

# Ekonomisk redovisning

Castellums ekonomiska redovisning för 2018 består av ekonomisk översikt, finansiella rapporter samt redovisningsprinciper och noter. Den ekonomiska översikten består av kvartals- och flerårsöversikt och nyckeltal. Finansiella rapporter består av totalresultat och balansräkning för koncernen och moderbolaget samt resultaträkning för moderbolaget, förändring av eget kapital samt kassaflödesanalys. I redovisningsprinciper och noter lämnas detaljerad och företagsspecifik information som mer ingående beskriver bolagets ekonomiska kontext.



Castellum uppför kontorsfastigheten Citypassagen vid norra infartsleden till Örebro som förväntas vara färdigställd under andra kvartalet 2019. I samarbete med Peab drivs Samspelet, ett projekt som löper under byggprocessen. Syftet är att skapa en plattform för möten, inkludering och integration för barn och ungdomar.

# Kvartalsöversikt

	2018 jan-mars	2018 apr-juni	2018 juli-sept	2018 okt-dec	2018	2017 jan-mars	2017 apr-juni	2017 juli-sept	2017 okt-dec	2017
<b>Resultaträkning, Mkr</b>										
Intäkter	1 352	1 388	1 401	1 436	5 577	1 304	1 259	1 303	1 316	5 182
Fastighetskostnader	-414	-386	-376	-456	-1 632	-442	-344	-349	-470	-1 605
Driftöverskott	938	1 002	1 025	980	3 945	862	915	954	846	3 577
Centrala administrationskostnader	-46	-38	-29	-45	-158	-43	-40	-31	-48	-162
Räntenetto	-227	-209	-197	-202	-835	-227	-219	-215	-224	-885
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>665</b>	<b>755</b>	<b>799</b>	<b>733</b>	<b>2 952</b>	<b>592</b>	<b>656</b>	<b>708</b>	<b>574</b>	<b>2 530</b>
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-	-4	-1	-	-	-5
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter	231	596	2 323	2 066	5 216	940	884	245	2 471	4 540
Värdeförändringar derivat	-7	32	177	-50	152	77	75	52	43	247
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktuell skatt	-2	-1	1	-72	-74	-68	-14	-32	18	-96
Uppskjuten skatt	-122	278	-674	-275	-793	-111	-379	-196	-654	-1 340
<b>Årets/periodens resultat</b>	<b>765</b>	<b>1 660</b>	<b>2 626</b>	<b>2 402</b>	<b>7 453</b>	<b>1 426</b>	<b>1 221</b>	<b>777</b>	<b>2 452</b>	<b>5 876</b>
Övrigt totalresultat	0	134	-102	-24	8	0	39	12	-59	-8
<b>Årets/periodens totalresultat</b>	<b>765</b>	<b>11 794</b>	<b>2 524</b>	<b>2 378</b>	<b>7 461</b>	<b>1 426</b>	<b>1 260</b>	<b>789</b>	<b>2 393</b>	<b>5 868</b>
<b>Balansräkning, Mkr</b>										
Förvaltningsfastigheter	82 031	84 298	87 473	89 168	89 168	74 043	76 490	77 382	81 078	81 078
Goodwill	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659
Övriga tillgångar	842	867	862	1 070	1 070	1 795	1 163	1 353	772	772
Likvida medel	34	84	51	243	243	304	323	258	203	203
<b>S:a tillgångar</b>	<b>84 566</b>	<b>86 908</b>	<b>90 045</b>	<b>92 140</b>	<b>92 140</b>	<b>77 801</b>	<b>79 635</b>	<b>80 652</b>	<b>83 712</b>	<b>83 712</b>
Eget kapital	33 053	34 847	37 371	39 749	39 749	29 294	30 554	31 343	33 736	33 736
Uppskjuten skatteskuld	8 534	8 257	8 934	9 203	9 203	7 196	7 555	7 751	8 405	8 405
Övriga avsättningar	3	3	3	6	6	8	7	5	5	5
Derivat	1 296	1 323	1 126	716	716	1 551	1 431	1 365	1 352	1 352
Räntebärande skulder	39 062	39 992	40 697	40 358	40 358	36 204	37 213	38 147	38 226	38 226
Ej räntebärande skulder	2 618	2 486	1 914	2 108	2 108	3 548	2 875	2 041	1 988	1 988
<b>S:a eget kapital och skulder</b>	<b>84 566</b>	<b>86 908</b>	<b>90 045</b>	<b>92 140</b>	<b>92 140</b>	<b>77 801</b>	<b>79 635</b>	<b>80 652</b>	<b>83 712</b>	<b>83 712</b>
<b>Finansiella nyckeltal</b>										
Överskottsgrad	69%	72%	73%	68%	71%	66%	73%	73%	64%	69%
Räntenivå, genomsnitt	2,4%	2,3%	2,1%	2,0%	2,2%	2,6%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
Räntetäckningsgrad	393%	461%	506%	463%	454%	361%	400%	429%	356%	386%
Avkastning aktuellt substansvärde	8,8%	20,6%	29,9%	24,0%	22,0%	2,7%	16,4%	10,2%	32,1%	18,3%
Avkastning totalt kapital	5,3%	7,3%	15,2%	13,3%	10,6%	9,1%	9,0%	5,8%	16,0%	10,1%
Avkastning eget kapital	9,3%	20,0%	30,2%	25,7%	22,6%	20,0%	16,7%	10,2%	31,3%	20,6%
Investeringar i fastigheter, Mkr	734	1 722	1 000	1 836	5 295	3 192	1 513	727	1 056	6 488
Försäljningar, Mkr	232	155	60	2 188	2 635	832	24	16	3	875
Belåningsgrad	48%	47%	46%	45%	45%	48%	48%	49%	47%	47%
<b>Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)</b>										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201
Förvaltningsresultat, kr	2,43	2,76	2,92	2,68	10,81	2,17	2,40	2,59	2,10	9,26
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	2,27	2,53	2,61	2,24	9,65	1,91	2,15	2,21	2,10	8,39
Resultat efter skatt, kr	2,80	6,08	9,61	8,79	27,27	5,22	4,47	2,84	8,98	21,51
Utestående antal aktier, tusental	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201
Fastighetsvärde, kr	300	309	320	326	326	271	280	283	297	297
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	151	157	168	176	176	133	139	142	153	153
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr	135	142	153	162	162	119	124	127	138	138
Utdelning, kr (2018 föreslagen)	-	-	-	-	6,10	-	-	-	-	5,30
Utdelningsandel	-	-	-	-	56%	-	-	-	-	57%
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>										
Hyresvärde, kr/kvm	1 363	1 386	1 392	1 429	1 407	1 332	1 338	1 341	1 356	1 341
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,9%	93,2%	93,0%	93,3%	93,2%	89,9%	90,0%	91,6%	91,4%	90,9%
Fastighetskostnader, kr/kvm	382	354	344	419	378	397	320	327	423	364
Fastighetsvärde, kr/kvm	18 461	18 762	19 333	20 417	20 417	17 105	17 395	17 569	18 268	18 268

# Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Resultaträkning, Mkr</b>										
Intäkter	5 577	5 182	4 533	3 299	3 318	3 249	3 073	2 919	2 759	2 694
Fastighetskostnader	-1 632	-1 605	-1 497	-1 074	-1 096	-1 105	-1 042	-1 003	-960	-942
Driftsöverskott	3 945	3 577	3 036	2 225	2 222	2 144	2 031	1 916	1 799	1 752
Centrala administrationskostnader	-158	-162	-143	-113	-108	-96	-93	-83	-84	-81
Joint venture (förvaltningsresultat)	-	-	3	23	-	-	-	-	-	-
Räntenetto	-835	-885	-832	-602	-664	-702	-683	-660	-574	-541
<b>Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture</b>	<b>2 952</b>	<b>2 530</b>	<b>2 065</b>	<b>1 533</b>	<b>1 450</b>	<b>1 346</b>	<b>1 255</b>	<b>1 173</b>	<b>1 141</b>	<b>1 130</b>
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-	-5	-163	-	-	-	-	-	-	-
Nedskrivning goodwill	-	-	-373	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter	5 216	4 540	4 085	1 837	344	328	-69	194	1 222	-1 027
Värdeförändringar derivat	152	247	82	216	-660	429	-110	-429	291	102
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	27	-2	-	-	-	-	-	-
Aktuell skatt	-74	-96	-23	-16	-11	-6	-7	-10	-5	-10
Uppskjuten skatt	-793	-1 340	-727	-687	88	-390	404	-217	-685	-35
<b>Årets/periodens resultat</b>	<b>7 453</b>	<b>5 876</b>	<b>4 972</b>	<b>2 881</b>	<b>1 211</b>	<b>1 707</b>	<b>1 473</b>	<b>711</b>	<b>1 964</b>	<b>160</b>
Övrigt totalresultat	8	-8	6	-8	8	3	-4	0	-	-
<b>Årets/periodens totalresultat</b>	<b>7 461</b>	<b>5 868</b>	<b>4 978</b>	<b>2 873</b>	<b>1 219</b>	<b>1 710</b>	<b>1 469</b>	<b>711</b>	<b>1 964</b>	<b>160</b>
<b>Balansräkning, Mkr</b>										
Förvaltningsfastigheter	89 168	81 078	70 757	41 818	37 599	37 752	36 328	33 867	31 768	29 267
Joint venture	-	-	-	526	-	-	-	-	-	-
Goodwill	1 659	1 659	1 659	-	-	-	-	-	-	-
Övriga tillgångar	1 070	772	5 640	269	442	291	259	207	156	201
Likvida medel	243	203	257	39	47	70	44	97	12	8
<b>S:a tillgångar</b>	<b>92 140</b>	<b>83 712</b>	<b>78 313</b>	<b>42 652</b>	<b>38 088</b>	<b>38 113</b>	<b>36 631</b>	<b>34 171</b>	<b>31 936</b>	<b>29 476</b>
Eget kapital	39 749	33 736	29 234	15 768	13 649	13 127	12 065	11 203	11 082	9 692
Uppskjuten skatteskuld	9 203	8 405	7 065	4 299	3 612	3 700	3 310	3 714	3 502	2 824
Övriga avsättningar	6	5	9	14	23	-	-	-	-	-
Derivat	716	1 352	1 582	1 117	1 357	683	1 105	1 003	574	865
Räntebärande skulder	40 358	38 226	38 467	20 396	18 446	19 481	19 094	17 160	15 781	15 294
Ej räntebärande skulder	2 108	1 988	1 956	1 058	1 001	1 122	1 057	1 091	997	801
<b>S:a eget kapital och skulder</b>	<b>92 140</b>	<b>83 712</b>	<b>78 313</b>	<b>42 652</b>	<b>38 088</b>	<b>38 113</b>	<b>36 631</b>	<b>34 171</b>	<b>31 936</b>	<b>29 476</b>
<b>Finansiella nyckeltal</b>										
Överskottsgrad	71%	69%	67%	67%	67%	66%	66%	66%	65%	65%
Räntenivå, genomsnitt	2,2%	2,4%	2,7%	3,0%	3,3%	3,7%	3,9%	4,1%	3,7%	3,7%
Räntetäckningsgrad	454%	386%	348%	351%	318%	292%	284%	278%	299%	309%
Avkastning aktuellt substansvärde	22,0%	18,3%	20,9%	20,4%	7,6%	13,2%	7,9%	6,4%	21,5%	1,6%
Avkastning totalt kapital	10,6%	10,1%	11,9%	10,0%	6,5%	6,4%	5,3%	6,2%	9,8%	2,1%
Avkastning eget kapital	22,6%	20,6%	20,1%	21,7%	9,5%	14,6%	13,5%	6,6%	20,9%	1,6%
Investeringar i fastigheter, Mkr	5 292	6 488	31 491	3 553	2 525	1 768	2 798	2 015	1 506	1 165
Försäljningar, Mkr	2 635	875	6 754	1 140	3 054	687	253	107	227	36
Belåningsgrad	45%	47%	50%	49%	49%	51%	52%	50%	50%	52%
<b>Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)</b>										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	273 201	273 201	234 540	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014
Förvaltningsresultat, kr	10,81	9,26	8,80	8,11	7,67	7,12	6,64	6,21	6,04	5,98
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	9,65	8,39	8,26	7,84	7,17	6,97	6,31	6,08	5,75	6,02
Resultat efter skatt, kr	27,28	21,51	21,20	15,24	6,41	9,03	7,79	3,76	10,39	0,85
Utestående antal aktier, tusental	273 201	273 201	273 201	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014
Fastighetsvärde, kr	326	297	259	221	199	200	192	179	168	155
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	176	153	133	112	99	93	87	84	80	71
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	162	138	121	100	87	84	78	75	74	63
Utdelning, kr (2018 föreslagen)	6,10	5,30	5,00	4,25	3,99	3,69	3,43	3,21	3,12	3,04
Utdelningsandel	56%	57%	57%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	51%
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>										
Hyresvärde, kr/kvm	1 407	1 341	1 304	1 095	1 064	1 036	1 015	995	974	969
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,2%	90,9%	91,3%	90,3%	88,7%	88,4%	88,6%	89,3%	89,0%	89,8%
Fastighetskostnader, kr/kvm	378	364	376	316	307	307	298	300	298	300
Fastighetsvärde, kr/kvm	20 417	18 268	16 558	12 282	11 118	10 285	9 916	9 835	9 499	9 036

# Finansiella nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 208.

	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)*	273 201	273 201
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)*	273 201	273 201

\*Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinlaget (d v s teckningsrättens värde) i genomförd nyemission och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie. Omräkningsfaktorn är 1,15.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, d v s tillväxt i förvaltningsresultatet, och målet är att förvaltningsresultatet årligen ska öka med minst 10%. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen ska delas ut till aktieägarna - minst 50% av förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet beräknas såväl före betald skatt som efter den teoretiska betalda skatt Castellum skulle betala på förvaltningsresultatet såvida inga förlustavdrag förelåg.

Förvaltningsresultat	jan-dec 2018		jan-dec 2017	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	8 320	30,45	7 312	26,76
Återläggning				
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-	-	5	0,02
Värdeförändring fastighet	-5 216	-19,09	-4 540	-16,62
Värdeförändring derivat	-152	-0,55	-247	-0,90
<b>= Förvaltningsresultat</b>	<b>2 952</b>	<b>10,81</b>	<b>2 530</b>	<b>9,26</b>
<b>EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)</b>				
Förvaltningsresultat	2 952	10,81	2 530	9,26
Återläggning: Aktuell skatt förvaltningsresultat	-316	-1,16	-239	-0,87
<b>EPRA Earnings / EPRA EPS</b>	<b>2 636</b>	<b>9,95</b>	<b>2 291</b>	<b>8,39</b>

## SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Castellums fall goodwill, derivat och uppskjuten skatteskuld. Aktuellt substansvärde utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskulds marknadsvärde.

Substansvärde	jan-dec 2018		jan-dec 2017	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	39 749	145	33 736	123
Återläggning:				
Derivat enligt balansräkning	716	3	1 352	5
Goodwill enligt balansräkning	-1 659	-6	-1 659	-6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	9 203	34	8 405	31
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>48 009</b>	<b>176</b>	<b>41 834</b>	<b>153</b>
Avdrag				
Derivat enligt ovan	-716	-3	-1 352	-5
Bedömd verklig uppskjuten skatt 6%*	-2 975	-11	-2 850	-10
<b>Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>44 318</b>	<b>162</b>	<b>37 632</b>	<b>138</b>

\*Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under 2 år med en nominell skatt om 21,4%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%, dels att fastigheterna realiserar under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 20,6% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 8%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

**FINANSIELL RISK**

Castellums strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter under lågt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 50% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

	jan-dec 2018	jan-dec 2017
<b>Räntetäckningsgrad</b>		
Förvaltningsresultat	2 952	2 530
Återläggning; Räntenetto	835	885
<b>Förvaltningsresultat exkl. räntenetto</b>	<b>3 787</b>	<b>3 415</b>
Räntetäckningsgrad	454%	386%
<b>Belåningsgrad</b>		
Räntebärande skulder	40 358	38 226
Likvida medel	-243	-203
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>40 115</b>	<b>38 023</b>
Förvaltningsfastigheter	89 168	81 078
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	-31	-23
Sålda ej frånträdde fastigheter	164	15
<b>Förvaltningsfastigheter netto</b>	<b>89 301</b>	<b>81 070</b>
Belåningsgrad	45%	47%

**INVESTERING**

För att nå det övergripande målet om 10% tillväxt i förvaltningsresultatet kr/aktie, ska Castellum årligen nettoinvestera för minst 5% av fastighetsvärdet.

	jan-dec 2018	jan-dec 2017
<b>Nettoinvestering</b>		
Förvärv	2 455	3 595
Ny-, till- och ombyggnation	2 837	2 893
<b>Summa investering</b>	<b>5 292</b>	<b>6 488</b>
Försäljningspris	-2 635	-875
<b>Nettoinvestering</b>	<b>2 657</b>	<b>5 613</b>
<b>Andel av fastighetsvärdet, %</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>

**Övriga nyckeltal**

	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Överskottsgrad	71%	69%
Räntenivå, genomsnitt	2,2%	2,4%
Avkastning långsiktigt substansvärde	18,5%	19,6%
Avkastning aktuellt substansvärde	22,0%	18,3%
Avkastning totalt kapital	10,6%	10,1%
Avkastning eget kapital	22,6%	20,6%
Fastighetsvärde kr/aktie	326	297
Bruttouthyrning	408	600
Nettouthyrning	161	310

# Finansiella rapporter 2018

Totalresultat för koncernen	126
Balansräkning för koncernen	127
Resultaträkning och totalresultat för moderbolaget	128
Balansräkning för moderbolaget	129
Förändring av eget kapital	130
Kassaflödesanalys	131

## Redovisningsprinciper och noter

1. Redovisningsprinciper	132
2. Rörelsesegment	135
3. Hyresintäkter	136
4. Fastighetskostnader	137
5. Centrala administrationskostnader	137
6. Förvävs- och omstruktureringskostnader	137
7. Ränte- och finansiella intäkter	137
8. Ränte- och finansiella kostnader	138
9. Värdeförändringar	138
10. Inkomstskatter	138
11. Personal och styrelse	138
12. Förvaltningsfastigheter	140
13. Inventarier	141
14. Goodwill	142
15. Eget kapital och substansvärde	142
16. Skulder	143
17. Uppskjuten skatteskuld/fordran	143
18. Övriga avsättningar	144
19. Derivat	144
20. Finansiell riskhantering	144
21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146
22. Ställda säkerheter	146
23. Eventualförpliktelser	146
24. Andelar i koncernföretag	146
25. Långfristiga fordringar, koncernföretag	146
26. Finansiella instrument	147
27. Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	147
28. Händelser efter balansdagen	147

# Totalresultat för koncernen

Mkr		2018	2017
Hysesintäkter	Not 3	5 185	4 783
Serviceintäkter		392	399
<b>Intäkter</b>		<b>5 577</b>	<b>5 182</b>
Driftskostnader	Not 4	-753	-699
Underhåll	Not 4	-167	-194
Tomträttsavgäld	Not 4	-23	-23
Fastighetsskatt	Not 4	-315	-305
Uthyrning och fastighetsadministration	Not 4	-374	-384
<b>Driftsöverskott</b>		<b>3 945</b>	<b>3 577</b>
Centrala administrationskostnader	Not 5	-158	-162
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	Not 6	-	-5
<i>Räntenetto</i>			
Ränteintäkter	Not 7	22	4
Räntekostnader	Not 8	-857	-889
<b>Förvaltningsresultat inkl förvärv och omstruktureringskostnader</b>		<b>2 952</b>	<b>2 525</b>
<b>- varav förvaltningsresultat</b>		<b>2 952</b>	<b>2 530</b>
<i>Värdeförändringar</i>	Not 9		
Fastigheter		5 216	4 540
Derivat		152	247
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 320</b>	<b>7 312</b>
Aktuell skatt	Not 10	-74	-96
Uppskjuten skatt	Not 10	-793	-1 340
<b>Årets resultat*</b>		<b>7 453</b>	<b>5 876</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som kommer att omföras till årets resultat</i>			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet		151	72
Värdeförändring derivat, valutasäkring utlandsverksamhet		-143	-80
Uppskjuten skatt hänförligt till ovan		-	-
<b>Årets totalresultat*</b>		<b>7 461</b>	<b>5 868</b>
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)			
Genomsnittligt antal aktier, tusental		273 201	273 201
Resultat per aktie, kr		27,28	21,51

\*Årets resultat respektive totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

# Balansräkning för koncernen

Mkr		31 dec 2018	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	Not 12, 22	89 168	81 078
Materiella anläggningstillgångar	Not 13	123	83
Goodwill	Not 14	1 659	1 659
Övriga långfristiga tillgångar		23	24
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>90 973</b>	<b>82 844</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	Not 3	47	45
Fordran fastighetsförsäljning		164	15
Övriga fordringar		410	375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		303	230
Likvida medel		243	203
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 167</b>	<b>868</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 140</b>	<b>83 712</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	Not 15	137	137
Övrigt tillskjutet kapital		12 434	12 434
Reserver		5	-3
Innehav utan bestämmande inflytande		-2	-2
Balanserad vinst		27 175	21 170
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 749</b>	<b>33 736</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	Not 17	9 203	8 405
Övriga avsättningar	Not 18	6	5
Derivat	Not 19	716	1 352
Långfristiga räntebärande skulder	Not 20	40 358	38 226
Övriga långfristiga skulder		307	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>50 590</i>	<i>47 988</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		141	124
Skatteskulder		161	211
Övriga skulder		312	526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 187	1 127
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 801</i>	<i>1 988</i>
<b>Summa skulder</b>		<b>52 391</b>	<b>49 976</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 140</b>	<b>83 712</b>



## Resultaträkning för moderbolaget

Mkr		2018	2017
Intäkter	Not 3	80	72
Centrala administrationskostnader	Not 5	-193	-179
<i>Finansiella poster</i>			
Nedskrivning andelar i koncernföretag		-23	-2 200
Finansiella intäkter	Not 7	2 526	4 391
Finansiella kostnader	Not 8	-952	-926
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>		<b>1 438</b>	<b>1 158</b>
<i>Värdeförändringar</i>			
Derivat	Not 9	108	284
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 545</b>	<b>1 442</b>
Aktuell skatt	Not 10	-	-
Uppskjuten skatt	Not 10	-67	-83
<b>Årets resultat</b>		<b>1 478</b>	<b>1 359</b>

## Totalresultat för moderbolaget

Mkr		2018	2017
Årets resultat enligt resultaträkningen		1 478	1 359
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som kommer att omföras till årets resultat</i>			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet		93	67
Värdeförändring derivat, valutasäkring utlandsverksamhet		-99	-67
<b>Årets totalresultat</b>		<b>1 472</b>	<b>1 359</b>

# Balansräkning för moderbolaget

Mkr		31 dec 2018	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	Not 13	51	53
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	Not 23, 24	19 678	19 661
Uppskjuten skattefordran	Not 18	12	79
Långfristiga fordringar, koncernföretag	Not 25	29 062	30 914
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		48 752	50 654
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 803</b>	<b>50 707</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar, koncernföretag		10 361	7 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36	52
Övrig fordran		10	1
Likvida medel		1	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 408</b>	<b>7 574</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 211</b>	<b>58 281</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	Not 15	137	137
Reservfond		20	20
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för verkligt värde		-8	-2
Överkursfond		8 433	8 433
Balanserad vinst		7 758	7 847
Årets resultat		1 478	1 359
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 818</b>	<b>17 794</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Derivat	Not 19	716	1 352
Långfristiga räntebärande skulder	Not 20	36 738	34 303
Långfristiga räntebärande skulder, koncernföretag		3 711	4 627
<i>Summa långfristiga skulder</i>		41 165	40 282
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernföretag		64	60
Övriga kortfristiga skulder		4	-
Leverantörsskulder		4	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	156	144
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		228	205
<b>Summa skulder</b>		<b>41 393</b>	<b>40 487</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 211</b>	<b>58 281</b>

## Förändring av eget kapital

Koncernen, Mkr (not 15)	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						Balanserad vinst	Totalt eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomäkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Innehav utan bestämmande inflytande		
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>51</b>	<b>-46</b>	<b>-2</b>	<b>16 660</b>	<b>29 234</b>
Utdelning mars och sept 2017 (5,00 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	-1 366	-1 366
Årets resultat 2017	-	-	-	-	-	-	5 876	5 876
Övrigt totalresultat 2017	-	-	-	78	-80	-	-	-8
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>123</b>	<b>-126</b>	<b>-2</b>	<b>21 170</b>	<b>33 736</b>
Utdelning mars och sept 2018 (5,30 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	-1 448	-1 448
Årets resultat 2018	-	-	-	-	-	-	7 453	7 453
Övrigt totalresultat 2018	-	-	-	151	-143	-	-	8
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>274</b>	<b>-269</b>	<b>-2</b>	<b>27 175</b>	<b>39 749</b>

Moderbolaget, Mkr (not 15)	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde		Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
				Valutaomäkningsreserv	Valutasäkringsreserv			
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>-19</b>	<b>8 433</b>	<b>9 213</b>	<b>17 801</b>
Utdelning mars och sept 2017 (5,00 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	-1 366	-1 366
Årets resultat 2017	-	-	-	-	-	-	1 359	1 359
Övrigt totalresultat 2017	-	-	-	67	-67	-	0	0
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>20</b>	<b>84</b>	<b>-86</b>	<b>8 433</b>	<b>9 206</b>	<b>17 794</b>
Utdelning mars och sept 2018 (5,30 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	-1 448	-1 448
Årets resultat 2018	-	-	-	-	-	-	1 478	1 478
Övrigt totalresultat 2018	-	-	-	93	-99	-	-	-6
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>20</b>	<b>177</b>	<b>-185</b>	<b>8 433</b>	<b>9 236</b>	<b>17 818</b>

# Kassaflödesanalys

Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
<b>Löpande verksamhet</b>				
Driftsöverskott	3 945	3 577	80	72
Centrala administrationskostnader	-158	-162	-193	-179
Återläggning av avskrivningar	19	14	7	5
Betalt finansnetto	-829	-878	24	8
Betald skatt	-75	-3	-	-
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	8	-8	-	-
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b>	<b>2 910</b>	<b>2 540</b>	<b>-82</b>	<b>-94</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Förändring kortfristiga fordringar	-225	-74	-2 833	1 632
Förändring kortfristiga skulder	-200	-223	14	-744
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 485</b>	<b>2 243</b>	<b>-2 901</b>	<b>794</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-2 837	-2 893	-	-
Förvärv av fastigheter	-2 455	-3 595	-	-
Förändring skuld vid förvärv av fastigheter	8	12	-	-
Försäljning av fastigheter	2 635	875	-	-
Förändring fordran vid försäljning av fastigheter	-149	4 956	-	-
Investeringar i övrigt, netto	-85	-48	1 485	-1 978
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-2 883</b>	<b>-693</b>	<b>1 485</b>	<b>-1 978</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
	not 27			
Nyupplåning räntebärande skulder	2 025	-241	1 885	7 116
Förändring övriga långfristiga skulder	307	-	-	-
Förändring långfristiga fordringar	11	3	1 437	-4 566
Lösen räntederivat	-457	-	-457	-
Utbetald utdelning	-1 448	-1 366	-1 448	-1 366
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>438</b>	<b>-1 604</b>	<b>1 417</b>	<b>1 184</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>40</b>	<b>-54</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Likvida medel ingående balans	203	257	0	0
<b>Likvida medel utgående balans</b>	<b>243</b>	<b>203</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

# Redovisningsprinciper och noter

(Alla belopp i Mkr om inget annat anges.)

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmän information

De finansiella rapporterna för Castellum AB (Moderbolaget) för räkenskapsåret som slutar den 31 december 2018 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 1 februari 2019 och kommer att föreläggas årsstämman 2019 för fastställande. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ), med säte i Göteborg, Sverige. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

### Grunder för redovisningen

Castellums räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster.

### Kritiska bedömningar och uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

### Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10%. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 12.

### Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

### Uppskjuten skatteskuld

Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efter av Riksdagen beslutad skattesats om 21,4% för 2019 och 2020 samt 20,6% från 2021 och framåt. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

### Förvaltningsresultat

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde från den löpande förvaltningen, d v s tillväxt i förvaltningsresultatet, och målet är att förvaltningsresultatet årligen ska öka med minst 10%. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen ska delas ut till aktieägarna - minst 50% av förvaltningsresultatet. Således har storleken på värdeförändringarna inte målsatts, de ingår inte i basen för utdelning och de ingår inte heller i någon annan bas, exempelvis företagsledningens incitamentsprogram. För att ge en rättvisande bild av Castellums syn på sin verksamhet har rapporten över totalresultatet utformats med hänsyn till detta - d v s redovisning av värdeförändringar (ej kassaflödespåverkande) sker efter kassaflödespåverkande poster

och en resultatrad har infogats som verksamheten styrs och målsätts på, d v s förvaltningsresultatet.

### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

### Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande, vilket erhålls då Castellum uppnår rösträttsmajoritet. Alla bolag i koncernen är helägda. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 24 angivna dotterföretagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast avseende Castellums innehavstid. Interna försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Omräkning av räkenskaper till svenska kronor för den utländska verksamheten sker genom att balansräkningen omräknas till balansdagens kurs, förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs, medan resultaträkningen omräknas till periodens genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

### Intäkter

#### Hyres- och serviceintäkter

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten m m. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

#### Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av fastighet via bolag netto redovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste kvartalsrapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste kvartalsrapport.

#### Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteutgifter och redovisas i den period de avser. I finansiella intäkter redovisas även erhållna koncernbidrag samt erhållna och anteciperad utdelning. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effektivräntemetoden.

#### Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvesteringar.

tering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från räntederivatavtal resultatförs för den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Ersättning enligt incitamentsprogram, vilket är kontantreglerat och utbetalas som ej pensionsgrundande lön, redovisas i takt med måluppfyllelse och programmets löptid.

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Huvuddelen av Castellum-koncernens åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad när de uppstår. Ett mindre antal personer har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Det finns dock inget som indikerar några väsentliga åtaganden överstigande vad som är utbetalt till Alecta.

### Inkomstskatter

Inkomstskatt fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner vilka redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22%, medan uppskjuten skatt beräknas utifrån de lägre skattesatser som gäller från och med 2019 (21,4%) respektive 2021 (20,6%) i Sverige. Avseende Danmark och Finland beräknas aktuell och uppskjuten skatt till 22% respektive 20%.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på temporära skillnader, som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde, redovisas i Castellum enligt balansräkningsmetoden. Således finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. I Castellum finns framför allt tre poster där det föreligger temporära skillnader – fastigheter, underskottsavdrag och beskattade reserver. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är troligt att underskottsavdragen kommer att kunna kvittas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde, likaså på obesattade reserver. Vid förändring av ovan nämnda poster förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

Årets förvärv har redovisats som tillgångsförvärv, innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen.

### Aktuell skatt

Utöver uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen även aktuell skatt, vilken motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

### Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Castellums förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter samt not 3.

Tomträttsavtal är, sett ur ett redovisningsperspektiv, operationellt leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser.

Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där

Castellum är leasetagare. Även dessa leasingavtal är operationella leasingavtal och avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Castellum ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar en investering i en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

### Värdering

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 12. I noten finns även bland annat angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på en värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. För att säkerställa den interna värderingen görs externa värderingar på del av beståndet.

### Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl realiserad som realiserad värdeförändring. Den realiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas realiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur den realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras räntekostnad under produktionstiden.

### Förvärv och försäljning

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år förutom för datorer som bedöms ha en nyttjandeperiod på tre år.

### Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade dotterföretags identifierbara nettotillgångar vid förvärvstidpunkten.

I koncernen är redovisad goodwill hänförlig till uppskjuten skatt. Vid förvärvstidpunkten värderas goodwill till anskaffningsvärde för att därefter värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller när det finns en indikation på att redovisat värde inte är återvinningsbart.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna ränte- och valutaderivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultat-räkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckt.

### Likvida medel

Likvida medel kan utgöras av koncernens disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, samt bankdepositioner med restlöptid om maximalt tio (10) bankdagar, och kortfristiga placeringar i statsskuldväxlar och bank- respektive kommuncertifikat med restlöptid om maximalt tre (3) månader. Per 31 december utgjordes likvida medel enbart av disponibla tillgodohavanden i bank.

### Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av. Samtliga Castellums finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms- och skattefordringar samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreservering. Det görs löpande bedömning av kreditreservering baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp.

Fordringar i moderbolag består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet av säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp och givet värdet på säkerheterna uppgår reserven till oväsentliga belopp. För jämförelsesiffrorna enligt IAS 39: finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla fordran.

### Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Merparten av Castellums kreditavtal är långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anses även dessa vara långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

### Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

### Derivat

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har Castellum ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat uppstår värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de räntederivatavtal Castellum hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året. För under året lösta räntederivatavtal redovisas och beräknas en orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före lösen jämfört med värdering vid utgången av föregående år. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs för den period de avser.

Castellum använder valutaderivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark och Finland samt för att hantera valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den interantionella kapitalmarknaden. Finansiering av investering i utlandet kan åstadkommas dels genom upptagande av krediter i utländska bolagets funktionella valuta, dels genom att ingå valutaderivat. Castellum tillämpar säkringsredovisning för såväl nettoinvesteringar i utlandsverksamhet samt valutsäkring av upplåning i internationell kapitalmarknad i de fall där valutaderivat används. Dessa redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdagen och därefter till verkligt värde där den effektiva delen av valutakursförändringen avseende säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat medan den ineffektiva delen redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde används balansdagens kurs.

Vid tidpunkten för säkringarnas ingående finns säkringsdokumentation som beskriver säkringarna och bolagets strategi och riskhantering samt en beskrivning av säkringarnas effektivitet och hur den mäts och följs upp.

Säkringarna bedöms som mycket effektiva baserat på nedanstående kriterier.

Det föreligger ett ekonomiskt samband mellan den säkrade posten och säkringsinstrumentet. Effekten av kreditrisken dominerar inte de förändringar som följer av det ekonomiska sambandet säkringskvoten för säkringsförhållandet är densamma som den som följer av den kvantitet av den säkrade posten som företaget faktiskt säkrar och den kvantitet av säkringsinstrumentet som företaget faktiskt använder för att säkra mängden säkrade poster.

Om en säkring upphör att vara effektiv av skäl relaterat till säkringskvoten men inget förändras i riskstrategin kommer bolaget att ombalansera säkringen.

Castellum designar bara spotrisken i säkringar med terminer och övriga delar av marknadsvärde redovisas i resultaträkningen.

Koncernen avbyter säkringsredovisning bara när säkringen inte längre uppfyller kvalificeringskriterierna som när säkringsinstrumenten avyttras eller löses eller när en säkrad prognos inte längre uppfyller kraven på att vara mycket sannolik. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisk, s k CVA och DVA.

### Eget kapital

#### Återköp av egna aktier

Vid återköp av egna aktier reduceras eget kapital med betald köpeskilling inklusive eventuella transaktionskostnader.

### Utdelningar

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut. Anteciperad utdelning redovisas hos mottagaren som finansiell intäkt.

### Resultat per aktie

Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

### Avsättningar

Avsättningar avser skulder som är ovissa avseende betalningstidpunkt eller belopp. En avsättning redovisas då det föreligger avtalsmässiga förpliktelser, domstolsutslag eller annan legal grund som medför att det



sannolikt kommer att innebära framtida utbetalningar. Bedömning av avsatt belopp sker löpande. Värdering av förpliktelser som förfaller om mer än ett år sker genom diskontering.

### Definition av rörelsesegment

Koncernens verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per geografiskt område. Rörelsesegment konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Således har någon fördelning av gemensamma kostnader ej gjorts. Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas i noten för segment.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

### Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

### Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

### Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

### Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser till förmån för dotterbolag, är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer, d v s de redovisas inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning.

### Nya redovisningsprinciper

#### Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

##### Nya standarder vilka trätt i kraft 2018

1 januari 2018 trädde IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ikraft. Castellums intäkter omfattas till övervägande del av IAS 17 Leasing, förutom utdebitering av vissa intäkter som omfattas av IFRS 15. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Införändring

det av IFRS 15 medför således att Castellums intäkter delas upp i två rader – Hyresintäkter och Serviceintäkter. Således uppstår ingen resultatpåverkan på intäkter eller redovisat resultat. Jämförelseperioder har räknats om. Vidare trädde IFRS 9 ikraft vid årsskiftet och ersätter därmed IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. Den enskilt största posten som berörs i Castellum är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Vidare bedöms säkringsredovisningen av nettoinvesteringen i Danmark vara fortsatt effektiv under den nya standarden. Således medför IFRS 9 ingen påverkan på Castellums resultat- och balansräkning.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

#### Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2019 och framåt

IFRS 16 Leasingavtal antogs 2017 med ikraftträdande 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetaagare. Castellums intäkter genereras i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare i IFRS 16. Castellum kommer att börja tillämpa standarden fr.o.m. 1 januari 2019 och således sker ingen retroaktiv tillämpning, dvs tillämpning av den förenklade metoden där nyttjanderättens redovisade värde baseras på motsvarande värde för leasingskulden vid övergångstidpunkten. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls.

Castellum är leasetaagare avseende främst tomträttsavtal, vilket medför att redovisningen förändras från och med 2019. Förändringen får ingen påverkan på resultatet, men däremot sker förflyttning inom resultaträkningen där tomträttsavgälden istället för att redovisas som en fastighetskostnad kommer redovisas som en finansiell post i anslutning till finansnettot och uppskattas vara 15 Mkr. Vidare kommer balansräkningen påverkas genom att nuvärdet av framtida tomträttsavgälder ska redovisas som en tillgång respektive skuld. Per 1 januari 2019 bedöms skulden och tillgången uppgå till ca 480 Mkr. Utöver tomträttsavtal är Castellum leasetaagare endast i begränsad omfattning, vilket inte kommer påverka resultat- och balansräkning.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsut-talanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Castellums resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

#### Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2018 har inte haft någon väsentlig påverkan på Castellums redovisning utan främst medfört något ökat upplysningskrav.

## Not 2 Rörelsesegment

Koncernens rörelsesegment utgörs av följande områden; Mitt (Örebro, Västerås, Linköping, Norrköping, Jönköping och Växjö), Väst (Storgöteborg inkl. Borås och Halmstad), Stockholm-Norr (Stockholm, Sundsvall, Gävle och Uppsala), Öresund (Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn), Finland. Rörelsesegmenten är identifierade efter geografiska verksamhetsområden vilket är i enlighet med hur de följs upp och analyseras av den högste verkställande beslutsfattaren inom koncernen. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter.

Under 2018 har Uppsala som ort flyttats från segmentet Mitt till Stockholm-Norr.

Rörelsesegment	Mitt		Väst		Stockholm-Norr		Öresund		Finland		Ofördelade poster		Summa segment	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter, externt	1 319	1 422	1 151	1 069	1 671	1 309	1 020	949	24	0	0	34	5 185	4 783
Serviceintäkter, externt	89	86	76	83	124	117	102	104	2	0	-1	9	392	399
<b>Intäkter</b>	<b>1 408</b>	<b>1 508</b>	<b>1 227</b>	<b>1 152</b>	<b>1 795</b>	<b>1 426</b>	<b>1 122</b>	<b>1 053</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>43</b>	<b>5 577</b>	<b>5 182</b>
Fastighetskostnader	-451	-502	-357	-318	-469	-385	-340	-355	-6	-	-9	-45	-1 632	-1 605
Driftsoverskott	957	1 006	870	834	1 326	1 041	782	698	20	-	-10	-2	3 945	3 577
Centraladministration	-8	-25	-8	-21	-14	-10	-10	-9	-	-	-118	-97	-158	-162
Ränteintäkter	11	22	9	7	12	45	21	25	-	-	-53	-95	0	4
Räntekostnader	-141	-265	-184	-194	-339	-287	-191	-168	-10	-	30	25	-835	-889
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>819</b>	<b>738</b>	<b>687</b>	<b>626</b>	<b>985</b>	<b>789</b>	<b>602</b>	<b>546</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-151</b>	<b>-169</b>	<b>2 952</b>	<b>2 530</b>
Förvärvs- och omstr.kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5	-	-5
Värdeförändring fastigheter	1 056	662	1 286	1 198	2 405	2 545	460	144	-	-	9	-9	5 216	4 540
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152	247	152	247
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 875</b>	<b>1 400</b>	<b>1 973</b>	<b>1 824</b>	<b>3 390</b>	<b>3 334</b>	<b>1 062</b>	<b>690</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>64</b>	<b>8 320</b>	<b>7 312</b>
Förvaltningsfastigheter	19 396	21 560	19 910	18 010	32 154	25 696	16 889	15 811	819	-	-	-	89 168	81 078
varav årets investeringar	1 107	1 066	1 644	1 834	1 276	3 208	434	380	831	-	-	-	5 292	6 488

Av koncernens externa hyresintäkter resp. förvaltningsfastigheter avser 368 Mkr (255) hyresintäkter från hyresgäster i Danmark och 5 671 Mkr (5 395) förvaltningsfastigheter belägna i Danmark.



## Not 3 Intäkter

### Hyresvärde

De totala intäkterna (hyres- och serviceintäkter) för koncernen uppgick till 5 577 Mkr (5 182). Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor samt serviceintäkter. Med hyresvärde avses erhållna intäkter plus bedömd marknadsyra för ej uthyrda ytor. I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg. Tabellen nedan visar hyresvärdet kr/kvm fördelat per fasthetskategori och geografiskt område. Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med 3% (3%) mot föregående år.

Hyresvärde, kr/kvm	Kontor		Samhällsfastighet		Lager/Logistik	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Mitt	1 397	1 354	1 518	1 563	767	774
Öresund	1 984	1 898	2 125	2 118	837	772
Stockholm	2 122	1 963	2 869	2 565	1 142	1 063
Väst	1 602	1 488	1 280	1 250	763	748
Norr	1 584	1 531	1 574	1 545	-	-
Finland	3 577	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>1 731</b>	<b>1 636</b>	<b>1 739</b>	<b>1 712</b>	<b>858</b>	<b>825</b>

Hyresvärde, kr/kvm	Handel		Lätt industri		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Mitt	1 261	1 258	818	784	1 298	1 271
Öresund	1 478	1 471	782	726	1 613	1 541
Stockholm	1 402	1 291	1 149	1 105	1 701	1 621
Väst	1 253	1 159	819	785	1 093	1 072
Norr	1 597	-	-	-	1 578	1 536
Finland	-	-	-	-	3 577	-
<b>Totalt</b>	<b>1 367</b>	<b>1 282</b>	<b>882</b>	<b>846</b>	<b>1 407</b>	<b>1 341</b>

### Omförhandling

De kommersiella hyreskontrakten, för vilka hyrorna betalas in kvartalsvis i förskott, är tecknade på viss tid, vilket innebär att en förändring av marknadshyrorna inte ger ett direkt utslag i hyresintäkterna. Aftalade hyresnivåer gäller formellt sett tills dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul innebärande en uppräknig av hyran motsvarande en viss andel av inflationen under föregående år.

Kontraktförfallostrukturen avseende Castellums bestånd framgår av efterföljande tabell, där kontraktvärde avser årsvärde. Den relativt låga andelen förfall under 2019 beror på att merparten, på grund av uppsägningstider, redan omförhandlats under 2018. Den vanligast förekommande löptiden på ett nytecknat kontrakt är 3-5 år med en uppsägningstid om nio månader. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 3,9 år (4,0).

Kontraktförfallostruktur	Antal kontrakt	Tkvm	Kontraktvärde, Mkr	Andel av värdet
<b>Kommersiellt, löptid</b>				
2019	1 730	346	437	8%
2020	1 567	829	1 138	21%
2021	1 151	686	951	17%
2022	853	566	852	16%
2023	227	375	533	10%
2024+	366	893	1 394	26%
<b>Summa</b>	<b>5 894</b>	<b>3 695</b>	<b>5 305</b>	<b>98%</b>
Bostäder	461	35	41	1%
P-platser och övrigt	6 345	286	86	1%
<b>Totalt</b>	<b>12 700</b>	<b>4 016</b>	<b>5 432</b>	<b>100%</b>

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden i Castellum under 2018 var 93,2% (90,9%) inkl. rabatter om 87 Mkr (97). I periodens hyresintäkter ingår engångsersättning om 14 Mkr (6) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Bruttouthyrningen, d v s årshyra för total uthyrning, under året uppgick till 408 Mkr (600), varav 109 Mkr (198) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 247 Mkr (290), varav 11 Mkr (7) avsåg konkurser och 19 Mkr (18) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående uppsägningstid.

Nettouthyrning för året uppgick därmed till 161 Mkr (310). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9-18 månader. I årets nettouthyrning ingår inte årets uthyrningar om totalt 146 Mkr avseende nybyggnation för såväl E.ON som Domstolsverket i Malmö eftersom Castellum inväntar slutlig detaljplan.

Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontor		Samhällsfastighet		Lager/Logistik	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Mitt	93,2%	89,5%	97,3%	97,6%	91,6%	88,7%
Öresund	88,3%	84,8%	97,9%	93,9%	90,1%	82,6%
Stockholm	94,1%	92,9%	97,5%	91,0%	94,6%	91,6%
Väst	93,0%	89,2%	96,5%	96,0%	89,4%	92,0%
Norr	86,5%	88,2%	96,5%	96,7%	-	-
Finland	99,6%	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>91,9%</b>	<b>88,8%</b>	<b>97,2%</b>	<b>95,3%</b>	<b>91,3%</b>	<b>89,8%</b>

Ekonomisk uthyrningsgrad	Handel		Lätt industri		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Mitt	97,5%	92,2%	95,7%	95,8%	94,6%	91,9%
Öresund	91,3%	89,2%	84,1%	69,5%	90,1%	85,8%
Stockholm	94,8%	95,6%	92,7%	87,0%	94,9%	92,9%
Väst	96,6%	95,6%	94,9%	94,9%	92,4%	91,6%
Norr	88,0%	87,7%	-	-	93,4%	93,9%
Finland	-	-	-	-	99,6%	-
<b>Totalt</b>	<b>94,8%</b>	<b>93,7%</b>	<b>92,4%</b>	<b>88,9%</b>	<b>93,2%</b>	<b>90,9%</b>

### Riskspridning, kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktportföljen. Koncernen har ca 5 900 kommersiella kontrakt och 461 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av nedanstående tabell. Såväl det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för ca 2% av koncernens totala hyresintäkter, vilket innebär att Castellums exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

Kontraktstorlek, Mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktvärde, Mkr	Andel
<b>Kommersiellt</b>				
<0,25	2 796	22%	222	4%
0,25-0,5	993	8%	363	7%
0,5-1,0	800	6%	565	11%
1,0-3,0	775	6%	1 311	24%
>3,0	530	4%	2 844	52%
<b>Summa</b>	<b>5 894</b>	<b>46%</b>	<b>5 305</b>	<b>98%</b>
Bostäder	461	4%	41	1%
P-platser och övrigt	6 345	50%	86	1%
<b>Totalt</b>	<b>12 700</b>	<b>100%</b>	<b>5 432</b>	<b>100%</b>

De kommersiella kontraktens spridning på olika branscher framgår av tabellen nedan.

Branschfördelning kommersiella kontrakt (GICS-kod)	Kontraktvärde, Mkr	Andel
Statlig och kommunal verksamhet	1 248	24%
Kommersiella tjänster, konsulter	949	18%
Detaljhandel inkl. grossister	577	11%
Industrivaror- och tjänster	548	10%
IT: mjukvara, hårdvara samt tjänster	382	7%
Fordon: försäljning, tillverkning, service	316	6%
Hälsovård	277	5%
Bank, finansbolag, försäkringsbolag	267	5%
Hotell, restaurang, fritid	180	3%
Livsmedel: handel och producenter	153	3%
Transport	123	2%
Emballage/papper och skogsprodukter	94	2%
El, gas, vatten och olja	63	1%
Fastigheter	67	1%
Telekom	32	1%
Dagligvaruhandel	29	1%
<b>Totalt</b>	<b>5 305</b>	<b>100%</b>

Tabellen nedan visar avtalade framtida hyresintäkter.

Avtalade framtida hyresintäkter	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Avtalade hyresintäkter år 1				
Kommersiella kontrakt	5 431	5 290	-	-
Bostäder	14	13	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5 år	11 882	11 976	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	5 106	5 341	-	-
<b>Summa</b>	<b>22 433</b>	<b>22 620</b>	-	-

### Hyresfordringar

Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar om 47 Mkr (45) efter att reservering/nedskrivning gjorts om 21 Mkr.

### Moderbolaget

Moderbolaget innehåller endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

## Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 638 Mkr (1 605), motsvarande 378 kr/kvm (366). I beloppet ingår såväl direkta fastighetskostnader (kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt), som indirekta fastighetskostnader (uthyrning och fastighetsadministration).

### Driftskostnader

I driftskostnader ingår kostnader för bl a el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkring, hyresförlust samt fastighetsspecifik marknadsföring. Merparten av driftskostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Avseende lager- och logistikfastigheter står, i flertalet fall, hyresgästerna själva direkt för merparten av driftskostnaderna. Driftskostnaderna uppgick till 753 Mkr (699), vilket innebär 173 kr/kvm (157). Driftskostnaderna, som bedöms ligga på en för verksamheten normal nivå, är väderleksberoende vilket innebär att de varierar mellan såväl olika år som årstider. I driftskostnaderna ingår hyresförluster med 15 Mkr (7), motsvarande 0,3% av hyresintäkterna.

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållet uppgick till 167 Mkr (194), vilket innebär 38 kr/kvm (43).

### Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2018 var 23 Mkr (23) varav knappt hälften avser Storstockholm. Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2018 års utgång hade Castellum 52 (70) fastigheter upplåtna med tomträtt. Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 60 år. Vid uppsägning av tomträttsavtalen ska i merparten fastighetsägaren (kommunen) ersätta Castellum för byggnader m m. Dock finns ett fåtal avtal där kommunen kan begära att tomten återställs.

Avtalade framtida tomträttsavgälder	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Avtalade tomträttsavgälder år 1	15	17	-	-
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och 5	54	67	-	-
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	232	275	-	-
<b>Summa</b>	<b>301</b>	<b>359</b>	-	-

### Fastighetsskatt

Koncernens fastighetsskatt uppgick till 315 Mkr (305) motsvarande 73 kr/kvm (70). Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastighetens taxeringsvärde. Skattesatsen för 2018 var 1,0% på taxeringsvärdet för kontor/handel och 0,5% för lager/logistik.

### Uthyrning och fastighetsadministration

Koncernens kostnader för uthyrning och fastighetsadministration uppgick 2018 till 374 Mkr (384), vilket innebär 90 kr/kvm (91). Med uthyrning och fastighetsadministration avses indirekta kostnader för löpande fastighetsförvaltning såsom kostnader för såväl uthyrningsverksamhet, hyresförhandling, hyreskontrakt, hyresdebitering, hyreskrav som redovisning samt

kostnader för projektadministration och avskrivningar på inventarier och installationer i dotterbolag. Av kostnaderna utgör 179 Mkr (191) ersättningar till anställda och 9 Mkr (9) avskrivningar på inventarier.

## Sammanfattning fastighetskostnader

Nedan visas fastighetsrelaterade kostnader kr/kvm fördelade per kategori och kostnadsslag.

Fastighetskostnader, kr/kvm	Kontor		Samhällsfastighet		Lager/logistik	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Driftskostnader	220	195	187	168	110	110
Underhåll	53	55	35	45	22	29
Tomträttsavgäld	2	3	4	6	7	7
Fastighetsskatt	111	109	88	77	23	23
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>386</b>	<b>362</b>	<b>314</b>	<b>296</b>	<b>162</b>	<b>169</b>
Fastighetskostnader, kr/kvm	Handel		Lätt industri		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Driftskostnader	170	161	116	100	173	157
Underhåll	32	38	26	26	38	43
Tomträttsavgäld	4	5	6	5	4	5
Fastighetsskatt	63	61	23	20	73	70
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>269</b>	<b>265</b>	<b>171</b>	<b>151</b>	<b>269</b>	<b>275</b>
Uthyrning/fastighetsadministration					90	91
<b>Totalt</b>	<b>269</b>	<b>265</b>	<b>171</b>	<b>151</b>	<b>378</b>	<b>366</b>

## Not 5 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader består av kostnader för portföljförvaltning, administration samt kostnader för upprätthållande av börsnotering. Detta inkluderar samtliga kostnader för Castellum AB innefattande koncernledning, ekonomi- och finansavdelning, data, personal, investorer relations, årsredovisning, revisionsarvoden, avskrivning på inventarier och installationer m m. Vidare ingår kostnader på regionnivå för VD. Av kostnaderna, exkl. nedan nämnda incitamentsprogram, utgör 74 Mkr (74) ersättningar till anställda och 10 Mkr (5) avskrivning på inventarier.

I centrala administrationskostnader ingår även kostnader avseende ett resultat- och aktiekursrelaterat incitamentsprogram för koncernledningen om 18 Mkr (12).

## Ersättning till revisorer

Ersättning till revisionsbyråer	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Revisionsuppdrag	3	3	1	1
Revision utöver revisionsuppdraget	1	1	0	0
Övriga tjänster	1	0	1	0
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Av koncernens totala ersättningar om 4 669 tkr (4 080) avser allt ersättning till Deloitte.

## Not 6 Förvävs- och omstruktureringskostnader

Under 2016 förvärvade Castellum Norrporten, vilket medförde förvävs-kostnader om 126 Mkr. Därtill påbörjades omstrukturering av verksamheten, vilken färdigställdes under 2017. Kostnade för omstruktureringen uppgick till totalt 42 Mkr, varav 5 Mkr belastat 2017 års resultat.

## Not 7 Ränte- och finansiella intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ränteutgifter	22	4	0	2
Erhållna koncernbidrag, dotterbolag	-	-	284	210
Anticiperad utdelning, dotterbolag	-	-	1 261	3 260
Ränteutgifter, dotterbolag	-	-	981	919
Övriga finansiella intäkter	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>4</b>	<b>2 526</b>	<b>4 391</b>

Ränteutgifter, såväl i koncernen som moderbolaget, är hänförligt till fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

## Not 8 Ränte- och finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader	857	889	849	826
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	95	94
Övriga finansiella kostnader	0	0	8	6
<b>Summa</b>	<b>857</b>	<b>889</b>	<b>952</b>	<b>926</b>

Årets finansnetto uppgick till -835 Mkr (-855). Under året har 23 Mkr (31) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där koncernens genomsnittliga räntenivå om 2,2% (2,4%) använts.

Av koncernens räntekostnader avser 633 Mkr (396) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 728 Mkr (473). Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till Castellums räntederivat.

## Not 9 Värdeförändringar

### Fastigheter

Fastighetsmarknaden 2018 kännetecknades av fortsatt god efterfrågan med hög aktivitet och stabila till stigande priser. Detta tillsammans med en stark hyresmarknad medför att Castellum för 2018 redovisar en värdeförändring om 5 216 Mkr (4 540) motsvarande 6% (6%). Vidare har 52 fastigheter sålts för 2 534 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 110 Mkr. Underliggande fastighetspris uppgick således till 2 655 Mkr. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

Värdeuppgången netto, inklusive årets förändring, över den senaste 10-årsperioden har varit 2,5% per år, vilket är något högre än inflationen under motsvarande period om ca 1%.

### Derivat

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler ökat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödes-påverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Castellum har även derivat i syfte att valutsäkra investeringar i Danmark och Finland samt för att hantera valutrisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den internationella kapitalmarknaden. För valutaderivatuppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

Derivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med 152 Mkr (247).

## Not 10 Inkomstskatter

Aktuell skattesats har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22% medan uppskjuten skatt beräknats utifrån de lägre skattesatser som gäller för Sverige från och med 2019 (21,4%) och 2021 (20,6%). I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än redovisat resultat. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässigt direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter vilka aktiverats redovisningsmässigt, skattefria försäljningar av fastigheter samt befintliga underskottsavdrag. Uppskjuten skatt är en avsättning för den skatt som framgent ska betalas vid en direktförsäljning av fastigheterna, då återläggning av skattemässiga avskrivningar och avdragna investeringar görs.

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte redovisning av fastigheter till verkligt värde i juridisk enhet, varför värdeförändring på fastigheter enbart sker på koncernnivå och därmed inte påverkar beskattningen. Vissa typer av finansiella instrument, såsom ränteswappar, får värderas till verkligt värde i juridisk enhet. I Castellums fall utgör negativa värdeförändringar på sådana instrument en avdragsgill post medan värdeförändringar upp till instrumentets anskaffningsvärde utgör en skattepliktig intäkt.

Som framgår av tabellen nedan är det skattepliktiga resultatet för 2018 lågt vilket beror på att Castellum kan utnyttja ovan nämnda skattemässiga avskrivningar och skattemässigt avdragsgilla investeringar samtidigt som genomförda försäljningar huvudsakligen skett i form av skattefria andelsöverlåtelse. Betald skatt uppstår då ett fåtal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Skatteberäkning i koncernen	Underlag 2018		Underlag 2017	
	Aktuell skatt	Uppskj. skatt	Aktuell skatt	Uppskj. skatt
Förvaltningsresultat	2 952		2 530	
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	-1 031	1 031	-1 054	1 054
ombyggnationer	-582	582	-437	437
Övriga skattemässiga justeringar	94	-79	48	73
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 433	1 534	1 087	1 564
Försäljning fastigheter	101	-1 803	-	-465
Justering föregående år	-	-	-272	199
Värddeförändring fastigheter	-	5 326	-	4 513
Värddeförändring derivat	152	-	-423	323
Skattepl. resultat före underskottsavdrag	1 686	5 057	392	6 134
Underskottsavdrag, ingående balans	-2 437	2 437	-2 392	2 392
Underskottsavdrag, utgående balans	1 081	-1 081	2 437	-2 437
Skattepliktigt resultat	330	6 413	437	6 089
<b>Årets skatt 22%</b>	<b>-74</b>	<b>-1 411</b>	<b>-96</b>	<b>-1 340</b>
<b>Omvärdering uppskjuten skatt</b>	<b>-</b>	<b>618</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>-74</b>	<b>-793</b>	<b>-96</b>	<b>-1 340</b>

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag är beräknade till 1 081 Mkr.

Den totala skatten kan avvika från nominell skatt i de fall det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar. Castellums redovisade skatt är lägre än nominell skatt. Den effektiva skatten på årets förvaltningsresultat, ökat nyttjande av underskottsavdrag, uppgår till 9%.

Skattekostnad/intäkt	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	8 320	7 312	1 545	1 442
Skatt enligt gällande skattesats	-1 830	-1 609	-340	-317
Skatteeffekt på grund av:				
ej skattepliktig utdelning	-	-	277	827
ej avdragsgill nedsk. aktier dotterbolag	-	-	-5	-594
ej skattepl. förs fast / dotterbolag	345	102	-	-
ny framtida bolagsskatt	618	-	1	-
derivat	-	76	-	-
övriga skattemässiga justeringar	-	-5		1
<b>Redovisad skattekostnad/intäkt</b>	<b>-867</b>	<b>-1 436</b>	<b>-67</b>	<b>-83</b>

## Not 11 Personal och styrelse

Antal anställda	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Medelantal anställda	388	416	51	38
varav kvinnor	164	167	32	27
varav Danmark (varav kvinnor)	10 (4)	9 (4)	-	-

### Löner, arvoden och förmåner

Under 2018 hade moderbolaget 7 (7) styrelseledamöter, varav 4 (4) kvinnor, medan antalet styrelseledamöter i koncernens samtliga bolag uppgick till 20 (19), varav 8 (12) kvinnor. Koncernen hade vid årsskiftet 8 (9) ledande befattningshavare, varav 3 (4) kvinnor. Totala antalet personer i dotterbolagens samtliga ledningsgrupper och koncernens ledande befattningshavare uppgick till 35 (41) personer, varav 15 (15) kvinnor.

	Koncern		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<b>Löner, arvoden och förmåner</b>				
Styrelseordförande	1,0	0,9	1,0	0,9
Övriga styrelseledamöter	2,5	2,2	2,5	2,2
Verkställande direktören				
Grundlön	4,6	4,4	4,6	4,4
Rörlig ersättning	4,7	2,5	4,7	2,5
Förmåner	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga ledande befattningshavare koncern: 8 (8), moderbolaget: 4 (4)				
Grundlön	14,6	12,8	6,5	3,5
Rörlig ersättning	8,0	6,9	3,0	3,8
Förmåner	0,5	0,4	0,2	0,1
Övriga anställda	218,4	204,4	34,1	29,5
<b>Summa</b>	<b>254,3</b>	<b>234,5</b>	<b>56,6</b>	<b>46,9</b>
<b>Avtalsenliga pensionskostnader</b>				
Verkställande direktör	1,4	1,3	1,4	1,3
Övriga ledande befattningshavare (8 resp. 4)	4,5	5,2	2,0	2,1
Övriga anställda	36,7	32,4	4,8	3,8
<b>Summa</b>	<b>42,6</b>	<b>38,9</b>	<b>8,2</b>	<b>7,2</b>
<b>Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt</b>				
Styrelsens ordförande	0,3	0,3	0,3	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,8	0,5	0,8	0,5
Verkställande direktör	3,3	2,5	3,3	2,5
Övriga ledande befattningshavare (8 resp. 4)	8,0	7,5	3,5	2,8
Övriga anställda	72,3	68,9	11,9	10,1
<b>Summa</b>	<b>84,7</b>	<b>79,7</b>	<b>19,8</b>	<b>16,2</b>
<b>Totalt</b>	<b>381,6</b>	<b>353,1</b>	<b>84,6</b>	<b>70,3</b>

### Ersättning styrelse

Styrelsens ersättning beslutades av årsstämman 2018 att utgå med 3 520 tkr, varav 850 tkr till styrelsens ordförande och 370 tkr till envar av övriga styrelseledamöter. Ersättning för utskottsarbete tillkommer med totalt 450 tkr. Beloppen sträcker sig från årsstämman 2018-03-22 till och med årsstämman 2019-03-21.

Ersättning till styrelsen	2018	2017
Charlotte Strömberg	958	875
Per Berggren	410	371
Anna-Karin Hatt	410	371
Christer Jacobson	365	341
Christina Karlsson Kazeem	365	341
Nina Linander	503	429
Johan Skoglund	434	388
<b>Totalt</b>	<b>3 444</b>	<b>3 116</b>

### Koncernledning

Under året har förändring skett av koncernledningen och vid årsskiftet ingick verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, chief operating officer (COO), kommunikationsdirektören i Castellum AB samt de fyra verkställande direktörerna i regionerna. Fr.o.m den 1 januari 2019 ingår även ansvariga för enheterna logistik, kontor samt investeringsdirektör.

### Ersättning och förmåner

Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består dels av en grundlön, dels av en rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram som beskrivs nedan. Den rörliga ersättningen kan över programmets treårsperiod uppgå till maximalt tre årslöner. Koncernledningen har ett incitamentsprogram som består av två delar:

- En resultatrelaterad del som baseras på utfallet av förvaltningsresultatet jämfört med föregående år samt på en helhetsbedömning av utvecklingen av vissa individuella faktorer. För fullt utfall krävs en 10-procentig årlig tillväxt av förvaltningsresultatet per aktie. Vid tillväxt i spannet 0-10% sker en linjär beräkning av incitamentet. Den resultatbaserade delen, som utbetalas som lön årsvis efter att bokslutet fast-

ställt, kan maximalt uppgå till en halv årslön per år. Utfallet för 2018 blev 88% (71%) motsvarande en kostnad om 10 Mkr (8,3) inkl sociala avgifter. Programmet löpte ut vid utgången av 2018.

- En aktiekursrelaterad del som baseras på Castellumaktiens totalavkastning under en treårsperiod, såväl i nominella tal som jämfört med index för fastighetsaktier i Sverige, Eurozone och Storbritannien. För fullt utfall krävs dels att totalavkastningen uppgår till minst 50% under perioden, dels att totalavkastningen överstiger indexutvecklingen med minst 5 procentenheter under perioden. Vid ett utfall i spannet 0-50% respektive 0-5%-enheter sker en linjär beräkning av incitamentet. Eventuell rörlig ersättning utbetalas som lön efter mätperioden juni 2017 - maj 2020. Den aktiekursrelaterade delen kan maximalt under treårsperioden uppgå till en och en halv årslön, motsvarande en kostnad för Castellum om 29 Mkr inklusive sociala kostnader. Per december 2018 var utfallet 89% (75%) motsvarande en kostnad om 12,4 Mkr (4,3) inkl sociala avgifter. Slutlig avläsning och avräkning sker i maj 2020.

Befattningshavare som erhåller rörlig ersättning enligt incitamentsprogrammet förbinder sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande rörlig ersättning efter skatt. Utfallande rörlig ersättning utbetalas som ej pensionsgrundande lön.

### Pensioner

Personer i koncernledningen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlagga en årlig premie. Detta innebär att efter avslutad anställning har den anställde rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå, tas ut som pension. Pensionsåldern för verkställande direktören och övriga i koncernledningen är 65 år.

### Uppsägning

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga 6 månader för verkställande direktören respektive 12 månader för övriga befattningshavare. Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från verkställande direktörens eller övriga befattningshavares sida, vara sex månader. Under uppsägningstid utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet. Sådan avräkning sker inte beträffande verkställande direktören. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om 12 fasta månadslöner som inte ska reduceras till följd av andra inkomster som den verkställande direktören erhåller.

Under 2018 lämnade Region VD för Stockholm-Norr sin befattning. Lön och pension under uppsägningstid om totalt 2,4 Mkr har kostnadsförts i sin helhet 2018.

### Pensioner övriga anställda

Övriga anställda i Castellum har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlagga en årlig premie. Detta innebär att den anställde efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå, tas ut som pension. Undantag finns dock för ett 40-tal anställda som istället har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0 Mkr (0). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december, har vid årsredovisningens undertecknande ej offentliggjorts varför denna inte kan anges. Alectas senaste officiella konsolideringsnivå uppgick per september 2018 till 159% (december 2017: 154%). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

### Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro för året uppgick till 4% (3%), varav andelen långtidssjukskrivna var 2% procentenheter (2%). Sjukfrånvaro för män och kvinnor var 4% (3%) respektive 4% (3%). Sjukfrånvaro för anställda i åldersgruppen 29 år och yngre var 3% (3%), i åldersgruppen 30-49 år 3% (2%) medan den i åldersgruppen 50 år och äldre uppgick till 5% (5%). Moderbolagets sjukfrånvaro uppgick till 2% (2%), varav andelen långtidssjukskrivna var 1% (1%).



## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Specifikation årets förändring	Koncern	
	2018	2017
Ingående balans	81 078	70 757
Ny-, till- och ombyggnation	2 837	2 893
varav aktiverade räntekostnader	23	31
Förvärv	2 455	3 595
varav rörelseförvärv	-	-
Försäljningar	-2 745	-848
Värddeförändring	5 326	4 513
Valutakursomräkning	217	168
<b>Utgående balans</b>	<b>89 168</b>	<b>81 078</b>
Specifikation taxeringsvärde		
Byggnader	24 717	25 053
Mark	8 853	8 939
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>33 570</b>	<b>33 992</b>
Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter	5 577	5 182
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	1 629	1 605

Årets förändring per kategori framgår av tabellen nedan.

Årets förändring per kategori	Kontor		Samhällsfastigheter		Lager/logistik	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Ingående balans	37 542	33 292	19 055	16 068	11 128	9 844
Kategoriförskjutningar	311	440	-7	0	41	130
Ny-, till- och ombyggnation	775	1 053	338	227	499	206
Förvärv	1 238	617	2	1 687	1 001	328
Försäljningar	-441	-425	-477	0	-524	-17
Värddeförändring	2 102	2 415	1 344	1 059	1 490	633
Valutakursomräkning	217	150	0	14	0	4
<b>Utgående balans</b>	<b>41 744</b>	<b>37 542</b>	<b>20 255</b>	<b>19 055</b>	<b>13 635</b>	<b>11 128</b>

Årets förändring per kategori	Handel		Lätt industri		Projekt och mark	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Ingående balans	6 982	6 173	2 245	2 568	4 126	2 812
Kategoriförskjutningar	220	225	44	-40	-609	-755
Ny-, till- och ombyggnation	74	392	273	76	878	939
Förvärv	150	30	11	0	53	933
Försäljningar	-365	0	-645	-390	-293	-16
Värddeförändring	54	162	101	31	235	213
Valutakursomräkning	0	0	0	0	0	0
<b>Utgående balans</b>	<b>7 115</b>	<b>6 982</b>	<b>2 029</b>	<b>2 245</b>	<b>4 390</b>	<b>4 126</b>

Moderbolaget äger inga fastigheter.

### Årets investeringar

Castellum har under 2018 investerat för totalt 5 292 Mkr (6 488), varav 2 455 Mkr (3 595) avsåg förvärv och 2 837 Mkr (2 893) avsåg ny-, till- och ombyggnation.

### Väsentliga åtaganden

Därutöver har Castellum åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1 600 Mkr utöver vad som redovisas i balansräkningen.

### Påbörjade större investeringar

Fastighet	Investering, Mkr	Varav kvar, Mkr	Färdigställd
Olaus Petri 3:244, Örebro	465	77	Kv 2 2019
Sabbatsberg 24, Stockholm	418	302	Kv 2 2020
Hisingen Log.park, Göteborg	294	292	Kv 2 2020
Smygmasken 1, Malmö	349	135	Kv 2 2019
Spejaren 4, Huddinge	349	113	Kv 1 2019

### Värderingsmodell

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva Castellums kassaflödesbaserade modell för beräkning av fastighetsbeståndets värde. Fastighetsbeståndets värde beräknas som nuvärdet av driftsöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste nio åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet år 10 utgörs av nuvärdet av driftsöverskott under återstående ekonomisk livslängd. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3.

Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är avkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värde drivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är den vägda kostnaden för lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital utgår från marknadsränta på krediter. Kostnaden för eget kapital utgår från den "riskfria räntan" motsvarande lång statsobligationsränta med tillägg för "riskpremie". Riskpremien är individuell för varje investering och beror på investerarens uppfattning om framtida risk och potential.

### Intern värdering

Castellum redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2018 internt värderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 10-årig kassaflödesmodell, som översiktligt beskrivits ovan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Värderingarna görs lokalt i respektive dotterbolag och kvalitetssäkras av Castellum AB som dessutom har ett övergripande ansvar för såväl process, system som för fastställande av makroekonomiska antaganden.

### Antaganden kassaflöde

Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 1,5%, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. I värderingen förbättras den ekonomiska uthyrningsgraden successivt under 10-årsperioden för att uppgå till 96%. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Antaganden per fastighetskategori, år 1	2018	2017
Hysesvärde kr/kvm,	1 405	1 358
Vakans	6%	7%
Direkta fastighetskostnader kr/kvm	277	282
Fastighetsadministration kr/kvm	31	31

### Antaganden avkastningskrav

Avkastningskravet på eget kapital är individuellt för varje fastighet och baseras på antagande om realränta om 3%, inflation om 1,5% samt riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar - generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom t ex materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter,

kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas till kontraktens längd, storlek och antal. Fastigheter ägda via tomträtt där Castellum enligt avtal har återställningsskyldighet har i värderingen åsatts en extra individuell riskpremie motsvarande 1,0%. Riskpremien uppgår i genomsnitt till 6,8% med ett intervall om 3,1%-11,4%

För att beräkna avkastningen för totalt kapital har antagande om kostnaden för lånat kapital gjorts om 5,0%. Kostnaden för lånat kapital utgörs av en långsiktig syn på realränta, kreditmarginal och inflation. Vidare har antagande om belåningsgrader om 55-65% gjorts beroende på fastighetskategori.

Avkastningen på totalt kapital beräknas genom att avkastningskravet på eget kapital samt kreditkostnaden vägs samman utifrån kapitalstruktur. Avkastningskravet på totalt kapital används för att diskontera det bedömda 10-åriga framtida kassaflödet. Diskontering av restvärdet sker med avkastning på totalt kapital reducerat med tillväxt motsvarande inflation i syfte att inte anta en evig real tillväxt.

Av tabellen nedan framgår genomsnittligt avkastningskrav per fastighetskategori.

Fastighetskategori	2018-12-31	2017-12-31
Kontor	5,1%	5,2%
Samhällsfastigheter	5,0%	5,2%
Lager/Logistik	5,8%	6,6%
Handel	5,9%	5,8%
Lätt industri	6,9%	7,1%
Totalt	5,3%	5,5%

Det framräknade avkastningskravet kalibreras därefter mot marknadens avkastningskrav. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer Castellum genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

Den genomsnittliga värderingsyielden för Castellums fastighetsbestånd, exklusive projekt, mark och byggrätter, kan beräknas till 5,3% (5,5%).

Genomsnittlig värderingsyield, Mkr	2018	2017
Driftsöverskott fastigheter enligt resultaträkning	3 945	3 589
Återläggning uthyrning och fastighetsadministration	374	384
Driftsöverskott ej färdigställda projekt	-21	-12
Förvärvade/färdigställda fastigheter som om de ägts hela året	104	74
Sålda fastigheter	-153	-59
Driftsöverskott exkl uthyrning och fastighetsadministration för fastigheter som om de ägts hela året, exkl projekt och mark	4 249	3 976
Justerat för:		
Indexjustering 2019, 2% (2%)	130	92
Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	190	295
Fastighetsadministration 30 kr/kvm	-132	-133
<b>Normaliserat driftsöverskott</b>	<b>4 437</b>	<b>4 230</b>
Värdering exkl. byggrätter om 672 Mkr (569)	84 106	76 383
<b>Genomsnittlig värderingsyield</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,5%</b>

### Projekt och byggrätter

Igångsatta projekt har värderats enligt ovanstående princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde om i genomsnitt ca 1 500 kr/kvm (1 700).

### Fastighetsbeståndets värde

Den interna värderingen visar ett verkligt värde om 89 168 Mkr (81 078), vilket motsvarar en värdeförändring om 6% (6%). Av värdet avser ca 4%, dvs 3 158 Mkr fastigheter som innehavs via tomträttsavtal, med hyresintäkter om 235 Mkr.

Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och region.

Fastighetsvärde, Mkr 2018-12-31	Kontor	Samhällsfastigheter	Lager/Logistik	Handel	Lätt industri	Projekt & Mark	Summa
Mitt	9 537	5 715	1 185	1 525	413	1 021	19 396
Öresund	10 236	3 219	1 685	822	318	610	16 890
Stockholm	10 504	5 329	4 497	3 602	673	2 061	26 666
Väst	9 359	2 112	6 268	847	625	698	19 909
Norr	1 289	3 880	-	319	-	-	5 488
Finland	819	-	-	-	-	-	819
<b>Summa</b>	<b>41 744</b>	<b>20 255</b>	<b>13 635</b>	<b>7 115</b>	<b>2 029</b>	<b>4 390</b>	<b>89 168</b>

### Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10% ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5% ett värdeintervall om 84 710-93 616 Mkr motsvarande +/- 4 458 Mkr.

Känslighetsanalys +/-1% (enhet)	Påverkan på värde, Mkr				
	Kontor	Samhällsfastighet	Lager/Logistik	Handel	Lätt industri
Hyresvärde	561	263	167	97	27
Ekonomisk uthyrningsgrad	561	263	167	97	27
Fastighetskostnader	124	51	34	20	6
Avkastningskrav	-6 306/ +8 354	-3 150/ +4 285	-1 674/ +2 259	-989/ +1 358	-243/ +325

Vidstående känslighetsanalys visar hur +/- 1%-enhetens förändring i kassaflöde samt avkastningskrav påverkar värderingen. Känslighetsanalysen är dock inte realistisk då en parameter sällan ändras på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

### Extern värdering

För att säkerställa värderingen har 174 fastigheter motsvarande värdemässigt 56% av beståndet värderats externt av Forum Fastighetsekonomi AB. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna, men även med syftet att spegla fastighetsbeståndets sammansättning avseende kategori och geografi. Forums värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 48 345 Mkr, inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/- 5-10%, beroende på respektive fastighetskategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 49 677 Mkr, dvs en nettoavvikelse om 1 322 Mkr motsvarande -2,7%. Bruttoavvikelsen var +995 Mkr respektive -2 314 Mkr med en genomsnittlig avvikelse om 7%.

Det kan konstateras att Castellums avvikelse mot de två externa värderarna ryms väl inom osäkerhetsintervallet +/- 5-10%.

### Not 13 Inventarier

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	192	138	61	41
Inköp	77	69	22	29
Försäljning/utrangering	-23	-15	-17	-9
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>246</b>	<b>192</b>	<b>66</b>	<b>61</b>
Ingående avskrivningar	-109	-96	-8	-12
Försäljning/utrangering	5	14	-	9
Årets avskrivningar	-19	-13	-7	-5
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-123</b>	<b>-109</b>	<b>-15</b>	<b>-8</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>123</b>	<b>83</b>	<b>51</b>	<b>53</b>

## Not 14 Goodwill

I mars 2016 förvärvades fastighetsbolagen CORHEI Fastighets AB (tidigare joint venture) och i juni 2016 förvärvades Norrporten. I samband med förvärvet uppstod en goodwillpost hänförligt till främst skillnaden mellan nominell skatt och beräknad kalkylmässig skatt som tillämpades vid förvärvet. Goodwillen är därmed helt kopplad till uppskjuten skatt.

Vidare såldes delar av Norrporten vidare, vilket medförde ett nedskrivningsbehov av goodwillen då den uppskjutna skatt som är hänförligt till de sålda fastigheterna upplöses i sin helhet.

Nedskrivningsprövningen har skett baserat på verkligt värde med avdrag för kostnader för försäljning. Nedskrivningsprövningen har inte indikerat något nedskrivningsbehov för 2018.

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	1 659	1 659	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Nedskrivning	-	-	-	-
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 659</b>	<b>1 659</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 15 Eget kapital och substansvärde

### Poster i eget kapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2017 fördelat på 273 201 166 registrerade A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 0,50 per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning föreligger. Några potentiella aktier, t ex konvertibler, förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning, s k preferensaktier.

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Antal aktier	Kvotvärde/aktie	Aktiekapital, kr
Bildande A-aktier	1993-10-27	+500	100,00	+50 000
Nyemission, A-aktier	1994-09-27	+999 500	100,00	+99 950 000
Split 50:1	1997-03-25	+49 000 000	2,00	-
<b>Vid börsnotering</b>	<b>1997-05-23</b>	<b>50 000 000</b>	<b>2,00</b>	<b>100 000 000</b>
Nyemission, C-aktier	2000-07-12	+7 142 857	2,00	+14 285 714
Inlösen, A-aktier	2000-07-12	-6 998 323	2,00	-13 996 646
Inlösen, C-aktier	2000-11-13	-7 142 857	2,00	-14 285 714
Aktiesplit 4:1	2006-04-27	+129 005 031	0,50	-
Nyemission	2016-06-14	+82 000 000	0,50	+41 000 000
Apportemission	2016-06-15	+19 194 458	0,50	+9 597 229
<b>Årets utgång</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>273 201 166</b>	<b>0,50</b>	<b>136 600 583</b>

### Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna.

### Valutaomräkningsreserv

Valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet.

### Valutasäkringsreserv

Avser effektiv del av realiserade värdeförändringar hänförligt till valuta-derivat som används för säkring av investering i utlandsverksamhet.

### Balanserad vinst i koncernen

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

### Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

### Återköpta egna aktier

Castellum återköpte under år 2000 totalt 8 006 708 egna aktier för 194 Mkr, motsvarande 4,7% av totalt registrerat antal aktier. Därefter har inga

återköp av egna aktier skett. Dessa återköpta aktier användes i samband med förvärvet av Norrporten som en apportemission.

### Utdelning

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Föreslagen, ännu ej utbetalad utdelning, för räkenskapsåret 2018 uppgår till 6,10 kr/aktie, totalt 1 667 Mkr. Utdelningen föreslås delas upp på två utbetalningstillfällen där avstämningsdag för första utbetalningen föreslås till 25 mars 2019 och avstämningsdag för andra utbetalningen föreslås till 23 september 2019. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

### Substansvärde

Substansvärde kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Castellums fall derivat, goodwill och uppskjuten skatteskuld. Det innebär att eget kapital enligt balansräkningen ska tillföras ytterligare 716 Mkr respektive 9 203 Mkr samtidigt som -1 659 Mkr ska dras av.

Aktuellt substansvärde utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskuld. Nuvarande redovisningsregler anger att uppskjuten skatteskuld ska redovisas till nominell skattesats medan den verkliga skatten är betydligt lägre p g a möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt och tidsfaktorn. För närvarande görs bedömningen att den verkliga diskonterade uppskjutna skatteskulden motsvarar 7%, innebärande att ytterligare 6 228 Mkr ska tillföras eget kapital.

Vid fastighetsvärdering används oftast ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10% för att avspejla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I Castellums fall innebär +/- 5% osäkerhetsintervall +/- 3 478 Mkr efter skatt (baserat på 2018 års nominell skattesats om 22%).

Substansvärde	Mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	39 749	145
Återläggning		
Derivat enligt balansräkningen	716	3
Goodwill	-1 659	-6
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	9 203	34
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>48 009</b>	<b>176</b>
Avdrag		
Derivat enligt ovan	-716	-3
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 6%*	-2 975	-11
<b>Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>44 318</b>	<b>162</b>

Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 6% efter skatt

\*Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserats under 2 år med en nominell skatt om 21,4%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%, dels att fastigheterna realiserats under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 20,6% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 8%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

### Kapitalstruktur

Castellum ska ha en stabil kapitalstruktur med låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 50% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Utöver eget kapital finns skulder i balansräkningen som i princip är ränte- och amorteringsfria och som därför till stor del kan betraktas såsom eget kapital. Fastighetsbranschen använder därför belåningsgrad som nyckeltal för kapitalstrukturen istället för soliditetsmått. Av samma skäl kan även substansvärdet beräknas på olika sätt, vilket framgår ovan.

Castellums mål utgår från tillväxt i kassaflödet och är inte direkt relaterat till substansvärdet. Målet är att kassaflödet, d v s förvaltningsresultat per aktie, ska ha en årlig tillväxt om minst 10%. I syfte att nå detta mål, ska årligen nettoinvesteras för minst 5% av fastighetsvärdet, vilket för närvarande motsvarar ca 4 400 Mkr. Alla investeringar ska bidra till tillväxtnivån i förvaltningsresultatet inom 1-2 år och ha en värdepotential om minst 10%. Försäljning av fastighet ska ske när det är affärsmässigt motiverat och när alternativ investering kan erhållas med bättre avkastning.

### Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 17 661 655 107 kr skall disponeras enligt följande; utdelning till aktieägarna 6,10 kr/aktie, totalt 1 666 527 113 kr och att i ny räkning överföra 15 995 127 994 kr.

Koncernen, Mkr (not 15)	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						Balanserad vinst	Totalt eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomäkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Innehav utan bestämmande inflytande		
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>51</b>	<b>-46</b>	<b>-2</b>	<b>16 660</b>	<b>29 234</b>
Utdelning mars och sept 2017 (5,00 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	-1 366	-1 366
Årets resultat 2017	-	-	-	-	-	-	5 876	5 876
Övrigt totalresultat 2017	-	-	-	78	-80	-	-	-8
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>123</b>	<b>-126</b>	<b>-2</b>	<b>21 170</b>	<b>33 736</b>
Utdelning mars och sept 2018 (5,30 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	-1 448	-1 448
Årets resultat 2018	-	-	-	-	-	-	7 453	7 453
Övrigt totalresultat 2018	-	-	-	151	-143	-	-	8
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>274</b>	<b>-143</b>	<b>-2</b>	<b>27 175</b>	<b>39 749</b>

Moderbolaget, Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde		Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
				Valutaomäkningsreserv	Valutasäkringsreserv			
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>-19</b>	<b>8 433</b>	<b>9 213</b>	<b>17 801</b>
Utdelning mars och sept 2017 (5,00 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	-1 366	-1 366
Årets resultat 2017	-	-	-	-	-	-	1 359	1 359
Övrigt totalresultat 2017	-	-	-	67	-67	-	0	0
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>20</b>	<b>84</b>	<b>-86</b>	<b>8 433</b>	<b>9 206</b>	<b>17 794</b>
Utdelning mars och sept 2018 (5,30 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	-1 448	-1 448
Årets resultat 2018	-	-	-	-	-	-	1 478	1 478
Övrigt totalresultat 2018	-	-	-	93	-99	-	-	-6
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>20</b>	<b>177</b>	<b>-185</b>	<b>8 433</b>	<b>9 236</b>	<b>17 818</b>

## Not 16 Skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	1 801	1 988	164	146
Ej räntebärande låneskulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	307	-	-	-
Räntebärande låneskulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	-	-	64	60
mellan ett till fem år efter balansdagen	35 997	34 211	38 549	37 374
senare än fem år efter balansdagen	4 361	4 015	1 900	1 556
<b>Summa skulder exkl. uppskjuten skatteskuld, övriga avsättningar och derivat</b>	<b>42 466</b>	<b>40 214</b>	<b>40 677</b>	<b>39 136</b>

Under 2019 förfaller kortfristiga räntebärande låneskulder om 9 253 Mkr (11 322). Då dessa täcks av outnyttjade långfristiga ramar är de klassificerade såsom långfristiga.

## Not 17 Uppskjuten skatteskuld/fordran

En realisering av samtliga tillgångar och skulder till koncernmässigt bokfört värde samt nyttjande av kvarvarande underskottsavdrag skulle ge en skattepliktig vinst om 49 616 Mkr (41 969), vilket med full skattebelastning motsvarar en skatteutbetalning om 10 228 Mkr (9 233). I Castellum finns 1 025 Mkr (828) i uppskjuten skatteskuld hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Den skatt som fanns vid förvärvstillfället ska enligt gällande regelverk inte upptas i balansräkningen, vilket framgår i efterföljande tabell.

Moderbolaget redovisar en uppskjuten skattefordran om 12 Mkr (79), motsvarande 21,4% av outnyttjade underskottsavdrag om 55 Mkr (359).

### Underskottsavdrag

Castellums underskottsavdrag beräknas per 31 december 2018 uppgå till 1 081 Mkr (2 437). Dess förändring framgår av tabellen i not 10. Underskottsavdrag har inte någon förfallotidpunkt.

### Skattemässiga över- och undervärden på fastigheter

Vid en beräkning av det skattemässiga utfallet i koncernen av en direktförsäljning av fastigheterna, ska mot det koncernmässigt bokförda värdet om 89 168 Mkr (81 078), ställas det skattemässiga värdet i juridisk person vilket totalt uppgår till 38 615 Mkr (36 807). Det innebär att vid en försäljning av Castellums samtliga fastigheter skulle den skattepliktiga nettovinsten överstiga den i koncernen redovisade vinsten med 50 553 Mkr (44 271).

Uppskjuten skatteskuld	2018		2017	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Underskottsavdrag				
Vid årets ingång	2 437	536	2 392	526
Årets förändring enligt totalresultat	-1 356	-305	45	10
<b>Vid årets utgång i balansräkningen</b>	<b>1 081</b>	<b>231</b>	<b>2 437</b>	<b>536</b>
Skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde				
Vid årets ingång	-44 271	-9 739	-36 851	-8 107
Årets förändring enligt totalresultat	-4 495	-492	-5 649	-1 242
Förvärv via bolag	-1 787	-197	-1 771	-390
<b>Vid årets utgång</b>	<b>-50 553</b>	<b>-10 428</b>	<b>-44 271</b>	<b>-9 739</b>
Avgår, hänförligt till tillgångsförvärv				
Vid årets början	3 763	828	1 992	438
Förvärv via bolag	1 787	197	1 771	390
Vid årets utgång i balansräkningen	4 976	1 025	3 763	828
<b>Vid årets utgång i balansräkningen</b>	<b>-45 577</b>	<b>-9 403</b>	<b>-40 508</b>	<b>-8 911</b>
Derivat				
Vid årets ingång	-	-	385	85
Förvärvat	-	-	-	-
Årets förändring enligt totalresultat	-	-	-385	-85
<b>Vid årets utgång i balansräkningen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Obeskattade reserver				
Vid årets ingång	-135	-30	-31	-7
Förvärv	-	-	-	0
Årets förändring enligt totalresultat	-9	-1	-104	-23
<b>Vid årets utgång i balansräkningen</b>	<b>-144</b>	<b>-31</b>	<b>-135</b>	<b>-30</b>
Totalt				
Vid årets ingång	-37 186	-8 405	-32 113	-7 065
Årets förvärv	-	-	-	-
Årets förändring enligt totalresultat	-7 454	-798	-6 063	-1 340
<b>Vid årets utgång i balansräkningen</b>	<b>-44 640</b>	<b>-9 203</b>	<b>-37 186</b>	<b>-8 405</b>

Tidigare gjorda nedskrivningar där skattemässigt avdrag erhållits uppgår till ca 93 Mkr. Dessa kan, förutsatt en värdeuppgång, framgent komma att återföras.



## Not 18 Övriga avsättningar

Övriga avsättningar avser lämnade hyresgarantier med ett maximalt åtagande till och med 31 januari 2019 bedömt till 6 Mkr (5) samt övriga åtaganden i samband med försäljning av fastigheter uppgående till maximalt - Mkr (-).

## Not 19 Derivat

### Värdering

Castellum använder bl a räntederivat för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer uppstå värdeförändringar i räntederivatet, främst till följd av förändrad marknadsränta. Castellum använder dessutom valutaderivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark och Finland samt för att hantera valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den internationella kapitalmarknaden. Även dessa ger upphov till värdeförändringar vilka ingår i derivatportföljens marknadsvärde.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid och valutakurser, så som de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisik i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debt Value Adjustment (DVA). CVA utgörs av Castellums risk att lida kreditförlust i händelse av motparternas fallissemang medan DVA utgör det omvända. Justeringen beräknas på motpartsnivå utifrån förväntad framtida kreditexponering, risken för fallissemang, samt återvinningsgraden av exponerade krediter. Per 31 december 2018 uppgick marknadsvärdet i ränte- och valutaderivatportföljen till -716 Mkr (-1 352) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Castellum redovisar derivat som en långfristig skuld eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter. Dock kan ett teoretiskt förfallande belopp under 2019 beräknas, uppgående till 249 Mkr.

### Motpartsrisik

För att begränsa motpartsrisik har Castellum standardiserade nettingavtal (ISDA) med samtliga motparter med vilka derivatavtal ingåtts vilket innebär att utestående positiva och negativa marknadsvärden kan nettas i händelse av fallissemang.

	2018-12-31			2017-12-31		
	Tillgång	Skuld	Netto	Tillgång	Skuld	Netto
Räntederivat	0	-689	-689	2	-1 301	-1 299
Valutaderivat	13	-40	-27	1	-54	-53
<b>Bruttovärde derivat</b>	<b>13</b>	<b>-729</b>	<b>-716</b>	<b>3</b>	<b>-1 355</b>	<b>-1 352</b>
Omfattas av netting	-13	13	0	-3	3	-
<b>Nettovärde derivat</b>	<b>0</b>	<b>-716</b>	<b>-716</b>	<b>0</b>	<b>-1 352</b>	<b>-1 352</b>

### Framtida likviditetsflöde

Framtida likviditetsflöden hänförligt till räntederivat utgörs av betalad minus erhållen ränta och framgår nedan. För att beräkna det rörliga benet i ett räntederivat har Stiborräntan och CIBOR räntan såsom den noterades på bokslutsdagen använts över hela derivatets löptid.

År	Framtida likviditetsflöde derivat		
	Ränta att betala	Ränta att erhålla	Netto, Mkr
2019	-400	135	-265
2020	-374	131	-243
2021	-343	117	-226
2022	-317	115	-202
2023	-287	100	-187
2024+	-153	7	-146
<b>Summa</b>	<b>-1 874</b>	<b>604</b>	<b>-1 270</b>

## Känslighetsanalys

Följande tabell redovisar räntederivatportföljens nominella belopp netto, marknadsvärde per bokslutsdagen, genomsnittlig effektiv ränta samt påverkan på portföljens marknadsvärde vid en förändring av marknadsräntan med +/- 1%-enhet. Räntederivatinstrument med optionsinslag har förfallomässigt fördelats i det segment derivatet som längst kan göras gällande och i samma segment som före antagen ränteförändring.

Slutdatum	Belopp, Mkr	Anskaffningsvärde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta	Marknadsvärde ränta +1%-enhet	Marknadsvärde ränta -1%-enhet
2019	2 600	-	-2	0,6%	6	-9
2020	3 701	-	-38	0,9%	-22	-97
2021	2 500	-	-21	0,9%	26	-116
2022	2 150	-	-42	1,3%	34	-124
2023	1 566	-	-41	0,8%	-27	-47
2024+	7 900	-	-540	2,2%	39	-1 143
<b>Summa</b>	<b>20 417</b>	<b>-</b>	<b>-684</b>	<b>1,2%</b>	<b>56</b>	<b>-1 536</b>

Valutaderivat med ett marknadsvärde om 32 Mkr (-53) ingår ej i tabellen ovan då en förändring av marknadsräntan av dessa derivat har en oväsentlig påverkan på marknadsvärdet.

## Not 20 Finansiell riskhantering

### Finansiering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Castellums krediter kan säkerhetsmässigt indelas i nedanstående kategorier:

- Krediter mot ställande av säkerhet i form av Castellums reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar.
- Krediter direkt till dotterbolag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar. Krediter direkt mot dotterbolag kompletteras i merparten av fallen med moderbolagets borgen.
- Krediter utan ställande av säkerhet, så kallade blancokrediter.
- Emission av obligationer utan ställande av säkerhet.
- Emission av företagscertifikat utan ställande av säkerhet.

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning och avnotering. Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i kreditavtalen fastställda avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor.

Utnyttjade krediter som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick vid årets utgång till 12 400 Mkr. Säkerställningar kompletteras i merparten av fallen med garanti om belåningsgrad och räntetäckningsgrad, så kallade "financial covenants", innebärande att belåningsgraden ej får överstiga 65% och räntetäckningsgraden ej får understiga 150%. Brytande av 55% belåningsgrad medför i vissa kreditavtal dyrare finansieringskostnader. I samtliga fall är garanti till kreditgivare utfärdad med betryggande marginal till Castellums mål för kapitalstruktur.

### Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Castellum bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyen. Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej ska överstiga 50% och en räntetäckningsgrad om minst 200%. Den finansiella verksamheten i Castellum ska bedrivas på ett sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Vidare ska räntenettet vid var tid optimeras med hänsyn tagen till vald finansiell risknivå. I finanspolicyen anges även övergripande ansvarsfördelning samt hur rapportering och uppföljning av de finansiella riskerna ska ske. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen har styrelsen en årlig översyn av finanspolicyen.

I moderbolaget finns en från finansfunktionen skild redovisnings- och kontrollfunktion för den finansiella verksamheten och de finansiella riskerna.

### Riskhantering

Castellum genomför finansiella transaktioner utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av långfristig finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Den finansiella riskhanteringen sker således på portföljnivå. Portföljhantering av upplåning innebär att en koncernintern transaktion såsom t ex ett internt lån inte replikeras av en identisk extern transaktion utan kort- eller långfristiga krediter upptas efter bedömning av koncernens samlade finansieringsbehov.

För en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömning av den ränterisk som uppstår vid lösen av eller upptagande av ny enskild kredit med kort räntebindning, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på den totala upplåningen. Castellums internbank arbetar med koncernkontosystem för att möjliggöra nettohantering av koncernens betalningsflöden.

### Finansieringsrisk

Krav på långfristig finansiering innebär att Castellum eftersträvar lång kapitalbindning för att begränsa finansieringsrisken. För att uppnå maximal flexibilitet är utnyttjade krediter i bank i huvudsak revolverande, dvs krediterna omsätts vanligtvis inom 1–3 månader. Korta revolverande krediter möjliggör normalt amortering vid varje omsättningstillfälle utan marginalbrytningsersättning eller annan kompensation till kreditgivare. Strävan är att minimera räntebärande skulderna och kassalikviditet ska i första hand användas för att minska utestående skulder.

För att säkerställa Castellums behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Castellum kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Castellum hade vid årets utgång bindande kreditavtal om 56 358 Mkr (57 240), varav långfristigt uppgick till 45 962 Mkr (45 120) och kortfristigt till 10 396 Mkr (12 120). Av de långfristiga krediterna utgjorde 27 661 Mkr (33 208) långfristiga bindande låneavtal i bank och 18 301 Mkr (11 912) obligationer emitterade under Castellums MTN-program och EMTN-program. Av de kortfristiga krediterna utgjorde 1 738 Mkr (1 876) kortfristiga låneavtal i bank, 3 298 (2 250) obligationer och 5 360 Mkr (7 994) utestående företagscertifikat.

Under 2018 har kreditavtal om 6 500 Mkr avslutats och 15 400 Mkr omförhandlats och förlängts, vilket medfört gynnsammare finansieringsvillkor. Detta medför att borgensförbindelserna totalt sett har minskat med 4 804 Mkr. Därtill har låneavtal om motsvarande 75 Mkr euro med Europeiska investeringsbanken (EIB) utnyttjats. Lånebeloppet är nominellt 756 Mkr med en löptid om 5 år. Vidare har under året, obligationer om nominellt 2 250 Mkr förfallit medan 4 575 Mkr har nyemitterats inom ramet för Castellums svenska MTN-program. Vidare har under året bolaget genomfört en första internationell obligationsemission under Castellums EMTN-program som lanserades i början av november. Emissionsbeloppet uppgick till 500 MEUR med en löptid om fem år. Merparten av emissionsbeloppet har swappats till till SEK.

Den genomsnittliga återstående kredittiden på Castellums krediter uppgick vid årsskiftet till 3,4 år (2,7).

Kreditavtal/-ramar	Belopp, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Långfristiga bindande låneavtal i bank	27 661	12 561
Kortfristiga bindande låneavtal i bank	838	838
Checkkredit	900	-243
Summa låneavtal	29 399	13 156
MTN-program (ram 18 000 Mkr)	16 484	16 484
EMTN-program (ram 2 000 MEUR)	5 116	5 116
Företagscertifikat (ram 10 000 Mkr)	5 360	5 360
<b>Summa</b>	<b>56 358</b>	<b>40 115</b>

Förfallstrukturen för kreditavtalen nedan visar när i tiden kreditavtalen förfaller till omförhandling eller amortering.

Kreditavtalens förfallstruktur	Avtal, Mkr	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0–1 år	10 396	595	8 658	9 253
1–2 år	5 230	1 983	3 247	5 230
2–3 år	13 069	2 320	3 749	6 069
3–4 år	8 469	3 580	2 939	6 519
4–5 år	16 694	3 377	7 167	10 544
>5 år	2 500	1 301	1 199	2 500
<b>Totalt</b>	<b>56 358</b>	<b>13 156</b>	<b>26 959</b>	<b>40 115</b>

### Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntorna har Castellum valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Av samma orsak har Castellum valt att teckna kreditavtal och utge certifikat och MTN/EMTN med olika löptid. Dock kommer förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler alltid över tid att få genomslag i finansnettot.

Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettet. Castellum har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 200%. För 2018 uppgick räntetäckningsgraden till 454% (386%). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 31 december 2018 till 3,1 år (2,4), den genomsnittliga effektiva räntan var 2,0% (2,4%) och den genomsnittliga räntan för året 2,2% (2,4%).

Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3 år (2,2).

Kassaflödesmässig resultateffekt nästkommande 12 månader vid en ränteförändring om +/- 1% uppgår till -82/+82 Mkr. I ränteförfallstrukturen redovisas räntederivat i det segment det tidigast kan förfalla. Kreditmarginaler fördelas i intervallet för det underliggande lånet.

Löptid	Krediter, Mkr	Utgående snittränta	Volym fast ränta, Mkr	Utgående fast ränta**	Volym rörlig ränta***	Utgående rörlig ränta***	Genomsnittlig portföljsnittränta	Genomsnittlig räntebindning
0-1 år	26 954	1,0%*	1 400	0,90%	-16 685	-0,3%	2,90%	0,2 år
1-2 år	1 600	1,40%	2 501	1,20%	-	-	1,30%	1,4 år
2-3 år	4 250	1,50%	2 500	0,90%	-	-	1,30%	2,4 år
3-4 år	1 150	2,10%	2 150	0,90%	-	-	1,30%	3,5 år
4-5 år	5 863	2,50%	234	2,20%	-	-	2,50%	4,8 år
5-10 år	298	2,30%	7 900	1,90%	-	-	1,90%	7,2 år
<b>Totalt</b>	<b>40 115</b>	<b>1,30%</b>	<b>16 685</b>	<b>1,50%</b>	<b>-16 685</b>	<b>-0,3%</b>	<b>2,00%</b>	<b>3,1 år</b>

\*Inklusive avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN \*\*Castellum betalar fast ränta \*\*\*Castellum erhåller rörlig ränta

### Valutarisk

Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett värde om 6 895 Mkr (5 671), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Castellum är också exponerad för valutarisk genom upplåning i euro. Valutarisken i upplåning är fullt säkrad och säkringsredovisas dels genom kassaflödessäkring, dels genom säkring av verkligt värde. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. I de fall där valutaderivat används tillämpar Castellum säkringsredovisning för nettoinvesteringar i utlandsverksamhet. Transaktionsexponeringen i koncernen är normalt begränsad och ska i första hand hanteras genom matchning av intäkter och kostnader.

Påverkan på finansiell nettoställning vid en förstärkning av SEK med 10% i förhållande till DKK uppgår till -135 Mkr.

### Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses den risk som vid varje tillfälle bedöms föreligga att Castellums motparter inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser. Modellen framgår av avsnittet Fordringar under Redovisningsprinciper.

Castellum begränsar motpartsrisken genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna. Med hög kreditvärdighet avses att inget ratinginstitut anger en rating som understiger "investment grade". Castellums motparter utgörs av de större nordiska bankerna.

### Framtida likviditetsflöde

Framtida likviditetsflöde hänförligt krediter framgår nedan. Vid beräkningen har antagits att en förfallande kredit ersätts av en ny kredit över det underliggande kreditavtalets löptid och till en Stiborränta såsom den noterades på bokslutsdagen.

Framtida likviditetsflöde krediter				
År	Krediter IB	Förfall	Krediter UB	Räntekostnad, Mkr
2018	40 115	-9 253	30 862	-531
2019	30 862	-5 230	25 632	-471
2020	25 632	-6 069	19 563	-369
2021	19 563	-6 519	13 044	-282
2022	13 044	-10 544	2 500	-167
2023	2 500	-719	1 781	-29
2023+	1 781	-1 781	0	-44
<b>Summa</b>	<b>-40 115</b>			<b>-1 892</b>

### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Förskottsbetalda hyror	693	694	-	-
Upplupna räntor	127	121	126	121
Övrigt	367	312	30	23
<b>Summa</b>	<b>1 187</b>	<b>1 127</b>	<b>156</b>	<b>144</b>

### Not 22 Ställda säkerheter

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsinteckningar	21 803	32 397	-	-
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Långfristiga fordringar koncernföretag	-	-	17 387	27 688
<b>Summa</b>	<b>21 801</b>	<b>32 397</b>	<b>17 387</b>	<b>27 688</b>

### Not 23 Eventualförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Borgen för dotterbolag	-	-	3 616	3 609
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 616</b>	<b>3 609</b>

I normalfallet är moderbolaget kredittagare, men i de fall upplåning sker direkt mot fastighetsägande bolag ställer moderbolaget borgen.

### Not 24 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. Under året har Castellum Norr AB förvärvat och två dotterbolag har sålts koncerninternt till Castellum Mitt AB och Castellum Väst AB.

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
Castellum Stockholm AB	556002-8952	Stockholm	100%	4 854
Castellum Mitt AB	556121-9089	Örebro	100%	5 507
Castellum Väst AB	556122-3768	Göteborg	100%	3 579
Castellum Öresund AB	556476-7688	Malmö	100%	4 953
Castellum Norr AB	556594-3999	Sundsvall	100%	748
Fastighets AB Regeringsgatan	556571-4051	Göteborg	100%	0
Fastighets AB Regeringsgatan 3	559154-9828	Göteborg	100%	0
Castellum Innovation AB	559110-6538	Göteborg	100%	37
<b>Summa</b>				<b>19 678</b>

Principer för konsolidering av koncernbolag framgår av redovisningsprinciperna.

	Moderbolag	
	2018	2017
<b>Andelar koncernföretag</b>		
Ingående anskaffningsvärde	19 661	19 403
Förvärv	0	0
Lämnat aktieägartillskott	40	2 458
Nedskrivning	-23	-2 200
<b>Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde</b>	<b>19 678</b>	<b>19 661</b>

### Not 25 Långfristiga fordringar, koncernföretag

	Moderbolag	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	30 914	26 348
Nyutlåning / amorteringar från dotterbolag	-1 885	4 500
Valutakursomräkning	33	66
<b>Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde</b>	<b>29 062</b>	<b>30 914</b>

## Not 26 Finansiella instrument

Nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning.

Finansiella instrument 2018, Mkr	Uplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Derivat som används i säkringsredovisning	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Tillgångar</b>				
Långfristiga fordringar	8	-	-	-
Hysesfordringar	47	-	-	-
Övriga fordringar	465	-	-	-
Kassa och bank	243	-	-	-
<b>Skulder</b>				
Räntederivat	-	684	-	-
Valutaderivat	-	-	32	-
Långfristiga skulder	-	-	-	40 358
Leverantörsskulder	-	-	-	141
Övriga skulder	-	-	-	603
<b>Summa</b>	<b>763</b>	<b>684</b>	<b>32</b>	<b>41 102</b>

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder m m redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebind-

Finansiella instrument 2017, Mkr	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Derivat som används i säkringsredovisning	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Tillgångar</b>				
Hysesfordringar	45	-	-	-
Övriga fordringar	263	-	-	-
Kassa och bank	203	-	-	-
<b>Skulder</b>				
Räntederivat	-	1 299	-	-
Valutaderivat	-	-	53	-
Långfristiga skulder	-	-	-	38 226
Leverantörsskulder	-	-	-	125
Övriga skulder	-	-	-	336
<b>Summa</b>	<b>511</b>	<b>1 299</b>	<b>53</b>	<b>38 687</b>

ning, och för långfristiga obligationer gäller att verkligt värde inte avviker nämnvärt från nominella värden, vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

## Not 27 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern	2017-12-31	Ej kassaflödespåverkande poster				2018-12-31
		Kassaflöde	Värdeförändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över-/underkurs	
Långfristiga räntebärande skulder	38 226	2 025	0	30	77	40 358
Derivat	1 352	-457	-179	0	0	716
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>39 578</b>	<b>1 568</b>	<b>-179</b>	<b>30</b>	<b>77</b>	<b>41 074</b>

Koncern	20-12-31	Ej kassaflödespåverkande poster				2017-12-31
		Kassaflöde	Värdeförändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över-/underkurs	
Långfristiga räntebärande skulder	38 467	-241	0	1	-1	38 226
Derivat	1 117	0	235	0	0	1 352
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>39 584</b>	<b>-241</b>	<b>235</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>39 578</b>

Moderbolag	2017-12-31	Ej kassaflödespåverkande poster				2018-12-31
		Kassaflöde	Värdeförändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över-/underkurs	
Långfristiga räntebärande skulder	34 303	2 353	0	79	3	36 738
Långfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	4 627	-916	0	0	0	3 711
Derivat	1 352	-457	-179	0	0	716
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>40 282</b>	<b>980</b>	<b>-179</b>	<b>79</b>	<b>3</b>	<b>41 165</b>

Moderbolag	2016-12-31	Ej kassaflödespåverkande poster				2017-12-31
		Kassaflöde	Värdeförändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över-/underkurs	
Långfristiga räntebärande skulder	27 912	6 391	0	-3	3	34 303
Långfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	3 902	725	0	0	0	4 627
Derivat	1 117	0	235	0	0	1 352
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>32 931</b>	<b>7 116</b>	<b>235</b>	<b>-3</b>	<b>3</b>	<b>40 282</b>

Koncernens samt moderbolagets ränte- samt valutaderivat är ej kassaflödespåverkande.

## Not 28 Händelser efter balansdagen

Castellum genomförde den 18 januari 2019 en bytesaffär med fastighetsaktiebolaget Lilium där Castellum förvärvade sex fastigheter i Linköping samt sålde tjugo fastigheter i Sundsvall. Till- respektive frånträde sker 1 mars 2019.

Castellum offentliggjorde den 22 januari 2019 att Carola Lavén anställts som ny Investeringsdirektör och vice verkställande direktör i Castellum AB. Hon kommer ingå i koncernledningen och tillträder sin tjänst senast 1 augusti 2019. De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen

och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 1 februari 2019. Castellum offentliggjorde den 29 januari 2019 förväret av coworking-bolaget United Spaces för 200 Mkr.

Styrelsen i Castellum AB avser att föreslå årsstämman en utdelning om 6,10 kr/aktie, att utbetalas vid två tillfällen under året. Resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen ska fastställas på Castellum AB:s årsstämma, vilken äger rum den 21 mars 2019.