

Q1 2023

SPECIALFASTIGHETER DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 31 MARS 2023

”Stabilt resultat och fortsatt hög investeringsvolym”

Intäkter, Mkr

684

594 Mkr Q1 2022

Förvaltningsresultat, Mkr

382

348 Mkr Q1 2022

Marknadsvärde, Mkr

36 957

36 210 Mkr 2022-12-31

- **Intäkterna** ökade med 15,0 % till 684 (594) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** ökade till 382 (348) Mkr
- **Värdeförändringarna** på fastigheterna uppgick till -154 (57) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -99 (53) Mkr
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 158 (363) Mkr
- **Marknadsvärdet** på fastigheter ökade till 36 957 (36 210) Mkr

Viktiga händelser från kvartalet

- Invigning av nya boendehus vid sex kriminalvårdsanstalter
- Klartecken för nya kriminalvårdsanstalten i Trelleborg

Specialfastigheter i sammandrag

	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Helår 2022
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	684	594	2 456
Förvaltningsresultat, Mkr	382	348	1 341
Periodens resultat, Mkr	158	363	-143
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	901	639	4 173
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	36 957	34 457	36 210
Överskottsgrad, %	69,2	73,0	70,5
Direktavkastning, %	5,0	5,3	4,9
Uthyrningsgrad, %	97,2	96,8	97,5
Belåningsgrad, %	49,7	42,2	48,4
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	5,9	12,6	6,1
Andel gröna obligationer, %	10	11	11

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sid 19-20.



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Specialfastigheter – bäst på säkerhetsfastigheter

Specialfastigheter äger och förvaltar 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.

Vår vision
Säkra fastigheter
för ett tryggt
samhälle

Kunder och fastigheter från norr till söder

Vårt fastighetsinnehav har en lokalarea på cirka 1,1 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde som uppgår till närmare 37 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 drygt 210 medarbetare och fastigheter i mer än 60 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 kontraktspportfölj var 10,5 år vid utgången av 2022, vilket innebär en fortsatt långsiktig trygghet för bolaget. Vi finansierar delar av vår verksamhet med gröna obligationer.

Vårt uppdrag

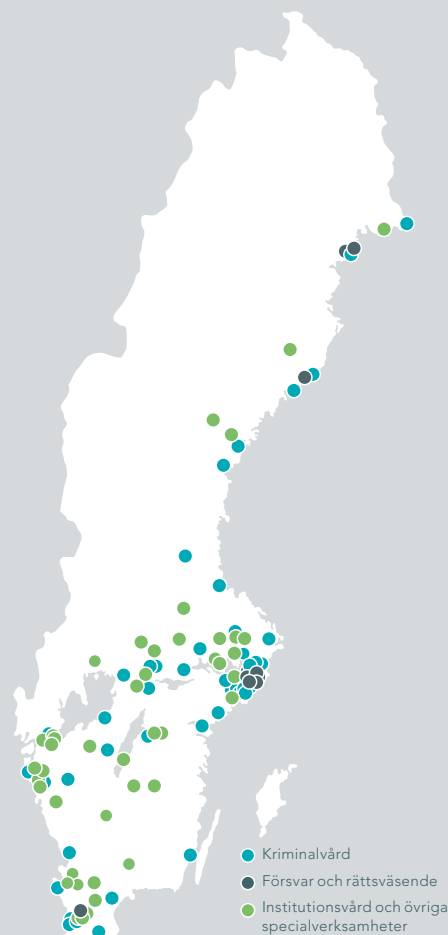
Specialfastigheter ska äga, utveckla och förvalta fastigheter av ändamålskaraktär i Sverige, med fokus på kunder med särskilda säkerhetskrav, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk.

Vår affärsidé

Specialfastigheter äger, utvecklar och förvaltar säkerhetsfastigheter. Vi erbjuder en långsiktig och hållbar affär för kunder med särskilda säkerhetskrav.

Våra strategiska målområden

- Bäst på säkerhetsfastigheter
- Långsiktig lönsamhet
- Ansvar för miljö och klimat
- Aktiv kompetensförsörjning



Stabilt resultat och fortsatt hög investeringsvolym

Specialfastigheters verksamhet är fortsatt stabil med ett högre förvaltningsresultat jämfört med motsvarande period föregående år, 382 (348) Mkr. Fastigheternas marknadsvärde har stigit med drygt 700 Mkr till 36 957 Mkr sedan årsskiftet, vilket främst förklaras av ökade investeringar i projekt samt nya och omförhandlade hyresavtal.

Stor efterfrågan och goda affärsmöjligheter

Säkerhetsläget i omvärlden har förändrats och det har resulterat i ökade behov av relevanta och säkra lokaler hos våra kunder. Trots höga räntenivåer och generell osäkerhet i branschen ser vi möjligheter i marknaden för vår del. Våra kunder med säkerhetskrav har stora investeringsbehov och är prioriterade inom politiken. Specialfastigheters höga kreditbetyg ger förutsättningar till fortsatt goda villkor på kapitalmarknaden och att vi därmed kan utveckla vår affär.

Statens institutionsstyrelse (SiS) har tagit fram en ny strategi för långsiktig lokalplanering och tillsammans ska vi nu identifiera behov och möjligheter inom fastighetsbeståndet och ta fram utvecklingsplaner för fastigheterna. Ett första spadtag har tagits för utbyggnaden av ett LVM-hem (missbruksvård) i Värnamo.

Kriminalvården har full beläggning på alla sina platser och i deras prognos, som sträcker sig fram till 2026, väntas ett väsentligt ökat behov av fler häktes- och fängelseplatser. Detta kommer bland annat medföra ytterligare utveckling av befintliga anstalter utöver de redan pågående projekten. Specialfastigheters projekt i planerings- eller produktionsfasen för Kriminalvården uppgår till cirka 25 miljarder kronor fördelat på 25 större projekt.



ÅSA HEDENBERG, VD

Viktiga projektleveranser till kunderna

Det är god framdrift i projekten och under kvartalet har vi till Kriminalvården överlämnat mer än 500 boendeplatser i både tillfälliga byggnader vid ett antal anstalter runtom i landet samt i ett stort permanent hus vid anstalten Hall. Planeringen kring det nya storfängelset i Trelleborg har också inletts.

Företaget står väl rustat för projektvolymen samtidigt som kompetenser och bemanning i organisationen ses över kontinuerligt. Ökade räntekostnader slår igenom i våra projekt. Däremot har materialpriserna generellt stabiliserats.

Höjda räntor men fortsatt stabil finansiering

Kvartalet har präglats av fortsatt höga räntor och ytterligare styrräntehöjningar för att dämpa inflationen prognostiseras. Förväntningarna i marknaden om framtida höjningar har dock dämpats något. För Specialfastigheter har detta läge inneburit en höjd genomsnittlig ränta. Vi har fortsatt kunnat emittera på kapitalmarknaden och i januari emitterade vi en femårig obligation om 750 Mkr.

Hållbarhet alltid i fokus

Specialfastigheter ska vara ett föredöme inom hållbarhet och hållbarhet är väl integrerat i allt vi gör. Vi arbetar intensivt med förberedelserna inför de rapporteringskrav kring icke-finansiell information som vi inom några år kommer att omfattas av. För att försäkra oss om att vi har god kontroll i våra projekt har vi låtit organisationen Rättvist bygga granska företag som deltar i tre av våra projekt. Några mindre avvikelser hittades som vi nu arbetar med att rätta till. Lite extra stolta är vi dock över att granskarna i ett av projekten inte hittade ett enda fel, vilket var unikt!

Åsa Hedenberg, vd

EN HÅLLBAR OCH SÄKER AFFÄR

Klimatförändringarna är ett faktum och klimatomställningen nödvändig, självklart för att rädda vår planet men ur Specialfastigheters perspektiv också för att säkra en långsiktig lönsamhet. Klimatomställningen innebär både att minska klimatutsläppen från företagets verksamhet och att anpassa fastigheterna till ett förändrat klimat. Specialfastigheter arbetar aktivt med båda.

Specialfastigheters verksamhet ska vara klimatneutral 2045. För att nå dit krävs krafttag i alla delar av verksamheten, inte minst i byggprojekten där de största utsläppen av växthusgaser sker. En särskild utmaning med att bygga säkerhetsfastigheter med låg klimatpåverkan är att möta högt ställda säkerhetskrav. Det är därför extra viktigt att samverka med kunder och leverantörer tidigt i planeringsprocessen för att lyckas.

När vi bygger strävar vi efter att minska klimatpåverkan, bland annat genom val av konstruktions- och systemlösningar, materialoptimering och materialval samt minskad mängd avfall och ökad andel återbruk. En viktig parameter är också att bygga med hög kvalitet så att byggnaden får ett långt liv.

Grön finansiering

Specialfastigheter emitterar gröna obligationer för att finansiera främst projekt och byggnader som uppnår nivå Guld eller Silver enligt Miljöbyggnad. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per

den 31 mars 2023 till 1 886 Mkr vilket motsvarar 10,3 % av Specialfastigheters totala nettolåneskuld.

Taxonomiredovisning

Specialfastigheters verksamhet berörs av taxonomins kategori 7, *Bygg- och fastighetsverksamhet*. Specialfastigheters kärnverksamhet utgörs av fastighetsförvaltning och den huvudsakliga omsättningen avser hyresintäkter, vilka ingår i den ekonomiska aktiviteten 7.7 *Förvärv och ägande av byggnader*. Specialfastigheter rapporterar ännu inte enligt taxonomin, men ett arbete pågår med att analysera bolagets verksamhet utifrån taxonomins krav och kriterier i syfte att kunna rappor-

tera så snart det blir obligatoriskt även för Specialfastigheter.

Rapportering enligt CSRD

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) kommer att få stor inverkan på företagets års- och hållbarhetsredovisning och processen med att ta fram den. Som det ser ut nu räknar Specialfastigheter med att omfattas av CSRD från och med räkenskapsåret 2025. Företaget har redan påbörjat anpassningen med en dubbel väsentlighetsanalys och följer utvecklingen av ESRS (European Sustainability Reporting Standards) och CSRD:s implementering i svensk lag.



Under kvartalet

Specialfastigheter deltar i en Vinnovafinansierad hypotesprövning inom ramen för BioInnovation¹ med titeln Säkerhetsbyggnader i trä och biobaserade material. Målet för projektet är att inom sex månader ha en handlingsplan, ansökan och konsortium för vidareutveckling av innovativa förstärkta säkerhetsklas-

sade biobaserade komponenter med hög säkerhet. Under kvartalet har intervjuer och en mycket välbesökt workshop genomförts med kunder för att få bättre förståelse för deras krav, både vad gäller säkerhet, men även tid och pengar. Under workshopen identifierades förutom krav även möjligheter och

utmaningar kring byggande i trä och biobaserade material, mycket värdefull input som projektet tar med sig i det fortsatta arbetet.

¹ BioInnovation är en branschöverskridande satsning för att utveckla starka, konkurrenskraftiga och innovativa material, produkter och tjänster baserade på förnybara råvaror.

ÖVERGRIPANDE STRATEGISKA MÅL

Specialfastigheters vision – säkra fastigheter för ett tryggt samhälle – ligger till grund för företagets strategiska målområden och långsiktiga målstyrning.

Strategiska målområden	Övergripande strategiska mål	Utfall 2022	Utfall Q1 2023	Mål 2023	Mål 2027
Bäst på säkerhetsfastigheter	Specialfastigheter tillgodoser marknadens behov av säkerhetsfastigheter och stärker företagets position. Investera en betydande del av vinsten i säkerhetsfastigheter.	Investerat 3,9 Mdkr	Investerat 850 Mkr ¹	Investera minst 4 Mdkr	Investera minst 3 Mdkr per år 2024-2027
Ansvar för miljö och klimat	Specialfastigheter minskar klimatutsläppen i linje med Parisavtalet. Minska de absoluta utsläppen i scope 1 och 2 med 50 % till 2030 (med 2018 som basår). Nettonollutsläpp i hela värdekedjan 2045.	Minskning till 2 499 ton	Mäts en gång per år	Minskning till 2 450 ton	Minskning till 2 350 ton
	I våra investeringar minskar vi utsläppen i scope 3 per kvadratmeter BTA, med 50 % till 2030 (med 2018 som basår).	Nytt mål för 2023	Mäts en gång per år	Minska CO ₂ e per kvm BTA med 15 % för våra typhus	Minska CO ₂ e per kvm BTA med 35 % för våra typhus
Aktiv kompetensförsörjning	Specialfastigheter attraherar och behåller rätt kompetens för uppdraget. Höjt eNPS* (* eNPS, employee Net Promoter Score, anger hur villiga medarbetarna är att rekommendera sin arbetsplats till en vän eller bekant).	eNPS 3	Mäts en gång per år	eNPS minst 11	eNPS minst 15
Långsiktig lönsamhet	Specialfastigheter skapar långsiktigt värde för kund och samhälle. Resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt, på 8 procent av genomsnittligt eget kapital.	7 %	8 %	8 %	8 %
	Soliditet i intervallet 25–35 procent.	35 %	35 %	25–35 %	25–35 %

¹ Investeringar inklusive underhåll uppgick till 901 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	2018	2019	2020	2021	2022
	555	570	604	634	0 ¹

Totalt utdelat/återbetalt under 5 år:
2 363 Mkr.

¹ Föreslagen utdelning, beslutas på årsstämman i april 2023.

PÅGÅENDE INVESTERINGSPROJEKT

Pågående större investeringsprojekt, kvm, per 2023-03-31

Fastighetsnamn	Ort	Kund	Tillkommande yta, kvm	Beräknat projektavslut
KV Skogome	Göteborg	Kriminalvården	30 000	2027
KV Tidaholm	Tidaholm	Kriminalvården	25 900	2029
KV Österåker	Österåker	Kriminalvården	22 300	2026
KV Rödjan	Mariestad	Kriminalvården	20 934	2027
Malmö polishus	Malmö	Polisen	15 540	2025
KV Hall	Södertälje	Kriminalvården	14 573	2026
KV Sörby	Umeå	Kriminalvården	9 168	2026
KV Skenäs	Norrköping	Kriminalvården	8 805	2026
KV Sagsjön	Mölnadal	Kriminalvården	8 500	2024
KV Skänninge	Mjölby	Kriminalvården	7 998	2024
KV Kumla	Kumla	Kriminalvården	7 208	2025
KV Hällby	Eskilstuna	Kriminalvården	3 065	2023
KV Berga	Helsingborg	Kriminalvården	2 786	2024
SiS Långanäs	Eksjö	SiS	2 715	2025
SiS Klarälvsgården	Forshaga	SiS	2 715	2025

Pågående investeringsprojekt 2023-03-31

Specialfastigheter har projekt i planerings- eller produktionsfas för cirka 33 miljarder kronor. Total investeringsvolym i pågående projekt uppgick till 10 028 (2022-03-31: 7 199) Mkr. Från produktionsstart är 6 184 Mkr, 62 %, upparbetat.

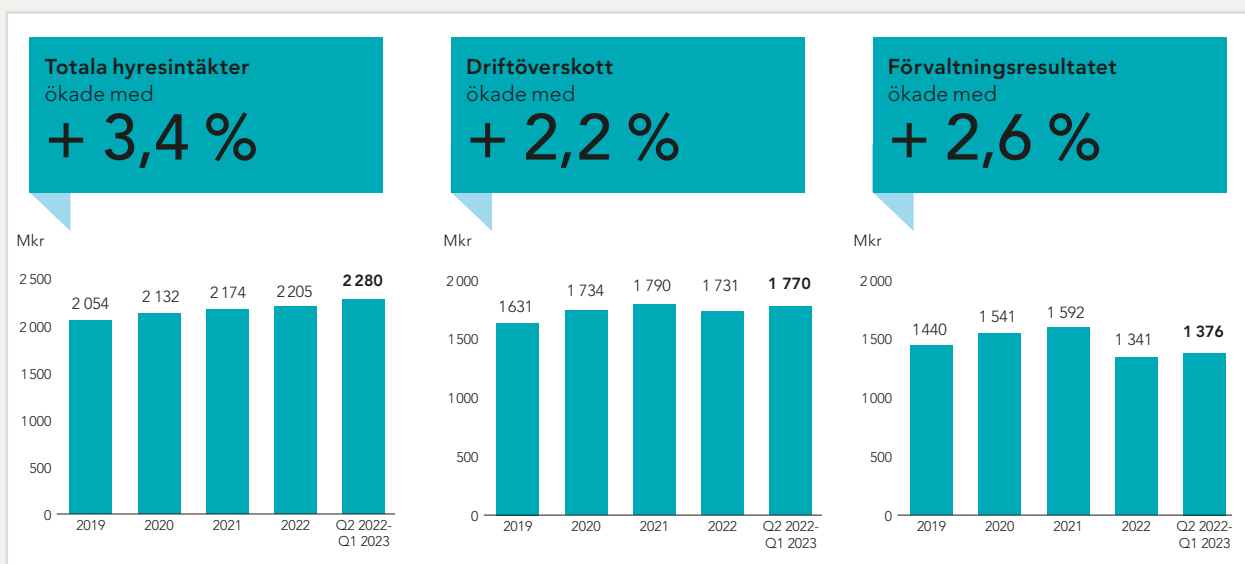


RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KONCERNEN, MKR

	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Helår 2022
Hysesintäkter	625	550	2 205
Övriga intäkter	59	44	251
Intäkter från fastighetsförvaltning	684	594	2 456
Driftkostnader	-180	-137	-599
Underhåll	-18	-11	-73
Fastighetsskatt	-13	-12	-53
Driftöverskott	473	434	1 731
Central administration	-22	-15	-72
Finansnetto	-69	-71	-318
Förvaltningsresultat	382	348	1 341
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter realiserade	-154	57	-1 723
Värdeförändring finansiella instrument realiserade	-99	53	210
Resultat före skatt	129	458	-172
Skatt	29	-95	29
Periodens resultat	158	363	-143
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	158	363	-143
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	79,00	181,50	-71,50
Övrigt totalresultat			
Periodens resultat	158	363	-143
Summa övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	158	363	-143
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	158	363	-143

Femårsöversikt 2019–2023



KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

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

Intäkter från fastighetsförvaltning 684 (594) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 625 (550) Mkr till följd av indexjustering mot KPI samt nya och omförhandlade hyresavtal med främst Kriminalvården. Övriga intäkter ökade till 59 (44) Mkr, vilket huvudsakligen beror på högre media-intäkter till följd av ökade energipriser.

Fastighetskostnader -211 (-160) Mkr

Fastighetskostnaderna ökade med 51 Mkr, vilket förklaras av högre driftkostnader. Driftkostnaderna har ökat till följd av högre energipriser samt en växande fastighetsportfölj och större organisation där en anpassning för att klara av den ökade affärsvolymen har medfört högre omkostnader.

Driftöverskott 473 (434) Mkr

Driftöverskottet är högre än motsvarande period föregående år, men med en lägre överskottsgrad på 69 % (73 %).

Finansiella intäkter och kostnader -69 (-71) Mkr

Höjda räntenivåer och ökad skuldsättning har medfört högre finansiella kostnader, men detta kompenseras av stigande värde på placeringar i bostadsobligationer samt högre aktivering av räntekostnader i pågående projektportfölj, vilket sammantaget medför ett högre finansnetto än föregående period förra året.

För mer information se sidan 13.

Förvaltningsresultat 382 (348) Mkr

Förvaltningsresultatet är högre än föregående år till följd av ett högre driftöverskott.

Värdeförändringar -253 (110) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -154 (57) Mkr och för finansiella instrument till -99 (53) Mkr. Periodens realiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av höjda avkastningskrav och kortare återstående avtalstid. Negativa värdeförändringar i finansiella instrument är främst en följd av lägre elpriser.

För mer information se sidan 9.

Skatt 29 (-95) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -51 (-44) Mkr och uppskjuten skatt 80 (-51) Mkr.

Resultat efter skatt 158 (363) Mkr

Årets resultat, som är lägre än motsvarande period föregående år, beror på lägre realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna och finansiella instrument.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN, MKR

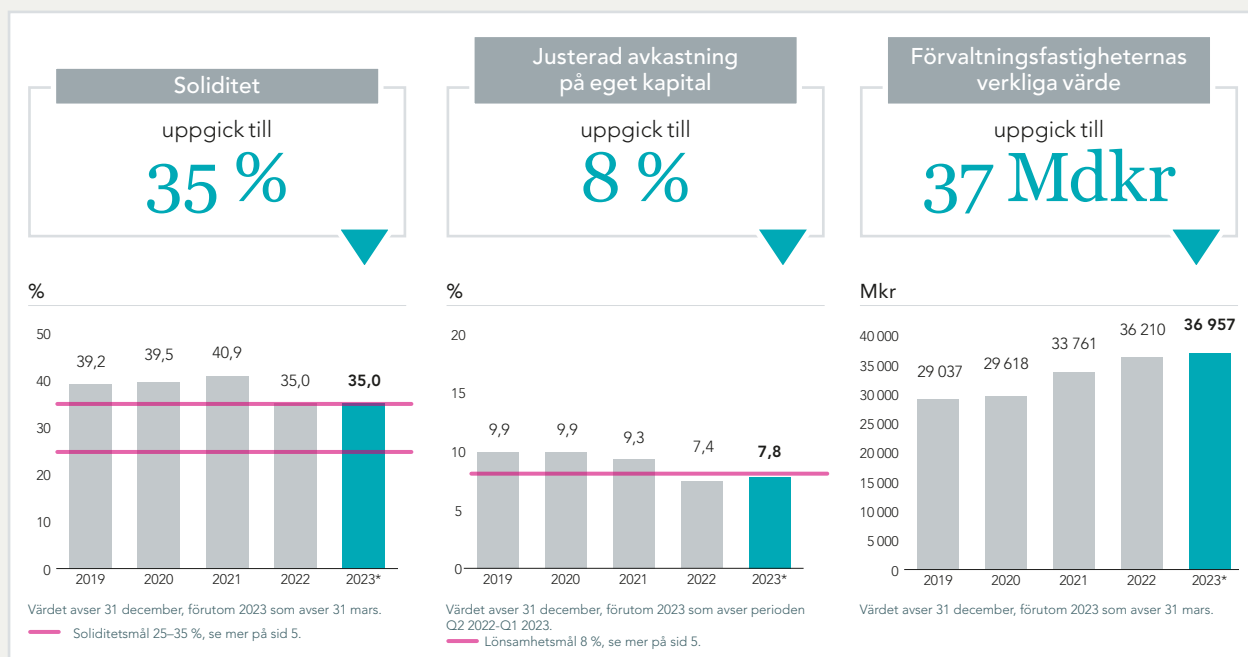
	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	36 957	34 457	36 210
Nyttjanderättstillgångar	35	27	35
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	5	13
Derivat	148	109	192
Övriga finansiella placeringar	2 147	1 268	2 125
Övriga långfristiga fordringar	9	35	48
Summa anläggningstillgångar	39 309	35 901	38 623
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	8	117	75
Derivat	104	31	178
Övriga finansiella placeringar	295	201	295
Skattefordran	29	-	35
Övriga fordringar	526	344	491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56	26	42
Likvida medel*	214	281	384
Summa omsättningstillgångar	1 232	1 000	1 500
Summa tillgångar	40 541	36 901	40 123
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	14 185	15 167	14 027
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skuld nyttjanderätter	35	27	35
Långfristiga räntebärande skulder	16 038	11 302	15 368
Derivat	89	39	30
Uppskjutna skatteskulder	4 034	4 314	4 113
Summa långfristiga skulder	20 196	15 682	19 546
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4 961	4 970	4 940
Leverantörsskulder	249	278	692
Skatteskuld	-	4	-
Derivat	3	2	8
Övriga skulder	67	135	99
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	880	663	811
Summa kortfristiga skulder	6 160	6 052	6 550
Summa skulder	26 356	21 734	26 096
Summa eget kapital och skulder	40 541	36 901	40 123

* På balansdagen har vi utnyttjat - (-) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 500 (500) Mkr. Dessutom finns outnyttjade garanterade kreditlöften om 6 250 (6 250) Mkr.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MKR

	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Belopp vid periodens ingång	14 027	14 804	14 804
Totalresultat för perioden	158	363	-143
Utdelning	-	-	-634
Belopp vid periodens utgång	14 185	15 167	14 027
<i>Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier</i>			
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	14 185	15 167	14 027
Minoritetsintressen	-	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



KOMMENTARER BALANSRÄKNING

Inom parentes redovisas utgående balans per 2022-12-31.

Investeringar 869 (4 157) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 869 Mkr, vilket är 230 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv 32 (16) Mkr

Ett markområde på 14 000 kvm inom fastigheten Luleå Porsön 1:405 förvärvades under första kvartalet.

Avyttringar - (-1) Mkr

Inga avyttringar har skett under perioden.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 36 957 (36 210) Mkr

Vid första kvartalets utgång uppgick bedömt värde till 36 957 Mkr, vilket är en ökning med 747 Mkr sedan årsskiftet. Främsta förklaringarna till ökningen är investeringar i pågående projekt samt nya och omförhandlade hyresavtal.

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till -154 Mkr och förklaras främst av höjda avkastningskrav och kortare återstående avtalstid. Till följd av en avvaktande transaktionsmarknad under första kvartalet med stigande räntor och begränsade finansieringsmöjligheter har direktavkastningskravet justerats uppåt med 0,10 procentenheter. En fortsatt stigande inflationstakt gör att det korta inflationsantagandet har justerats upp från 4,0 procent till 5,0 procent medan det långa inflationsantagandet lämnas oförändrat på 2,0 procent. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen uppgår

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	Jan–mar 2023	Jan–mar 2022
Verkligt värde vid periodens början	36 210	33 761
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	869	639
+ Förvärv	32	-
- Försäljningar	-	-
+ Orealiserad värdeförändring	-154	57
Verkligt värde vid periodens slut	36 957	34 457
Orealiserade värdeförändringar	-154	57
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	35	331
varav övrig förändring driftnetto	-189	-274

till 5,20 procent, vilket är en ökning med 0,10 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 (5,10) och 5,00 (5,35) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,45 (4,35) och 9,40 (9,35) procent beroende på fastigheternas geografiska läge och kontraktstruktur.

Övriga finansiella placeringar 2 147 (2 125) Mkr

Övriga finansiella placeringar, 2 147 Mkr, består av bostadsobligationer om 2 147 (2 125) Mkr. Totala placeringen i bostadsobligationer är 2 442 (2 419) Mkr varav 295 (295) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder 21 034 (20 343) Mkr

I posten räntebärande skulder ingår 1 886 (1 886) Mkr avseende gröna obligationer. I posten ingår 35 (35) Mkr avseende tillkommande leasingskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång. I räntebärande skulder ingår även 115 (130) Mkr i erhållen deposition av likvida medel enligt CSA-avtal.

För mer information se sidan 18.

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN, MKR

	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Helår 2022
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	473	434	1 731
Central administration	-22	-15	-72
Finansnetto	-69	-71	-318
Återläggning kursförändring	-22	41	99
Återläggning avskrivningar	1	0	5
Betald inkomstskatt	-44	-43	-160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	317	346	1 285
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	58	-56	-190
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-405	-144	381
Summa förändring av rörelsekapital	-347	-200	191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-30	146	1 476
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-32	-	-16
Investering i förvaltningsfastigheter	-869	-639	- 4 157
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2	-1	-14
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-903	-640	-4 186
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer	-	-	-1 219
Upptagna lån	3 670	3 902	23 096
Amortering av lån	-2 907	-3 384	-18 406
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-634
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	763	518	2 837
Periodens kassaflöde	-170	24	127
Likvida medel vid årets början	384	257	257
Likvida medel vid periodens slut	214	281	384

FINANS- FÖRVALTNING

Upplåningen till Specialfastigheter görs utan pantsättning av fastigheter-na. 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 19 december 2022 betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen.

Den 31 mars 2023 var portföljens snittränta för lån och derivat 2,06 (0,76) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,9 (3,8) år. Kapitalbindningstiden var 4,9 (4,3) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,8 (5,1) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -99 (53) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med -23 (52) Mkr och elterminer med -76 (1) Mkr.

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

Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-03-31
Deposition enligt CSA	-	-	115	-6
Koncernkontokredit	500	500	-214	-281
Garanterade kreditlöften	6 250	6 250	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 450	2 620
MTN-program	20 000	16 000	17 763	12 971
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	2 650	1 500	-	-
Placering	-2 650	-1 500	-2 650	-1 500
Totalt	32 706	28 706	18 110	14 450

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2023-03-31	2022-03-31
Räntekostnad lån	-107,8	-28,3
Valutakursförändring på utländsk upplåning	72,2	-14,4
Värdeförändring valutaderivat	-72,2	14,4
Räntenetto derivat	-5,3	0,3
Kursdifferens placeringar	22,7	-43,3
Övriga ränteintäkter och kostnader	5,4	1,9
Övriga finansiella kostnader	-5,7	-4,4
Aktiverad räntekostnad projekt	21,5	3,2
Redovisat finansnetto	-69,2	-70,6
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-22,9	52,1
Orealiserad värdeförändring elterminer	-76,2	0,9
Totalt finansnetto	-168,3	-17,6

Vår rating är

AA+

Stable outlook

(Källa: Standard & Poor's)



FINANS- FÖRVALTNING

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

År	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-03-31
2022	-	4 970	-	6 902	-	-1 011	-	5 891
2023	5 075	2 474	7 798	1 467	-1 319	37	6 479	1 504
2024	1 979	1 978	1 979	1 978	174	174	2 153	2 152
2025	2 699	2 699	2 699	2 699	-	-	2 699	2 699
2026	2 152	1 474	1 552	874	700	700	2 252	1 574
2027	5 049	825	3 676	500	1 161	-	4 837	500
2028	750	-	-	-	200	-	200	-
2029	744	-	744	-	-744	-	-	-
2030	200	200	200	200	-	-	200	200
2031	272	-	272	-	-272	-	-	-
2032	-	-	-	-	-	-	-	-
2033 och senare	2 079	1 652	2 079	1 652	100	100	2 179	1 752
Summa	20 999	16 272	20 999	16 272	0	0	20 999	16 272

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	
	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-03-31	2023-03-31	2022-03-31
Bostadsobligationer	2 442	1 463	-	-	-	-	2 442	1 463
Totalt finansiella placeringar	2 442	1 463	-	-	-	-	2 442	1 463
Ränteswap	-	-	72	28	-	-	72	28
Räntevalutaswap	-	-	0	7	-	-	0	7
Elterminer	88	66	-	-	-	-	88	66
Totalt finansiella derivat	88	66	72	35	-	-	160	101

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 2022, Not 1 Koncernen.

Redovisat värde per kategori

	2023-03-31		2022-03-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	115	115	-	-
Företagscertifikat	2 439	2 433	2 620	2 620
Obligationer i fast ränta	12 844	12 403	10 552	10 445
Obligationer i rörlig ränta	3 725	3 780	2 433	2 427
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	229	229	201	204
Obligationer i utländsk valuta	1 647	1 641	466	474
Totalt	20 999	20 601	16 272	16 170

ÖVERSIKT PER KVARTAL

Resultaträkning, Mkr

	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Kvartalsöversikt								
Intäkter från fastighetsförvaltning	684	669	589	604	594	699	587	587
Fastighetskostnader	-211	-262	-145	-156	-160	-222	-135	-149
Driftöverskott	473	407	444	446	434	477	453	438
Central administration	-22	-23	-15	-19	-15	-17	-12	-15
Finansnetto	-69	-56	-72	-118	-71	-38	-34	-33
Förvaltningsresultat	382	328	357	309	348	421	407	390
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	0	0	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	-154	-1 828	-112	160	57	1 797	428	-87
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	-99	90	-10	77	53	11	22	13
Resultat före skatt	129	1 410	235	546	458	2 229	856	315
Skatt	29	285	-48	-113	-95	-466	-235	-8
Resultat efter skatt	158	-1 125	187	433	363	1 763	622	307

Balansräkning, Mkr

	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Kvartalsöversikt								
Förvaltningsfastigheter	36 957	36 210	36 377	35 659	34 457	33 761	31 241	30 463
Övriga finansiella placeringar	2 147	2 125	1 627	1 735	1 268	1 344	1 068	770
Övriga anläggningstillgångar	205	288	360	269	176	118	105	83
Omsättningstillgångar	1 232	1 500	887	675	1 000	934	620	896
Summa tillgångar	40 541	40 123	39 251	38 338	36 901	36 157	33 034	32 212
Eget kapital	14 185	14 027	15 152	14 966	15 167	14 804	13 041	12 418
Uppskjutna skatteskulder	4 034	4 113	4 427	4 396	4 314	4 263	3 834	3 643
Derivat	92	30	70	22	39	61	68	80
Räntebärande skulder	21 034	20 343	18 560	17 939	16 299	15 802	15 179	15 159
Ej räntebärande skulder	1 196	1 610	1 042	1 015	1 082	1 228	912	912
Summa eget kapital och skulder	40 541	40 123	39 251	38 338	36 901	36 157	33 034	32 212

ÖVERSIKT PER KVARTAL

Nyckeltal

	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, % ¹	-2,4	-7,7	19,5	23,2	21,9	22,0	7,7	11,1
Justerad avkastning på eget kapital, % ¹	7,8	7,3	8,0	8,1	8,9	9,3	10,9	11,5
Avkastning på operativt kapital %	5,1	5,5	5,9	6,1	6,2	6,4	6,3	6,5
Soliditet, %	35,0	35,0	38,6	39,0	41,1	40,9	39,5	38,6
Belåningsgrad, % ²	49,7	48,4	45,9	42,2	42,2	42,2	45,3	46,0
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr ³	5,9	6,1	5,5	7,6	12,6	10,8	12,8	11,7
Genomsnittlig ränta, %	2,06	1,88	1,46	1,14	0,74	0,74	0,82	0,84
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,9	4,2	4,4	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,8	5,8	5,7	5,0	5,1	5,2	5,2	5,3

¹ Nyckeltalen är omräknade bakåt. Avkastningen ställs i relation till genomsnittligt eget kapital för innevarande period och motsvarande period föregående år.

² Nyckeltalen är omräknade bakåt med justering för räntebärande tillgångar.

³ Nyckeltalen är omräknade bakåt med ny definition där kassaflödesbaserade finansiella intäkter adderas till rörelsens resultat.

	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	69,2	60,9	75,2	74,0	73,0	68,3	71,4	74,6
Direktavkastning, %	5,0	4,9	5,3	5,2	5,3	5,9	5,6	5,8
Uthyrningsgrad, %	97,2	97,5	97,1	96,9	96,8	97,6	98,3	98,3
Lokalarea, kvm/1000	1 111	1 102	1 108	1 108	1 098	1 099	1 096	1 094
Hyra per kvadratmeter, kr	2 051	1 999	1 997	1 995	1 980	1 976	1 953	1 956
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	901	1 661	830	1 043	639	724	350	682
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	36 957	36 210	36 377	35 659	34 457	33 761	31 241	30 463



RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET, MKR

Resultaträkning i sammandrag

	Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Helår 2022
Hysesintäkter	617	543	2 178
Övriga intäkter	60	45	252
Nettoomsättning	677	588	2 430
Driftkostnader	-211	-161	-727
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-200	-203	-813
Bruttoresultat	266	224	890
Central administration	-22	-15	-72
Resultat fastighetsförsäljningar	-	-	1
Rörelseresultat	244	209	819
Resultat från finansiella investeringar			
Finansnetto	-188	-19	-137
Resultat efter finansiella poster	56	190	682
Bokslutsdispositioner	-	-	9
Skatt på periodens resultat	-13	-40	-149
Periodens resultat	43	150	542

Balansräkning i sammandrag

	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	21 727 *	18 159	21 047 *
Övriga anläggningstillgångar	2 587	1 706	2 651
Summa anläggningstillgångar	24 314	19 865	23 698
Summa omsättningstillgångar	1 203	1 000	1 502
Summa tillgångar	25 517	20 865	25 200
Eget kapital	878	1 078	835
Obeskattade reserver	1 745	1 754	1 745
Räntebärande skulder	20 999	16 272	20 308
Icke räntebärande skulder	1 895	1 761	2 312
Summa eget kapital och skulder	25 517	20 865	25 200

* Varav 548 (2022-12-31: 429) Mkr är upparbetade kostnader avseende tecknade projekteringsgarantier.

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

ÖVRIGA UPPGIFTER

Risker

All affärsverksamhet är förenad med risker. Rätt hanterat bidrar ett balanserat risktagande till ett långsiktigt värdeskapande där både möjligheter och risker beaktas. Att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är därför en prioriterad fråga. 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 affärsplanearbete. 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 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 2022 avsnittet Ett balanserat risktagande.

Bedömningar och antaganden i de finansiella rapporterna

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter, samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar uppstår.

Uppskattningarna och antagandena utvärderas regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Redovisningsprinciper

Bolaget följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporter för koncernen upprättas 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

Ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2023 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa ändringar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner. Standarder och tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee förväntas inte ha någon betydande påverkan på de finansiella rapporterna. Från och med räkenskapsåret 2022 följer de redovisningsmässiga avskrivningarna för nyanskaffningar i huvudsak Skatteverkets rekommendationer. Avskrivningstiden för tidigare anskaffade vårdbyggnader utgår från hyresavtalens löptid.

Händelser efter periodens utgång

Styrelsen har utsett Alexandra Laurén till ny vd för Specialfastigheter Sverige AB. Alexandra Laurén tillträder rollen under hösten 2023, dock senast 20 oktober. Styrelsen har från den 1 juli 2023 interimt utsett Charlotte Hybinette till vd, utöver sitt uppdrag som styrelseledamot, fram till dess att Alexandra Laurén tillträder sin tjänst.

Linköping den 21 april 2023
Specialfastigheter Sverige AB

Åsa Hedenberg, verkställande direktör

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 operativt kapital, %

Resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och förvaltningsfastigheter samt räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital. Avkastning på operativt kapital visar på ett företags lönsamhet oberoende av finansiella tillgångar och oberoende av finansiering.

Belåningsgrad, %

Räntebärande nettolåneskuld (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 finansiella instrument och förvaltningsfastigheter, 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.

Nettolåneskuld

Alla lån ingår i bruttolåneskuld. Nettolåneskuld inkluderar viss del av kortfristiga fordringar, likvida medel samt säkerhetsöverföringar för derivatinstrument. Avsättningar till pensioner eller likande ingår inte.

Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr

Rörelseresultat samt kassaflödespåverkande finansiella intäkter, dividerat med kassaflödespåverkande finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger företaget klarar av att betala sina räntor och därmed 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.

DEFINITIONER

Fastighetsrelaterade nyckeltal

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.

KONTAKTER OCH RAPPORTTILLFÄLLEN

Kontaktpersoner

Åsa Hedenberg, vd

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-juni

13 juli 2023

Delårsrapport januari-september

20 oktober 2023

Årsstämma

Årsstämma, i Stockholm samt digitalt

21 april 2023

Adresser

Specialfastigheter Sverige AB

Organisationsnummer:
556537-5945

Linköping huvudkontor (säte)

Box 632, 581 07 Linköping
Besöksadress:
Gamla Tanneforsvägen 92, 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