

Q4 2023

SPECIALFASTIGHETER BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2023

”Stabil fastighetsverksamhet och växande fastighetsportfölj”

Intäkter, Mkr

3 063

2 456 Mkr Q1-Q4 2022

Förvaltningsresultat, Mkr

1 624

1 341 Mkr Q1-Q4 2022

Marknadsvärde, Mkr

41 740

36 210 Mkr 2022-12-31

- **Totala intäkter från fastighetsförvaltning** ökade med 25 % till 3 063 (2 456) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 21 % till 1 624 (1 341) Mkr
- **Orealiserade värdeförändringar** på fastigheterna uppgick till -188 (-1 723) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -140 (210) Mkr
- **Årets resultat efter skatt** uppgick till 1 020 (-143) Mkr
- **Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter** ökade till 41 740 (36 210) Mkr
- **Utdelning** som beslutas på årsstämman i april 2024 föreslås uppgå till 0 (0) Mkr

Viktiga händelser från kvartalet

- Specialfastigheters nya vd Alexandra Laurén på plats
- Genomförd emission av 526 Mkr i en grön obligation
- Standard & Poor's bekräftade Specialfastigheters rating AA+

Specialfastigheter i sammandrag

	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Helår 2023	Helår 2022
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	857	669	3 063	2 456
Förvaltningsresultat, Mkr	411	328	1 624	1 341
Periodens resultat, Mkr	228	-1 125	1 020	-143
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	2 087	1 661	5 733	4 173
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	41 740	36 210	41 740	36 210
Överskottsgrad, %	54,7	60,9	66,9	70,5
Direktavkastning, %	5,3	4,9	5,3	4,9
Uthyrningsgrad, %	97,3	97,5	97,3	97,5
Belåningsgrad, %	52,5	50,2	52,5	50,2
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr*	2,3	4,1	3,2	6,1
Andel gröna obligationer, %	13,9	10,8	13,9	10,8

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

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 1,2 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde som uppgår till närmare 42 miljarder kronor. Några av våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse (SiS), Försvarmakten, 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 cirka 260 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 2023, vilket innebär en fortsatt långsiktig trygghet för bolaget. När möjlighet ges emitterar vi gröna obligationer under vårt gröna ramverk.

Vårt uppdrag

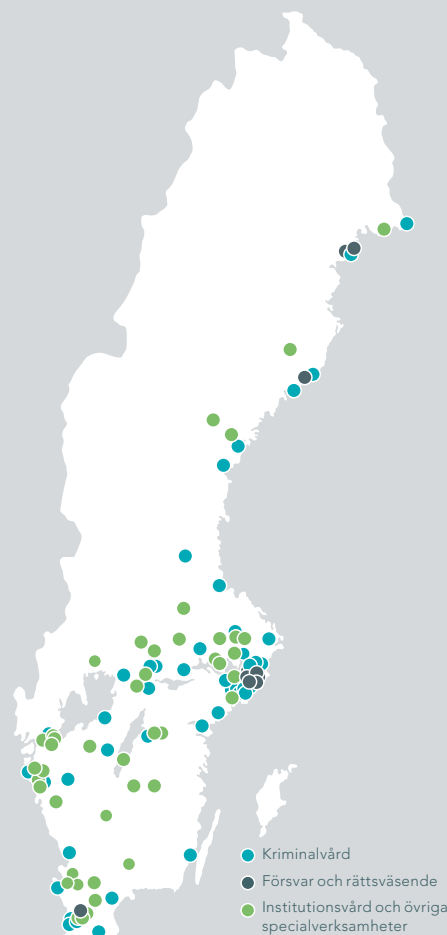
Specialfastigheter ska äga, utveckla och förvalta fastigheter av ändamålskaraktär i Sverige, med fokus på kunder med särskilda säkerhetskrav, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar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



Stabil fastighetsverksamhet och växande fastighetsportfölj

Specialfastigheters fastighetsportfölj växer fortsatt och marknadsvärdet uppgår till 41 740 Mkr. Ökningen hänförs till de investeringar bolaget gör i ny-, om- och tillbyggnadsprojekt för främst Kriminalvården. Omsättningen har ökat med 25 % och uppgår till 3 063 Mkr. Ökningen är främst driven av färdigställande av nya lokaler, övriga ny- och omförhandlingar samt indexjusteringar av befintliga avtal.

Fortsatt stark efterfrågan

Efterfrågan på våra säkerhetsfastigheter är fortsatt stark och vi har därmed investerat ytterligare i vår fastighetsportfölj. Vi har ett större antal projekt avseende om- och tillbyggnad i planerings- och produktionsfas, där beslutad investeringsvolym vid årsskiftet uppgick till ca 29 Mdkr. Under perioden har vi tecknat nya hyresavtal med Kriminalvården för anstalterna Berga och Tidaholm, omfattande både befintlig byggnation och nybyggnation. Även Statens institutionsstyrelse (SiS) har ett stort expansionsbehov och vi har vidareutvecklat processer och samarbetsformer tillsammans med kunden för att på ett mer effektivt sätt kunna erbjuda fler och mer ändamålsenliga lokaler. Vi har under kvartalet färdigställt och överlämnat flera byggnader för bland annat boende, storkök och sysselsättning till vår förvaltning för såväl Kriminalvården som SiS. Kriminalvården har fått ett direktiv att undersöka dubbelbeläggningar och vi utreder konsekvenserna av detta för våra fastigheter.

Kapacitetsutmaningar som löses tillsammans

Kriminalvården presenterade strax innan jul en kapacitetsrapport för en tioårsperiod, med en historisk ökning av antalet platser från dagens 9 000 till 27 000 stycken. Jag deltog tillsammans med representanter från byggentreprenörer, fastighetsägare och Kriminalvården i rundabordssamtal kring detta anordnat av regeringen, och kan konstatera att det finns en stor vilja från samtliga aktörer på marknaden att bidra till att hitta en lösning på utmaningarna men det krävs samverkan då ingen aktör kan lösa detta ensam.

Återhämtning på kapitalmarknaden

Glädjande nog har det sett lite ljusare ut på kapitalmarknaden och under kvartalet har de långa marknadsräntorna sjunkit med knappt en procentenhet efter att inflationen bromsats in och marknaden förväntar sig lägre räntenivåer framöver. Det har varit en stark likviditet i kapitalmarknaden där flera fastighetsbolag har kunnat emittera till bra nivåer. Specialfastigheter har under perioden emitterat femåriga obligationer till en volym om 1 526 Mkr varav 526 Mkr i en grön obligation till en årlig ränta om 3,415 %. I december bekräftade kreditvärderingsföretaget Standard & Poor's än en gång Specialfastigheters höga rating AA+, ett kreditbetyg vi haft sedan 2005.

Nöjda kunder

Det är flera saker som är avgörande för att vi ska vara framgångsrika, skapa långsiktigt värde och bibehålla våra kunders förtroende – vi behöver ha förståelse för kundernas behov, kunna erbjuda fastigheter där de kan bedriva sin verksamhet på ett framgångsrikt sätt och samtidigt tillhandahålla drift och fastighetsförvaltning med högt leverans- och säkerhetsfokus. Därför är vi extra stolta över våra kunders bedömning av vår leverans enligt senaste NKI-mätning (nöjd-kund-index); resultatet visar att de är nöjda med den service de får från vår fastighetsorganisation och index har till och med förbättrats något från en redan hög nivå, 74 jämfört med 73 föregående år.

En intensiv tid framför oss

Jag tillträdde min roll som vd i oktober och har ägnat min första tid åt att bland annat besöka olika delar av företaget för att lära känna verksamheten och medarbetarna. Mitt intryck är att det finns en imponerande hög leveranskultur, mycket tack vare den stora kunskap som finns inom organisationen. Jag ser verkligen fram mot att driva Specialfastigheters utvecklingsresa tillsammans med mina kollegor.

Alexandra Laurén,
verkställande direktör



ALEXANDRA LAURÉN, 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 fjärde kvartalet emitterade Specialfastigheter en grön obligation om 526 Mkr som har finansierat tillfälliga byggnader för Kriminalvården. Under 2023 har Specialfastigheter hittills emitterat totalt 1 126 Mkr i gröna obligationer för att finansiera projekt och byggnader som uppnår nivå Guld

eller Silver enligt Miljöbyggnad. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 31 december 2023 till 3 011 Mkr, vilket motsvarar 13,9 % 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. Specialfastigheter 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: Samverkan för hållbart byggande

I slutet av året bjöd Regeringskansliet in Specialfastigheter, Akademiska Hus, Jernhusen och RISE till ett rundabordssamtal om hållbart byggande. Syftet var att diskutera potential och utmaningar kopplade till hållbart byggande i den statliga fastighetsportföljen samt att dela tankar och

erfarenheter inom området från respektive bolag. Specialfastigheter ser mycket positivt på ägarens intresse för hållbarhetsfrågorna, som ligger högt upp på bolagets agenda, och ser fram emot fortsatt dialog om hållbart byggande med såväl Regeringskansliet som våra systerbolag.



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	Mål 2023	Utfall 2023	Måluppfyllelse	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	Investera minst 4 Mdkr	Investerat 5 488 Mkr ¹	✓	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.	2 218 ton ²	Minskning till 2 450 ton ²	2 456 ton ³	✗	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	Minska CO ₂ e per kvm BTA med 15 % för våra typhus	Minskning med minst 15 % ⁴	✓	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 minst 11	eNPS 16	✓	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	Minst 5 % över tid	5 %	✓	Minst 5 % över tid
	Soliditet i intervallet 25–40 procent.	35 %	25–40 %	32 %	✓	25–40 %

¹ Investeringar inklusive underhåll uppgick till 5 733 Mkr.

² Vi har bytt energiuppföljningssystem sedan 2022 och inkluderar inte längre hyresgästernas egna energiabonnemang. Det tidigare beräknings sättet gav ett utfall på 2 499 ton CO₂e, varför målet för 2023 sattes till en minskning till 2 450 ton.

³ Utfallet för 2023 inklusive utsläpp från köldmedia samt förmåns- och servicebilar är 2 580 ton CO₂e.

⁴ Baserat på utvärdering av byggnadstyp Typhus B, projekterad handling, uppskattas den totala sänkningen till minst 15 %.

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	2019	2020	2021	2022	2023
	570	604	634	0	0 ¹

¹ Föreslagen utdelning, beslutas på årsstämman i april 2024

Totalt utdelat under fem år:
1 808 Mkr.

PÅGÅENDE INVESTERINGSPROJEKT

Pågående större investeringsprojekt, kvm, per 2023-12-31

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	Borås	Polisen	17 900	2027
KV Norrtälje	Norrtälje	Kriminalvården	17 000	2029
Nytt polishus Malmö	Malmö	Polisen	15 400	2027
KV Håkte 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 Mariestad	Mariestad	Kriminalvården	6 940	2027

Pågående investeringsprojekt 2023-12-31

Specialfastigheter har ett större antal projekt avseende ny-, om- och tillbyggnad i planerings- och produktionsfas där beslutad investeringsvolym uppgick till ca 29 Mdkr.



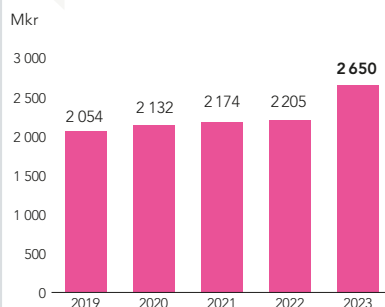
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN, MKR

	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Helår 2023	Helår 2022
Hysesintäkter	685	557	2 650	2 205
Övriga intäkter	172	112	413	251
Intäkter från fastighetsförvaltning	857	669	3 063	2 456
Driftkostnader	-339	-215	-864	-599
Underhåll	-37	-30	-97	-73
Fastighetsskatt	-13	-17	-53	-53
Driftöverskott	468	407	2 049	1 731
Central administration	-33	-23	-97	-72
Finansnetto	-24	-56	-328	-318
Förvaltningsresultat	411	328	1 624	1 341
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	-	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	-142	-1 828	-188	-1 723
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	24	90	-140	210
Resultat före skatt	293	-1 410	1 296	-172
Skatt	-65	285	-276	29
Periodens resultat	228	-1 125	1 020	-143
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	228	-1 125	1 020	-143
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	114,00	-562,50	510,00	-71,50
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	228	-1 125	1 020	-143
Summa totalresultat för perioden	228	-1 125	1 020	-143
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	228	-1 125	1 020	-143

Femårsöversikt 2019–2023

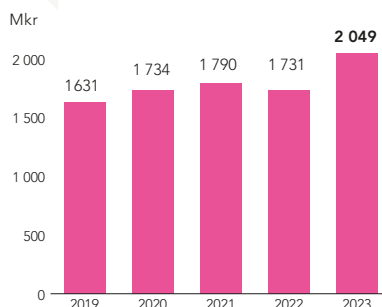
Totala hyresintäkter
jämfört med föregående år

+ 20,2 %



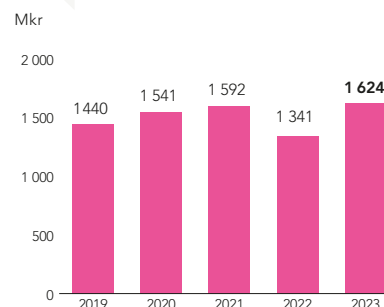
Driftöverskott
jämfört med föregående år

+ 18,4 %



Förvaltningsresultatet
jämfört med föregående år

+ 21,1 %



KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

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

Intäkter från fastighetsförvaltning 3 063 (2 456) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 2 650 (2 205) Mkr till följd av indexjustering mot KPI samt nya och omförhandlade hyresavtal med främst Kriminalvården. Övriga intäkter ökade till 413 (251) Mkr, vilket huvudsakligen beror på högre media-intäkter till följd av ökade energipriser.

Fastighetskostnader -1 014 (-725) Mkr

Fastighetskostnaderna ökade med 289 Mkr, vilket förklaras av högre driftkostnader. Driftkostnaderna har ökat till följd av högre energipriser samt drivet av en växande fastighetsportfölj och större organisation.

Driftöverskott 2 049 (1 731) Mkr

Driftöverskottet är högre än motsvarande period föregående år, vilket främst förklaras av ökade hyresintäkter. Överskottsgraden är dock lägre, 67 % (70 %), till följd av en högre procentuell ökning av förvaltningskostnaderna jämfört med hyresintäkterna.

Finansnetto -328 (-318) Mkr

Höjda räntenivåer och ökad skuldsättning har medfört högre räntekostnader. Detta vägs upp av ett ökat värde på placeringar i bostadsobligationer samt högre aktivering av räntekostnader i pågående projekt, vilket försämrar finansnettot jämfört med föregående år.

För mer information se sidan 13.

Förvaltningsresultat

1 624 (1 341) Mkr

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

Värdeförändringar -328 (-1 513) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -188 (-1 723) Mkr och för finansiella instrument till -140 (210) Mkr. Periodens orealiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av ökade avkastningskrav. Högre hyresintäkter till följd av indexjustering mot KPI samt nya och omförhandlade hyresavtal bidrar positivt till periodens orealiserade värdeförändring och dämpar därmed värdenedgången. Negativa värdeförändringar i finansiella instrument är en följd av lägre elpriser och marknadsräntor. För mer information se sidan 11.

Skatt -276 (29) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -131 (-121) Mkr och uppskjuten skatt -145 (150) Mkr.

Resultat efter skatt 1 020 (-143) Mkr

Periodens resultat är högre än motsvarande period föregående år. Det beror på ett förbättrat förvaltningsresultat under perioden och att de negativa orealiserade värdeförändringarna i förvaltningsfastigheterna är lägre än föregående år, samtidigt som de orealiserade värdeförändringarna på finansiella instrument är negativa jämfört med föregående år.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN, MKR

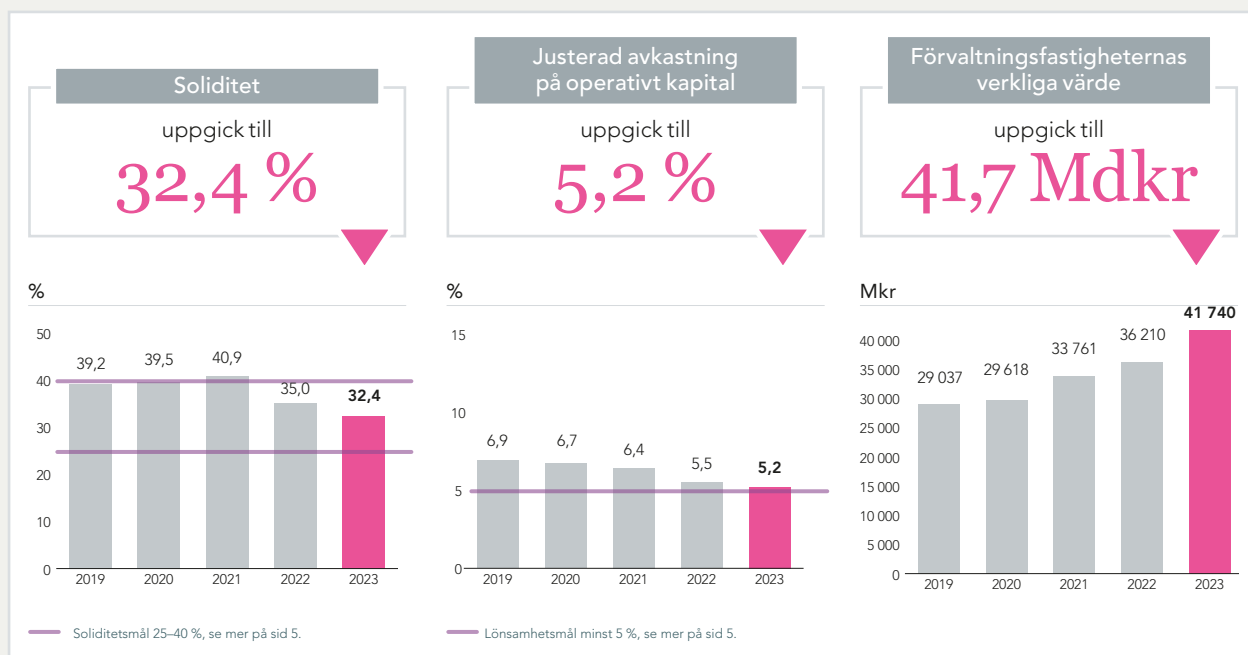
	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	41 740	36 210
Nyttjanderättstillgångar	33	35
Övriga materiella anläggningstillgångar	22	13
Derivat	138	192
Övriga finansiella placeringar	2 649	2 125
Övriga långfristiga fordringar	139	48
Summa anläggningstillgångar	44 721	38 623
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	89	75
Derivat	55	178
Övriga finansiella placeringar	296	295
Skattefordran	26	35
Övriga fordringar	768	491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57	42
Likvida medel*	345	384
Tillgångar som innehas för försäljning	15	-
Summa omsättningstillgångar	1 651	1 500
Summa tillgångar	46 372	40 123
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	15 047	14 027
Skulder		
Långfristiga skulder		
Räntebärande skuld nyttjanderätter	33	35
Övriga långfristiga räntebärande skulder	20 560	15 368
Derivat	156	30
Uppskjutna skatteskulder	4 259	4 113
Summa långfristiga skulder	25 008	19 546
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	4 318	4 940
Leverantörsskulder	906	692
Derivat	8	8
Övriga skulder	15	99
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 070	811
Summa kortfristiga skulder	6 317	6 550
Summa skulder	31 325	26 096
Summa eget kapital och skulder	46 372	40 123

* På balansdagen har vi utnyttjat - (-) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 500 (500) Mkr. Dessutom finns outnyttjade garanterade kreditlöften om 7 250 (6 250) Mkr.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MKR

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid periodens ingång	14 027	14 804
Totalresultat för perioden	1 020	-143
Utdelning	-	-634
Belopp vid periodens utgång	15 047	14 027
<i>Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier</i>		
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	15 047	14 027
Minoritetsintressen	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



KOMMENTARER BALANSRÄKNING

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

Förvaltningsfastigheter 41 740 (36 210) Mkr

Investeringar 5 522 (4 157) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 5 522 Mkr, vilket är en ökning med 1 365 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Förvärv 211 (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 Horngäddan 13, 8 056 kvm inom fastigheten Borås Horngäddan 14, 20 361 kvm inom fastigheten Härryda Bårhult 1:128 samt 13 097 kvm inom fastigheten Malmö Eneryda 1. Ytterligare två fastigheter förvärvades under fjärde kvartalet, 945 kvm inom fastigheten Kalix Filipborg 1:4 samt 1 335 kvm inom fastigheten Sundbo 7:66.

Avyttringar - (-1) Mkr

Inga avyttringar har skett under perioden. Under fjärde kvartalet har dock avtal undertecknats för försäljning av 8 940 kvm avseende fastigheten Trosa Lövsta 1:33 med tillträde under första kvartalet 2024, vilken har omklassificerats till omsättningstillgång.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 41 740 (36 210) Mkr

Vid årets utgång uppgick bedömt värde till 41 740 Mkr, vilket är en ökning med 5 530 Mkr sedan årsskiftet. Främsta förklaringarna till ökningen är investeringar i pågående projekt.

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till -188 Mkr och förklaras främst av ökade avkastningskrav. Nya

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Verkligt värde vid periodens början	36 210	33 761
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	5 522	4 157
+ Förvärv	211	16
- Försäljningar	-	-1
- Omklassificering tillgångar som innehas för försäljning	-15	-
+ Orealiserad värdeförändring	-188	-1 723
Verkligt värde vid periodens slut	41 740	36 210
Orealiserade värdeförändringar	-188	-1 723
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	-2 177	-2 726
varav övrig förändring av driftnetto och investeringar	1 989	1 003

och omförhandlade hyresavtal samt högre hyresintäkter till följd av indexjustering mot KPI bidrar positivt till periodens orealiserade värdeförändring och dämpar därmed värdenedgången.

I fjärde kvartalet har direktavkastningskravet justerats upp mellan 0,05 – 0,25 procentenheter till följd av en fortsatt avvaktande transaktionsmarknad och ett fortsatt högt ränteläge. Även kalkylräntan för kassaflöden under avtals-tiden har höjts med 0,25 procentenheter. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen uppgår till 5,7 procent, vilket är en ökning med 0,60 procentenheter jämfört med föregående år.

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. Under året har 56 procent av fastighetsinnehavet värderats externt. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna är bedömd kalkylränta under kontraktperioden huvudsakligen mellan 5,00 (5,10) och 5,25

(5,35) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,85 (4,35) och 9,75 (9,35) procent beroende på fastigheternas geografiska läge och kontraktstruktur.

Övriga finansiella placeringar 2 649 (2 125) Mkr

Övriga finansiella placeringar består av bostadsobligationer är 2 576 (2 125) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 72 (-). Totala placeringar i bostadsobligationer är 2 871 (2 419) Mkr varav 296 (295) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder 24 911 (20 343) Mkr

I posten räntebärande skulder ingår 2 262 (1 886) Mkr avseende gröna obligationer. I posten ingår 33 (35) Mkr avseende tillkommande leasing-skuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderätts-tillgång. I räntebärande skulder ingår även 0 (130) Mkr i erhållen deposition av likvida medel enligt CSA-avtal.

För mer information se sidan 18.

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN, MKR

	Helår 2023	Helår 2022
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	2 049	1 731
Central administration	-97	-72
Finansnetto	-328	-318
Återläggning kursförändring	-91	99
Återläggning avskrivningar	6	5
Betald inkomstskatt	-120	-160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 419	1 285
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-396	-190
Förändring av övriga kortfristiga skulder	389	381
Summa förändring av rörelsekapital	-7	191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 412	1 476
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-211	-16
Investering i förvaltningsfastigheter	-5 522	-4 157
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16	-14
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 749	-4 186
Finansieringsverksamheten		
Bostadsobligationer, placerade	-627	-1 219
Bostadsobligationer, förfallna	308	206
Upptagna lån	20 958	23 096
Amortering av lån	-16 341	-18 612
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-634
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 298	2 837
Periodens kassaflöde	-39	127
Likvida medel vid årets början	384	257
Likvida medel vid periodens slut	345	384
Räntor		
Erhållna räntor	40	18
Erlagda räntor	-629	-207

FINANS- FÖRVALTNING

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) bekräftade per den 20 december 2023 betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen.

Upplåningen till Specialfastigheter görs utan pantsättning av fastigheter-na. Företagets låneavtal innehåller en ägarklausul, som innebär att långgivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 %.

Den 31 december 2023 uppgick portföljens snittränta för lån och derivat 2,91 (1,88) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,7 (4,2) år. Kapitalbindningstiden var 5,2 (5,2) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,7 (5,8) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -140 (210) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med -59 (109) Mkr och elterminer med -81 (101) Mkr.

Bolaget har under kvartalet emitterat 526 Mkr i en femårig grön obligation.

Placering har gjorts i fjorton (elva) 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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Deposition enligt CSA	-	-	-	130
Koncernkontokredit	500	500	-345	-384
Garanterade kreditlöften	7 250	6 250	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 350	2 425
MTN-program	25 000	20 000	22 388	17 013
Private Placements	500	956	190	646
Repolån	3 000	2 650	-	-
Placering	-3 000	-2 650	-3 000	-2 650
Totalt	38 250	32 706	21 584	17 180

Finansnettots sammansättning, Mkr

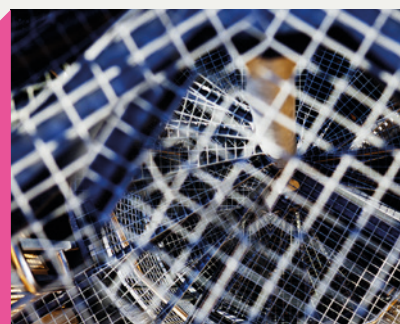
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnad lån	-572	-238
Valutakursförändring på utländsk upplåning	162	-90
Värdeförändring valutaderivat	-162	90
Räntenetto derivat	-18	0
Kursdifferens placeringar	127	-107
Övriga ränteintäkter och kostnader	33	13
Övriga finansiella kostnader	-26	-23
Aktiverad räntekostnad projekt	128	37
Redovisat finansnetto	-328	-318
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-59	109
Orealiserad värdeförändring elterminer	-81	101
Totalt finansnetto	-468	-108

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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
2023	-	5 070	-	7 044	-	-1 048	-	5 996
2024	4 318	1 979	8 139	1 978	-400	174	7 739	2 152
2025	2 700	2 699	2 700	2 699	-	-	2 700	2 699
2026	2 157	2 150	1 557	1 550	700	700	2 257	2 250
2027	5 047	5 049	3 675	3 676	1 355	1 161	5 030	4 837
2028	5 626	-	4 126	-	635	-	4 761	-
2029	1 096	796	746	796	-746	-796	-	-
2030	200	200	200	200	-	-	200	200
2031	1 644	291	1 644	291	-1 644	-291	-	-
2032	-	-	-	-	-	-	-	-
2033	-	-	-	-	-	-	-	-
2034 och senare	2 090	2 074	2 091	2 074	100	100	2 191	2 174
Summa	24 878	20 308	24 878	20 308	0	0	24 878	20 308

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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Bostadsobligationer	2 872	2 419	-	-	-	-	2 872	2 419
Totalt finansiella placeringar	2 872	2 419	-	-	-	-	2 872	2 419
Ränteswap	-	-	22	91	-	-	22	91
Räntevalutaswap	-	-	-76	76	-	-	-76	76
Elterminer	83	164	-	-	-	-	83	164
Totalt finansiella derivat	83	164	-54	167	0	0	29	331

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

	2023-12-31		2022-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	130	130
Företagscertifikat	2 338	2 326	2 415	2 410
Obligationer i fast ränta	15 976	15 989	12 842	12 310
Obligationer i rörlig ränta	3 822	3 995	2 977	2 996
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	241	241	225	225
Obligationer i utländsk valuta	2 501	2 527	1 719	1 709
Totalt	24 878	25 078	20 308	19 780

ÖVERSIKT PER KVARTAL

Resultaträkning, Mkr

	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Kvartalsöversikt								
Intäkter från fastighetsförvaltning	857	764	758	684	669	589	604	594
Fastighetskostnader	-389	-194	-220	-211	-262	-145	-158	-160
Driftöverskott	468	570	538	473	407	444	446	434
Central administration	-33	-21	-20	-22	-23	-15	-19	-15
Finansnetto	-24	-119	-117	-69	-56	-72	-118	-71
Förvaltningsresultat	411	430	401	382	328	357	309	348
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	-142	646	-538	-154	-1 828	-112	160	57
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	24	-61	-4	-99	90	-10	77	53
Resultat före skatt	293	1 015	-141	129	-1 410	235	546	458
Skatt	-65	-267	27	29	285	-48	-113	-95
Resultat efter skatt	228	748	-114	158	-1 125	187	433	363

Balansräkning, Mkr

	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Kvartalsöversikt								
Förvaltningsfastigheter	41 740	39 810	37 901	36 957	36 210	36 377	35 659	34 457
Övriga finansiella placeringar	2 649	2 259	2 128	2 147	2 125	1 627	1 735	1 268
Övriga anläggningstillgångar	332	309	256	205	288	360	269	176
Omsättningstillgångar	1 651	2 213	1 419	1 232	1 500	887	675	1 000
Summa tillgångar	46 372	44 591	41 704	40 541	40 123	39 251	38 338	36 901
Eget kapital	15 047	14 819	14 071	14 185	14 027	15 152	14 966	15 167
Uppskjutna skatteskulder	4 259	4 194	3 960	4 034	4 113	4 427	4 396	4 314
Derivat	156	112	115	92	30	70	22	39
Räntebärande skulder	24 911	24 091	22 226	21 034	20 343	18 560	17 939	16 299
Ej räntebärande skulder	1 999	1 375	1 332	1 196	1 610	1 042	1 015	1 082
Summa eget kapital och skulder	46 372	44 591	41 704	40 541	40 123	39 251	38 338	36 901

ÖVERSIKT PER KVARTAL

Nyckeltal

	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, % ¹	1,6	5,0	-0,8	-2,4	-7,7	19,5	23,2	21,9
Justerad avkastning på eget kapital, % ¹	8,8	7,3	8,4	7,8	7,3	8,0	8,1	8,9
Avkastning på operativt kapital %	5,2	5,4	5,7	5,1	5,5	5,9	6,1	6,2
Soliditet, %	32,4	33,2	33,7	35,0	35,0	38,6	39,0	41,1
Belåningsgrad, % ²	52,5	51,6	51,5	49,7	48,4	45,9	42,2	42,2
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr ³	2,3	3,2	3,7	5,9	6,1	5,5	7,6	12,6
Genomsnittlig ränta, %	2,9	2,8	2,3	2,1	1,9	1,5	1,1	0,7
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,7	3,8	3,9	3,9	4,2	4,4	4,0	3,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,7	5,9	5,6	5,8	5,8	5,7	5,0	5,1

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	2023	2022	2022	2022	2022
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	54,7	74,7	70,1	69,2	60,9	75,2	74,0	73,0
Direktavkastning, %	5,3	5,2	5,1	5,0	4,9	5,3	5,2	5,3
Uthyrningsgrad, %	97,3	97,2	97,3	97,2	97,5	97,1	96,9	96,8
Lokalarea, kvm/1000	1 158	1 131	1 121	1 111	1 102	1 108	1 108	1 098
Hyra per kvadratmeter, kr	2 359	2 267	2 160	2 051	1 999	1 997	1 995	1 980
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	2 087	1 263	1 482	901	1 661	830	1 043	639
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	41 740	39 810	37 901	36 957	36 210	36 377	35 659	34 457



RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET, MKR

Resultaträkning i sammandrag

	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Helår 2023	Helår 2022
Hysesintäkter	677	550	2 620	2 178
Övriga intäkter	173	112	415	252
Nettoomsättning	850	662	3 035	2 430
Driftkostnader	-389	-262	-1 015	-727
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-263	-202	-847	-813
Bruttoresultat	198	198	1 173	890
Central administration	-34	-23	-97	-72
Resultat fastighetsförsäljningar	-	-	-	1
Rörelseresultat	164	175	1 076	819
Resultat från finansiella investeringar				
Finansnetto	191	21	-368	-137
Resultat efter finansiella poster	355	196	708	682
Bokslutsdispositioner	-93	9	-93	9
Skatt på periodens resultat	-13	-48	-90	-149
Periodens resultat	249	157	525	542

Balansräkning i sammandrag

	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	25 805	21 047
Övriga anläggningstillgångar	3 421	2 651
Summa anläggningstillgångar	29 226	23 698
Summa omsättningstillgångar	1 639	1 502
Summa tillgångar	30 865	25 200
Eget kapital	1 360	835
Obeskattade reserver	1 837	1 745
Räntebärande skulder	24 878	20 308
Icke räntebärande skulder	2 790	2 312
Summa eget kapital och skulder	30 865	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.

Tillämpade 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. Inga transaktioner har skett inom Specialfastigheters delsegment under 2023. Från och med tredje kvartalet 2023 har upparbetade kostnader finansierade av projekteringsgarantier inkluderats i marknadsvärdet.

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.

Händelser efter periodens utgång

Inga 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 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.

Justerad 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.

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. Soliditeten visar bolagets kapitalprofil och i hur hög grad bolaget finansierar sig med eget kapital.

DEFINITIONER

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hyra per kvadratmeter, kr

Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.

LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Uthyrningsgrad, %

Total lokalarea för uthyrda lokaler i förhållande till total uthyrningsbar lokalarea.

Överskottsgrad, %

Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning. Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av hyresintäkterna i % som återstår efter fastighetskostnader.

Hållbarhetsrelaterade nyckeltal och definitioner

Gröna bilagor

Specialfastigheters gröna bilagor (också kallade gröna hyresavtal) är en standardmall för minskad miljöpåverkan från lokaler utvecklad av Fastighetsägarna Sverige. Avtalet beskriver vad som är hyresvärdens ansvar, vad som är hyresgästens ansvar och vad som är gemensamt ansvar och tydliggör vilka åtgärder hyresgäst och hyresvärd kommit överens om för att minska miljöpåverkan inom information och samverkan, energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Gröna obligationer

Obligationer avsedda att finansiera miljömässigt hållbara projekt. Vårt ramverk bygger på Green Bond Principles.

Koldioxid, CO₂

När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid som är en växthusgas.

Koldioxidutsläpp, ton

Vi redovisar koldioxidutsläpp från inköpt energi till våra fastigheter såsom el och fjärrvärme samt hur stor andel som är icke förnybar, biobränsle, elvärme, bioolja, olja respektive gas.

Visselblåsarfunktion

Funktion som kan användas av medarbetare eller extern part för att anonymt rapportera misstankar om oegentligheter och andra missförhållanden.

Växthusgas

Växthusgaser är ett samlingsbegrepp av flera olika gaser som ökar växthuseffekten.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Alexandra Laurén
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

KONTAKTER OCH RAPPORTTILLFÄLLEN

Kontaktpersoner

Alexandra Laurén, vd
Telefon 010-788 62 01
E-post alexandra.lauren@specialfastigheter.se

Eva Bång, CFO
Telefon 010-788 63 20
E-post eva.bang@specialfastigheter.se

Planerade rapporttillfällen

Årsredovisning	13 mars 2024
Delårsrapport januari-mars	18 april 2024
Delårsrapport januari-juni	12 juli 2024
Delårsrapport januari-september	18 oktober 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