

Not 5 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader består av kostnader för portföljförvaltning, bolagsadministration samt kostnader för upprätthållande av börsnotering. Detta inkluderar samtliga kostnader för Castellum AB innefattande koncernledning, finansavdelning, data, personal, investor relations, årsredovisning, revisionsarvoden, avskrivning på inventarier och installationer m m. Vidare ingår kostnader på dotterbolagsnivå för VD och ekonomichef samt kostnader för årsredovisning, revisionsarvoden m m. Av kostnaderna, exkl. nedan nämnda incitamentsprogram, utgör 74 Mkr (66) ersättningar till anställda och 5 Mkr (2) avskrivning på inventarier.

I centrala administrationskostnader ingår även kostnader avseende ett resultat- och aktiekursrelaterat incitamentsprogram för koncernledningen om 12 Mkr (20).

Ersättning till revisorer

Ersättning till revisionsbyråer	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Revisionsuppdrag	3	2	1	1
Revision utöver revisionsuppdraget	1	2	0	0
Övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	4	4	3	1

Av koncernens totala ersättningar om 4 080 tkr (3 666) avser ersättning till Deloitte.

Not 6 Förvärvs- och omstrukturingskostnader

Under 2016 förvärvade Castellum Norrporten, vilket medförde förvärvskostnader om 126 Mkr. Därtill påbörjades omstrukturering av verksamheten, vilken färdigställdes under 2017. Kostnade för omstrukturen uppgick till totalt 42 Mkr, varav 5 Mkr belastat årets resultat och 37 Mkr föregående år.

Not 7 Ränte- och finansiella intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter	4	3	2	0
Erhållna koncernbidrag, dotterbolag	-	-	210	420
Anteciperad utdelning, dotterbolag	-	-	3 260	5 480
Ränteintäkter, dotterbolag	-	-	919	728
Övriga finansiella intäkter	-	-	-	0
Summa	4	3	4 391	6 628

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

Not 8 Ränte- och finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader	889	810	826	682
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	94	72
Övriga finansiella kostnader	0	25	6	9
Summa	889	835	926	763

Årets finansnetto uppgick till -885 Mkr (-832). Under året har 31 Mkr (15) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där koncernens genomsnittliga räntenivå om 2,4% (2,7%) använts.

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

Not 9 Värdeförändringar

Fastigheter

Fastighetsmarknaden 2017 kännetecknades av stor efterfrågan som ledde till hög transaktionsvolym - det sistnämnda slog inte rekordåret 2016 men var i nivå med 2015 års volymer. Förslaget om ändrad beskattning för fastighetstransaktioner som kom i mars 2017 skapade viss osäkerhet och har därmed haft påverkan på transaktionsmarknaden avseende såväl ledtid som förhandling om skatterabatten i transaktionen. Denna påverkan uppvägs av fortsatt stark efterfrågan och framförallt en mycket stark hyresmarknad. Det sistnämnda medför bra uthyrning och real hyrestillväxt. För Castellums del innebär ovanstående en värdeförändring om 4 540 Mkr motsvarande 6%. Vidare har

16 fastigheter sålts för 875 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 38 Mkr. Underliggande fastighetspris, som således uppgick till 913 Mkr, översteg senaste värdering om 848 Mkr med 65 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 1,5% per år, vilket är något högre än inflationen under motsvarande period om ca 1%.

Derivat

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad räntefallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler oaktat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Castellum har även derivat i syfte att finansiera investeringar i Danmark. För valutaderivat uppstår 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 247 Mkr (82).

Not 10 Inkomstskatter

Inkomstskatten för svenska aktiebolag är 22%. I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än det redovisade resultatet. 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, innebärande att 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 2017 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 andelsöverlåtelser. Betald skatt uppstår då ett fåtal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Skatteberäkning i koncernen	Underlag 2017		Underlag 2016	
	Aktuell skatt	Uppskj. skatt	Aktuell skatt	Uppskj. skatt
Förvaltningsresultat	2 530		2 065	
D:o hänförligt till joint venture	-		- 4	
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	- 1 054	1 054	- 1 044	1 044
ombyggnationer	- 437	437	- 485	485
Övriga skattemässiga justeringar	48	73	48	212
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 087	1 564	580	1 741
Försäljning fastigheter	-	- 465	44	- 2 577
Justering föregående år	- 272	199	-	-
Värdeförändring fastigheter	-	4 513	-	3 793
Värdeförändring derivat	- 423	323	- 245	70
Emissionskostnader	-	-	- 123	123
Skattepl. resultat före underskottsavdrag	392	6 134	256	3 150
Underskottsavdrag, ingående balans	- 2 392	2 392	- 809	809
Förvärvade underskottsavdrag	-	-	- 1 736	1 736
Underskottsavdrag, utgående balans	2 437	- 2 437	2 392	- 2 392
Skattepliktigt resultat	437	6 089	103	3 303
Årets skatt enligt resultaträkningen	-96	-1 340	- 23	- 727

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 2 437 Mkr.