

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 provas 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 leasetagare. 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 leasingkulden vid övergångstidpunkten. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls.

Castellum är leasetagare 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 leasetagare 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
Driftsöverskott	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.