

Q2 2021

SPECIALFASTIGHETER DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 JUNI 2021

”Den ökande efterfrågan på säkerhetsfastigheter märks i vår tilltagande projektvolym.”

Hysesintäkter, Mkr

1 178

1 159 Mkr Q2 2020

Förvaltningsresultat, Mkr

764

764 Mkr Q2 2020

Marknadsvärde, Mkr

30 463

29 618 Mkr 2020-12-31

- **Hysesintäkterna** ökade med 1,6 % till 1 178 (1 159) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** ligger på samma nivå som förra året, 764 (764) Mkr
- **Värdeförändringarna** på fastigheterna uppgick till -77 (-603) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -1 (53) Mkr
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 614 (165) Mkr
- **Marknadsvärdet** på fastigheter ökade till 30 463 (29 618) Mkr

Viktiga händelser från kvartalet

- Fortsatt ökande trend gällande vår projektvolym, bland annat beroende på ett flertal stora ny- och ombyggnationer för Kriminalvården
- Vi har förvärvat en fastighet i Solna med en byggrätt på cirka 16 000 kvm

Specialfastigheter i sammandrag

	April-juni 2021	April-juni 2020	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020	Helår 2020
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	587	601	1 178	1 159	2 393
Förvaltningsresultat, Mkr	389	390	764	764	1 541
Periodens resultat, Mkr	307	-68	614	165	888
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	682	263	922	469	1 044
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	30 463	28 903	30 463	28 903	29 618
Överskottsgrad, %	74,6	72,7	73,1	73,8	72,5
Direktavkastning, %	5,8	5,8	5,8	5,8	5,9
Uthyrningsgrad, %	98,3	98,5	98,3	98,5	98,5
Belåningsgrad, %	46,0	45,5	46,0	45,5	45,5
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	12,4	8,2	11,6	9,6	7,9
Koldioxidutsläpp, ton	480,0 ¹⁾	513,6 ¹⁾	1 831,4 ¹⁾	1 912,7 ¹⁾	3 262,5 ²⁾

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sid 18–19.

¹⁾ På grund av ett systemfel i energiuppföljningssystemet baseras redovisade koldioxidutsläpp för perioden delvis på uppskattade värden.

²⁾ Koldioxidutsläpp för helår 2020 rapporteras med 2020 års fastighetsbestånd.



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Specialfastigheter – bäst på säkerhetsfastigheter

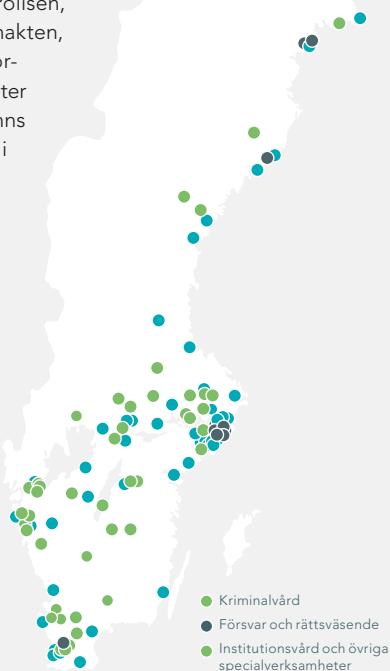
Specialfastigheter äger, förvaltar och utvecklar bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polisfastigheter. Det är speciella verksamheter som ställer höga krav, framför allt på säkerhet. Vi är en säker, trygg och aktiv fastighetsägare med fokus på långsiktiga relationer. 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.

Kunder och fastigheter från norr till söder

Vårt fastighetsinnehav har en lokalarea på cirka 1,1 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde som uppgår till drygt 30 miljarder kronor. Några av våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse (SiS), Försvarsmakten, Försvarets materielverk (FMV) och Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI) – verksamheter som utgör viktiga samhällsfunktioner. De finns därför spridda över hela landet, från Ystad i söder till Haparanda i norr. Vi har 172 medarbetare och fastigheter i 64 kommuner.

Trygg finansiering

Stabila kunder, långa hyresavtal, låg vakansgrad och hög soliditet i kombination med statligt ägande och en ägarklausul ger oss en mycket hög kreditvärdighet och högst rating av alla svenska fastighetsbolag, AA+ (Standard & Poor's). Genomsnittlig återstående löptid för vår kontraktportfölj var cirka 10 år vid utgången av 2020, vilket innebär en fortsatt långsiktig trygghet för bolaget. Vi finansierar delar av vår verksamhet med gröna obligationer.



Vår affärsidé

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

Vår vision

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

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 totala kostnader 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.

Våra fem målområden

Skapa värde
för kund

Bäst på
säkerhet

Långsiktig
lönsamhet

Ansvar för
miljö och
klimat

Aktiv
kompetens-
försörjning

Stark och växande projektportfölj

Specialfastigheter levererar ännu ett stabilt förvaltningsresultat i linje med motsvarande period förra året. Sedan årsskiftet har marknadsvärdet för fastigheterna ökat med mer än 800 Mkr till drygt 30 miljarder kronor, vilket främst beror på investeringar i pågående projekt samt ett förvärv.

Växande projektvolym

Efterfrågan på säkerhetsfastigheter fortsätter att öka, vilket märks i en för oss alltmer tilltagande projektvolym. Under kvartalet har Specialfastigheter och Kriminalvården tecknat avtal om 1 380 Mkr, fördelat på fem projekt. Kriminalvården har även meddelat att de behöver utöka med tillfälliga byggnader inom elva anstalter på grund av den höga belägningsgraden. Vi utvecklar även våra uppskattade typhus och prioriterar dessa där så är möjligt, då typhusen har bättre kvalitet och livscykelkostnad. I vårändringsbudgeten har Kriminalvården fått utökade anslag för att hantera den ansträngda beläggningssituationen i häkten och anstalter. Vi arbetar också tillsammans med Statens institutionsstyrelse med säkerhetshöjande åtgärder samt om- och tillbyggnader. Vi har förvärvat en fastighet i Solna för cirka 300 Mkr med byggrätter på runt 16 000 kvadratmeter. Samtidigt som många större projekt tillkommit har vi också avslutat flera om totalt drygt 700 Mkr. För att hantera den stora projektvolymen ser vi över och fortsätter förstärka vår organisation.

Samhällsfastigheter lockar investerare

Den avstannade världsekonomin har lett till en ännu mer expansiv penningpolitik i syfte att stimulera ekonomin. Som en konsekvens förväntas räntorna förbli låga under överskådlig tid, vilket medför en ökad efterfrågan på säkra

och stabila kassaflöden. Fastighetsinvestorer söker sig därför i tilltagande utsträckning till segmenten logistik, bostäder respektive samhällsfastigheter i stort; det innebär sannolikt större konkurrens och lägre avkastningskrav. Specialfastigheters konkurrensfördel är vår höga rating och långa erfarenhet av säkerhetsfastigheter, vilket uppskattas av många kunder.

Den långa marknadsräntan har varit i stort sett oförändrad medan kreditspreadarna stigit marginellt. Riksbanken har fortsatt med sina obligationsköp men kommer att trappa ned dessa. Reporäntan behålls på noll procent och väntas vara kvar på den nivån de närmaste åren. Specialfastigheter har emitterat obligationer för en halv miljard kronor under andra kvartalet till fortsatt låg ränta, vilket har medfört att snitträntan sjunkit. Den kortfristiga upplåningen har fortsatt finansierats till noll procent.

Framgångsrikt informations-säkerhetsarbete

Informationssäkerhet är ett av Specialfastigheters fyra säkerhetsområden. Med en ökad och accelererande digitalisering i samhället blir det allt viktigare att förstå och arbeta med detta. Specialfastigheter är ett av få bolag som certifierat hela verksamheten avseende informationssäkerhet och i en nyligen genomförd förnyelse-revision fick vi godkänt med bravur.



Anvisningar för klimatkalkyler delas med branschen

Att beräkna klimatavtrycket i byggprojekt är en bra metod för att kunna kartlägga var i verksamheten koldioxidutsläpp sker och sedan arbeta aktivt för att minska dem. Men det finns idag ingen standard för dessa beräkningar. Tillsammans med flera samarbetspartners har vi tagit fram anvisningar för hur beräkningar kan göras och vi har valt att dela dem med branschen. På så vis hoppas vi kunna bidra till att minska branschens betydande klimatpåverkan.

Specialfastigheter har klarat pandemin relativt väl, men nu längtar vi till mer normala tider till hösten.

Trevlig sommar!

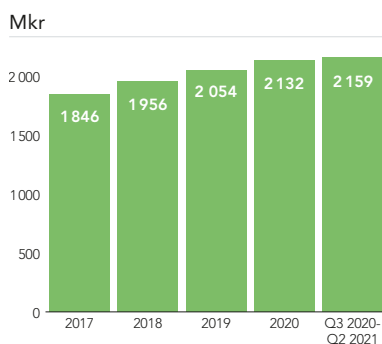
Åsa Hedenberg, vd

Rapport över totalresultat Koncernen, Mkr

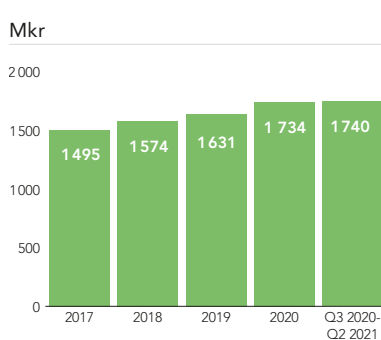
	April-juni 2021	April-juni 2020	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020	Helår 2020
Hysesintäkter	544	530	1 084	1 057	2 132
Övriga intäkter	43	71	94	102	261
Intäkter från fastighetsförvaltning	587	601	1 178	1 159	2 393
Driftkostnader	-113	-132	-252	-238	-520
Underhåll	-24	-20	-41	-41	-91
Fastighetsskatt	-13	-13	-25	-25	-48
Driftöverskott	437	436	860	855	1 734
Central administration	-15	-14	-28	-29	-56
Finansnetto	-33	-32	-68	-62	-137
Förvaltningsresultat	390	389	764	764	1 541
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	-	-	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	-87	-473	-77	-603	-459
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	13	0	-1	53	56
Resultat före skatt	315	-83	686	214	1 138
Skatt	-8	15	-72	-49	-250
Periodens resultat	307	-68	614	165	888
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	307	-68	614	165	888
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	153,50	-34,00	307,00	82,50	444,00
Övrigt totalresultat					
Periodens resultat	307	-68	614	165	888
Summa övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	307	-68	614	165	888
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	307	-68	614	165	888

Femårsöversikt 2017–2021

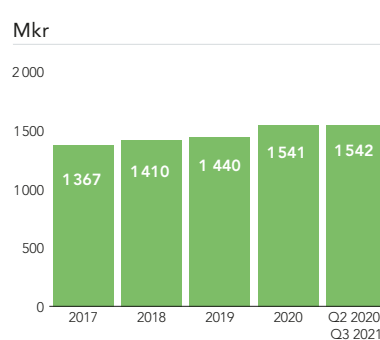
Totala hysesintäkter



Driftöverskott



Förvaltningsresultatet



Kommentarer resultaträkning

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

Intäkter från fastighetsförvaltning 1 178 (1 159) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 1 084 (1 057) Mkr till följd av nya hyresavtal i samband med färdigställda projekt hos främst SiS på bland annat Folåsa, Ljungaskog, Ljungbacken och Hässleholm. För Kriminalvården har färdigställandet av typhuset på Skenäs samt tillfälliga byggnader på Tillberga, Rödjan och Tygelsjö bidragit till ökade intäkter. Övriga intäkter sjönk till 94 (102) Mkr, vilket huvudsakligen beror på avräkningen på el.

Fastighetskostnader 318 (304) Mkr

Våra fastighetskostnader ökade med 14 Mkr varav 5 Mkr avser kundanpassningar och är något som vi fakturerar kund. Kostnader för snö- och halk-

bekämpning är 7 Mkr högre än motsvarande period föregående år.

Driftöverskott 860 (855) Mkr

Driftöverskottet är något högre än föregående år, där våra ökade hyse-intäkter är den främsta förklaringen. Överskottsgraden är lägre, 73,1 % (73,8 %), vilket beror på fler kundanpassningar samt ökade fastighetskostnader.

Finansiella intäkter och kostnader -68 (-62) Mkr

Värdet på placeringar i bostadsobligationer har sjunkit jämfört med föregående år, vilket ökat de finansiella kostnaderna. Däremot har lägre räntenivåer på upplåningen gett lägre räntekostnader, vilket delvis uppväger ökningen av finansiella kostnader.

För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat 764 (764) Mkr

Förvaltningsresultatet är i nivå med föregående år.

Värdeförändringar -78 (-550) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -77 (-603) Mkr och för finansiella instrument till -1 (53) Mkr. Derivatens värdeförändring är en följd av förändrade elpriser och förändrade räntenivåer. Sänkta direktavkastningskrav bidrar positivt till den realiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter, men ökade underhållskostnader och nedjusterad värdebedömning av fastigheten Lejonet 11 i Luleå till följd av omfattande problem med fasadkonstruktionen ger netto en negativ realiserad värdeförändring.

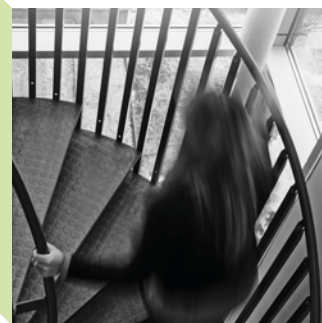
För mer information se sidan 8.

Skatt -72 (-49) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -66 (-87) Mkr och uppskjuten skatt -6 (38) Mkr.

Resultat efter skatt 614 (165) Mkr

Periodens resultat, som är högre än motsvarande period föregående år, beror främst på högre realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna.



Koncernens balansräkning, Mkr

	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	30 463	28 903	29 618
Nyttjanderättstillgångar	28	30	28
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	4	3
Derivat	46	93	40
Övriga finansiella placeringar	770	1 003	881
Övriga långfristiga fordringar	3	2	3
Summa anläggningstillgångar	31 316	30 035	30 573
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	23	29	433
Derivat	7	18	27
Övriga finansiella placeringar	252	152	303
Skattefordran	2	-	-
Övriga fordringar	158	56	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	31	23
Likvida medel*	422	149	2
Summa omsättningstillgångar	896	435	881
Summa tillgångar	32 212	30 470	31 454
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	12 419	11 686	12 409
Skulder			
Långfristiga skulder			
Gröna obligationer	1 247	1 246	1 246
Räntebärande skuld nyttjanderätter	28	30	28
Övriga långfristiga räntebärande skulder	9 439	9 482	9 036
Derivat	80	100	107
Uppskjutna skatteskulder	3 643	3 510	3 637
Summa långfristiga skulder	14 437	14 368	14 054
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4 445	3 508	4 000
Leverantörsskulder	129	103	193
Skatteskuld	-	8	12
Derivat	1	0	1
Övriga skulder	130	134	136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	651	663	649
Summa kortfristiga skulder	5 356	4 416	4 991
Summa skulder	19 793	18 784	19 045
Summa eget kapital och skulder	32 212	30 470	31 454

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

Förändring av eget kapital, Mkr

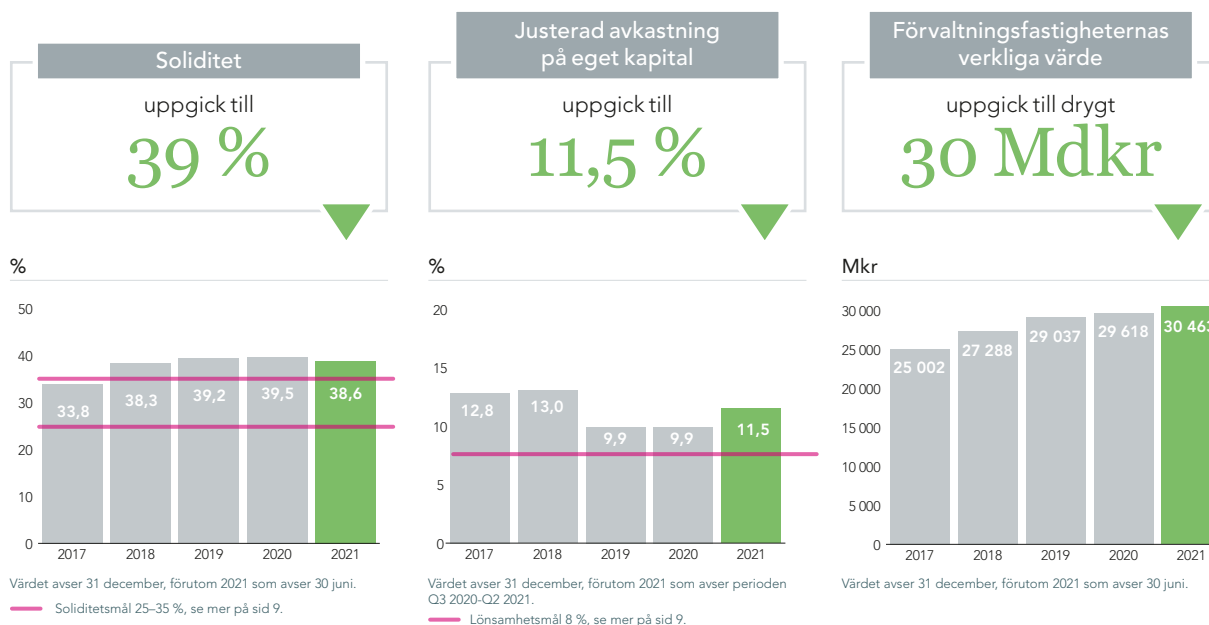
	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Belopp vid periodens ingång	12 409	12 091	12 091
Totalresultat för perioden	614	165	888
Utdelning	-604	-570	- 570
Belopp vid periodens utgång	12 419	11 686	12 409

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	12 419	11 686	12 409
Minoritetsintressen	-	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



Kommentarer balansräkning

Utgående balans per 2020-12-31 redovisas inom parentes.

Investeringar 614 (1 041) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 614 Mkr, vilket är 148 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv 308 (3) Mkr

Ett markområde med byggrätt på cirka 16 000 kvm inom fastigheten Konstnären 2 i Solna har förvärvats under perioden.

Avyttringar - (4) Mkr

Inga avyttringar har skett under första halvåret.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 30 463 (29 618) Mkr

Vid första halvårets utgång uppgick bedömt värde till 30 463 Mkr, vilket är en ökning med 845 Mkr jämfört med årsskiftet. Främsta förklaringen till ökningen är investeringar i pågående projekt samt förvärv av ett markområde i Solna. Periodens orealiserade värdeförändring uppgår till -77 Mkr och förklaras främst av sänkta direktavkastningskrav, ökade underhållskostnader och nedjusterad värdebedömning av fastigheten Lejonet 11 i Luleå.

Efterfrågan för vår typ av fastigheter med långa hyresavtal och säker motpart bedöms fortsatt mycket god. Det har föranlett en sänkning av direktavkastningskravet, huvudsakligen i intervallet 0,05-0,35 procentenheter på fastigheter med återstående avtalstid över sju år. Sänkning görs även på några fastigheter med kortare återstående avtalstid än sju år till följd av fastigheternas geografiska läge. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen uppgår till 4,93 procent, vilket innebär

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr

	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020
Verkligt värde vid periodens början	29 618	29 037
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	614	466
+ Förvärv	308	3
- Försäljningar	-	-
+ Orealiserad värdeförändring	-77	-603
Verkligt värde vid periodens slut	30 463	28 903
Orealiserade värdeförändringar	-77	-603
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	840	8
varav övrig förändring driftnetto	-917	-611

en sänkning med 0,27 procentenheter jämfört med årsskiftet.

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 4,75 (4,75) och 5,00 (5,00) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,15 (4,50) och 8,90 (9,10) procent beroende på fastigheternas geografiska läge.

Övriga finansiella placeringar 770 (881) Mkr

Övriga finansiella placeringar, 770 Mkr, består av bostadsobligationer om 718 (824) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 52 (57) Mkr. Totala placeringen i bostadsobligationer är 970 (1 127) Mkr varav 252 (303) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder 15 159 (14 311) Mkr

I räntebärande skulder ingår 28 Mkr avseende tillkommande leasingskulld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång.

För mer information se sidan 17.



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. De övergripande strategiska målen beslutas av styrelsen.

Vår affär ska vara hållbar – ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet ska vara integrerad i hela vår verksamhet. Vi är konkurrenskraftiga och investerar i säkerhetsfastigheter för att tillgodose marknadens behov.

Mål som mäts kvartalsvis	Utfall 2020	Utfall Q2 2021	Mål 2021	Mål 2025
Kapitalstruktur Soliditet i intervallet 25-35 procent.	39 %	39 %	25–35 %	25–35 %
Lönsamhet Justerad avkastning på eget kapital.	10 %	11,5 %	8 %	8 %
Skapa värde för kund Investera minst 1,2 miljarder kronor per år.	1 041 Mkr¹	472 Mkr²	1 200 Mkr	1 200 Mkr
Mål som mäts på helår				
Bäst på säkerhet Bibehållet certifikat för informationssäkerhet (ISO 27001:2013).	Godkänd revision, mål uppfyllt	Genomförd förnyelserevision – bibehållet certifikat	Bibehållen certifiering	Bibehållen certifiering
Miljö och klimat Minska koldioxidutsläpp med 75 % mellan år 2012 och 2030. (År 2012: 9 kg CO ₂ /m ² Atemp).	Minskning med 67 % (från 2012)	Mäts på helår	Minskning med 70 % (från 2012)	Vetenskapsbaserade CO ₂ -mål för hela värdekedjan satta
Aktiv kompetensförsörjning Attraktivare arbetsgivare genom höjt eNPS (employee Net Promotor Score)	eNPS 5	Mäts på helår	eNPS minst 7	eNPS minst 11

¹ Målet uppnåddes inte då ett antal planerade projekt försenades. Utfallet för 2020 inkluderade underhåll, detta är exkluderat från 2021 och framåt.

² Investeringar inklusive underhåll och förvärv uppgår till 922 Mkr.

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	2016	2017	2018	2019	2020
	497	560	555	570	604

Totalt utdelat/återbetalt under 5 år:
2 786 Mkr.

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020	Helår 2020
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	860	855	1 734
Central administration	-28	-29	-56
Finansnetto	-68	-62	-137
Återläggning kursförändring	2	-15	-14
Återläggning avskrivningar	1	3	7
Betald inkomstskatt	-81	-83	-154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	686	669	1 380
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	333	410	-23
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-63	-27	49
Summa förändring av rörelsekapital	270	383	26
Kassaflöde från den löpande verksamheten	956	1 052	1 406
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-308	-3	-3
Investering i förvaltningsfastigheter	-614	-466	-1 041
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4	-1	-1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-926	-470	-1 041
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer	153	2	2
Upptagna lån	7 844	10 326	14 933
Amortering av lån	-7 003	-10 192	-14 729
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-604	-570	-570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	390	-434	-364
Periodens kassaflöde	420	148	1
Likvida medel vid årets början	2	1	1
Likvida medel vid periodens slut	422	149	2

Pågående projekt

Pågående större investeringsprojekt över 20 Mkr, 2021-06-30

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Ramstorp 4:10	Kriminalvården	Nybyggnation av typhus, omlastning samt centralkök vid anstalten Tidaholm.	19 800
Marieholm 1:8	Kriminalvården	Nybyggnation av fyra typhus, entrébyggnad samt infrastruktur vid anstalten Rödjan.	9 400
Annestorp 4:74	Kriminalvården	Nybyggnation av huvudbyggnad samt boendeavdelning med 77 platser vid anstalten Sagsjön.	8 500
Hall 4:15	Kriminalvården	Nybyggnation vid anstalten Hall. Förberedande arbeten har utförts, produktionen för nybyggnad har inletts och ska vara färdigställd i slutet av 2022.	7 500
Lövsångaren 1	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus samt sysselsättningslokaler och infrastruktur vid anstalten Kumla.	6 560
Skenäs 1:19	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus, entrébyggnad samt infrastruktur inom anstalten Skenäs.	5 670
Östanå 6	Kriminalvården	Nybyggnation av två typhus samt infrastruktur vid anstalten Skänninge.	4 560
Tumbo-Berga 1:5	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Hällby innefattande 48 boendeplatser samt program- och sysselsättningslokaler.	2 896
Skogome 2:2	Kriminalvården	Säkerhetshöjande åtgärder samt nybyggnation av häkte vid anstalten Skogome.	2 250
Svartsjö 1:60	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Svartsjö innefattande 48 boendeplatser, program- och sysselsättningslokaler, personalomklädning samt lokaler för besök till intagna.	2 110
Hubbo-Sörby 9:48	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Tillberga innefattande 48 boenderum samt program- och sysselsättningslokaler. Lokaler är överlämnade till kund.	1 950
Surpussen 1	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Karlskoga innefattande 36 boendeplatser, programlokaler samt lokaler för besöksmottagning.	1 839
Bergsjön 21:1	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen vid Björkbacken ungdomshem. Projektet är färdigställt och överlämnat till kund.	1 491
Pile 1:7, 1:10	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Tygelsjö omfattande 24 boendeplatser samt program- och sysselsättningslokaler. Lokaler är överlämnade till kund.	1 413
Fridhem 9	SiS	Nybyggnad av skola vid Hässleholm ungdomshem. Byggnaden är färdigställd och överlämnad till kund.	1 285
Lindhov 15:3, Lindhov 15:19	Kriminalvården	Tillfällig kapacitetsökning vid anstalten Asptuna innefattande 24 boendeplatser samt program- och sysselsättningslokaler.	1 280
Grytnäs 2:1	SiS	Nybyggnad av skola och sysselsättningslokaler vid Johannisberg ungdomshem. Boendet är överlämnat till kund och skolan beräknas vara färdigställd hösten 2021.	980
Orretorp 2:2	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar vid Klarälvsgården ungdomshem. Utökad förstudie planeras påbörjas under 2021.	969
Ljungaskog 15:28	SiS	Nybyggnation av utbildningslokaler vid Ljungaskog ungdomshem. Byggnaden är färdigställd och överlämnad till kund.	898
Gräskärr 1:1	SiS	Tillbyggnad av skola vid Ljungbacken ungdomshem. Skolan är färdigställd.	862
Prästgården 1:11	Kriminalvården	Renovering av kök vid anstalten Österåker.	0

Pågående investeringsprojekt 2021-06-30

	Beräknad	Varav upparbetad
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	4 695 (2 156)	29 % (64 %)

Finansförvaltning

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

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) bekräftade per den 18 december 2020 betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen.

Den 30 juni 2021 var portföljens snittränta för lån och derivat 0,84 (1,07) procent och den genomsnittliga räntebindingstiden var 4,2 (4,7) år.

Kapitalbindingstiden var 4,5 (5,2) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindingstiden 5,3 (6,0) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -1 (53) Mkr som hänförs till värdeförändring i räntederivat med 11 (8) Mkr och elterminer med -12 (45) Mkr.

Placering har gjorts i sex (sju) 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	
	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30
Deposition enligt CSA	-	-	-52	-25
Koncernkontokredit	500	500	-422	-144
Garanterade kreditlöften	4 750	4 750	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 745	2 010
MTN-program	13 000	13 000	11 755	11 555
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	950	1 100	-	-
Placering	-950	-1 100	-950	-1 100
Totalt	24 206	24 206	13 722	12 942

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2021-06-30	2020-06-30
Räntekostnad lån	-58,8	-69,2
Valutakursförändring på utländsk upplåning	-14,5	2,4
Värdeförändring valutaderivat	14,5	-2,4
Räntenetto derivat	-1,2	-6,4
Kursdifferens placeringar	-7,7	11,2
Övriga ränteintäkter och kostnader	4,0	5,4
Övriga finansiella kostnader	-7,9	-8,5
Aktiverad räntekostnad projekt	3,5	5,3
Redovisat finansnetto	-68,1	-62,2
Värdeförändring finansiella instrument	-1,2	53,1
Totalt finansnetto	-69,3	-9,1

Vår rating är

AA+

Stable outlook

(Källa: Standard & Poor's)



Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

År	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30
2020	-	2 508	-	4 026	-	-831	-	3 195
2021	3 445	1 700	4 957	1 700	-555	306	4 402	2 006
2022	2 350	2 350	1 850	1 850	203	203	2 053	2 053
2023	2 438	2 485	1 426	1 467	78	48	1 504	1 515
2024	1 977	1 977	1 977	1 977	174	174	2 151	2 151
2025	2 699	1 000	2 699	1 000	-	-	2 699	1 000
2026	375	374	375	374	-	-	375	374
2027	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	-	-	-	-	-	-
2030	200	200	200	200	-	-	200	200
2031 och senare	1 647	1 642	1 647	1 646	100	100	1 747	1 742
Summa	15 131	14 236	15 131	14 236	0	0	15 131	14 236

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	
	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30
Bostadsobligationer	970	1 130	-	-	-	-	970	1 130
Totalt finansiella placeringar	970	1 130	-	-	-	-	970	1 130
Ränteswap	-	-	-50	-72	-	-	-50	-72
Räntevalutaswap	-	-	-16	35	-	-	-16	35
Elterminer	38	48	-	-	-	-	38	48
Totalt finansiella derivat	38	48	-66	-37	-	-	-28	11

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 2020, Not 1 Koncernen.

Redovisat värde per kategori

	2021-06-30		2020-06-30	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	2 745	2 745	2 008	2 009
Obligationer i fast ränta	10 251	10 548	9 752	10 344
Obligationer i rörlig ränta	1 512	1 501	1 818	1 802
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	197	197	192	192
Obligationer i utländsk valuta	426	446	466	501
Totalt	15 131	15 437	14 236	14 848

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, Mkr

	2021	2021	2020	2020	2020	2020	2019	2019
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Kvartalsöversikt								
Intäkter från fastighetsförvaltning	587	591	657	577	601	558	629	551
Fastighetskostnader	-150	-168	-241	-114	-165	-140	-243	-121
Driftöverskott	437	423	416	463	436	419	385	430
Central administration	-15	-13	-15	-12	-14	-15	-13	-13
Finansnetto	-33	-35	-39	-36	-32	-30	-42	-36
Förvaltningsresultat	389	375	362	415	390	374	331	381
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	0	-	-	-	3	1
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	-87	10	98	46	-473	-130	705	21
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	13	-14	6	-3	03	53	5	-4
Resultat före skatt	315	371	466	458	-83	296	1 044	399
Skatt	-8	-64	-104	-97	15	-63	-216	-84
Resultat efter skatt	307	307	362	361	68	233	828	315

Balansräkning, Mkr

	2021	2021	2020	2020	2020	2020	2019	2019
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Kvartalsöversikt								
Förvaltningsfastigheter	30 463	29 868	29 618	29 171	28 903	29 113	29 037	27 980
Övriga finansiella placeringar	770	912	881	1 003	1 003	639	855	950
Övriga anläggningstillgångar	83	94	74	101	129	168	90	123
Omsättningstillgångar	896	956	881	448	435	576	855	445
Summa tillgångar	32 212	31 829	31 454	30 723	30 470	30 496	30 814	29 498
Eget kapital	12 419	12 716	12 409	12 047	11 686	12 324	12 091	11 263
Uppskjutna skatteskulder	3 643	3 674	3 637	3 554	3 510	3 570	3 548	3 355
Derivat	80	94	107	96	100	97	91	113
Räntebärande skulder	15 159	14 450	14 311	14 142	14 266	13 630	14 149	13 918
Ej räntebärande skulder	912	895	991	884	909	875	935	849
Summa eget kapital och skulder	32 212	31 829	31 454	30 723	30 470	30 496	30 814	29 498

Nyckeltal

	2021	2021	2020	2020	2020	2020	2019	2019
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, %	10,6	9,8	11,8	11,4	10,9	13,7	14,7	16,4
Justerad avkastning på eget kapital, %	11,1	9,6	9,9	10,1	9,7	9,5	9,8	10,3
Soliditet, %	38,6	40,4	39,5	39,2	38,4	40,4	39,2	38,2
Belåningsgrad, %*	46,0	44,0	45,5	44,5	45,5	44,1	45,9	45,6
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	12,4	11,5	5,9	7,9	8,2	11,7	9,9	11,3
Genomsnittlig ränta, %	0,84	0,88	0,92	1,03	1,07	1,02	0,90	0,92
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,2	4,6	4,3	4,6	4,7	4,4	4,0	3,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,3	5,8	5,5	5,8	6,0	5,7	5,4	5,3

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

	2021	2021	2020	2020	2020	2020	2019	2019
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	74,6	71,5	63,4	80,2	72,7	75,0	61,6	78,2
Direktavkastning, %	5,8	5,8	5,7	5,9	5,8	5,7	5,7	5,8
Uthyrningsgrad, %	98,3	98,5	98,5	98,5	98,5	98,5	98,5	98,3
Lokalarea, kvm/1000	1 103	1 098	1 090	1 087	1 087	1 084	1 090	1 092
Hyra per kvadratmeter, kr	1 956	1 898	1 948	1 952	1 920	1 913	1 885	1 855
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	682	240	353	222	263	203	367	221
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	30 463	29 868	29 618	29 171	28 903	29 113	29 037	27 980



Moderbolaget, Mkr

Resultaträkning i sammandrag

	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020	Helår 2020
Hysesintäkter	1 071	1 003	2 024
Övriga intäkter	94	100	255
Nettoomsättning	1 165	1 103	2 279
Driftkostnader	-318	-293	-633
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-676*	-361	-739
Bruttoresultat	171	449	907
Central administration	-28	-29	-56
Resultat fastighetsförsäljningar	-	-	3
Rörelseresultat	143	420	854
Resultat från finansiella investeringar			
Finansnetto	-70	-11	-84
Resultat efter finansiella poster	73	409	770
Bokslutsdispositioner	-	-	-73
Skatt på periodens resultat	-3	-88	-153
Periodens resultat	70	321	544

* Nedskrivning av fastigheten Lejonet 11 i Luleå har skett.

Balansräkning i sammandrag

	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 777	15 532	15 694
Övriga anläggningstillgångar	1 366	2 331	2 135
Summa anläggningstillgångar	18 143	17 863	17 829
Summa omsättningstillgångar	893	433	884
Summa tillgångar	19 036	18 296	18 713
Eget kapital	589	803	1 026
Obeskattade reserver	1 679	1 574	1 646
Räntebärande skulder	15 131	14 236	14 282
Icke räntebärande skulder	1 637	1 683	1 759
Summa eget kapital och skulder	19 036	18 296	18 713

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 2020, avsnittet Ett balanserat risktagande.

Redovisningsprinciper

Bolaget följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport för koncernen är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

De generella principerna för värdering av finansiella instrument är att finansiella placeringstillgångar och samtliga derivatinstrument ska värderas till verkligt värde medan övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Fastighetsvärdering

Värderingen av fastighetsinnehav ska klassificeras enligt tre nivåer utifrån IFRS 13. Specialfastigheter använder Nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Detta då osäkerheten är stor när det inte finns tillräckligt med transaktioner/marknadsinformation för att använda någon annan nivå.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya standarder och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2021 har inte tillämpats vid upprättande av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner. Ändrade IFRS-regler och

tolkningar som ännu inte har börjat tillämpas (IFRIC) förväntas inte ha någon betydande påverkan på de finansiella rapporterna.

Övrigt

Förvärv av Konstnären 2 av Skanska Fastigheter har skett under andra kvartalet. Styrelsen har beslutat att fusionera in bolaget som äger fastigheten i moderbolaget, något som avses genomföras under året.

Ägarens styrelserepresentant, Erik Tranaeus, har under kvartalet lämnat styrelsen. Ersättare är ännu inte utsedd.

Styrelsen har beslutat att revision av denna delårsrapport ersätts med revision av kommande delårsrapport avseende kvartal tre.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas 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. 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 delårsrapporten 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 14 juli 2021

Eva Landén
Styrelseordförande

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Mikael Lundström
Styrelseledamot

Pierre Olofsson
Styrelseledamot

Sanela Ovcina
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin
Styrelseledamot

Åsa Wirén
Styrelseledamot

Tomas Edström
Arbetstagarrepresentant

Erik Ydreborg
Arbetstagarrepresentant

Kontakter och rapporttillfällen

Kontaktpersoner

Åsa Hedenberg

Verkställande direktör

Telefon 010-788 62 01

E-post asa.hedenberg@specialfastigheter.se

Claes Rasmuson

CFO

Telefon 010-788 62 04

E-post claes.rasmuson@specialfastigheter.se

Planerade rapporttillfällen

Delårsrapport januari-september

20 oktober 2021

Bokslutskommuniké

18 februari 2022

Årsstämma

Stockholm

21 april 2022



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 6073, 102 32 Stockholm
Besöksadress:
Torsgatan 21, 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](http://www.linkedin.com/company/specialfastigheter-sverige-ab)