

Q2

SPECIALFASTIGHETER
DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 JUNI 2019

Intäkter, Mkr

1 081

(1 022 Mkr)

Driftöverskott, Mkr

816

(782 Mkr)

Resultat, Mkr

574

(1 107 Mkr)

Marknadsvärde, Mkr

27 749

27 288 Mkr 2018-12-31

Resultatet för halvåret minskade jämfört med motsvarande period 2018, främst till följd av lägre realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter då inga större förändringar gällande fastigheternas direktavkastningskrav har skett. De realiserade värdeförändringarna under perioden uppgår till 20 Mkr jämfört med 460 Mkr föregående år. Högre hyresintäkter till följd av nya hyresavtal påverkade förvaltningsresultatet positivt.

- Hyresintäkterna ökade med 5,7 %
- Förvaltningsresultatet ökade med 3,8 %
- Periodens resultat minskade med 48,2 %
- Koldioxidutsläppen ökade med 14,0 %³

Viktiga händelser från kvartalet

- Första typhuset uppförda vid ungdomshemmen Ljungbacken och Folåsa, samt överlämnade till SiS
- Lunds tingsrätt vann plåtpriset 2019
- Kriminalvården har valt att i dagsläget avbryta planerade projekt vid tre anstalter
- Styrproblem med en enskild pelletspanna ger ökade koldioxidutsläpp
- Periodisk revision av vårt ledningssystem för informationssäkerhet genomförd med gott resultat

Specialfastigheter i sammandrag

	April-juni 2019	April-juni 2018	Jan-juni 2019	Jan-juni 2018	Helår 2018
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	545	510	1 081	1 022	2 138
Förvaltningsresultat, Mkr	373	351	728	701	1 410
Periodens resultat, Mkr	298	877	574	1 107	2 423
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	260	256	441	473	882
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	27 749	25 935	27 749	25 935	27 288
Överskottsgrad, %	76,9	77,0	75,4	76,5	73,6
Direktavkastning, %	6,1	6,1	5,8	6,1	6,0
Uthyrningsgrad, %	98,3	99,0	98,3	99,0	99,0
Belåningsgrad, % ¹⁾	45,7	50,5	45,7	50,5	45,7
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr ²⁾	10,8	6,1	9,0	8,2	10,2
Koldioxidutsläpp, ton ³⁾	1 359,5	1 105,3	2 758,5	2 419,3	4 486,2

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sid 18–19.

¹⁾ Nyckeltalet är omräknat fr o m 2019 för att ta hänsyn till våra placeringar i bostadsobligationer vid beräkningen av nettolåneskulden.

²⁾ Nettoskulden i belåningsgraden tar fr o m 2019 hänsyn till likvida medel och placering i bostadsobligationer.

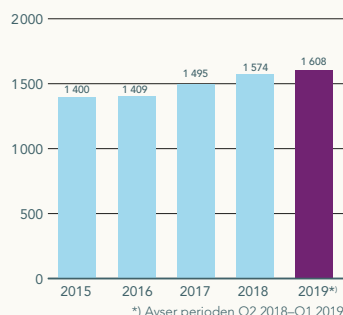
³⁾ Koldioxidutsläpp rapporteras med 2019 års fastighetsbestånd, för jan-maj 2019 och jan-maj 2018. Uppgifterna för april- juni avser redovisade utsläpp för mars-maj. Koldioxidutsläpp för helår 2018 rapporteras med 2018 års fastighetstånd.



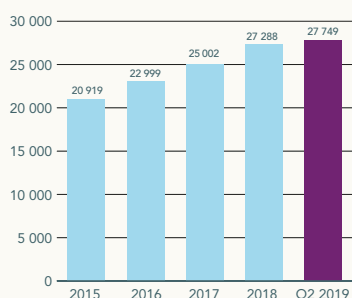
SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Bäst på säkerhetsfastigheter

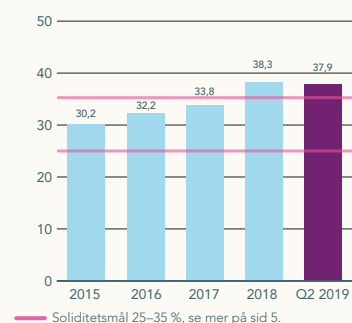
Driftöverskott (Mkr)



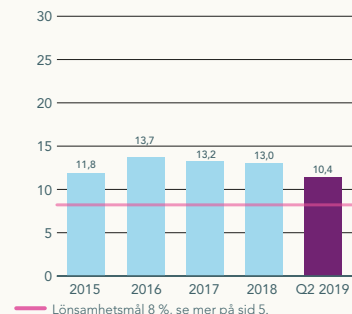
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde totalt (Mkr)



Soliditet (%)



Justerad avkastning på eget kapital (%)



Specialfastigheter äger och förvaltar bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polisfastigheter. Det är alla speciella verksamheter som ställer höga krav, framför allt på säkerhet. Vi är en säker, trygg och aktiv fastighetsägare med fokus på långsiktiga relationer. I ett nära samarbete med våra kunder definierar vi vad som krävs idag och imorgon.

Specialfastigheter ägs av svenska staten – en ägare som ställer tydliga krav på verksamheten och på hur vi agerar mot omvärlden. Vi är en viktig samhällsaktör och ska vara ett föredöme i arbetet för en hållbar utveckling. Det tankesättet genomsyrar allt vi gör idag och det vi planerar för framtiden.

Vårt uppdrag

Specialfastigheter ska långsiktigt och affärsmässigt äga, utveckla och förvalta fastigheter med höga säkerhetskrav i Sverige, där det föreligger ett nationellt säkerhetsintresse. Att minimera statens totalkostnader ska vara vägledande i vår verksamhet. Specialfastigheter kan också, på en konkurrensutsatt marknad äga, utveckla och förvalta fastigheter där det på annat sätt föreligger ett säkerhetsintresse, samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Vår vision

Specialfastigheter – det säkraste och mest attraktiva fastighetsbolaget för ett tryggare samhälle.

Vår affärsidé

Specialfastigheter agerar utifrån ett hållbart företagande, där vi långsiktigt och affärsmässigt äger, utvecklar och förvaltar fastigheter för kunder med verksamheter som ställer höga säkerhetskrav.

Våra kunder och affärsområden

Vi arbetar utifrån tre affärsområden: Kriminalvård, Försvar och rättsväsende

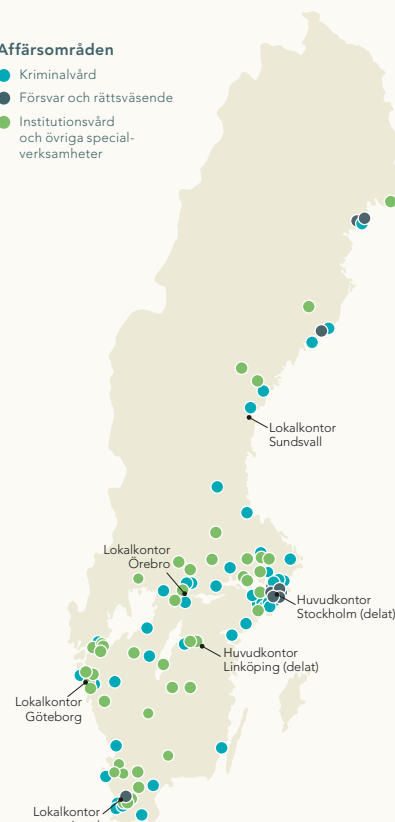
och Institutionsvård och övriga specialverksamheter. Några av våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse (SiS), Försvarmakten, Försvarets materielverk (FMV) och Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI). Vi har fastigheter i närmare 70 kommuner och kunderna finns över hela landet – precis som våra ca 150 medarbetare.

Säkra fastigheter – säkra finanser

Stabila kunder, långa hyresavtal, låg vakansgrad och hög soliditet i kombination med statligt ägande och en ägar-klausul ger oss en mycket hög kreditvärdighet och högst rating av alla svenska fastighetsbolag, AA+. Genomsnittlig återstående löptid för vår kontraktsportfölj var 11,8 år vid utgången av 2018, vilket innebär en fortsatt långsiktig trygghet för bolaget. Vi finansierar delar av vår verksamhet med gröna obligationer.

Affärsområden

- Kriminalvård
- Försvar och rättsväsende
- Institutionsvård och övriga specialverksamheter



Fortsatt stabilt förvaltningsresultat och ökat ansvar för hållbarhet

Vårt förvaltningsresultat för första halvåret är fortsatt stabilt och ökar med 3,8 %. Vi har ökade hyresintäkter, främst till följd av nya hyresavtal, men även ökade kostnader för drift och finansiering. Vårt engagemang för hållbarheten kommer fortsätta, och med än större ansvar för hela värdekedjan.

Årsstämma och seminarium med säkerhetsfokus

På årsstämman beslutades bland annat om en utdelning om 555 Mkr till ägaren och en ny ledamot, Pierre Olofsson, valdes in i styrelsen. I samband med stämman anordnade vi ett seminarium där Kim Hakkarainen, informationssäkerhetsspecialist från Militära underrättelse- och säkerhetstjänsten (MUST) höll ett mycket uppskattat föredrag om hur den nya säkerhetsskyddslagen påverkar olika verksamheter.

Första typhuset till SiS klara

Tillsammans med vår kund SiS har vi utvecklat typhuslösningar som bland annat innebär kortare ledtider samt minskade kostnader för programarbete och projektering. Vid ungdomshemmen Ljungbacken och Folåsa har vi nu färdigställt och överlämnat de första husen till kunden och flera är under produktion.

Vår största kund har utmaningar

Kriminalvården har fortsatt stor platsbrist på både anstalter och häkten och har inte fått den ökning i statsbudgeten som de begärt för 2019. I juni beslutade Kriminalvården att avbryta tre planerade projekt i avvaktan på nya besked. Det påverkar vår projektvolym och vår projektplanering och får konsekvenser i form av förskjutna tidplaner, fördyringar, sämre arbets- och boendemiljö samt risk för akuta stängningar. Vi har en aktiv dialog med Kriminalvården och hoppas att de kan återuppta projekten så snart det blir möjligt.

Större ansvar för hållbarheten

På styrelsens och ledningens gemensamma årliga strategimöte höll Mattias Goldmann, vd på gröna tankesmedjan Fores, en lärorik föreläsning om våra viktiga miljöfrågor. Den efterföljande diskussionen landade i att vi som bolag vill ta ett bredare ansvar i hela värdekedjan och att vi måste anstränga oss ännu mer för att få en hållbar värld.



Tekniska problem med uppvärmningen vid en fastighet har lett till att våra koldioxidutsläpp från inköpt energi ökat betydligt jämfört med samma period föregående år. Därmed ser vi nu en risk att inte kunna uppnå vårt mål med minskade utsläpp för 2019. Vi behöver ta krafttag för att nå vårt långsiktiga mål – en minskning med 75 % till 2030.

Åsa Hedenberg, vd

Våra fem strategiområden

Skapa värde för kund

Vi ska affärsmässigt och kostnadseffektivt tillhandahålla säkra, anpassade lokaler som på ett aktivt sätt bidrar till kundernas verksamhet.

Bäst på säkerhet

Vi ska på ett innovativt och ansvarsfullt sätt tillgodose våra egna och våra kunders förväntningar på kompetens och stöd vad gäller säkerhet.

Långsiktig lönsamhet

Vi ska förvalta fastighetsbeståndet långsiktigt hållbart och totaleffektivt ur ett ägarperspektiv.

Ansvar för miljö och klimat

Vi ska arbeta för att varken människor eller miljö påverkas negativt av vår verksamhet, nu eller i kommande generationer. Vi arbetar särskilt med att uppfylla FN:s globala mål för hållbar utveckling.

Aktiv kompetensförsörjning

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder en arbetsplats där medarbetarna ständigt utvecklas och känner engagemang. Vi arbetar proaktivt med att analysera och se över vårt kompetensbehov.

Verksamheten under kvartalet

Skapa värde för kund

Affärsområde Kriminalvård

Beläggningen på Kriminalvårdens anstalter och häkten är mycket hög och Kriminalvården har därför beslutat om dubbelbeläggning om ca 250 platser. Trots det tog Kriminalvården i juni beslut om att avbryta planerade projekt vid tre anstalter. Vår bedömning är att detta inte kommer att ge några större ekonomiska konsekvenser för oss på kort sikt. Vi har tecknat ett nytt 6-årigt hyresavtal med Kriminalvården avseende en typhuslösning på anstalten Skenäs, vilket är en del i kommande investeringar inom anstalten.

Affärsområde Försvar & rättsväsende

Lunds tingsrätt vann Plåtpriset 2019. Priset är ett hederspris som delades ut i april vid PLÅT-seminariet i Göteborg i syfte att "uppmuntra och hylla innovation och hållbart byggande, där metallernas egenskaper och uttryck tillvaratas i ett framgångsrikt arkitektoniskt utförande".

Affärsområde Institutionsvård & övriga specialverksamheter

Under kvartalet överlämnades de första typhusen vid ungdomshemmen Ljungbacken i Uddevalla och Folåsa i Linköping till Statens institutionsstyrelse. Varje typhus omfattar ca 1 790 kvm lokalarea och innefattar förutom 16 boenderum även bland annat samvarodelar, personalutrymmen och administrativa lokaler.

Bäst på säkerhet

Perioden har fortsatt präglats av arbete med den nya säkerhetsskyddslagen som började gälla den 1 april. Det har

skett på bred front i form av bland annat utbildning och information inom verksamheten. På vår bolagsstämma i april höll Kim Hakkarainen, informationssäkerhetsspecialist från Militära underrättelse- och säkerhetstjänsten, MUST, ett uppskattat föredrag om säkerhetsskydd. Vi har också anställt en säkerhetsskyddshandläggare. En periodisk revision av vårt ledningssystem för informationssäkerhet har genomförts med mycket gott resultat.

Långsiktig lönsamhet

Resultatet efter skatt för kvartalet uppgick till 298 (877) Mkr. Det innebär en minskning med 66 % som främst beror på större sänkningar av direktavkastningskraven under 2018. I maj emitterades en obligation till ett nominellt belopp på 300 Mkr, med en löptid på 4,2 år och till fast årlig ränta om 0,31 %.

Ansvar för miljö och klimat

På grund av styrproblem med en enskild pelletspanna har bolagets användning av eldningsolja ökat betydligt jämfört med samma period 2018. Det har lett till att våra koldioxidutsläpp från inköpt energi under januari-maj har ökat jämfört med motsvarande period föregående år, och det finns därmed en risk att vi inte når vårt utsläppsmål för 2019. Pelletsuppvärmning planeras återupptas vid den aktuella fastigheten i höst. Vi har en plan för antingen avveckling eller konvertering till RME av samtliga resterande oljepannor senast till utgången av 2020.

Vi har genomfört tre hållbarhetsrevisioner där vi bland annat granskat leverantörernas systematiska miljöarbete.

Revisionerna har fallit ut väl med givande dialoger kring hur vi gemensamt kan nå ökad effekt i vårt hållbarhetsarbete. Vår miljöstrateg har hållit utbildningar i biologisk mångfald för Kriminalvårdens personal. En upphandling av entreprenörer för ramavtal för solceller har slutförts.

Aktiv kompetensförsörjning

Vi fortsätter arbetet med att stärka vårt arbetsgivarvarumärke. Vi har genomfört ledarutvecklingsprogram och erbjudit våra medarbetare hälsoundersökning, hjärt- och lungräddningsutbildning samt möjlighet att volontärarbeta på arbetstid, bland annat i samarbete med den ideella organisationen Erikshjälpen.

Två nya chefer har rekryterats; en chef för fastighetsförvaltningen och en economichef. Med start i juni tar vi emot fyra sommarjobbare. Det ger oss möjlighet att lära av dem samtidigt som vi hoppas ge dem värdefull erfarenhet som bidrar till en lyckad etablering på arbetsmarknaden framöver.



Övergripande strategiska mål

Specialfastigheters vision – att vara det säkraste och mest attraktiva fastighetsbolaget för ett tryggare samhälle – ligger till grund för den långsiktiga målstyrningen. Genom långsiktiga mål säkerställer vi en kontinuerlig utveckling i riktning mot visionen.

Specialfastigheters ekonomiska mål beslutas av ägaren, svenska staten, och syftar till att säkerställa ett effektivt resursutnyttjande så att företagets position förblir stark på en konkurrensutsatt marknad. Vår affär ska vara hållbar – ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet ska vara inte-

grerad i hela vår verksamhet. Vi har en regelbunden dialog med vår ägare kring hur vi presterar inom samtliga tre områden, dels genom måluppföljning och hållbarhetsredovisning, dels genom specifika hållbarhetsanalyser. De övergripande strategiska målen beslutas av styrelsen.

Övergripande strategiska mål	Utfall 2018	Utfall Q2 2019	Mål 2019	Mål 2023
Kapitalstruktur Mål för kapitalstrukturen är en soliditet i intervallet 25-35 procent.	38,3 %	37,9 %	25–35 %	25–35 %
Lönsamhet Vårt lönsamhetsmål från ägaren är justerad avkastning på eget kapital där målet är 8,0 procent.	13,0 %	10,4 %	8 %	8 %
NKI Nöjdare kunder genom förbättrad kunddialog, NKI.	65	Mäts 2020	Ej målsatt 2019	75
Mångfald Öka andel medarbetare med utländsk bakgrund.	10 %	Mäts Q1 2020	Öka andelen till 12 %	Öka andelen till 15 %
Miljö och klimat Minska koldioxidutsläpp med 75 % mellan år 2012 och 2030. (År 2012: 9 kg CO ₂ /m ² Atemp).	Minskning med 55 % (från 2012)	Mäts Q4 2019	Minskning med 56 % (från 2012)	Minskning med 64 % (från 2012)
Efterlevnad av ny säkerhetsskyddslag Säkerställa effektiv efterlevnad av ny säkerhetsskyddslagstiftning (processer, kompetenser, resurser). Nytt mål 2019.	Mättes ej 2018	Mäts Q4 2019	Godkänd egen revision	Godkänd egen revision

Utdelningspolicy

Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 50 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska även beakta koncernens framtida investeringsbehov och finansiella ställning.

Utdelning, Mkr

År	2014	2015	2016	2017	2018
	3 000 ¹⁾	446	497	560	555

¹⁾ Varav ordinarie utdelning 435 Mkr och extra utdelning 494 Mkr i maj 2015 samt återbetalning av aktiekapital 2 071 Mkr i augusti 2015.

Rapport över totalresultat

Koncernen, Mkr

	April-juni 2019	April-juni 2018	Jan-juni 2019	Jan-juni 2018	Helår 2018
Hysesintäkter	512	478	1 018	963	1 956
Övriga intäkter	33	32	63	59	182
Intäkter från fastighetsförvaltning	545	510	1 081	1 022	2 138
Driftkostnader	-95	-89	-207	-187	-432
Underhåll	-20	-18	-38	-33	-91
Fastighetsskatt	-10	-10	-20	-20	-41
Driftöverskott	420	393	816	782	1 574
Administration	-16	-17	-30	-32	-54
Finansnetto	-31	-25	-58	-49	-110
Förvaltningsresultat	373	351	728	701	1 410
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	2	-	2	1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	9	501	20	460	1 404
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	-5	12	-21	-1	10
Resultat före skatt	377	866	727	1 162	2 825
Skatt	-79	11	-153	-55	-402
Periodens resultat	298	877	574	1 107	2 423
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	298	877	574	1 107	2 423
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	149,00	438,50	287,00	553,50	1 211,50
Övrigt totalresultat					
Periodens resultat	298	877	574	1 107	2 423
Summa övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	298	877	574	1 107	2 423
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	298	877	574	1 107	2 423

Kommentarer resultaträkning

Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år, avser perioden januari – juni såvida inte annat anges.

Intäkter från fastighetsförvaltning, 1 081 (1 022) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 1 018 (963) Mkr till följd av nya hyresavtal. Övriga intäkter steg till 63 (59) Mkr, vilket huvudsakligen beror på att intäkterna för kundanpassningar och media har ökat.

Fastighetskostnader 265 (240) Mkr

Våra fastighetskostnader ökade med 25 Mkr, vilket beror på högre kostnader för kundanpassningar, anbudskostnader, media, köpta drift- och underhållstjänster samt kostnader för felavhjälpande underhåll.

Driftöverskott, 816 (782) Mkr

Sammantaget har ovanstående resulterat i ett driftöverskott som är högre än föregående år, där våra ökade hyresintäkter är den enskilt största förklaringen.

Överskottsgrad 75,4 (76,5) procent

Överskottsgraden visar hur mycket av intäkterna som blir kvar efter våra fastighetskostnader. Utfallet är lägre än förra året vilket beror på högre fastighetskostnader enligt ovan.

Finansiella intäkter och kostnader -58 (-49) Mkr

Höjda korträntenivåer, mindre andel upplåning med kort löptid och emissioner av obligationer till längre löptider har lett till ökade finansiella kostnader. Värdeförändringen för finansiella instrument uppgår till -1 (-21) Mkr.

För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat 728 (701) Mkr

Ökningen av förvaltningsresultatet beror främst på högre hyresintäkter med 55 Mkr. Samtidigt ökade våra finansiella kostnader.

Värdeförändringar -1 (459) Mkr

Värdeförändringen i förvaltningsfastigheter uppgick till 20 (460) Mkr. Skillnaden jämfört med föregående år beror främst på större sänkningar av direktavkastningskraven under 2018. För mer information se sidan 9.

Skatt -153 (-55) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -86 (-82) Mkr och uppskjuten skatt -67 (27) Mkr.

Resultat efter skatt 574 (1 107) Mkr

Periodens resultat, som är lägre än motsvarande period föregående år, beror främst på en betydligt lägre orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgår till 20 Mkr. Motsvarande siffra föregående år var 460 Mkr.



Koncernens balansräkning, Mkr

	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	27 749	25 935	27 288
Nyttjanderättstillgångar	25	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	5	6	6
Derivat	53	40	32
Övriga finansiella placeringar	645	1 123	990
Övriga långfristiga fordringar	2	12	6
Summa anläggningstillgångar	28 479	27 116	28 322
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	255	480	153
Derivat	8	21	23
Skattefordran	5	-	1
Övriga fordringar	42	15	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34	37	24
Likvida medel*	86	5	12
Summa omsättningstillgångar	430	558	236
Summa tillgångar	28 909	27 674	28 558
Eget kapital och skulder			
Summa eget kapital	10 948	9 613	10 929
Skulder			
Långfristiga skulder			
Gröna obligationer	1 245	1 244	1 244
Räntebärande skuld nyttjanderätter	25	-	-
Övriga långfristiga räntebärande skulder	7 468	7 634	7 266
Derivat	105	112	100
Uppskjutna skatteskulder	3 314	2 963	3 247
Summa långfristiga skulder	12 157	11 953	11 857
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4 970	5 268	4 891
Leverantörsskulder	88	88	169
Skatteskuld	-	17	-
Derivat	1	1	0
Övriga skulder	124	114	111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	621	620	601
Summa kortfristiga skulder	5 804	6 108	5 772
Summa skulder	17 961	18 061	17 629
Summa eget kapital och skulder	28 909	27 674	28 558

* På balansdagen har vi utnyttjat - (74) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 500 (800) Mkr.
Dessutom finns outnyttjade garanterade kreditlöften om 4 750 (4 750) Mkr.

Förändring av eget kapital, Mkr

	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Belopp vid periodens ingång	10 929	9 066	9 066
Totalresultat för perioden	574	1 107	2 423
Utdelning	-555	-560	-560
Belopp vid periodens utgång	10 948	9 613	10 929

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	10 948	9 613	10 929
Minoritetsintressen	-	-	-

Ställda säkerheter i form av repolån utgjorde 305 Mkr 2019-06-30.

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser.

Kommentarer balansräkning

Från och med 1 januari 2019 redovisar vi utgående balans för 2018-12-31 inom parentes.

Investeringar 441 (824) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 441 Mkr, vilket är 26 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv - (58) Mkr

Inga fastighetsförvärv har skett under perioden.

Försäljningar - (-) Mkr

Inga försäljningar har skett under första halvåret i år.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 27 749 (27 288) Mkr

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Informationen om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna är bedömd kalkylränta under kontraktperioden huvudsakligen mellan 5,00 (5,00) och 5,25 (5,25) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,50 (4,65) och 9,70 (9,70) procent beroende

på var fastigheterna är belägna. Fastighetsvärdet har påverkats främst av fastighetsspecifika händelser som investeringar och sänkta avkastningskrav. Utifrån genomförd intern värdering fastställdes förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens utgång till 27 749 Mkr. Periodens redovisade realiserade värdeförändring uppgår till 20 Mkr. Motsvarande siffra föregående år var 460 Mkr.

Övriga finansiella placeringar 645 (990) Mkr

Övriga finansiella placeringar, 645 Mkr, består av bostadsobligationer om 928 (926) Mkr och repolån kopplade till bostadsobligationerna med -305 (0) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 22 (64) Mkr.

Räntebärande skulder 13 708 (13 401) Mkr

I räntebärande skulder ingår 25 Mkr avseende tillkommande leasingskulder enligt IFRS 16. För mer information se sidan 12.

Posten "förändring återstående löptid" beskriver och motiveras av att många av våra fastigheter är säkerhetsfastigheter med begränsad alternativ användning. Avtalets längd påverkar fastighetsvärdet som minskar i takt med att avtalet blir kortare. I posten "övrigt" ingår exempelvis förändringar i drift och underhåll.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	Jan-juni 2019	Jan-juni 2018
Verkligt värde vid periodens början	27 288	25 002
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	441	415
+ Förvärv	-	58
- Försäljningar	-	-
+ Orealiserad värdeförändring	20	460
Verkligt värde vid periodens slut	27 749	25 935
Orealiserade värdeförändringar	20	460
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	327	715
varav nya och omförhandlade hyresavtal	136	130
varav förändring återstående löptid	-204	-180
varav övrigt	-239	-205

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	Jan-juni 2019	Jan-juni 2018	Helår 2018
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	816	782	1 574
Central administration	-30	-32	-54
Finansnetto	-58	-49	-110
Återläggning kursförändring	0	1	-3
Återläggning avskrivningar	2	1	3
Betald inkomstskatt	-89	-94	-175
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	641	609	1 235
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-127	-347	-8
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-49	-8	51
Summa förändring av rörelsekapital	-176	-355	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	465	254	1 278
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-58	-58
Investering i förvaltningsfastigheter	-441	-414	-824
Investering i nyttjanderätter	-27	-	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	2	1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	-2
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-468	-470	-883
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer	-	-	116
Upptagna lån	9 511	8 386	16 782
Amortering av lån	-8 879	-8 070	-17 186
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-555	-560	-560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	77	-244	-848
Periodens kassaflöde	74	-460	-453
Likvida medel vid årets början	12	465	465
Likvida medel vid periodens slut	86	5	12

Pågående projekt

Pågående större investeringsprojekt över 20 Mkr, 2019-06-30

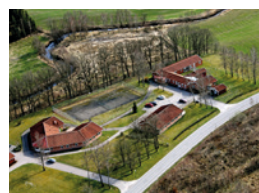
Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Fridhem 9	SiS	Ny- och tillbyggnad av boende och skola vid Hässleholm ungdomshem	7 942
Grytnäs 2:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Johannisberg ungdomshem	2 769
Gräskärr 1:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Ljungbacken ungdomshem	2 687
Fåläsa 12:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Fåläsa ungdomshem	2 657
Ljungaskog 15:28	SiS	Om- och tillbyggnad av boende- och utbildningslokaler samt nybyggnation av idrottslokal vid Ljungaskog ungdomshem	1 980
Skenäs 1:19	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus vid anstalten Skenäs	1 850
Bergsjön 21:1	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen vid Björkbacken ungdomshem	1 275
Orretorp 2:2	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar vid Klarälvsgården ungdomshem	969
Gudhem 12:3	SiS	Om- och tillbyggnad av boende och gemensamma utrymmen vid LVM-hem Gudhemsgården	292
Kronoberg 18	Polisen	Ombyggnation kontor	0
Hall 4:4	SiS	Lokalanpassning (förändring från anstalt till institution) av Tysslinge ungdomshem	0
Skogome 2:2	Kriminalvården	Säkerhetshöjande åtgärder vid kriminalvårdsanstalten Skogome	0
Stigby 1:9, 7:3	SiS	Ombyggnad av boendeavdelningar vid Stigby ungdomshem	0



Fridhem 9,
Hässleholm ungdomshem



Fåläsa 12:1,
Fåläsa ungdomshem



Ljungaskog 15:28,
Ljungaskog ungdomshem



Skenäs 1:19,
kriminalvårdsanstalten Skenäs



Orretorp 2:2,
Klarälvsgården ungdomshem



Gudhem 12:3,
LVM-hem Gudhemsgården



Kronoberg 18,
Polishuset



Skogome 2:2,
kriminalvårdsanstalten Skogome

Pågående investeringsprojekt 2019-06-30

Investeringsvolym, Mkr	Beräknad	Varav upparbetad
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	1 777 (2 184)	58% (55%)

Finansförvaltning

Upplåningen till Specialfastigheter görs utan pantsättning av fastigheterna. Företagets låneavtal innehåller en ägarklausul. Klausulen innebär att långivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) bekräftade per den 19 december 2018 betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen.

Den 30 juni 2019 var portföljens snittränta för lån och derivat 0,91 (0,74) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,1 (3,2) år. Kapitalbindningstiden var 3,6 (3,5) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 4,3 (4,3) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -21 (-1) Mkr som hänförs till värdeförändring i räntederivat med -5 (-21) Mkr och elterminer med -16 (20) Mkr. Från och med 2018 redovisar vi värdeförändringar av valutaderivat om 21 (39) i finansnettot.

Placering har gjorts i sju (åtta) säkerställda bostadsobligationer med AAA-rating på mellanlång löptid. För att minska ränterisken i placeringarna har räntederivat ingåtts. Instrumenten marknadsvärderas på balansdagen där värdeförändringen för obligationerna redovisas över finansnettot och värdeförändringen för derivaten i posten "Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade".

Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30
Deposition enligt CSA	-	-	-22	-85
Koncernkontokredit	500	1 000	-80	74
Garanterade kreditlöften	4 750	4 750	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	3 450	3 915
MTN-program	13 000	13 000	9 575	9 525
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	900	1 000	300	-
Placering	-900	-1 000	-900	-1 000
Totalt	24 206	24 706	12 969	13 075

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2019-06-30	2018-06-30
Räntekostnad lån	-57,1	-48,3
Valutakursförändring på utländsk upplåning	-20,9	-38,8
Värdeförändring valutaderivat	20,9	38,8
Räntenetto derivat	-2,5	-2,7
Kursdifferens placeringar	1,9	-1,2
Övriga ränteintäkter och kostnader	3,8	8,8
Övriga finansiella kostnader	-7,3	-7,3
Aktiverad räntekostnad projekt	2,8	1,2
Redovisat finansnetto	-58,4	-49,5
Värdeförändring finansiella instrument	-21,1	-0,7
Totalt finansnetto	-79,5	-50,2

*Säkra
fastigheter –
säkra finanser*



Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

År	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30
2018	-	4 317	-	6 414	-	-288	-	6 126
2019	4 350	1 925	5 878	1 050	-631	-242	5 247	808
2020	1 120	1 120	400	400	307	307	707	707
2021	1 700	1 700	1 700	1 700	306	306	2 006	2 006
2022	2 351	2 351	1 849	1 849	203	203	2 052	2 052
2023	1 070	447	764	447	-155	-256	609	191
2024	1 476	975	1 476	975	-130	-130	1 346	845
2025	500	500	500	500	-	-	500	500
2026	374	374	374	374	-	-	374	374
2027	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	-	-	-	-	-	-
2030 och senare	742	437	742	437	100	100	842	537
Summa	13 683	14 146	13 683	14 146	0	0	13 683	14 146

Finansiella instrument värderade enligt verkligt värde, Mkr

	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)		Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)		Värdering baserad på annan observerbar data (Nivå 3)		Summa	
	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30
Bostadsobligationer	928	1 038	-	-	-	-	928	1 038
Totalt finansiella placeringar	928	1 038	-	-	-	-	928	1 038
Ränteswap	-	-	-69	-49	-	-	-69	-49
Räntevalutaswap	-	-	12	-29	-	-	12	-29
Elterminer	12	26	-	-	-	-	12	26
Totalt finansiella derivat	12	26	-57	-78	-	-	-45	-52

Nivå 2 av verkligt värde värderas utifrån diskontering av framtida kassaflöden som är baserad på observerbar data avseende ränte- och valutaswappar.
För ytterligare förklaring se Årsredovisning 2018, Not 1 Koncernen.

Redovisat värde per kategori

	2019-06-30		2018-06-30	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	74	74
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	3 450	3 450	3 917	3 919
Obligationer i fast ränta	7 749	8 184	7 098	7 407
Obligationer i rörlig ränta	1 828	1 822	2 423	2 422
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	192	192	187	187
Obligationer i utländsk valuta	464	481	447	442
Totalt	13 683	14 129	14 146	14 451

Kvartalsöversikt

Resultaträkning

	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Kvartalsöversikt								
Intäkter från fastighetsförvaltning	545	536	589	527	510	512	570	493
Fastighetskostnader	-125	-140	-214	-110	-117	-123	-198	-97
Driftsöverskott	420	396	375	417	393	389	372	396
Administration	-16	-14	-10	-12	-17	-15	-15	-12
Finansnetto*	-31	-27	-30	-31	-25	-24	-30	-30
Förvaltningsresultat	373	355	335	374	351	350	327	354
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	-1	0	2	0	0	29
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	9	11	826	118	501	-41	627	236
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	-5	-16	11	0	12	-13	-7	12
Resultat före skatt	377	350	1 171	492	866	296	947	631
Skatt	-79	-74	-242	-105	11	-66	-209	-139
Resultat efter skatt	298	276	929	387	877	230	738	492

* Detta nyckeltal är omräknat utifrån en ny princip 2018 som gäller värdeförändring av valutaderivat.

Balansräkning

	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Kvartalsöversikt								
Förvaltningsfastigheter	27 749	27 480	27 288	26 213	25 935	25 178	25 002	24 205
Övriga finansiella placeringar	645	975	990	937	1 123	1 113	1 114	870
Övriga anläggningstillgångar	85	77	44	47	58	60	73	64
Omsättningstillgångar	430	321	236	680	558	382	653	497
Summa tillgångar	28 909	28 853	28 558	27 877	27 674	26 733	26 842	25 636
Eget kapital	10 948	11 205	10 929	10 000	9 613	9 296	9 066	8 328
Uppskjutna skatteskulder	3 314	3 280	3 247	3 016	2 963	3 010	2 990	2 812
Derivat	106	95	100	108	113	144	147	134
Räntebärande skulder	13 708	13 446	13 401	13 942	14 146	13 495	13 781	13 572
Ej räntebärande skulder	833	827	881	811	839	788	858	790
Summa eget kapital och skulder	28 909	28 853	28 558	27 877	27 674	26 733	26 842	25 636

Nyckeltal

	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, %	17,1	22,3	23,2	22,8	24,7	19,2	19,8	22,1
Justerad avkastning på eget kapital, %	10,2	11,8	12,4	13,2	13,8	11,7	12,5	13,6
Soliditet, %	37,9	38,8	38,3	35,9	34,7	34,8	33,8	32,5
Belåningsgrad, %**	45,7	45,5	45,7	48,6	50,5	49,5	49,1	52,6
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	10,8	7,8	11,5	17,1	6,1	13,1	10,0	9,0
Genomsnittlig ränta, %	0,91	0,93	0,85	0,75	0,74	0,81	0,82	0,71
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,1	3,0	3,2	3,2	3,2	3,0	3,2	2,6
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	4,3	4,6	4,8	4,0	4,3	4,0	4,3	3,6

	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	76,9	74,0	63,7	79,2	77,0	76,0	65,3	80,3
Direktavkastning, %	6,1	5,8	5,9	6,0	6,1	6,1	6,1	6,1
Uthyrningsgrad, %	98,3	98,7	99,0	99,0	99,0	99,0	99,0	98,6
Lokalarea, kvm/1000	1 093	1 093	1 094	1 094	1 094	1 083	1 079	1 088
Hyra per kvadratmeter, kr	1 839	1 808	1 789	1 770	1 751	1 740	1 704	1 658
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	260	181	249	160	256	217	232	164
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	27 749	27 480	27 288	26 213	25 935	25 178	25 002	24 205

**Nyckeltalet är omräknat fr o m 2019 för att ta hänsyn till våra placeringar i bostadsobligationer vid beräkningen av nettolåneskuden.



Moderbolaget, Mkr

Resultaträkning i sammandrag

	April-juni 2019	April-juni 2018	Jan-juni 2019	Jan-juni 2018	Helår 2018
Hysesintäkter	486	453	966	913	1 857
Övriga intäkter	32	30	61	56	172
Nettoomsättning	518	483	1 027	969	2 029
Driftkostnader	-120	-111	-255	-229	-531
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-180	-170	-351	-324	-672
Bruttoresultat	218	202	421	416	826
Central administration	-16	-17	-31	-32	-61
Resultat fastighetsförsäljningar	-	2	-	2	1
Rörelseresultat	202	187	390	386	766
Resultat från finansiella investeringar					
Finansnetto	-36	-12	-77	-47	-94
Resultat efter finansiella poster	166	175	313	339	672
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-59
Skatt på periodens resultat	-36	11	-68	-26	-87
Periodens resultat	130	186	245	313	526

Balansräkning i sammandrag

	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15 272	15 143	15 198
Övriga anläggningstillgångar	2 006	2 522	2 322
Summa anläggningstillgångar	17 278	17 665	17 520
Summa omsättningstillgångar	397	539	236
Summa tillgångar	17 675	18 204	17 756
Eget kapital	582	679	892
Obeskattade reserver	1 539	1 480	1 539
Räntebärande skulder	13 942	14 405	13 660
Icke räntebärande skulder	1 612	1 640	1 665
Summa eget kapital och skulder	17 675	18 204	17 756

Då moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkning överensstämmer i stora delar gör vi inga specifika kommentarer för moderbolaget.

Övriga uppgifter

Risker

Utöver de affärsmöjligheter som kan uppstå när vi hanterar risker väl finns det också hot som, om de inte hanteras korrekt, kan äventyra vår trovärdighet och konkurrensförmåga samt få negativa konsekvenser för våra intressenter och vår omvärld. Vårt riskarbete är en integrerad del i all vår verksamhet och bygger på en strukturerad process som tar avstamp i vårt årliga affärsplanarbete. Där identifieras verksamhetens företagsövergripande risker, både utifrån de konsekvenser de kan få för Specialfastigheter och den påverkan vår verksamhet kan ha på omvärlden. Specialfastigheters riskhantering utgår från den svenska standarden för riskhantering, SS-ISO 31000:2018. Riskanalysen ligger sedan till grund för vår handlingsplan för internkontroll och våra interna revisioner. För varje identifierad risk görs en bedömning av sannolikhet och konsekvens för att få fram en risknivå. Därefter tar vi fram en handlingsplan med förslag på åtgärd med tillhörande tidplan och ansvarsfördelning. Till sist görs en analys av vilken effektivitet vi har för att hantera den identifierade risken. Vi delar in våra risker i fyra riskkategorier: affärsrelaterade, legala, operativa samt finansiella.

Styrelsen följer upp incidenter och eventuella tvister varje kvartal. En gång om året godkänner de och följer upp internkontrollplanen samt diskuterar och följer upp identifierade risker. De företagsövergripande riskerna följs även upp två gånger per år vid ledningens genomgång. För större projekt görs särskilda riskanalyser. Vår ambition är att ständigt förbättra riskhanteringen och vi arbetar aktivt med detta. Läs mer om våra risker i Årsredovisningen för 2018, sidorna 48-50.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 "Delårsrapportering". Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen. Moderbolaget, Specialfastigheter Sverige AB, tillämpar RFR 2 Redovisning för juridisk person.

Fastighetsvärdering

Från 2013 gäller IFRS 13 där värderingen av fastighetsinnehav ska klassificeras enligt tre nivåer. Det finns olika osäkerheter i värderingen beroende på vilken nivå som används vid värderingen. Specialfastigheter använder Nivå 3 där osäkerheten är störst då det inte finns tillräckligt med transaktioner/marknadsinformation för att använda annan nivå:

- Nivå 1 Noterade priser på aktiva marknader
- Nivå 2 Andra observerbara data än de i nivå 1
- Nivå 3 Icke-observerbara data

Ändrade redovisningsprinciper

Räntekostnader i juridisk person

Från år 2019 aktiveras inte längre räntor och andra låneutgifter i anskaffningsvärdet för tillgångar till följd av ändringar i Inkomstskattelagen. Enligt ändringsbeslut från Rådet för finansiell rapportering kostnadsförs inga aktiverade värden retroaktivt. Principändringen avser enbart juridisk person och påverkar inte koncernredovisningen.

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 ersätter från och med 1 januari 2019 IAS 17 och tillämpades första

gången i delårsrapporteringen för perioden januari till mars. Den nya standarden innebär ökade upplysningskrav, men har mycket begränsad påverkan på de finansiella rapporterna. Koncernen har valt den förenklade övergångsmetoden och tillämpar inte standarden retroaktivt. Specialfastigheter är leasetagare till ett begränsat antal tomträttsavtal, hyresavtal, service- och förmånsbilar som definieras som leasingkontrakt enligt IFRS 16. Redovisad leasingkulld respektive nyttjanderättstillgång per 1 januari 2019 uppgår till 27 Mkr. Kostnadsförda leasingavtal med mindre värde eller kort löptid understiger 1 Mkr. Det nya regelverket har under första halvåret ökat avskrivningarna och räntekostnaderna med 2 Mkr vardera och minskat rörelsekostnaderna med motsvarande belopp. Tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som finansiell kostnad. För Specialfastigheter som leasegivare får övergången till IFRS 16 ingen effekt.

Övriga standarder och tolkningar som trätt i kraft 2019 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna annat än viss tilläggsinformation. Ytterligare information om ändrade redovisningsprinciper finns i vår Årsredovisning 2018, not 1 Koncernen, sidan 82.

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Definitioner

Specialfastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets resultat och finansiella ställning. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Belopp anges i Mkr.

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa förmågan att generera vinst på ägarnas kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

Årets resultat plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Avkastning på totalt kapital används för att belysa förmågan att generera vinst på tillgångarna opåverkad av finansiering.

Belåningsgrad, %

Räntebärande nettoläneskuld (det vill säga räntebärande skulder minus likvida medel och räntebärande placeringar) i relation till förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut. Belåningsgrad används för att belysa den finansiella risken.

Direktavkastning, %

Driftöverskott dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga verkliga värde. Direktavkastning används för att belysa förvaltningsfastigheternas avkastningsförmåga i förhållande till förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

Driftöverskott, Mkr

Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader. Driftöverskott används för att belysa förvaltningsfastigheternas avkastningsförmåga.

Förvaltningsresultat, Mkr

Beräknas som summan av driftöverskott, administrationskostnader samt finansnetto. Förvaltningsresultat används för att belysa intjäningsförmågan, med hänsyn tagen till finansieringskostnader och administration.

Genomsnittlig kapitalbindningstid, år

Genomsnittlig återstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder, derivat, likvida medel inklusive räntebärande likvida placeringar med hänsyn tagen till garanterade kreditlöften. Genomsnittlig kapitalbindningstid används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder, derivat och likvida medel inklusive räntebärande likvida placeringar. Genomsnittlig ränta används för att belysa finansiell risk.

Genomsnittlig räntebindningstid, år

Genomsnittlig återstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder, derivat och likvida medel inklusive räntebärande likvida placeringar. Genomsnittlig räntebindningstid används för att belysa ränterisk.

Justerad avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa förmågan att generera vinst på ägarnas kapital och är ett av bolagets övergripande strategiska mål.

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader, värdeförändringar och resultat fastighetsförsäljningar, dividerat med finansiella kostnader exklusive värdeförändringar finansiella derivat. Räntetäckningsgrad används för att belysa hur känsligt resultatet är för ränteförändringar.

Soliditet, %

Justerat eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutningen. Soliditet används för att belysa den finansiella stabiliteten och är ett av bolagets övergripande strategiska mål.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Eget kapital, Mkr

Redovisat eget kapital. Eget kapital används för att beskriva ägarnas kapital.

Hyra per kvadratmeter, kr

Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.

LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Säkerhetsfastigheter

Fastigheter som är anpassade till verksamheter med särskilda krav på säkerhet i form av drift-, person-, informations- eller fysisk säkerhet.

Uthyrningsgrad, %

Total lokalarea för uthyrda lokaler i förhållande till total uthyrningsbar lokalarea.

Överskottsgrad, %

Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning. Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av hyresintäkterna i % som återstår efter fastighetskostnader.

Hållbarhetsrelaterade nyckeltal och definitioner

Gröna bilagor

Specialfastigheters gröna bilagor (också kallade gröna hyresavtal) är en standardmall för minskad miljöpåverkan från lokaler utvecklad av Fastighetsägarna Sverige. Avtalet beskriver vad som är hyresvärdens ansvar, vad som är hyresgästens ansvar och vad som är gemensamt ansvar och tydliggör vilka åtgärder hyresgäst och hyresvärd kommit överens om för att minska miljöpåverkan inom information och samverkan, energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Gröna obligationer

Obligationer avsedda att finansiera miljömässigt hållbara projekt. Vårt ramverk bygger på Green Bond Principles.

Koldioxid, CO₂

När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid som är en växthusgas.

Koldioxidutsläpp, ton

Vi redovisar koldioxidutsläpp från inköpt energi till våra fastigheter såsom el och fjärrvärme samt hur stor andel som är icke förnybar, biobränsle, elvärme, bioolja, olja respektive gas.

Visselblåsarfunktion

Funktion som kan användas av medarbetare eller extern part för att anonymt rapportera misstankar om oegentligheter och andra missförhållanden.

Växthusgas

Växthusgaser är ett samlingsbegrepp av flera olika gaser som ökar växthuseffekten.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Linköping den 10 juli 2019

Eva Landén
Styrelseordförande

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Carin Götblad
Styrelseledamot

Mikael Lundström
Styrelseledamot

Pierre Olofsson
Styrelseledamot

Erik Tranaeus
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin
Styrelseledamot

Åsa Wirén
Styrelseledamot

Tomas Edström
Arbetstagarrepresentant

Erik Ydreborg
Arbetstagarrepresentant



Revisors granskningsrapport

Till styrelsen i Specialfastigheter Sverige AB (Publ)
Organisationsnummer 556537-5945

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Specialfastigheter Sverige AB per 30 juni 2019 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 10 juli 2019

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Kontaktpersoner

Åsa Hedenberg

Verkställande direktör

Telefon 010-788 62 01

E-post asa.hedenberg@specialfastigheter.se

Kristina Ferenius

Vice vd/CFO

Telefon 010-788 62 11

E-post kristina.ferenius@specialfastigheter.se

Planerade rapporttillfällen

Delårsrapport januari-september

16 oktober 2019

Adresser

Specialfastigheter Sverige AB

Organisationsnummer:

556537-5945

Linköping huvudkontor (säte)

Box 632, 581 07 Linköping

Besöksadress: Borggården, Linköping

Telefon: 010-788 62 00

Stockholm huvudkontor (delat)

Box 12675, 112 93 Stockholm

Besöksadress:

Alströmergatan 14, Stockholm

Telefon: 010-788 62 00

Göteborg

Besöksadress: Kämpegatan 6

411 04 Göteborg

Telefon: 010-788 62 00

Lund

Box 4017, 227 21 Lund

Besöksadress: Traktörvägen 6 A, Lund

Telefon: 010-788 62 00

Sundsvall

Box 37, 851 02 Sundsvall

Besöksadress: Sjögatan 15, Sundsvall

Telefon: 010-788 62 00

Örebro

Besöksadress: Nygatan 31

702 11 Örebro

Telefon: 010-788 62 00

info@specialfastigheter.se

www.specialfastigheter.se

www.linkedin.com/company/specialfastigheter-sverige-ab



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Specialfastigheter Sverige AB (Publ)
Organisationsnummer 556537-5945