

siell leasingsskuld och en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. I resultaträkningen redovisas för samtliga leasingavtal en kostnad för avskrivning på tillgången samt en räntekostnad avseende den finansiella leasingsskulden istället för enligt nuvarande regler, löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter. Med undantag för ingångna tomträttsavtal är Castellum leasetagare endast i begränsad omfattning. Castellum utreder och analyserar för närvarande på vilket sätt som koncernens tomträttsavtal ska redovisas enligt IFRS 16 varför påverkan på resultat och ställning inte vid denna tidpunkt kan uppskattas.

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 om-
fattning.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2017 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, Uppsala och Växjö), Väst (Storgöteborg inkl. Borås och Halmstad), Stockholm-Norr (Stockholm, Sundsvall och Gävle), Öresund (Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn). 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.

Rörelsesegment	Mitt		Väst		Stockholm Norr		Öresund		Ofördelade poster		Summa segment	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter, externt	1 508	1 258	1 152	1 108	1 426	809	1 053	933	43	-	5 182	4 533
Fastighetskostnader	- 502	- 447	- 318	- 335	- 385	- 230	- 355	- 316	- 45	- 4	- 1 605	- 1 497
Driftsöverskott	1 006	810	834	773	1 041	579	698	617	- 2	- 4	3 577	3 036
Centraladministration	- 25	- 14	- 21	- 13	- 10	- 9	- 9	- 8	- 97	- 97	- 162	- 143
Förv.res från joint venture	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Ränteintäkter	22	13	7	23	45	14	25	23	- 95	- 72	4	3
Räntekostnader	- 265	- 281	- 194	- 222	- 287	- 153	- 168	- 211	25	37	- 889	- 835
Förvaltningsresultat inkl JV	738	533	626	561	789	431	546	421	- 169	- 136	2 530	2 065
Omvärdering res. stegvis förvärv	-	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27
Förvärvs- och omstr.kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	- 5	- 163	- 5	- 163
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 373
Värdeförändring fastigheter	662	1 446	1 198	538	2 545	1 231	144	230	- 9	-	4 540	4 085
Värdeförändring fastighet/skatt i JV	-	- 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 1
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	247	82	247	82
Resultat före skatt	1 400	2 005	1 824	1 099	3 334	1 662	690	651	64	- 217	7 312	5 722
Förvaltningsfastigheter	21 560	19 855	18 010	15 848	25 696	15 181	15 811	15 121	-	-	81 078	70 757
varav årets investeringar	1 066	7 666	1 834	650	3 208	5 346	380	8 060	-	-	6 488	31 491

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 Hyresintäkter

Hyresvärde

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 5 182 Mkr (4 533). Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetskostnader och indextillägg. Tabellen nedan visar hyresvärdet kr/kvm fördelat per fastighetskategori och geografiskt område. Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med 3% (2%) mot föregående år.

Hyresvärde, kr/kvm	Kontor/butik		Lager/logistik		Totalt	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Mitt	1 394	1 367	784	744	1 271	1 255
Öresund	1 882	1 858	736	737	1 541	1 539
Stockholm	2 036	1 854	1 073	1 051	1 621	1 501
Väst	1 480	1 420	765	770	1 072	1 033
Norr	1 536	1 501	-	-	1 536	1 501
Totalt	1 617	1 561	827	818	1 341	1 304

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. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett tills dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. Castellums hyror bedöms ligga på marknadsmässiga nivåer.

I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul innebärande en uppräknings av hyran motsvarande en viss andel av inflationen under föregående år, alternativt en minimiuppräknings.

Kontraktförfallostrukturen avseende Castellums bestånd framgår av efterföljande tabell, där kontraktsvärde avser årsvärde. Den relativt låga andelen förfall under 2018 beror på att merparten, på grund av uppsägningstider, redan omförhandlats under 2017. 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 4,0 år (3,8).

Kontraktförfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2018	1 731	340	6%
2019	1 639	1 057	20%
2020	1 298	973	18%
2021	880	890	17%
2022	271	455	9%
2023+	388	1 455	28%
Summa	6 207	5 170	100%
Bostäder	463	41	
P-platser och övrigt	6 041	69	
Totalt	12 711	5 280	

Ekonomisk uthyrningsgrad

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden i Castellum under 2017 var 90,9% (91,3%). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den till 91,0% (91,8%) och för lager- och logistikfastigheter till 90,2% (89,5%).

I periodens hyresintäkter ingår engångsersättning om 6 Mkr (20) till följd av förtida lösen av hyresavtal.