

Q3

SPECIALFASTIGHETER
DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2019

Intäkter, Mkr

1 632

(1 549 Mkr)

Driftöverskott, Mkr

1 246

(1 199 Mkr)

Resultat, Mkr

889

(1 494 Mkr)

Marknadsvärde, Mkr

27 980

27 288 Mkr 2018-12-31

- Hyresintäkterna ökade med 4,8 % till 1 632 (1 549) Mkr
- Förvaltningsresultatet ökade med 3,2 % till 1 109 (1 075) Mkr
- Värdeförändringarna på fastigheterna uppgick till 41 (578) Mkr och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -25 (-1) Mkr
- Resultatet minskade med 40,5 % till 889 (1 494) Mkr
- Marknadsvärdet på fastigheter har sedan årsskiftet ökat till 27 980 (27 288) Mkr

Viktiga händelser från kvartalet

- Byggstart för skolbyggnad vid SiS ungdomshem Folåsa
- Regeringens budgetproposition innebär ökade anslag till kriminal- och rättsvård, vilket sannolikt kommer leda till investeringar för oss
- Översyn av våra betydande miljöaspekter genomförd

Specialfastigheter i sammandrag

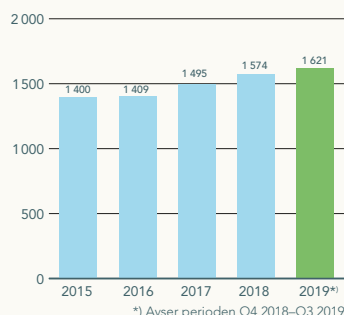
	Juli-sept 2019	Juli-sept 2018	Jan-sept 2019	Jan-sept 2018	Helår 2018
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	551	527	1 632	1 549	2 138
Förvaltningsresultat, Mkr	381	374	1 109	1 075	1 410
Periodens resultat, Mkr	315	387	889	1 494	2 423
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	221	160	662	633	882
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	27 980	26 213	27 980	26 213	27 288
Överskottsgrad, %	78,2	79,2	76,4	77,4	73,6
Direktavkastning, %	5,8	6,0	5,9	6,1	6,0
Uthyrningsgrad, %	98,3	99,0	98,3	99,0	99,0
Belåningsgrad, % ¹⁾	45,6	48,6	45,6	48,6	45,7
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	6,9	17,1	8,1	9,9	10,2
Koldioxidutsläpp, ton ²⁾	197,9	185,4	2 923,6	2 558,1	4 486,2

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sid 18–19.

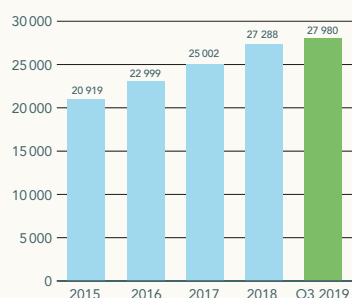
¹⁾ Nyckeltalet är omräknat fr o m 2019 för att ta hänsyn till våra placeringar i bostadsobligationer vid beräkningen av nettolåneskuden.²⁾ Koldioxidutsläpp rapporteras med 2019 års fastighetsbestånd, för jan-aug 2019 och jan-aug 2018. Uppgifterna för juli-sept avser redovisade utsläpp för juni-aug. Koldioxidutsläpp för helår 2018 rapporteras med 2018 års fastighetstånd.SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Bäst på säkerhetsfastigheter

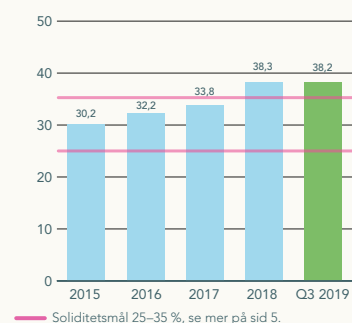
Driftöverskott (Mkr)



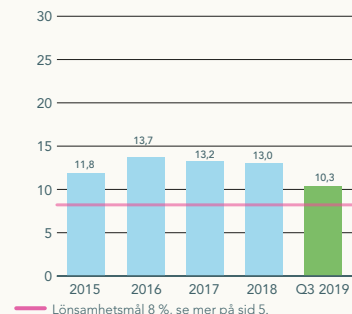
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde totalt (Mkr)



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

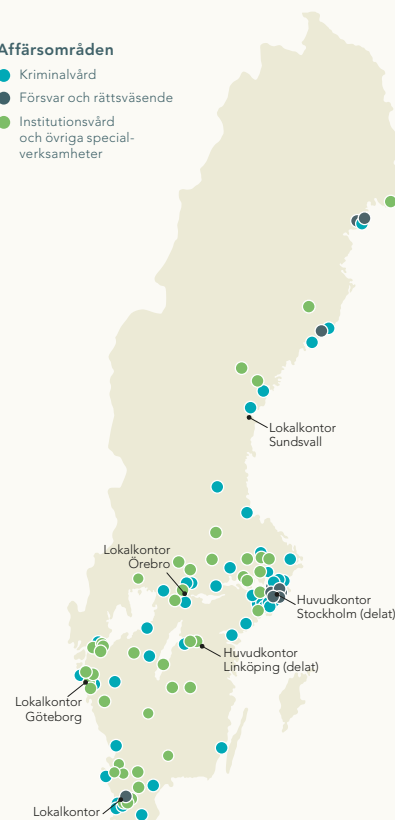
och Institutionsvård och övriga specialverksamheter. Några av våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse (SiS), Försvarmakten, Försvarets materielverk (FMV) och Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI). Vi har fastigheter i närmare 70 kommuner och kunderna finns över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



Positivt förvaltningsresultat och samverkan för hållbarhet

Vårt förvaltningsresultat för perioden är fortsatt positivt och ökar med 3,2 %. Hyresintäkterna stiger då vi tecknat nya hyresavtal, men det gör även kostnaderna för drift och finansiering. Vi arbetar vidare med att utveckla vår strategiska kund- och leverantörssamverkan.

Ökade anslag till våra kunder

Trygghet och säkerhet i samhället har fortsatt varit stora frågor i den allmänna debatten. Flera av våra kunder är i behov av ökade resurser för att klara sina växande uppdrag. Det är därför glädjande att regeringen, i budgetpropositionen för 2020, satsar på de rättsvårdande myndigheterna med en förstärkning i anslagen om 700 Mkr. Stigande anslag väntas också åren därefter. Vi räknar med att satsningarna sannolikt kommer innebära investeringar för Specialfastigheter.

Digitalisering som effektiviserar

Vi arbetar aktivt med digitalisering, både för att utveckla och anpassa vår affärsmodell till en ständigt föränderlig omvärld och för att finna digitala lösningar som effektiviserar vår verksamhet genom till exempel minskade utsläpp och minskad tid för resande. Självklart beaktar vi alltid

säkerheten vid all slags digitalisering. För att förstärka vår digitala kompetens har vi inrättat en ny tjänst, CIO.

Samverkan för ökad hållbarhet

Vi fortsätter samverka med våra kunder, leverantörer och med branschen för att växla upp tempot och få mer effekt i hållbarhetsarbetet. Vi har arrangerat en hållbarhetsworkshop med våra strategiska entreprenörer på tema energi, utsläpp och materialval. Vi har också fortsatt med strategiska dialoger kring miljö och klimat med våra stora kunder. Specialfastigheter är även med i referensgruppen för färdplanarbetet för en fossilfri bygg- och anläggningssektor som ligger inom ramen för regeringens initiativ Fossilfritt Sverige.

Uppdatering av miljöaspekter och väsentlighetsanalys

Ledningen har sett över bolagets betydande miljöaspekter och väsent-



liga hållbarhetsområden utifrån omvärldsanalys och dialoger med olika intressentgrupper. Den påverkan vi har på vår omvärld delar vi till stor del med övriga aktörer i bygg- och fastighetsbranschen. Läs mer om vilka hållbarhetsområden vi arbetar med på sidan 4.

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. Att lösa platsbristen är prioriterat för Kriminalvården där bl a dubbelbeläggning i boenderummen sker för att skapa platser. Vi fortsätter att arbeta med det inriktningsbeslut som Kriminalvården tagit om ny- och tillbyggnation av ca 900 anstaltsplatser och ca 200 häktesplatser hösten 2018 för att lösa platsbristen långsiktigt. Regeringens budgetproposition som presenterades i september innebär att Kriminalvårdens budget förstärks med ca 200 miljoner kronor år 2019 och 130 miljoner kronor 2020. Därefter förväntas ytterligare höjningar av anslagen.

Affärsområde Försvar & rättsväsende

Regeringen meddelade i september att de i budgetpropositionen för 2020 gör satsningar på de rättsvårdande myndigheterna i syfte att stärka hela rättsväsendet och därmed öka tryggheten i samhället. Polismyndigheten, Säkerhetspolisen, Kustbevakningen, Tullverket, Åklagarmyndigheten, Ekobrottsmyndigheten, Rättsmedicinalverket, Sveriges Domstolar, Kriminalvården och Statens institutionsstyrelse tillförs totalt ca 700 miljoner kronor under 2020 och anslagen kan komma att fördubblas de kommande åren. Satsningen kommer troligtvis innebära investeringar för Specialfastigheter.

Affärsområde Institutionsvård & övriga specialverksamheter

Vi har påbörjat byggnation av en standardskola vid SiS ungdomshem Folåsa. Skolan kommer omfatta ca 850

kvm i två plan och byggas enligt Miljöbyggnad Guld. Färdigställandetiden är sommaren 2020.

Bäst på säkerhet

Arbete pågår med en säkerhetsskyddsanalys där vi utreder vad som ska skyddas, mot vilka hot och på vilket sätt. Vi för också täta dialoger med våra kunder för att anpassa våra säkerhetsskyddsavtal och vårt gemensamma arbete på bästa sätt. Några av våra chefer har vidareutbildats i säkerhetsskydd vid Försvarshögskolan och FMV.

Långsiktig lönsamhet

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade och uppgick till 381 (374) Mkr. Det är tredje kvartalet i rad som förvaltningsresultatet ökar. I juli emitterades två obligationer, en med ett nominellt belopp på 200 Mkr med en löptid på 4,2 år och med en årlig ränta om 0,125 % samt en obligation på 500 Mkr med en löptid på 4,9 år till en årlig ränta om 0,27 %. I september emitterades en obligation med en löptid på 30 år med ett nominellt belopp på 200 Mkr och en fast årlig ränta på 1,28 %.

Ansvar för miljö och klimat

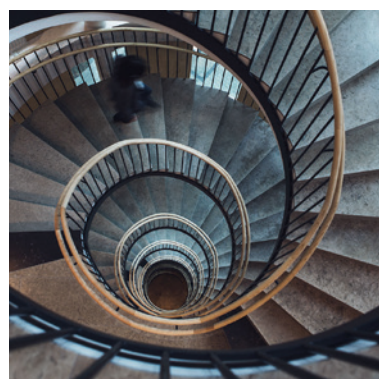
Vi har sett över våra betydande miljöaspekter enligt ISO 14001 och förtydligat och kompletterat dessa så att de nu innefattar CO₂-utsläpp, Energi, Material och kemiska produkter, Avfall samt Biologisk mångfald.

Vi har även uppdaterat vår väsentlighetsanalys (enligt Global Reporting Initiative Standards för hållbarhetsredovisning)

och kommit fram till att Säkerhet är vår unika konkurrensfördel snarare än ett hållbarhetsområde. Även Kundnöjdhet och Ekonomisk lönsamhet utgår som hållbarhetsområden; de är grundförutsättningar för all affärsverksamhet. Biologisk mångfald tillkommer som ett väsentligt hållbarhetsområde.

Aktiv kompetensförsörjning

Ledningsgruppen är utökad med vår CIO för att förstärka vår digitala kompetens, och vi fick nya chefer på plats för Förvaltning respektive Teknikstöd.



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 Q3 2019	Mål 2019	Mål 2023
Kapitalstruktur Mål för kapitalstrukturen är en soliditet i intervallet 25-35 procent.	38,3 %	38,2 %	25–35 %	25–35 %
Lönsamhet Vårt lönsamhetsmål från ägaren är justerad avkastning på eget kapital där målet är 8,0 procent.	13,0 %	10,3 %	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 från inköpt energi 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.

Totalt utdelat/återbetalt under 5 år: 5 058 Mkr.

Rapport över totalresultat

Koncernen, Mkr

	Juli-sept 2019	Juli-sept 2018	Jan-sept 2019	Jan-sept 2018	Helår 2018
Hysesintäkter	510	494	1 528	1 457	1 956
Övriga intäkter	41	33	104	92	182
Intäkter från fastighetsförvaltning	551	527	1 632	1 549	2 138
Driftkostnader	-91	-80	-298	-267	-432
Underhåll	-19	-19	-57	-52	-91
Fastighetsskatt	-11	-11	-31	-31	-41
Driftöverskott	430	417	1 246	1 199	1 574
Administration	-13	-12	-43	-44	-54
Finansnetto	-36	-31	-94	-80	-110
Förvaltningsresultat	381	374	1 109	1 075	1 410
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	1	-	1	2	1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	21	118	41	578	1 404
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	-4	0	-25	-1	10
Resultat före skatt	399	492	1 126	1 654	2 825
Skatt	-84	-105	-237	-160	-402
Periodens resultat	315	387	889	1 494	2 423
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	315	387	889	1 494	2 423
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	157,50	193,50	444,50	747,00	1 211,50
Övrigt totalresultat					
Periodens resultat	315	387	889	1 494	2 423
Summa övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	315	387	889	1 494	2 423
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	315	387	889	1 494	2 423

Kommentarer resultaträkning

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

Intäkter från fastighetsförvaltning, 1 632 (1 549) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 1 528 (1 457) Mkr till följd av nya hyresavtal. Övriga intäkter steg till 104 (92) Mkr, vilket huvudsakligen beror på att intäkterna för kundanpassningar och media har ökat.

Fastighetskostnader 386 (350) Mkr

Våra fastighetskostnader ökade med 36 Mkr, vilket beror på högre kostnader för kundanpassningar, media, anbuds-kostnader, köpta drift- och underhållstjänster samt kostnader för felavhjälpande underhåll. Av dessa utgör ca 16 Mkr kostnader för kundanpassningar och media som vi fakturerar kund. Övriga kostnader är dels av engångskaraktär på ca 10 Mkr och dels ökade kostnader för fastighetsdriften.

Driftöverskott 1 246 (1 199) Mkr

Sammantaget har ovanstående resulterat i ett driftöverskott som är högre än föregående års, där våra ökade hyresintäkter är den enskilt största förklaringen. Överskottsgraden är något lägre, 76,4 (77,4) procent.

Finansiella intäkter och kostnader -94 (-80) Mkr

Höjda korträntenivåer, mindre andel upplåning med kort löptid och emissioner av obligationer till längre löptider har lett till ökade finansiella kostnader.

För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat

1 109 (1 075) Mkr

Ökningen av förvaltningsresultatet beror främst på högre hyresintäkter med 71 Mkr. Samtidigt ökade fastighetskostnaderna och de finansiella kostnaderna.

Värdeförändringar 16 (577) Mkr

Värdeförändringen i förvaltningsfastigheter uppgick till 41 (578) Mkr. Värdeförändringen för finansiella instrument uppgick till -25 (-1) Mkr. Derivatens värde har förändrats på grund av förändrade långa marknadsräntor.

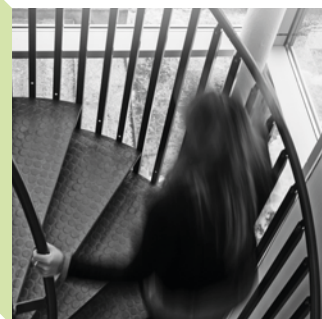
För mer information se sidan 9.

Skatt -237 (-160) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -129 (-134) Mkr och uppskjuten skatt -108 (-26) Mkr.

Resultat efter skatt 889 (1 494) Mkr

Periodens resultat, som är lägre än motsvarande period föregående år, beror främst på en betydligt lägre orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter.



Koncernens balansräkning, Mkr

	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	27 980	26 213	27 288
Nyttjanderättstillgångar	30	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	5	5	6
Derivat	85	38	32
Övriga finansiella placeringar	950	937	990
Övriga långfristiga fordringar	3	4	6
Summa anläggningstillgångar	29 053	27 197	28 322
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	130	300	153
Derivat	7	14	23
Skattefordran	5	-	1
Övriga fordringar	45	25	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35	23	24
Likvida medel*	223	318	12
Summa omsättningstillgångar	445	680	236
Summa tillgångar	29 498	27 877	28 558
Eget kapital och skulder			
Summa eget kapital	11 263	10 000	10 929
Skulder			
Långfristiga skulder			
Gröna obligationer	1 245	1 244	1 244
Räntebärande skuld nyttjanderätter	30	-	-
Övriga långfristiga räntebärande skulder	8 598	7 159	7 266
Derivat	113	107	100
Uppskjutna skatteskulder	3 355	3 016	3 247
Summa långfristiga skulder	13 341	11 526	11 857
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4 045	5 539	4 891
Leverantörsskulder	90	69	169
Skatteskuld	-	28	-
Derivat	1	1	0
Övriga skulder	129	119	111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	629	595	601
Summa kortfristiga skulder	4 894	6 351	5 772
Summa skulder	18 235	17 877	17 629
Summa eget kapital och skulder	29 498	27 877	28 558

* På balansdagen har vi utnyttjat - (-) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 500 (800) Mkr. Dessutom finns outnyttjade garanterade kreditlöften om 4 750 (4 750) Mkr. Inom parentes redovisar vi utgående balans för 2018-12-31.

Förändring av eget kapital, Mkr

	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Belopp vid periodens ingång	10 929	9 066	9 066
Totalresultat för perioden	889	1 494	2 423
Utdelning	-555	-560	-560
Belopp vid periodens utgång	11 263	10 000	10 929

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	11 263	10 000	10 929
Minoritetsintressen	-	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.

Kommentarer balansräkning

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

Investeringar 662 (824) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 662 Mkr, vilket är 87 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv - (58) Mkr

Inga fastighetsförvärv har skett under perioden.

Avyttringar 11 (0) Mkr

Fastigheterna Trollhättan Olidan 3:17, 4:9 samt del av Uppsala Östfora 1:38 har avyttrats under tredje kvartalet.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 27 980 (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. Efterfrågan på vår typ av fastigheter är god. Det finns dock få transaktioner på marknaden som kan ge vägledning om vilka avkastningskrav som föreligger. Förändringar i avkastningskrav har därför endast gjorts där detta stöds av genomförda transaktioner av liknande fastigheter. Utifrån genomförd intern värdering fastställdes förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens utgång till 27 980 Mkr. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgår till 41 Mkr. Motsvarande siffra föregående år var 578 Mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	Jan-sept 2019	Jan-sept 2018
Verkligt värde vid periodens början	27 288	25 002
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	662	575
+ Förvärv	-	58
- Försäljningar	-11	-
+ Orealiserad värdeförändring	41	578
Verkligt värde vid periodens slut	27 980	26 213
Orealiserade värdeförändringar	41	578
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	427	965
varav nya och omförhandlade hyresavtal	228	149
varav förändring återstående löptid*	-306	-270
varav övrigt**	-308	-266

* 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.

Övriga finansiella placeringar 950 (990) Mkr

Övriga finansiella placeringar, 950 Mkr, består av bostadsobligationer om 925 (926) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 25 (64) Mkr.

Räntebärande skulder 13 918 (13 401) Mkr

I räntebärande skulder ingår 30 Mkr avseende tillkommande leasingskulld enligt IFRS 16. För mer information se sidan 12.

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	Jan-sept 2019	Jan-sept 2018	Helår 2018
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	1 246	1 199	1 574
Central administration	-43	-44	-54
Finansnetto	-94	-80	-110
Återläggning kursförändring	5	8	-3
Återläggning avskrivningar	5	2	3
Betald inkomstskatt	-132	-135	-175
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	987	950	1 235
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-8	-155	-8
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-33	-46	51
Summa förändring av rörelsekapital	-41	-201	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	946	749	1 278
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-58	-58
Investering i förvaltningsfastigheter	-662	-575	-824
Investering i nyttjanderätter	-33	-	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	11	2	1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	-2
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-684	-631	-883
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer	-	-	116
Upptagna lån	13 901	12 562	16 782
Amortering av lån	-13 397	-12 267	-17 186
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-555	-560	-560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-51	-265	-848
Periodens kassaflöde	211	-147	-453
Likvida medel vid årets början	12	465	465
Likvida medel vid periodens slut	223	318	12

Pågående projekt

Pågående större investeringsprojekt över 20 Mkr, 2019-09-30

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	2 803
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
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



Gräskärr 1:1,
Ljungbacken 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



Skogome 2:2,
kriminalvårdsanstalten Skogome

Pågående investeringsprojekt 2019-09-30

Investeringsvolym, Mkr	Beräknad	Varav upparbetad
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	1 788 (2 031)	62% (57%)

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 september 2019 var portföljens snittränta för lån och derivat 0,92 (0,75) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,9 (3,2) år. Kapitalbindningstiden var 4,3 (3,3) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,3 (4,0) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -25 (-1) Mkr som hänförs till värdeförändring i räntederivat med -9 (-17) Mkr och elterminer med -16 (16) Mkr. Från och med 2018 redovisar vi värdeförändringar av valutaderivat om 49 (35) 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	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
Deposition enligt CSA	-	-	-25	-62
Koncernkontokredit	500	1 000	-219	-315
Garanterade kreditlöften	4 750	4 250	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 625	4 015
MTN-program	13 000	13 000	10 575	9 296
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	900	1 000	0	150
Placering	-900	-1 000	-900	-1 000
Totalt	24 206	24 206	12 702	12 730

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2019-09-30	2018-09-30
Räntekostnad lån	-88,8	-73,8
Valutakursförändring på utländsk upplåning	-48,9	-35,2
Värdeförändring valutaderivat	48,9	35,2
Räntenetto derivat	-1,9	-1,0
Kursdifferens placeringar	-1,2	-8,6
Övriga ränteintäkter och kostnader	6,1	11,6
Övriga finansiella kostnader	-12,1	-10,3
Aktiverad räntekostnad projekt	4,4	1,6
Redovisat finansnetto	-93,5	-80,5
Värdeförändring finansiella instrument	-24,8	-1,1
Totalt finansnetto	-118,3	-81,6

*Säkra
fastigheter –
säkra finanser*



Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

År	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
2018	-	3 688	-	5 711	-	-288	-	5 423
2019	3 125	2 351	4 652	1 550	-631	-242	4 021	1 308
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	1 299	444	994	444	-155	-256	839	188
2024	1 976	975	1 976	975	-130	-130	1 846	845
2025	1 000	500	1 000	500	-	-	1 000	500
2026	374	374	374	374	-	-	374	374
2027	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	-	-	-	-	-	-
2030 och senare	943	439	943	439	100	100	1 043	539
Summa	13 888	13 942	13 888	13 942	0	0	13 888	13 942

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	
	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30	2019-09-30	2018-09-30
Bostadsobligationer	925	875	-	-	-	-	925	875
Totalt finansiella placeringar	925	875	-	-	-	-	925	875
Ränteswap	-	-	-78	-44	-	-	-78	-44
Räntevalutaswap	-	-	45	-33	-	-	45	-33
Elterminer	12	22	-	-	-	-	12	22
Totalt finansiella derivat	12	22	-33	-77	-	-	-21	-55

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, Mkr

	2019-09-30		2018-09-30	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	2 625	2 626	4 017	4 020
Obligationer i fast ränta	8 751	9 294	7 098	7 349
Obligationer i rörlig ränta	1 827	1 821	2 194	2 193
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	193	193	189	189
Obligationer i utländsk valuta	492	513	444	436
Totalt	13 888	14 447	13 942	14 187

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, Mkr

	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Kvartalsöversikt								
Intäkter från fastighetsförvaltning	551	545	536	589	527	510	512	570
Fastighetskostnader	-121	-125	-140	-214	-110	-117	-123	-198
Driftsöverskott	430	420	396	375	417	393	389	372
Administration	-13	-16	-14	-10	-12	-17	-15	-15
Finansnetto*	-36	-31	-27	-30	-31	-25	-24	-30
Förvaltningsresultat	381	373	355	335	374	351	350	327
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	1	-	-	-1	0	2	0	0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	21	9	11	826	118	501	-41	627
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	-4	-5	-16	11	0	12	-13	-7
Resultat före skatt	399	377	350	1 171	492	866	296	947
Skatt	-84	-79	-74	-242	-105	11	-66	-209
Resultat efter skatt	315	298	276	929	387	877	230	738

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

Balansräkning, Mkr

	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Kvartalsöversikt								
Förvaltningsfastigheter	27 980	27 749	27 480	27 288	26 213	25 935	25 178	25 002
Övriga finansiella placeringar	950	645	975	990	937	1 123	1 113	1 114
Övriga anläggningstillgångar	123	85	77	44	47	58	60	73
Omsättningstillgångar	445	430	321	236	680	558	382	653
Summa tillgångar	29 498	28 909	28 853	28 558	27 877	27 674	26 733	26 842
Eget kapital	11 263	10 948	11 205	10 929	10 000	9 613	9 296	9 066
Uppskjutna skatteskulder	3 355	3 314	3 280	3 247	3 016	2 963	3 010	2 990
Derivat	113	106	95	100	108	113	144	147
Räntebärande skulder	13 918	13 708	13 446	13 401	13 942	14 146	13 495	13 781
Ej räntebärande skulder	849	833	827	881	811	839	788	858
Summa eget kapital och skulder	29 498	28 909	28 853	28 558	27 877	27 674	26 733	26 842

Nyckeltal

	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, %	16,4	17,1	22,3	23,2	22,8	24,7	19,2	19,8
Justerad avkastning på eget kapital, %	10,3	10,2	11,8	12,4	13,2	13,8	11,7	12,5
Soliditet, %	38,2	37,9	38,8	38,3	35,9	34,7	34,8	33,8
Belåningsgrad, %**	45,6	45,7	45,5	45,7	48,6	50,5	49,5	49,1
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	6,9	10,8	7,8	11,5	17,1	6,1	13,1	10,0
Genomsnittlig ränta, %	0,92	0,91	0,93	0,85	0,75	0,74	0,81	0,82
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,9	3,1	3,0	3,2	3,2	3,2	3,0	3,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,3	4,3	4,6	4,8	4,0	4,3	4,0	4,3

	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	78,2	76,9	74,0	63,7	79,2	77,0	76,0	65,3
Direktavkastning, %	5,8	5,8	5,8	5,9	6,0	6,1	6,1	6,1
Uthyrningsgrad, %	98,3	98,3	98,7	99,0	99,0	99,0	99,0	99,0
Lokalarea, kvm/1000	1 091	1 093	1 093	1 094	1 094	1 094	1 083	1 079
Hyra per kvadratmeter, kr	1 855	1 839	1 808	1 789	1 770	1 751	1 740	1 704
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	221	260	181	249	160	256	217	232
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	27 980	27 749	27 480	27 288	26 213	25 935	25 178	25 002

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



Moderbolaget, Mkr

Resultaträkning i sammandrag

	Juli-sept 2019	Juli-sept 2018	Jan-sept 2019	Jan-sept 2018	Helår 2018
Hysesintäkter	485	470	1 451	1 383	1 857
Övriga intäkter	40	31	101	87	172
Nettoomsättning	525	501	1 552	1 470	2 029
Driftkostnader	-117	-104	-372	-333	-531
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-179	-173	-530	-497	-672
Bruttoresultat	229	224	650	640	826
Central administration	-12	-12	-43	-44	-61
Resultat fastighetsförsäljningar	8	-	8	2	1
Rörelseresultat	225	212	615	598	766
Resultat från finansiella investeringar					
Finansnetto	-39	-30	-116	-77	-94
Resultat efter finansiella poster	186	182	499	521	672
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-59
Skatt på periodens resultat	-40	-41	-108	-67	-87
Periodens resultat	146	141	391	454	526

Balansräkning i sammandrag

	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15 304	15 129	15 198
Övriga anläggningstillgångar	2 305	2 305	2 322
Summa anläggningstillgångar	17 609	17 434	17 520
Summa omsättningstillgångar	436	663	236
Summa tillgångar	18 045	18 097	17 756
Eget kapital	727	820	892
Obeskattade reserver	1 539	1 480	1 539
Räntebärande skulder	14 148	14 201	13 660
Icke räntebärande skulder	1 631	1 596	1 665
Summa eget kapital och skulder	18 045	18 097	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 leasingsskuld 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 de tre första kvartalen ökat avskrivningarna och räntekostnaderna med 6 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.

Linköping den 16 oktober 2019
Specialfastigheter Sverige AB

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorens granskning.

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 företag kan beräkna finansiella mått på olika sätt är dessa inte alltid jämförbara.

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, bioljja, 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.



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

Bokslutskommuniké 2019

19 februari 2020

Årsredovisning 2019

23 mars 2020

Årsstämma

Stockholm

21 april 2020

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: Traktorvägen 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