

Q3 2023

SPECIALFASTIGHETER DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2023

”Ökande efterfrågan och starkt förvaltningsresultat”

Intäkter, Mkr

2 206

1 787 Mkr Q3 2022

Förvaltningsresultat, Mkr

1 213

1 014 Mkr Q3 2022

Marknadsvärde, Mkr

39 810

36 210 Mkr 2022-12-31

- **Totala intäkter** ökade med 23 % till 2 206 (1 787) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** ökade till 1 213 (1 014) Mkr
- **Orealiserade värdeförändringar** på fastigheterna uppgick till -46 (105) Mkr och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -165 (120) Mkr
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 792 (983) Mkr
- **Marknadsvärdet** på fastigheter ökade till 39 810 (36 210) Mkr

Viktiga händelser från kvartalet

- Fortsatt ökande lokalbehov signalerat från Kriminalvården
- Leverans av 620 platser i tillfälliga byggnader till Kriminalvården slutförd
- Genomförd emission av 600 Mkr i en grön obligation

Specialfastigheter i sammandrag

	Juli-sept 2023	Juli-sept 2022	Jan-sept 2023	Jan-sept 2022	Helår 2022
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	764	589	2 206	1 787	2 456
Förvaltningsresultat, Mkr	430	357	1 213	1 014	1 341
Periodens resultat, Mkr	748	187	792	983	-143
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 263	830	3 646	2 512	4 173
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	39 810	36 377	39 810	36 377	36 210
Överskottsgrad, %	74,7	75,2	69,2	72,5	70,5
Direktavkastning, %	5,2	5,3	5,3	5,1	4,9
Uthyrningsgrad, %	97,2	97,1	97,2	97,1	97,5
Belåningsgrad, %	51,6	46,5	51,6	46,5	50,2
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr*	3,2	5,5	3,6	7,6	6,1
Andel gröna obligationer, %**	12,1	9,4	12,1	9,4	10,8

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

** Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 30 september 2023 till 2 486 Mkr, vilket motsvarar 12,1 % av Specialfastigheters totala nettolåneskuld.

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 tanke sättet 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 40 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 närmare 250 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

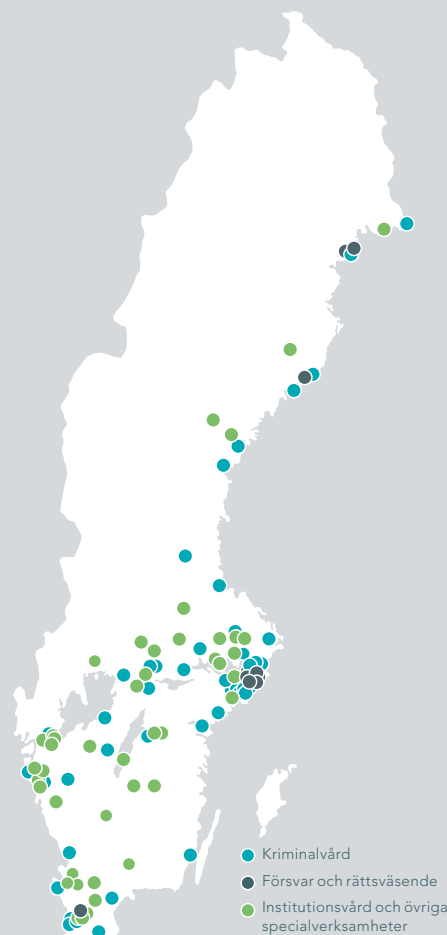
Specialfastigheter ska äga, utveckla och förvalta fastigheter av ändamålskaraktär i Sverige, med fokus på kunder med särskilda säkerhetskrav, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar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



Fortsatt ökande efterfrågan

Periodens investeringar i projekt- och fastighetsportföljen bidrar till ett marknadsvärde som har ökat till 39 810 Mkr, medan den underliggande förvaltningsverksamheten fortsätter att leverera stabila resultat. Hyresintäkterna ökade med 19 % till 1 965 Mkr, vilket förklaras av nya och omförhandlade hyresavtal med främst Kriminalvården samt indexjustering mot KPI.

Osäkerheten i omvärlden och konsekvenser av Tidöavtalet gör att efterfrågan på säkerhetsfastigheter fortsätter att vara stark. Vi ser ökade behov av säkra lokaler hos de flesta av våra kunder och ett ökande antal förfrågningar från nya potentiella kunder. Samtidigt har konkurrensen i fastighetssektorn minskat, bland annat eftersom kostnaderna för finansiering blivit högre. Transaktionsaktiviteten har varit fortsatt låg och en vändning kan förväntas först när räntorna stabiliserats. Yielderna bedöms i närtid fortsätta pressas uppåt. Hittills har de inte justerats upp i paritet med ränteuppgången.

Leveranser och nya eller utökade projekt

Ett antal av Specialfastigheters planerade och pågående byggprojekt kan komma att utökas då Kriminalvården i en delrapport om myndighetens kapacitetsbehov publicerad i början av september fastslår att de framöver vill tillämpa två fasta boendeplatser per rum. Kriminalvården har även fått i uppdrag att förbereda för ungdomsfängelser. Under kvartalet har vi fortsatt att färdigställa ett antal byggnader i vår projektportfölj. Invigningen av ett nytt häkte i Nyköping var den sista i raden av leveranser av tillfälliga byggnader till Kriminalvården i projektet som inleddes 2021 och som avsåg elva parallella projekt med tillfälliga byggnader över landet. Beställningen uppgick ursprungligen till drygt 450 boendeplatser. Med tillämpning av två fasta boendeplatser per rum har Specialfastigheter nu levererat 620 boendeplatser och möjlighet finns att skapa ytterligare 270 platser i de levererade tillfälliga byggnaderna. Vi har också återinviigt en anstalt

utanför Uppsala som på knappt ett år har renoverats och byggts om för att nu inhysa 60 platser samt tagit spadtag för ett nytt häkte i Halmstad.

Tillsammans med vår kund Statens institutionsstyrelse (SiS) planerar vi för gemensam utveckling av fastighetsportföljen. En beståndsanalys har genomförts och parallellt med den pågår flertalet lokalanpassningar i befintliga byggnader. Vi har också tagit spadtag för utbyggnad av ett ungdomshem i Kungälv. Specialfastigheter fortsätter även förberedelserna för tre nya polishus i Malmö, Härryda och Borås.

Erfarenhetsutbyte för ökad hållbarhet

Inom ramen för hållbarhetsarbetet är erfarenhetsutbytet med våra kunder och intressenter viktigt för att ständigt utveckla våra produkter och vårt erbjudande. Under kvartalet har fokus legat på att i olika forum dra erfarenheter från vårt hållbarhetsarbete i våra stora projekt. Bland annat har klimatoptimeringsåtgärder, aktiviteter för att stärka den biologiska mångfalden och logistiklösningar för att effektivisera och minska klimatpåverkan från transporter och arbetsmaskiner belysts. Vi tar nu också nästa steg i utvecklingen av våra standardiserade typhus vilket ska bidra till bättre effektivitet, ökad energiprestanda och minskat klimatavtryck i vår fastighetsportfölj.

Starkare kapitalmarknad

Kapitalmarknaden har under kvartalet varit relativt stark och Specialfastigheter har emitterat fem- och sexåriga obligationer till en volym om sammanlagt 1 450 Mkr på den svenska marknaden (varav 600 Mkr inom vårt gröna ramverk), och 700 miljoner norska kronor på den norska marknaden.

Vi står starka under en orolig tid, något jag är mycket tacksam över. Särskilt roligt var det att under kvartalet få ett kvitto på medarbetarnas engagemang i dessa tider av stark tillväxt och förändring. Resultatet från årets medarbetarundersökning visar på en positiv utveckling inom de flesta områden som mäts. Det är nu dags för mig att tacka för tiden som tf vd i bolaget. Under slutet av oktober lämnar jag över rodret till vår nya vd Alexandra Laurén och jag ser fram emot att få fortsätta följa bolaget och medarbetarna från min ordinarie roll som styrelseledamot.

Charlotte Hybinette, tillförordnad vd



CHARLOTTE HYBINETTE, TF 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 hållbar verksamhet. Klimatomställningen innebär både att minska klimatutsläppen från företagets verksamhet och att anpassa fastigheterna till ett förändrat klimat. Specialfastigheter arbetar aktivt inom båda områdena.

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

Under det tredje kvartalet emitterade Specialfastigheter en grön obligation om 600 Mkr som ska finansiera typhus för Kriminalvården på anstalterna Skenäs och Skänninge. Under 2023 har Specialfastigheter hittills emitterat totalt 1 414 Mkr i 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 30 september 2023 till 2 486 Mkr, vilket motsvarar 12,1 % av Specialfastigheters totala nettolåneskuld.

Taxonomiredovisning och rapportering enligt CSRD

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 rapportera så snart det blir obligatoriskt även för Specialfastigheter. 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 påbörjat anpassningen med en dubbel väsentlighetsanalys och följer utvecklingen av ESRS (European Sustainability Reporting Standards) och CSRD:s implementering i svensk lag.

Under kvartalet: Erfarenhetsutbyte och klimatbantning av typhus

Under september har en rad viktiga workshopar hållits med fokus på olika delar av en hållbar affär. I Specialfastigheters största projekt har det utbytts erfarenheter inom bland annat klimatbantning, biologisk mångfald, träbyggnation och logistiklösningar för att inspirera och engagera till ytterligare hållbarhetsarbete i

projekten. En workshop har också hållits med fokus på klimatmål och styrning av klimatarbetet i projekt och en gemensam workshop med Kriminalvården har genomförts i syfte att identifiera åtgärder för hur vi kan minska klimatpåverkan från våra typhus, samtidigt som vi sparar tid och förhoppningsvis även pengar.



ÖVERGRIPANDE STRATEGISKA MÅL

Specialfastigheters vision – säkra fastigheter för ett tryggt samhälle – ligger till grund för företagets strategiska målområden och långsiktiga målstyrning. Nya ekonomiska mål beslutades på årsstämman 2023.

Strategiska målområden	Övergripande strategiska mål	Utfall 2022	Utfall Q3 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 3 486 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	eNPS 16	eNPS minst 11	eNPS minst 15
Långsiktig lönsamhet	Specialfastigheter skapar långsiktigt värde för kund och samhälle. Avkastningen på operativt kapital ska över tid uppgå till minst 5 %	Nytt mål för 2023	5,4 %	Minst 5 % över tid	Minst 5 % över tid
	Soliditet i intervallet 25–40 procent.	35 %	33,2 %	25–40 %	25–40 %

¹ Investeringar inklusive underhåll uppgick till 3 646 Mkr.

Utdelningspolicy

Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 30 till 70 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska beakta bolagets strategi, finansiella ställning och investeringsbehov.

Utdelning, Mkr

År	2018	2019	2020	2021	2022
	555	570	604	634	0

Totalt utdelat under fem år: 2 363 Mkr.

PÅGÅENDE INVESTERINGSPROJEKT

Pågående större investeringsprojekt, kvm, per 2023-09-30

Projektnamn	Ort	Kund	Tillkommande yta, kvm	Beräknat projektavslut
KV Trelleborg	Trelleborg	Kriminalvården	53 500	2028
KV Tidaholm	Tidaholm	Kriminalvården	38 790	2030
KV Kalmar Syd	Kalmar	Kriminalvården	36 000	2028
Centralarkivet	Härnösand	Riksarkivet	30 580	2026
KV Skogome	Göteborg	Kriminalvården	27 760	2028
KV Österåker	Österåker	Kriminalvården	22 230	2027
KV Rödjan	Mariestad	Kriminalvården	20 600	2026
Nytt polishus	Borås	Polisen	17 900	2027
KV Norrtälje	Norrtälje	Kriminalvården	17 000	2029
Nytt polishus	Malmö	Polisen	15 400	2027
KV Häkte Borås	Borås	Kriminalvården	13 000	2026
KV Skenäs	Norrköping	Kriminalvården	11 990	2027
KV Halmstad	Halmstad	Kriminalvården	11 909	2026
KV Sörbyn	Umeå	Kriminalvården	9 400	2026
KV Hall etapp 1	Södertälje	Kriminalvården	8 513	2024
KV Mariestad	Mariestad	Kriminalvården	6 940	2027

Pågående investeringsprojekt 2023-09-30

Specialfastigheter har projekt i planerings- eller produktionsfas för cirka 41 miljarder kronor. Total investeringsvolym i pågående projekt uppgick till 13 556 (2022-09-30: 9 251) Mkr. Från produktionsstart är 8 798 Mkr, 65 %, upparbetat per 2023-09-30.

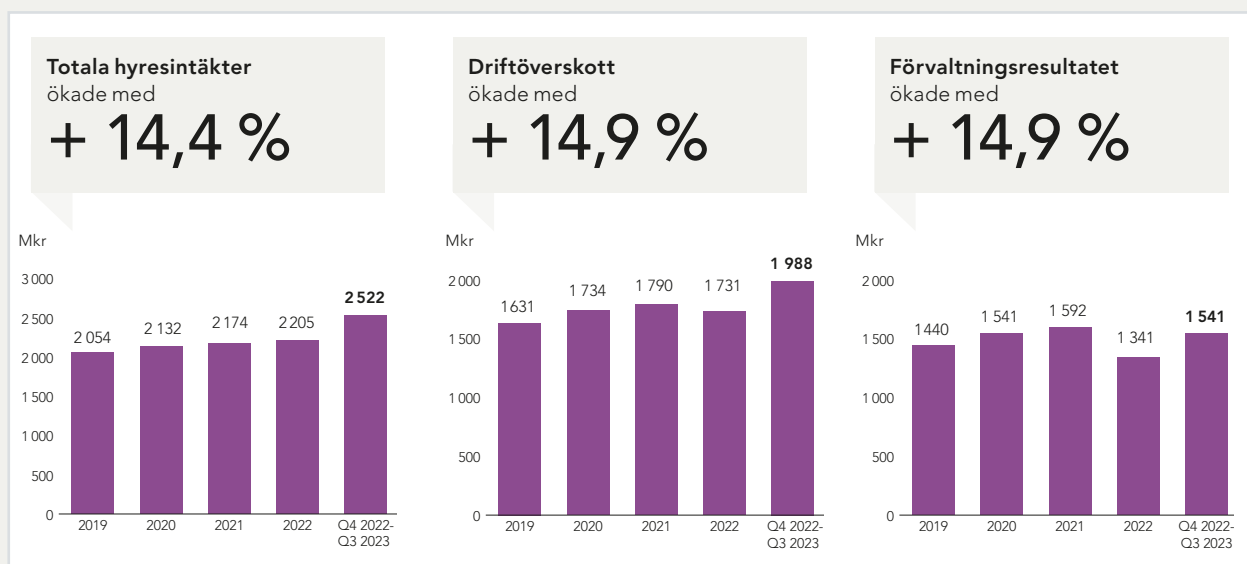


RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KONCERNEN, MKR

	Juli-sept 2023	Juli-sept 2022	Jan-sept 2023	Jan-sept 2022	Helår 2022
Hysesintäkter	668	542	1 965	1 648	2 205
Övriga intäkter	96	47	241	139	251
Intäkter från fastighetsförvaltning	764	589	2 206	1 787	2 456
Driftkostnader	-160	-118	-526	-383	-599
Underhåll	-21	-15	-59	-43	-73
Fastighetsskatt	-13	-12	-40	-37	-53
Driftöverskott	570	444	1 581	1 324	1 731
Central administration	-21	-15	-63	-49	-72
Finansnetto	-119	-72	-305	-261	-318
Förvaltningsresultat	430	357	1 213	1 014	1 341
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	-	-	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter realiserade	646	-112	-46	105	-1 723
Värdeförändring finansiella instrument realiserade	-61	-10	-165	120	210
Resultat före skatt	1 015	235	1 002	1 239	-172
Skatt	-267	-48	-210	-256	29
Periodens resultat	748	187	792	983	-143
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	748	187	792	983	-143
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	374,00	93,50	396,00	491,50	-71,50
Övrigt totalresultat					
Periodens resultat	748	187	792	983	-143
Summa totalresultat för perioden	748	187	792	983	-143
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	748	187	792	983	-143

Femårsöversikt 2019–2023



KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

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

Intäkter från fastighetsförvaltning 2 206 (1 787) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 1 965 (1 648) Mkr till följd av indexjustering mot KPI samt nya och omförhandlade hyresavtal med främst Kriminalvården. Övriga intäkter ökade till 241 (139) Mkr, vilket huvudsakligen beror på högre media-intäkter till följd av ökade energipriser.

Fastighetskostnader -625 (-463) Mkr

Fastighetskostnaderna ökade med 162 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 1 581 (1 324) Mkr

Driftöverskottet är högre än motsvarande period föregående år, vilket främst förklaras av högre hyresintäkter. Överskottsgraden är dock lägre, 69 % (72 %), till följd av en högre procentuell ökning av förvaltningskostnaderna jämfört med hyresintäkterna.

Finansiella intäkter och kostnader -305 (-261) Mkr

Höjda räntenivåer och ökad skuldsättning har medfört högre finansiella kostnader och därmed också ett lägre finansnetto jämfört med motsvarande period föregående år. Ett ökat värde på placeringar i bostadsobligationer samt högre aktivering av räntekostnader i pågående projektportfölj har bidragit positivt till finansnettot.

För mer information se sidan 13.

Förvaltningsresultat 1 213 (1 014) Mkr

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

Värdeförändringar -211 (225) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -46 (105) Mkr och för finansiella instrument till -165 (120) Mkr. Periodens realiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av ökade avkastningskrav och kortare återstående avtalstid på befintliga hyresavtal. Nya och omförhandlade hyresavtal bidrar positivt till periodens realiserade värdeförändring och dämpar därmed värdenedgången. Därtill har under tredje kvartalet en engångseffekt på 868 Mkr påverkat resultatet i positiv riktning som en följd av förändrad värderingsmetod. Negativa värdeförändringar i finansiella instrument är en följd av lägre elpriser.

För mer information se sidan 11 och 18.

Skatt -210 (-256) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -130 (-92) Mkr och uppskjuten skatt -80 (-164) Mkr.

Resultat efter skatt 792 (983) Mkr

Periodens resultat, som är lägre än motsvarande period föregående år, beror på negativ realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheterna och finansiella instrument.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN, MKR

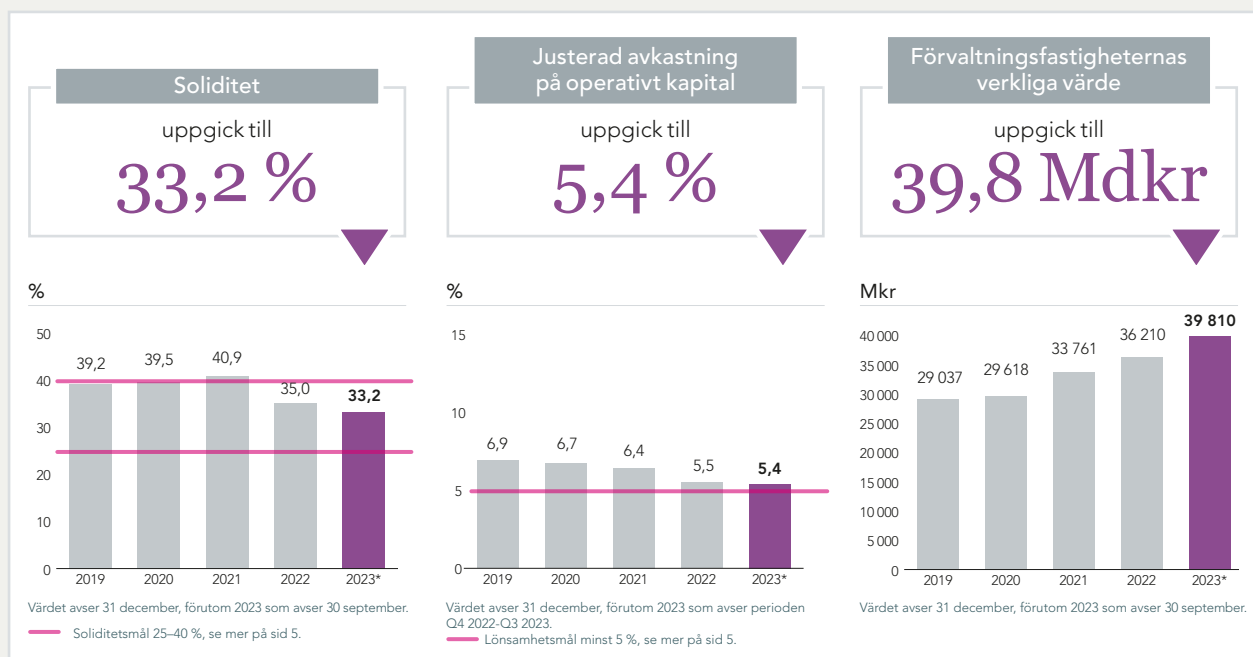
	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	39 810	36 377	36 210
Nyttjanderättstillgångar	33	27	35
Övriga materiella anläggningstillgångar	14	19	13
Derivat	180	270	192
Övriga finansiella placeringar	2 259	1 627	2 125
Övriga långfristiga fordringar	82	44	48
Summa anläggningstillgångar	42 378	38 364	38 623
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	23	10	75
Derivat	71	78	178
Övriga finansiella placeringar	492	198	295
Skattefordran	37	36	35
Övriga fordringar	714	490	491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86	44	42
Likvida medel*	790	31	384
Summa omsättningstillgångar	2 213	887	1 500
Summa tillgångar	44 591	39 251	40 123
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	14 819	15 153	14 027
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skuld nyttjanderätter	33	27	35
Långfristiga räntebärande skulder	20 037	13 833	15 368
Derivat	108	70	30
Uppskjutna skatteskulder	4 194	4 426	4 113
Summa långfristiga skulder	24 372	18 356	19 546
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4 021	4 700	4 940
Leverantörsskulder	235	182	692
Derivat	4	4	8
Övriga skulder	197	147	99
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	943	709	811
Summa kortfristiga skulder	5 400	5 742	6 550
Summa skulder	29 772	24 098	26 096
Summa eget kapital och skulder	44 591	39 251	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

	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Belopp vid periodens ingång	14 027	14 804	14 804
Totalresultat för perioden	792	983	-143
Utdelning	-	-634	-634
Belopp vid periodens utgång	14 819	15 153	14 027
<i>Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier</i>			
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	14 819	15 153	14 027
Minoritetsintressen	-	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



KOMMENTARER BALANSRÄKNING

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

Investeringar 3 459 (4 157) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 3 459 Mkr, vilket är en ökning med 960 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Förvärv 187 (16) Mkr

Under första halvåret förvärvades fem nya markområden om totalt 60 716 kvm. Markområdena fördelas på 14 000 kvm inom fastigheten Luleå Porsön 1:405, 5 202 kvm inom fastigheten Borås Horn-gäddan 13, 8 056 kvm inom fastigheten Borås Horn-gäddan 14, 20 361 kvm inom fastigheten Härryda Bårhult 1:128 samt 13 097 kvm inom fastigheten Malmö Eneryda 1.

Avyttringar - (-1) Mkr

Inga avyttringar har skett under perioden.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 39 810 (36 210) Mkr

Vid tredje kvartalets utgång uppgick bedömt värde till 39 810 Mkr, vilket är en ökning med 3 600 Mkr sedan årsskiftet. Främsta förklaringarna till ökningen är investeringar i pågående projekt samt nya och omförhandlade hyresavtal.

Periodens realiserade värdeförändring uppgick till -46 Mkr och förklaras främst av ökade avkastningskrav och kortare återstående avtalstid på befintliga hyresavtal. Nya och omförhandlade hyresavtal bidrar positivt till periodens realiserade värdeförändring och

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	Jan-sept 2023	Jan-sept 2022
Verkligt värde vid periodens början	36 210	33 761
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	3 459	2 499
+ Förvärv	187	13
- Försäljningar	-	-1
+ Orealiserad värdeförändring	-46	105
Verkligt värde vid periodens slut	39 810	36 377
Orealiserade värdeförändringar	-46	105
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	-813	-783
varav övrig förändring av driftnetto och investeringar	767	888

dämpar därmed värdenedgången. Därtill har under tredje kvartalet en engångseffekt på 868 Mkr påverkat resultatet i positiv riktning som en följd av förändrad värderingsmetod.

Direktavkastningskravet har i tredje kvartalet justerats upp med 0,10 procentenheter, till följd av en fortsatt avvaktande transaktionsmarknad och ett fortsatt högt ränteläge. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen uppgår till 5,4 procent, vilket är en ökning med 0,30 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 4,65 (4,35) och 9,55 (9,35) procent beroende på fastigheternas geografiska läge och kontraktstruktur.

Övriga finansiella placeringar 2 751 (2 419) Mkr

Totala placeringen i bostadsobligationer är 2 751 (2 419) Mkr varav 492 (295) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder 24 091 (20 343) Mkr

I posten räntebärande skulder ingår 2 486 (1 886) Mkr avseende gröna obligationer. I posten ingår 33 (35) Mkr avseende tillkommande leasingkulder enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång. I räntebärande skulder ingår även 72 (130) Mkr i erhållen deposition av likvida medel enligt CSA-avtal.

För mer information se sidan 18.

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN, MKR

	Jan-sept 2023	Jan-sept 2022	Helår 2022
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	1 581	1 324	1 731
Central administration	-63	-49	-72
Finansnetto	-305	-261	-318
Återläggning kursförändring	21	124	99
Återläggning avskrivningar	5	2	5
Betald inkomstskatt	-131	-133	-160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 108	1 007	1 285
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-249	-122	-190
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-225	-181	381
Summa förändring av rörelsekapital	-474	-303	191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	634	704	1 476
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-187	-13	-16
Investering i förvaltningsfastigheter	-3 459	-2 499	-4157
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	1	1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6	-17	-14
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 652	-2 528	-4 186
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer	-426	-546	-1 219
Upptagna lån	14 539	14 227	23 096
Amortering av lån	-10 689	-11 449	-18 406
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-634	-634
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 424	1 598	2 837
Periodens kassaflöde	406	-226	127
Likvida medel vid årets början	384	257	257
Likvida medel vid periodens slut	790	31	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 30 september 2023 var portföljens snittränta för lån och derivat 2,79 (1,46) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,8 (4,4) år. Kapitalbindningstiden var 5,3 (5,1) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,9 (5,7) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -165 (120) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med -69 (76) Mkr och elterminer med -96 (44) Mkr.

Placering har gjorts i fjorton (tio) 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	
	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30
Deposition enligt CSA	-	-	72	141
Koncernkontokredit	500	500	-790	-31
Garanterade kreditlöften	6 250	6 250	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 225	2 375
MTN-program	25 000	20 000	21 262	15 221
Private Placements	728	956	418	646
Repolån	3 000	2 000	-	-
Placering	-3 000	-2 000	-3 000	-2 000
Totalt	37 478	32 706	20 187	16 352

Finansnettots sammansättning, Mkr

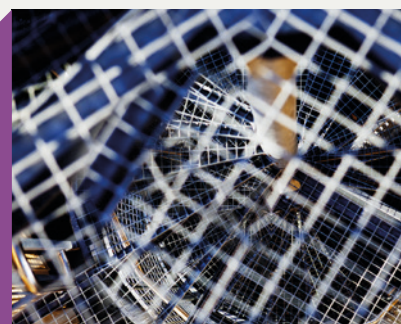
	2023-09-30	2022-09-30
Räntekostnad lån	-402	-147
Valutakursförändring på utländsk upplåning	27	-122
Värdeförändring valutaderivat	-27	122
Räntenetto derivat	-8	-
Kursdifferens placeringar	8	-125
Övriga ränteintäkter och kostnader	23	7
Övriga finansiella kostnader	-20	-17
Aktiverad räntekostnad projekt	94	21
Redovisat finansnetto	-305	-261
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-69	76
Orealiserad värdeförändring elterminer	-96	44
Totalt finansnetto	-470	-141

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	
	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30
2022	-	3 011	-	4 940	-	-708	-	4 232
2023	2 963	2 558	6 786	1 553	-290	-49	6 496	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	2 155	2 148	1 555	1 548	700	700	2 255	2 248
2027	5 053	3 074	3 680	2 750	1 350	581	5 030	3 331
2028	4 100	-	2 600	-	437	-	3 037	-
2029	1 121	798	771	798	-771	-798	-	-
2030	200	200	200	200	-	-	200	200
2031	1 700	-	1 700	-	-1 700	-	-	-
2032	-	-	-	-	-	-	-	-
2033 och senare	2 088	2 067	2 088	2 067	100	100	2 188	2 167
Summa	24 058	18 533	24 058	18 533	0	0	24 058	18 533

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	
	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30
Bostadsobligationer	2 751	1 825	-	-	-	-	2 751	1 825
Totalt finansiella placeringar	2 751	1 825	-	-	-	-	2 751	1 825
Ränteswap	-	-	116	60	-	-	116	60
Räntevalutaswap	-	-	-45	107	-	-	-45	107
Elterminer	68	107	-	-	-	-	68	107
Totalt finansiella derivat	68	107	71	167	0	0	139	274

Nivå 2 av verkligt värde värderas utifrån diskontering av framtida kassaflöden som är baserad på observerbara data avseende ränte- och valutaswappar. För ytterligare förklaring se Årsredovisning 2022, Not 1 Koncernen.

Redovisat värde per kategori

	2023-09-30		2022-09-30	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	72	72	141	141
Företagscertifikat	2 214	2 201	2 370	2 366
Obligationer i fast ränta	14 448	13 948	12 526	12 003
Obligationer i rörlig ränta	4 223	4 340	1 929	1 926
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	238	238	217	217
Obligationer i utländsk valuta	2 863	2 842	1 350	1 339
Totalt	24 058	23 641	18 533	17 992

ÖVERSIKT PER KVARTAL

Resultaträkning, Mkr

	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Kvartalsöversikt								
Intäkter från fastighetsförvaltning	764	758	684	669	589	604	594	699
Fastighetskostnader	-194	-220	-211	-262	-145	-158	-160	-222
Driftöverskott	570	538	473	407	444	446	434	477
Central administration	-21	-20	-22	-23	-15	-19	-15	-18
Finansnetto	-119	-117	-69	-56	-72	-118	-71	-38
Förvaltningsresultat	430	401	382	328	357	309	348	421
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	-	0	-	-	-	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	646	-538	-154	-1 828	-112	160	57	1 797
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	-61	-4	-99	90	-10	77	53	11
Resultat före skatt	1 015	-141	129	-1 410	235	546	458	2 229
Skatt	-267	27	29	285	-48	-113	-95	-466
Resultat efter skatt	748	-114	158	-1 125	187	433	363	1 763

Balansräkning, Mkr

	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Kvartalsöversikt								
Förvaltningsfastigheter	39 810	37 901	36 957	36 210	36 377	35 659	34 457	33 761
Övriga finansiella placeringar	2 259	2 128	2 147	2 125	1 627	1 735	1 268	1 344
Övriga anläggningstillgångar	309	256	205	288	360	269	176	118
Omsättningstillgångar	2 213	1 419	1 232	1 500	887	675	1 000	934
Summa tillgångar	44 591	41 704	40 541	40 123	39 251	38 338	36 901	36 157
Eget kapital	14 819	14 071	14 185	14 027	15 152	14 966	15 167	14 804
Uppskjutna skatteskulder	4 194	3 960	4 034	4 113	4 427	4 396	4 314	4 263
Derivat	112	115	92	30	70	22	39	61
Räntebärande skulder	24 091	22 226	21 034	20 343	18 560	17 939	16 299	15 802
Ej räntebärande skulder	1 375	1 332	1 196	1 610	1 042	1 015	1 082	1 227
Summa eget kapital och skulder	44 591	41 704	40 541	40 123	39 251	38 338	36 901	36 157

ÖVERSIKT PER KVARTAL

Nyckeltal

	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, % ¹	5,0	-0,8	-2,4	-7,7	19,5	23,2	21,9	22,0
Justerad avkastning på eget kapital, % ¹	7,3	8,4	7,8	7,3	8,0	8,1	8,9	9,3
Avkastning på operativt kapital %	5,4	5,7	5,1	5,5	5,9	6,1	6,2	6,4
Soliditet, %	33,2	33,7	35,0	35,0	38,6	39,0	41,1	40,9
Belåningsgrad, % ²	51,6	51,5	49,7	48,4	45,9	42,2	42,2	42,2
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr ³	3,2	3,7	5,9	6,1	5,5	7,6	12,6	10,8
Genomsnittlig ränta, %	2,8	2,3	2,1	1,9	1,5	1,1	0,7	0,7
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,8	3,9	3,9	4,2	4,4	4,0	3,9	3,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,9	5,6	5,8	5,8	5,7	5,0	5,1	5,2

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	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	74,7	70,1	69,2	60,9	75,2	74,0	73,0	68,3
Direktavkastning, %	5,2	5,1	5,0	4,9	5,3	5,2	5,3	5,9
Uthyrningsgrad, %	97,2	97,3	97,2	97,5	97,1	96,9	96,8	97,6
Lokalarea, kvm/1000	1 131	1 121	1 111	1 102	1 108	1 108	1 098	1 099
Hyra per kvadratmeter, kr	2 267	2 160	2 051	1 999	1 997	1 995	1 980	1 976
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 263	1 482	901	1 661	830	1 043	639	724
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	39 810	37 901	36 957	36 210	36 377	35 659	34 457	33 761



RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET, MKR

Resultaträkning i sammandrag

	Juli-sept 2023	Juli-sept 2022	Jan-sept 2023	Jan-sept 2022	Helår 2022
Hysesintäkter	661	535	1 943	1 628	2 178
Övriga intäkter	96	48	242	140	252
Nettoomsättning	757	583	2 185	1 768	2 430
Driftkostnader	-194	-147	-626	-465	-727
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-197	-205	-584	-611	-813
Bruttoresultat	366	231	975	692	890
Central administration	-22	-15	-64	-49	-72
Resultat fastighetsförsäljningar	-	-	-	1	1
Rörelseresultat	344	216	911	644	819
Resultat från finansiella investeringar					
Finansnetto	-219	-92	-558	-158	-137
Resultat efter finansiella poster	125	124	353	486	682
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	9
Skatt på periodens resultat	-27	-26	-77	-101	-149
Periodens resultat	98	98	276	385	542

Balansräkning i sammandrag

	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	24 014	19 606	21 047
Övriga anläggningstillgångar	2 795	2 240	2 651
Summa anläggningstillgångar	26 809	21 846	23 698
Summa omsättningstillgångar	2 215	850	1 502
Summa tillgångar	29 024	22 696	25 200
Eget kapital	1 111	679	835
Obeskattade reserver	1 745	1 754	1 745
Räntebärande skulder	24 058	18 533	20 308
Icke räntebärande skulder	2 110	1 730	2 312
Summa eget kapital och skulder	29 024	22 696	25 200

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. Från tredje kvartalet 2023 beaktas upparbeta- de kostnader under projekteringsskede vid nyanläggning som finansieras med stöd av tecknade garantier till marknads- värdet.

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.

Övrigt

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.

Händelser efter periodens utgång

Styrelsen har utsett Alexandra Laurén till ny vd för Specialfastigheter Sverige AB. Alexandra Laurén tillträder rollen under slutet av oktober 2023. 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

Andel gröna obligationer, %

Redovisat värde gröna obligationer dividerat med netto-låneskuld.

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 ränte-

bärande 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.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Verkställande direktören intyggar 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Charlotte Hybinette
Tf verkställande direktör
Styrelseledamot

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 (delårsrapport) för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation 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 ISA 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Kontakter och rapporttillfällen

Kontaktpersoner

Charlotte Hybinette, tillförordnad vd

Telefon 010-788 62 00

E-post charlotte.hybinette@specialfastigheter.se

Claes Rasmuson, CFO

Telefon 010-788 62 04

E-post claes.rasmuson@specialfastigheter.se

Planerade rapporttillfällen

Bokslutskommuniké

16 februari 2024

Årsstämma

Årsstämma i Stockholm

18 april 2024

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