

Q3 2021

SPECIALFASTIGHETER DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2021

”Vi befinner oss i en kraftig tillväxtfas som bedöms fortsätta under flera år.”

Intäkter, Mkr

1 765

1 736 Mkr Q3 2020

Förvaltningsresultat, Mkr

1 171

1 179 Mkr Q3 2020

Marknadsvärde, Mkr

31 241

29 618 Mkr 2020-12-31

- **Hysesintäkterna** ökade med 1,3 % till 1 623 (1 601) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** ligger på samma nivå som förra året, 1 171 (1 179) Mkr
- **Värdeförändringarna** på fastigheterna uppgick till 351 (-557) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till 21 (50) Mkr
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 1 236 (526) Mkr
- **Marknadsvärdet** på fastigheter ökade till 31 241 (29 618) Mkr

Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2020 och för balansposter per 31 december 2020

Viktiga händelser från kvartalet

- Fortsatt mycket högt tryck i vår projektverksamhet, främst för Kriminalvården
- Vi har infört nya, mer omfattande och vetenskapsbaserade utsläppsmål för koldioxid som även inkluderar byggfasen
- Utökning av rambeloppet i MTN-programmet från 13 till 16 miljarder kronor

Specialfastigheter i sammandrag

	Juli-sept 2021	Juli-sept 2020	Jan-sept 2021	Jan-sept 2020	Helår 2020
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	587	577	1 765	1 736	2 393
Förvaltningsresultat, Mkr	407	415	1 171	1 179	1 541
Periodens resultat, Mkr	622	361	1 236	526	888
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	350	222	1 272	691	1 044
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	31 241	29 171	31 241	29 171	29 618
Överskottsgrad, %	71,4	80,2	74,4	75,9	72,5
Direktavkastning, %	5,6	5,9	5,7	5,9	5,9
Uthyrningsgrad, %	98,3	98,5	98,3	98,5	98,5
Belåningsgrad, %	45,3	44,5	45,3	45,5	45,5
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	12,8	7,9	11,9	8,9	7,9
Koldioxidutsläpp, ton ¹⁾	81,8	104,0	1 919,3	2 016,3	3 262,5

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sid 18–19.

¹⁾Koldioxidutsläpp rapporteras med 2021 års fastighetsbestånd. Koldioxidutsläpp för helår 2020 rapporteras med 2020 års fastighetsbestånd.



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Specialfastigheter – bäst på säkerhetsfastigheter

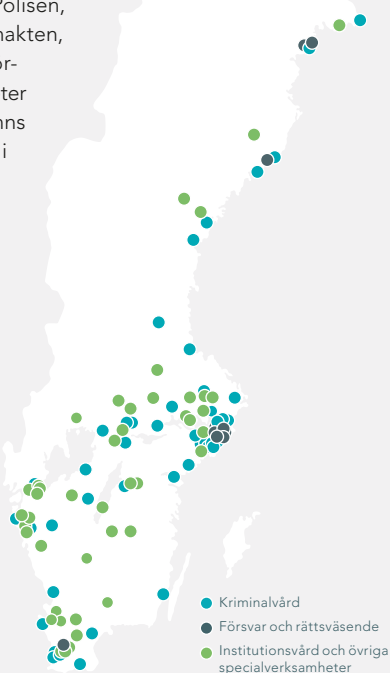
Specialfastigheter äger, förvaltar och utvecklar bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polisfastigheter. Det är speciella verksamheter som ställer höga krav, framför allt på säkerhet. Vi är en säker, trygg och aktiv fastighetsägare med fokus på långsiktiga relationer. 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 31 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 175 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

Stabil tillväxt och kraftigt växande projektvolym

Med något ökande hyresintäkter och ett förvaltningsresultat i linje med motsvarande period förra året fortsätter Specialfastigheters stabila utveckling. Marknadsvärdet på fastigheterna har stigit med drygt 1,6 miljarder kronor sedan årsskiftet till följd av bland annat investeringar i pågående projekt, sänkta avkastningskrav samt ett förvärv under andra kvartalet.

Kraftig tillväxtfas

Vi befinner oss i en kraftig tillväxtfas och bedömer att den kommer att fortsätta under flera år. Inflödet av beställningar är högt och under det tredje kvartalet har Specialfastigheter och Kriminalvården tecknat projektgarantier för drygt 900 Mkr fördelade på tio projekt, främst omfattandes tillfälliga byggnader. Utöver dessa pågår också planering och arbete med typhus och andra permanenta byggnader – allt för att möta Kriminalvårdens höga beläggning. Även hos vår kund Statens institutionsstyrelse har vi startat upp flera olika projekt och tecknat hyresavtal. Ökningen i antal och volym av projekt ställer stora krav på hela organisationen. Resurssättning och bemanning är därför fortsatt prioriterade områden.

Ett visst orosmoment är ökade materialkostnader och förlängda leveranstider i projekten. Det innebär att flera projekt nu är drabbade av förseningar med några månader. Vi följer noggrant utvecklingen inom ovanstående områden och planerar för hur dessa ska hanteras.

Stark kapitalmarknad

En stark kapitalmarknad, fortsatt låga räntor och mycket kapital som aktivt söker avkastning driver på efterfrågan och priser på fastighetsmarknaden. Transaktionsmarknaden förväntas nå nya rekordnivåer med fler och större affärer. Investerarintresset är fortsatt stort för samhällsfastigheter. Den stora konkurrensen pressar avkastningskraven nedåt. De lägre avkastningskraven och investeringar i våra

fastigheter medför att det bedömda fastighetsvärdet på vårt fastighetsbestånd fortsätter att öka.

Den långa marknadsräntan har stigit efter en nedgång under sommaren, medan kreditspreadarna i stort sett är oförändrade. Riksbankens beslut att trappa ned köpen av värdepapper och att hålla innehavet av värdepapper oförändrat under 2022 bör innebära successivt stigande kreditspreadar. Reporäntan behålls på noll procent och väntas vara kvar på den nivån de närmaste åren.

Specialfastigheter har emitterat obligationer för 300 Mkr under kvartalet med rörlig ränta mot Stibor 3 månader +0,13 %, vilket medför att snitträntan har sjunkit. Vår företagscertifikatsupplåning har fortsatt finansierats till noll procent, medan vår upplåning i repolån har gjorts till minusnivåer. Låneramen i MTN-programmet har under kvartalet höjts från 13 till 16 miljarder kronor för att kunna finansiera den större investeringsvolymen.

Vetenskapsbaserade utsläppsmål

Att minska utsläppen av koldioxid är en akut fråga som vi, liksom hela världen, brottas med och där vi som fastighetsbolag har ett stort ansvar. Vi har satt nya vetenskapsbaserade klimatmål för hela värdekedjan och dessa har godkänts av SBTi (Science Based Target initiative). Det innebär främst att vi intensifierar vårt arbete med åtgärder för att åstadkomma betydande minskningar av utsläpp från våra byggprojekt.



Nöjdare medarbetare

Specialfastigheter är, med den stora projektvolymen, ett växande företag i förändring. Det innebär förstås stora möjligheter för medarbetarna men kan också vara utmanande och ansträngande. Vi har under kvartalet genomfört en medarbetarundersökning och glädjande nog visar resultaten att MMI (Motiverad MedarbetarIndex) stigit, liksom vårt eNPS (employee Net Promotor Score) som anger hur villiga medarbetarna är att rekommendera Specialfastigheter som arbetsgivare. Vi arbetar vidare med områden där resultaten visar på förbättringspotential.

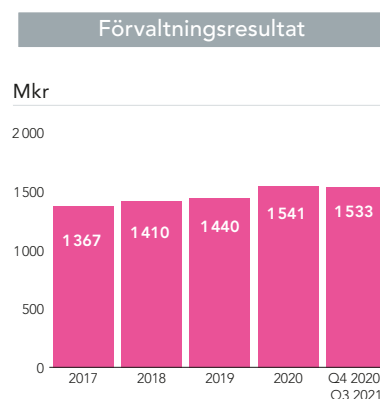
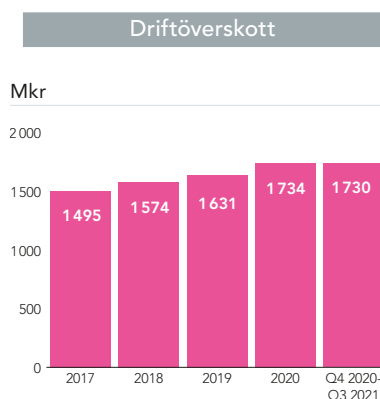
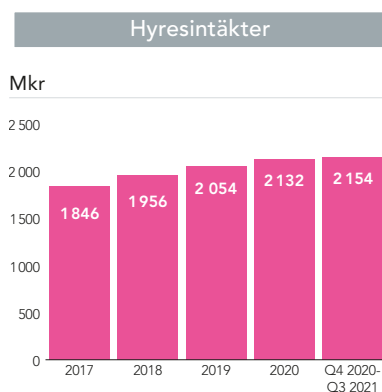
Med lättade pandemirestriktioner sker nu en successiv återgång till kontoren. Vi har klarat pandemin väl och ser fram emot att komma tillbaka till en mer normal och social arbetsmiljö.

Åsa Hedenberg, vd

Rapport över totalresultat Koncernen, Mkr

	Juli-sept 2021	Juli-sept 2020	Jan-sept 2021	Jan-sept 2020	Helår 2020
Hysesintäkter	539	544	1 623	1 601	2 132
Övriga intäkter	48	33	142	135	261
Intäkter från fastighetsförvaltning	587	577	1 765	1 736	2 393
Driftkostnader	-105	-81	-357	-319	-520
Underhåll	-17	-21	-58	-62	-91
Fastighetsskatt	-12	-12	-37	-37	-48
Driftöverskott	453	463	1 313	1 318	1 734
Central administration	-12	-12	-40	-41	-56
Finansnetto	-34	-36	-102	-98	-137
Förvaltningsresultat	407	415	1 171	1 179	1 541
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	-	-	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	428	46	351	-557	-459
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	22	-3	21	50	56
Resultat före skatt	857	458	1 543	672	1 138
Skatt	-235	-97	-307	-146	-250
Periodens resultat	622	361	1 236	526	888
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	622	361	1 236	526	888
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	311,00	180,50	618,00	263,00	444,00
Övrigt totalresultat					
Periodens resultat	622	361	1 236	526	888
Summa övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	622	361	1 236	526	888
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	622	361	1 236	526	888

Femårsöversikt 2017–2021



Kommentarer resultaträkning

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

Intäkter från fastighetsförvaltning 1 765 (1 736) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 1 623 (1 601) 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, Svartsjö och Tygelsjö bidragit till ökade intäkter. Övriga intäkter ökade till 142 (135) Mkr, vilket huvudsakligen beror på fler kundanpassningar.

Fastighetskostnader 452 (418) Mkr

Fastighetskostnaderna ökade med 34 Mkr varav 19 Mkr avser kundanpassningar som faktureras kund. För att klara den större projektvolymen har bemanningen ökat, vilket inneburit högre omkostnader.

Driftöverskott 1 313 (1 318) Mkr

Driftöverskottet är något lägre än föregående år. Överskottsgraden är lägre 74,4 % (75,9 %), vilket beror på fler kundanpassningar samt ökade fastighetskostnader.

Finansiella intäkter och kostnader -102 (-98) Mkr

Värdet på placeringar i bostadsobligationer har sjunkit jämfört med föregående år, vilket har ökat de finansiella kostnaderna. Detta har delvis motverkats av lägre räntenivåer på upplåningen.

För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat 1 171 (1 179) Mkr

Förvaltningsresultatet är i nivå med föregående år.

Värdeförändringar 372 (-507) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 351 (-557) Mkr och för finansiella instrument till 21 (50) Mkr. Derivatens värdeförändring är en följd av förändrade elpriser och förändrade räntenivåer. Sänkta avkastningskrav bidrar positivt till den realiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter.

För mer information se sidan 8.

Skatt -307 (-146) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -109 (-140) Mkr och uppskjuten skatt -198 (-6) Mkr.

Resultat efter skatt 1 236 (526) Mkr

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



Koncernens balansräkning, Mkr

	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	31 241	29 171	29 618
Nyttjanderättstillgångar	28	28	28
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	3	3
Derivat	68	68	40
Övriga finansiella placeringar	1 068	1 003	881
Övriga långfristiga fordringar	3	2	3
Summa anläggningstillgångar	32 414	30 275	30 573
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	118	2	433
Derivat	8	18	27
Övriga finansiella placeringar	251	151	303
Skattefordran	-	-	-
Övriga fordringar	210	61	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	35	23
Likvida medel*	2	181	2
Summa omsättningstillgångar	620	448	881
Summa tillgångar	33 034	30 723	31 454
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	13 041	12 047	12 409
Skulder			
Långfristiga skulder			
Gröna obligationer	1 247	1 246	1 246
Räntebärande skuld nyttjanderätter	28	28	28
Övriga långfristiga räntebärande skulder	8 919	9 164	9 036
Derivat	67	96	107
Uppskjutna skatteskulder	3 834	3 554	3 637
Summa långfristiga skulder	14 095	14 088	14 054
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4 985	3 704	4 000
Leverantörsskulder	117	92	193
Skatteskuld	0	29	12
Derivat	1	0	1
Övriga skulder	141	118	136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	654	645	649
Summa kortfristiga skulder	5 898	4 588	4 991
Summa skulder	19 993	18 676	19 045
Summa eget kapital och skulder	33 034	30 723	31 454

* På balansdagen har vi utnyttjat 15 (-) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 500 (500) Mkr.
Dessutom finns outnyttjade garanterade kreditlöften om 4 735 (4 750) Mkr.

Förändring av eget kapital, Mkr

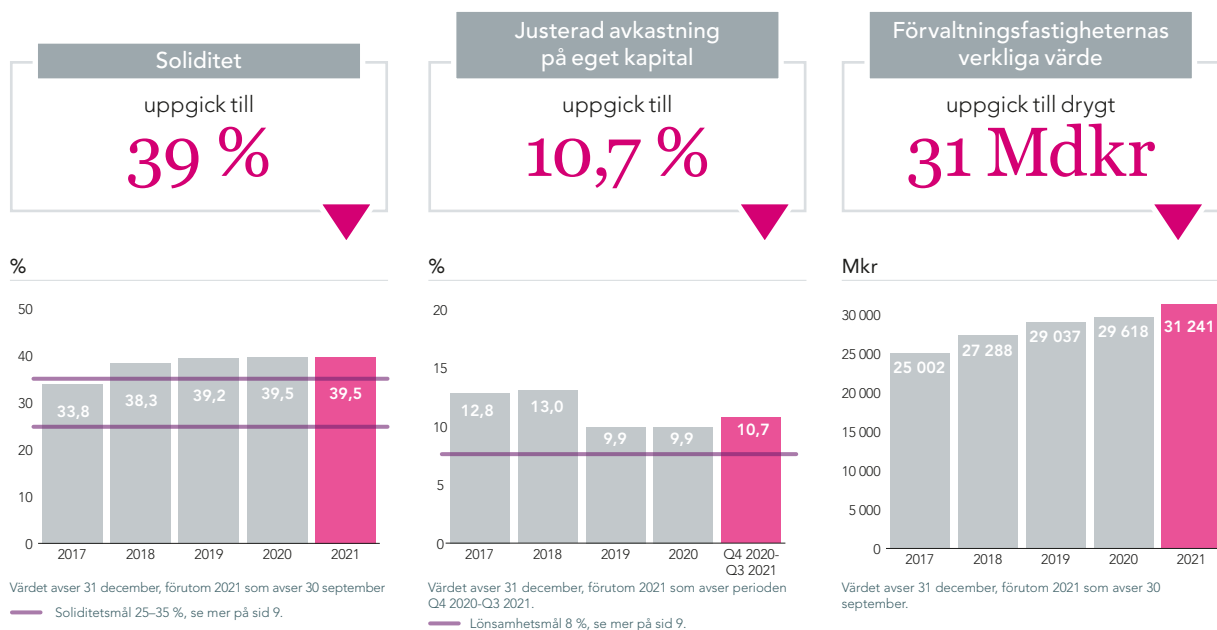
	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Belopp vid periodens ingång	12 409	12 091	12 091
Totalresultat för perioden	1 236	526	888
Utdelning	-604	-570	- 570
Belopp vid periodens utgång	13 041	12 047	12 409

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	13 041	12 047	12 409
Minoritetsintressen	-	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



Kommentarer balansräkning

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

Investeringar 964 (1 041) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 964 Mkr, vilket är 276 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 förvärvades i bolagsform under andra kvartalet.

Avyttringar - (4) Mkr

Inga avyttringar har skett under perioden.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 31 241 (29 618) Mkr

Vid tredje kvartalets utgång uppgick bedömt värde till 31 241 Mkr, vilket är en ökning med 1 623 Mkr jämfört med årsskiftet. Främsta förklaringarna till ökningen är investeringar i pågående projekt, sänkta avkastningskrav samt förvärvet av ett markområde i Solna under andra kvartalet. Periodens orealiserade värdeförändring uppgår till 351 Mkr och förklaras främst av sänkta avkastningskrav, ökade underhållskostnader samt nedskrivning av marknadsvärdet av fastigheten Lejonet 11 i Luleå under andra kvartalet.

Efterfrågan på fastigheter med långa hyresavtal och säker motpart bedöms fortsatt mycket god och har föranlett en sänkning av avkastningskraven. Direktavkastningskravet har sänkts i intervallet 0,10-0,25 procentenheter, på fastigheter med återstående avtalstid över sju år. Kalkylräntan för kassaflöden under avtalstiden har sänkts med 0,25 procentenheter. Det genom-

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	Jan-sept 2021	Jan-sept 2020
Verkligt värde vid periodens början	29 618	29 037
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	964	688
+ Förvärv	308	3
- Försäljningar	-	-
+ Orealiserad värdeförändring	351	-557
Verkligt värde vid periodens slut	31 241	29 171
Orealiserade värdeförändringar	351	-557
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	1 751	33
varav övrig förändring driftnetto	-1 400	-590

snittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen uppgår till 4,73 procent, vilket innebär en sänkning med 0,47 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 4,50 (4,75) och 4,75 (5,00) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,00 (4,50) och 8,75 (9,10) procent beroende på fastigheternas geografiska läge.

Övriga finansiella placeringar 1 068 (881) Mkr

Övriga finansiella placeringar, 1 068 Mkr, består av bostadsobligationer om 1 016 (824) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 52 (57) Mkr. Totala placeringen i bostadsobligationer är 1 267 (1 127) Mkr varav 251 (303) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder 15 179 (14 311) Mkr

I räntebärande skulder ingår 28 Mkr avseende tillkommande leasingskuld 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. Vår affär ska vara hållbar – ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet ska vara integrerad 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. Vi är konkurrenskraftiga och investerar i säkerhetsfastigheter för att tillgodose marknadens behov. De övergripande strategiska målen beslutas av styrelsen.

Mål som mäts kvartalsvis	Utfall 2020	Utfall Q3 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 %	10,7 %	8 %	8 %
Skapa värde för kund Investera minst 1,2 miljarder kronor per år.	1 041 Mkr¹	1 057 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	Godkänd revision, mål uppfyllt	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	eNPS 10 mål uppfyllt	eNPS minst 7	eNPS minst 11

¹ Utfallet för 2020 inkluderade underhåll, detta är exkluderat från 2021 och framåt.

² Investeringar inklusive underhåll uppgår till 1 272 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-sept 2021	Jan-sept 2020	Helår 2020
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	1 313	1 318	1 734
Central administration	-40	-41	-56
Finansnetto	-102	-98	-137
Återläggning kursförändring	5	-13	-14
Återläggning avskrivningar	1	5	7
Betald inkomstskatt	-121	-117	-154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 056	1 054	1 380
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	187	430	-23
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-62	-73	49
Summa förändring av rörelsekapital	125	357	26
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 181	1 411	1 406
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-308	-3	-3
Investering i förvaltningsfastigheter	-964	-688	-1 041
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4	-1	-1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 276	-692	-1 041
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer	-301	2	2
Upptagna lån	12 303	12 277	14 933
Amortering av lån	-11 303	-12 248	-14 729
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-604	-570	-570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	95	-539	-364
Periodens kassaflöde	0	180	1
Likvida medel vid årets början	2	1	1
Likvida medel vid periodens slut	2	181	2

Pågående projekt

Pågående större investeringsprojekt över 20 Mkr, 2021-09-30

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
Porsön 1:401	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 52 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Luleå.	2 660
Teglet 1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 52 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Umeå.	2 660
Skogome 2:2	Kriminalvården	Säkerhetshöjande åtgärder samt nybyggnation av häkte vid anstalten Skogome.	2 250
Termostaten 1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 44 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Ystad.	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
Kassetten 1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 36 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Beateberg.	1 840
Modellen 1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 36 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Nyköping.	1 840
Provaren 2	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 36 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Borås.	1 840
Högsbo 31:1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 36 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Högsbo.	1 840
Fornlämningen 1	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 36 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Fösie.	1 840
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
Läkaren 2	SiS	Nybyggnation av boendeavdelning vid LVM-hemmet Fortunagården.	1 440
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
Bojan 2	Kriminalvården	Tillfälliga nya byggnader med 24 boendeplatser vid kriminalvårdsanstalten Haparanda.	1 250
Grynäs 2:1	SiS	Nybyggnad av skola och sysselsättningslokaler vid Johannisberg ungdomshem.	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 2021-09-30

Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr

Beräknad

5 736 (2 633)

Varav upparbetad

29 % (57 %)

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 %.

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.

Låneramen i MTN-programmet har under kvartalet utökats från 13 till 16 miljarder kronor.

Den 30 september 2021 var portföljens snittränta för lån och derivat 0,82 (1,03) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 4,0 (4,6) år. Kapitalbindningstiden var 4,4 (5,1) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,2 (5,8) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till 21 (50) Mkr som hänförs till värdeförändring i räntederivat med 15 (7) Mkr och elterminer med 6 (43) Mkr.

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

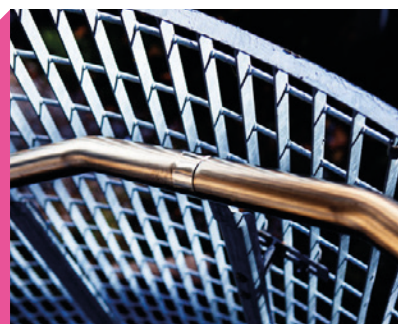
Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30
Deposition enligt CSA	-	-	-52	-24
Koncernkontokredit	500	500	15	-178
Garanterade kreditlöften	4 750	4 750	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 935	2 005
MTN-program	16 000	13 000	11 555	11 455
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	1 250	1 100	-	-
Placering	-1 250	-1 100	-1 250	-1 100
Totalt	27 206	24 206	13 849	12 804

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2021-09-30	2020-09-30
Räntekostnad lån	-87,8	-106,5
Valutakursförändring på utländsk upplåning	-29,3	20,8
Värdeförändring valutaderivat	29,3	-20,8
Räntenetto derivat	-1,7	-6,6
Kursdifferens placeringar	-11,9	10,5
Övriga ränteintäkter och kostnader	5,8	7,6
Övriga finansiella kostnader	-11,8	-11,8
Aktiverad räntekostnad projekt	5,6	9,3
Redovisat finansnetto	-101,8	-97,5
Värdeförändring finansiella instrument	21,2	50,3
Totalt finansnetto	-80,6	-47,2

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	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30
2020	-	2 204	-	3 721	-	-839	-	2 882
2021	3 135	1 700	4 961	1 700	-840	306	4 121	2 006
2022	2 350	2 350	1 849	1 849	203	203	2 052	2 052
2023	2 466	2 465	1 441	1 449	63	56	1 504	1 505
2024	1 977	1 977	1 977	1 977	174	174	2 151	2 151
2025	2 699	1 199	2 699	1 199	-	-	2 699	1 199
2026	675	374	375	374	300	-	675	374
2027	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	-	-	-	-	-	-
2030	200	200	200	200	-	-	200	200
2031 och senare	1 649	1 645	1 649	1 645	100	100	1 749	1 745
Summa	15 151	14 114	15 151	14 114	0	0	15 151	14 114

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	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30
Bostadsobligationer	1 267	1 130	-	-	-	-	1 267	1 130
Totalt finansiella placeringar	1 267	1 130	-	-	-	-	1 267	1 130
Ränteswap	-	-	-45	-70	-	-	-45	-70
Räntevalutaswap	-	-	-3	14	-	-	-3	14
Elterminer	57	46	-	-	-	-	57	46
Totalt finansiella derivat	57	46	-48	-56	-	-	9	-10

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

	2021-09-30		2020-09-30	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	15	15	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	2 935	2 935	2 004	2 004
Obligationer i fast ränta	9 751	9 997	9 950	10 520
Obligationer i rörlig ränta	1 811	1 801	1 517	1 501
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	199	199	195	195
Obligationer i utländsk valuta	440	457	448	478
Totalt	15 151	15 404	14 114	14 698

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, Mkr

	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020	2019
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Kvartalsöversikt								
Intäkter från fastighetsförvaltning	587	587	591	657	577	601	558	629
Fastighetskostnader	-135	-149	-168	-241	-114	-165	-140	-243
Driftöverskott	453	438	423	416	463	436	419	385
Central administration	-12	-15	-13	-15	-12	-14	-15	-13
Finansnetto	-34	-33	-35	-39	-36	-32	-30	-42
Förvaltningsresultat	407	390	375	362	415	390	374	331
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	-	0	-	-	-	3
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	428	-87	10	98	46	-473	-130	705
Värdoförändringar finansiella instrument orealiserade	22	13	-14	6	-3	03	53	5
Resultat före skatt	857	315	371	466	458	-83	296	1 044
Skatt	-235	-8	-64	-104	-97	15	-63	-216
Resultat efter skatt	622	307	307	362	361	68	233	828

Balansräkning, Mkr

	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020	2019
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Kvartalsöversikt								
Förvaltningsfastigheter	31 241	30 463	29 868	29 618	29 171	28 903	29 113	29 037
Övriga finansiella placeringar	1 068	770	912	881	1 003	1 003	639	855
Övriga anläggningstillgångar	105	83	94	74	101	129	168	90
Omsättningstillgångar	620	896	956	881	448	435	576	855
Summa tillgångar	33 034	32 212	31 829	31 454	30 723	30 470	30 496	30 814
Eget kapital	13 041	12 418	12 716	12 409	12 047	11 686	12 324	12 091
Uppskjutna skatteskulder	3 834	3 643	3 674	3 637	3 554	3 510	3 570	3 548
Derivat	68	80	94	107	96	100	97	91
Räntebärande skulder	15 179	15 159	14 450	14 311	14 142	14 266	13 630	14 149
Ej räntebärande skulder	912	912	895	991	884	909	875	935
Summa eget kapital och skulder	33 034	32 212	31 829	31 454	30 723	30 470	30 496	30 814

Nyckeltal

	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020	2019
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, %	7,5	10,6	9,8	11,8	11,4	10,9	13,7	14,7
Justerad avkastning på eget kapital, %	10,7	11,1	9,6	9,9	10,1	9,7	9,5	9,8
Soliditet, %	39,5	38,6	40,4	39,5	39,2	38,4	40,4	39,2
Belåningsgrad, %*	45,3	46,0	44,0	45,5	44,5	45,5	44,1	45,9
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	12,8	12,4	11,5	5,9	7,9	8,2	11,7	9,9
Genomsnittlig ränta, %	0,82	0,84	0,88	0,92	1,03	1,07	1,02	0,90
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,0	4,2	4,6	4,3	4,6	4,7	4,4	4,0
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,2	5,3	5,8	5,5	5,8	6,0	5,7	5,4

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

	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020	2019
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	71,4	74,6	71,5	63,4	80,2	72,7	75,0	61,6
Direktavkastning, %	5,6	5,8	5,8	5,7	5,9	5,8	5,7	5,7
Uthyrningsgrad, %	98,3	98,3	98,5	98,5	98,5	98,5	98,5	98,5
Lokalarea, kvm/1000	1 096	1 094	1 098	1 090	1 087	1 087	1 084	1 090
Hyra per kvadratmeter, kr	1 953	1 956	1 898	1 948	1 952	1 920	1 913	1 885
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	350	682	240	353	222	263	203	367
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	31 241	30 463	29 868	29 618	29 171	28 903	29 113	29 037



Moderbolaget, Mkr

Resultaträkning i sammandrag

	Juli-sept 2021	Juli-sept 2020	Jan-sept 2021	Jan-sept 2020	Helår 2020
Hysesintäkter	532	517	1 603	1 520	2 024
Övriga intäkter	49	32	143	132	255
Nettoomsättning	581	549	1 746	1 652	2 279
Driftkostnader	-135	-110	-453	-403	-633
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-201	-182	-877*	-543	-739
Bruttoresultat	245	257	416	706	907
Central administration	-12	-12	-40	-41	-56
Resultat fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	3
Rörelseresultat	233	245	376	665	854
Resultat från finansiella investeringar					
Finansnetto	-12	-39	-82	-50	-84
Resultat efter finansiella poster	221	206	294	615	770
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-73
Skatt på periodens resultat	-46	-45	-49	-133	-153
Periodens resultat	175	161	245	482	544

* Nedskrivning av fastigheten Lejonet 11 i Luleå har skett.

Balansräkning i sammandrag

	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 921	15 552	15 694
Övriga anläggningstillgångar	1 681	2 306	2 135
Summa anläggningstillgångar	18 602	17 858	17 829
Summa omsättningstillgångar	620	446	884
Summa tillgångar	19 222	18 304	18 713
Eget kapital	763	964	1 026
Obeskattade reserver	1 679	1 574	1 646
Räntebärande skulder	15 151	14 114	14 282
Icke räntebärande skulder	1 629	1 652	1 759
Summa eget kapital och skulder	19 222	18 304	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 trätt 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 till-

lämpas (IFRIC) förväntas inte ha någon betydande påverkan på de finansiella rapporterna.

Händelser efter periodens utgång

Peter Blomqvist invaldes som ägarens styrelserepresentant vid en extra bolagsstämma den 6 oktober. Inga andra väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

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

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 20 oktober 2021

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

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

Bokslutskommuniké	18 februari 2022
Årsredovisning	11 mars 2022

Årsstämma

Stockholm	21 april 2022
-----------	---------------

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 september 2021 och den niomånadersperiod 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 20 oktober 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

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: 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](http://www.linkedin.com/company/specialfastigheter-sverige-ab)



Specialfastigheter Sverige AB (Publ)
Organisationsnummer 556537-5945