

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 158 Mkr (162) och har under perioden belastats med 16 Mkr (12) för utvecklingsarbetet med innovationslabbet Castellum Next20. I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 9 personer i koncernledningen om 18 Mkr (12).

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -835 Mkr (-885). Den genomsnittliga räntenivån har under perioden varit 2,2% (2,4%).

Räntenettet har påverkats positivt med ca 86 Mkr på grund av att genomsnittlig räntenivå minskat med 0,2%-enheter.

Fastighetsvärde och värdeförändringar

Fastighetsvärde och värdeförändringar

Fastigheternas verkliga värde vid årsskiftet uppgick till 89 168 Mkr (81 078), motsvarande 20 417 kr/kvm (18 268). Den genomsnittliga värderingsyielden för Castellums fastighetsbestånd, exkl. projekt, mark och byggrätter, kan beräknas till 5,3% (5,5%). Av det totala fastighetsvärdet utgör 96% fastigheter med äganderätt och 4% tomträtter.

Fastighetsmarknaden 2018 kännetecknades av fortsatt god efterfrågan med hög aktivitet och stabila till stigande priser. Castellums värdeförändring under perioden uppgick till 5 216 Mkr motsvarande 6%. I värdeförändringen ingår -110 Mkr hänförligt till försäljning av 52 fastigheter för 2 534 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 121 Mkr. Underliggande fastighetspris uppgick därmed till 2 655 Mkr och understeg värderingen med 90 Mkr. I redovisat försäljningspris har inte beaktats kommande tilläggsköpeskillningar om upp till ca 200 Mkr hänförligt till tre fastigheter som sålts som bostadsprojekt. Tilläggsköpeskillningarna kommer redovisas i takt med att detaljplan antas och/eller bostadsprojekten genomförts. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

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

Värdeförändring fastighet

Mkr	2018	2017
Kassaflöde	2 093	1 541
Projektvinst /byggrätter	751	1 103
Avkastningskrav	2 439	1 290
Förvärv	43	579
Försäljningar	-110	27
Totalt	5 216	4 540
D:o i %	6%	6%

Genomsnittlig värderingsyield, Mkr

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	2018	2017
Driftsöverskott fastigheter	4 249	3 976
+ KPI/Index 2019, 2%	130	92
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	190	295
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	-132	-133
Normaliserat driftsöverskott	4 437	4 230
Värdering (exkl. byggrätter om 672 Mkr)	84 106	76 383
Genomsnittlig värderingsyield	5,3%	5,5%

Resultat över tid

Förvaltningsresultatet den senaste 10-årsperioden har haft en stabil utveckling och vuxit med i genomsnitt 8% per år. Värdeförändringarna på fastigheter har däremot varit volatila och i genomsnitt haft en tillväxt den senaste 10-årsperioden om 2,5% per år, vilket är något över inflationen motsvarande period om ca 1,0%.

Skatt

Redovisad skatt uppgår till 864 Mkr varav 74 Mkr är betald skatt. I årets skattekostnad ingår uppskjuten skatteintäkt om 618 Mkr till följd av framtida lägre bolagsskatt. För mer information om skatt, se sidorna 90-91.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Hysesvärde, 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	366	376	316	307	307	298	300	298	300
Driftsöverskott, kr/kvm	933	853	816	673	637	608	601	589	569	571
Fastighetsvärde, kr/kvm	20 417	18 268	16 558	12 282	11 118	10 285	9 916	9 835	9 499	9 036
Antal fastigheter	647	676	665	597	583	626	635	617	598	590
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 283	4 381	4 292	3 392	3 329	3 623	3 621	3 411	3 311	3 199
Värderingsyield, genomsnittlig	5,3%	5,5%	5,8%	6,5%	6,9%	7,2%	7,3%	7,2%	7,2%	7,3%

Skatt

I Castellum finns ett antal områden som beskattas – inkomstskatt på löpande intjäning, fastighetsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatter och energiskatter. Politiska beslut såsom förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Castellums skattesituation såväl ökar eller minskar.

Inkomstskatt

Castellums redovisade förvaltningsresultat för 2018 uppgick till 2 952 Mkr (2 530) medan skattepliktigt förvaltningsresultat uppgick till 1 433 Mkr (1 087). I avsaknad av underskottsavdrag skulle en betald skatt om 316 Mkr (239) uppstå hänförlig till förvaltningsresultatet, motsvarande 11% effektiv betald skatt.

Skattemässiga avskrivningar

Investeringar i fastighet kan fördelas på olika delar där Skatteverket anvisar procentsatser för avskrivningar: Byggnad (2–5% beroende på typ av fastighet), markanläggning 5% och inventarier 20 alternativt 30%. Mark skrivs inte av.

Avdragsgilla ombyggnationer

Utgifter för reparation och underhåll av byggnad får dras av omedelbart. Det s k utvidgade reparationsbegreppet medger skattemässigt direktavdrag för vissa ombyggnationer, även om dessa är värdehöjande och aktivering skett i redovisningen.

Försäljning fastigheter

Fastigheter kan avyttras direkt eller indirekt via bolag, vilket får olika skattemässiga konsekvenser.

Vinst vid försäljning av fastighet som skattemässigt utgör anläggningstillgång är skattepliktig, medan förlust hamnar i en "fålla" och kan enbart nyttjas mot skattepliktiga vinster från försäljning av fastighet som utgör anläggningstillgång. Vinst vid försäljning av aktie som skattemässigt utgör anläggningstillgång är inte skattepliktig, medan förlust inte är avdragsgill.

För fastighet eller aktie som skattemässigt utgör omsättnings-tillgång blir vinsten alltid skattepliktig och förlusten avdragsgill.

Värdeförändringar fastigheter och derivat

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte att fastigheter redovisas till verkligt värde i juridisk enhet, innebärande att värdeförändringar inte påverkar beskattningen. Vissa typer av finansiella instrument, såsom ränteswappar, får värderas till verkligt värde i juridisk enhet. I Castellums fall utgör värdeförändringar som medför ett negativt värde på instrumentet en skattemässigt avdragsgill kostnad medan värdeförändringar upp till anskaffningsvärdet utgör en skattepliktig intäkt.

Castellum har inga pågående skattetvister.

SKATTEBERÄKNING 2018

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	2 952	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-1 031	1 031
ombyggnationer	-582	582
Övriga skattemässiga justeringar	94	-79
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 433	1 534
- aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas	316	
Försäljning fastigheter	101	-1 803
Värdeförändring fastigheter	-	5 326
Värdeförändring derivat	152	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	1 686	5 057
Underskottsavdrag, ingående balans	-2 437	2 437
Underskottsavdrag, utgående balans	1 081	-1 081
Skattepliktigt resultat	330	6 413
Årets skatt 22%	-74	-1 411
Omvärdering uppskjuten skatt	-	618
Årets skatt enligt resultaträkningen	-74	-793

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2018-12-31

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	1 081	231	221
Obeskattade reserver	-144	-31	-31
Fastigheter	-50 533	-10 428	-3 165
Summa	-49 616	-10 288	-2 975
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 976	1 025	
Enligt balansräkningen	-44 640	-9 203	

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Att effektiv skatt är lägre beror på dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras.

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%.

Uppskjuten skatt i balansräkningen

I Castellum finns framför allt tre poster som utgör underlag till uppskjuten skatt – fastigheter, underskottsavdrag och obeskattade reserver. Alla underskottsavdrag redovisas eftersom det förväntas finnas framtida överskott som underskotten kan nyttjas mot. Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter uppstår främst på grund av värdeförändringar, skattemässiga avdrag såsom avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiverats redovisningsmässigt. Obeskattade reserver utgörs av avsättning till periodiseringsfond.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt betalas för nästan alla koncernens fastigheter. Skattefrihet råder dock för specialbyggnader såsom kommunikationsbyggnad, utbildnings- och vårdbyggnader. För övriga fastigheter beror skattesatsen, som fastställs av Skatteverket, på typ av byggnad och mark. För kontor är skatten 1% av taxeringsvärdet och för logistik och lager 0,5%. I Danmark och Finland varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. För 2018 uppgick fastighetsskatten till 315 Mkr (305) baserat på ett taxeringsvärde om 34 Mdkr.

Mervärdesskatt (moms)

Fastigheter är undantagna från obligatorisk momsplikt. Sker uthyrning av lokal till kund som stadigvarande bedriver momspliktig verksamhet kan fastighetsägare frivilligt registrera sig för mervärdesskatt och på så sätt få avdrag för ingående moms på såväl driftskostnader som investering. Inget avdrag kan därmed ske av ingående moms avseende driftskostnader och investering i lokaler som inte registrerats för frivillig skattskyldighet. Ej avdragsgill moms på driftskostnader uppgick för 2018 till 21 Mkr och redovisas som en driftskostnad. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgick 2018 till 120 Mkr och redovisas som investering i fastighet.

Stämpelskatter

Vid förvärv av fastighet i Sverige utgår en stämpelskatt (lagfart) på 4,25% beräknat på det högsta av köpeskilling och taxeringsvärde. I Danmark är motsvarande 0,6% och i Finland 4,0%. I Finland kan även stämpelskatt på aktier i fastighetsbolag utgå om 2,0%. Under 2018 erlades 29 Mkr i stämpelskatt på förvärv, vilket utgör del av anskaffningsvärdet. Därutöver utgår stämpelskatt om 2% (1,5% i Danmark) vid uttag av pantbrev i fastigheter. För 2018 uppgick denna skatt till 0 Mkr och aktiveras i balansräkningen.

Energiskatter

Castellum köper energi att använda i fastigheterna för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 31 Mkr energiskatter.

Medarbetare

Som arbetsgivare i Sverige betalas 31,42% i sociala avgifter baserat på lön samt en löneskatt om 24,26% på pensionspremier. Castellum har 388 antal anställda för vilka 85 Mkr erlades i sociala avgifter och löneskatt.

Sammanfattning skatt

Castellums verksamhet genererade 2018 sammanlagt 675 (572) Mkr i olika slag av skatter.

Sammanfattning av skatt som betalas

Mkr	2018
Inkomstskatt	74
Fastighetsskatt	315
Mervärdesskatt, ej avdragsgill	141
Stämpelskatt	29
Energiskatt	31
Sociala avgifter och löneskatt	85
Summa betald skatt	675

Ny lagstiftning om ränteavdragsbegränsningar och sänkt bolagsskatt

Under första kvartalet publicerade regeringen lagrådsremissen "Nya skatteregler för företagssektorn" som innehåller förslag om ränteavdragsbegränsningar i enlighet med EU:s direktiv, vilket antogs 13 juni med ikraftträdande 1 januari 2019. Lagstiftningen innebär i stora drag maximalt avdrag av räntenettot om 30% på skattepliktigt EBITDA (i Castellums fall; resultat före skatt med återläggning av räntenetto, värdeförändring derivat och fastigheter samt avdrag för skattemässigt avdragsgilla ombyggnationer). Vidare sänks bolagsskatten i två steg – 21,4% från och med 2019 för att från och med 2021 sänkas till 20,6%.

Dagens starka kassaflöde från verksamheten i kombination med historiskt låga räntor och sänkt bolagsskatt medför att ränteavdragsbegränsningarna som de nu utformats inte får stor påverkan på Castellums betalda skatt.

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
Summa	857	889	952	926

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
Årets skatt 22%	-74	-1 411	-96	-1 340
Omvärdering uppskjuten skatt	-	618	-	-
Skatt enligt resultaträkningen	-74	-793	-96	-1 340

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
Redovisad skattekostnad/intäkt	-867	-1 436	-67	-83

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.