder kronor.

För att Castellum skall nå målet om 10 % resultattillväxt är det viktigt att investeringsvolymen är på en hög nivå. 2006 års nivå om 2,3 miljarder var den högsta någonsin. Castellum har en balansräkning som är mycket stark, vilket innebär en investeringskapacitet om 5 miljarder.

Målet är att nyttja den kapacitet, men det viktigaste för Castellum är inte volym utan avkastningen. Jag är övertygad om att vi med våra lokala dotterbolag och närhet till kunden och marknaden kan fortsätta göra bra investeringar, både vad avser volym och avkastning. 2007 har börjat bra med 800 miljoner i investeringar hittills.

Fastighetspriser

	2005	2006	2007	Scenario 2008
Hyresvärde	→	→	→	(↗)
Vakanser	↗	→	↘	(↘)
Fastighetskostnader (netto)	→	↗	→	(→)
Räntekostnader	↘	↘	↗	(↗)
Investeringsvolym	⇨	⇗	(⇗)	(⇗)
Fastighetspriser	⇗	⇗	(⇔)	(?)

Det mest svårförutsägbara är fastighetspriserna. Tillgångsslaget fastigheter, egentligen oavsett kvalité, har under ett antal år haft en mycket positiv utveckling. Det är dock inte sannolikt att denna utveckling kan fortsätta. Hittills är prisbilden till övervägande del en effekt av stor efterfrågan och begränsat utbud.

Jag tror att man under den närmaste tiden får se en mer splittrad bild och en större prisskillnad mellan bra och dåligt än vad vi ser idag. Det finns fortfarande mycket kapital som söker avkastning, men jag tror också att vi får se en hel del ”vinsthemtagningar”.

En prisjustering nedåt behöver inte heller vara negativt för Castellum. I en sådan marknad uppstår många investeringsmöjligheter.

Sammanfattningsvis - även om vi först kommer att få se stigande räntekostnader ser jag relativt positivt på den närmaste framtiden. Castellum och dess 200 medarbetare kommer att göra allt för att även nästa 10-årsperiod skall bli bra.

Därmed är mitt anförande slut – tack skall ni ha!