

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 skattekuld 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 skattekuld 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 skattekulden/-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 innehåses 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.

	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%).