

## ”Fortsatt projektutveckling och ökat fastighetsvärde”

Intäkter, Mkr

**1 620**

1 442 Mkr Q2 2023

Förvaltningsresultat, Mkr

**822**

784 Mkr Q2 2023

Fastighetsvärde, Mkr

**44 202**

41 740 Mkr 2023-12-31

- **Totala intäkter** ökade med 12 % till 1 620 (1 442) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 5 % till 822 (784) Mkr
- **Orealiserade värdeförändringar** på fastigheterna uppgick till 38 (-692) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -83 (-104) Mkr
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 609 (44) Mkr
- **Fastighetsvärdet** ökade till 44 202 (41 740) Mkr

### Väsentliga händelser från kvartalet

- Nya byggnader vid anstalterna Rödjan, Kumla, Skogome och Sörbyn har färdigställt och överlämnats till Kriminalvården
- Nya byggnader för skola, boende och kök har överlämnats till Statens institutionsstyrelse
- Ledningsgruppen förstärks med COO och Chef Projektutveckling

## Specialfastigheter i sammandrag

	Jan-juni 2024	Jan-juni 2023	Juli 2023-juni 2024	Juli 2022-juni 2023	Helår 2023
Totala intäkter, Mkr	1 620	1 442	3 240	2 700	3 063
Förvaltningsresultat, Mkr	822	784	1 663	1 467	1 624
Periodens resultat, Mkr	609	44	1 586	-895	1 020
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	2 424	2 383	2 424	2 383	5 733
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	44 202	37 901	44 202	37 901	41 740
Överskottsgrad, %	68,1	68,9	68,1	68,9	66,9
Direktavkastning, %	5,5	5,2	5,5	5,2	5,3
Uthyrningsgrad, %	98,0	97,3	98,0	97,3	97,3
Belåningsgrad, %	54,7	51,5	54,7	51,5	52,5
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	2,8	6,9	2,8	6,9	3,2
Andel gröna obligationer, %	12,5	9,0	12,5	9,0	13,9

# Med Sveriges säkraste fastigheter i fokus varje dag

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. 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.



## Säkerhet i fokus

Det som skiljer Specialfastigheter från de flesta andra fastighetsbolag är karaktären på bolagets fastighetsportfölj och kunder som ställer höga krav på säkerhet. Säkerhetsaspekten genomsyrar hela verksamheten och har funnits med sedan företaget bildades 1997. Ambitionen att vara Sveriges ledande fastighetsbolag inom säkerhet återspeglas bland annat i omfattande investeringar och satsningar inom säkerhet för person, drift, information och den fysiska verksamheten.

## Trygg finansiering

Stabila kunder, långa hyresavtal, låg vakansgrad och hög soliditet i kombination med statligt ägande och en ägarklausul ger oss en mycket hög kreditvärdighet och högst rating av alla svenska fastighetsbolag, AA+ (Standard & Poor's). Genomsnittlig återstående löptid för vår kontraktportfölj var vid utgången av andra kvartalet 11,6 år, 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
- Föredöme inom hållbarhet
- Långsiktig hållbar lönsamhet

Vår vision  
Säkra fastigheter  
för ett tryggt  
samhälle

# Fortsatt projektutveckling och ökat fastighetsvärde

Specialfastigheter levererar även under det andra kvartalet ett stabilt förvaltningsresultat. Intäkterna har ökat med 12 procent, vilket är hänförligt till färdigställda projekt och högre hyresnivå till följd av indexjustering mot KPI. Fastighetsvärdet uppgår till över 44 miljarder kronor.

## Fastighetsportfölj som växer och utvecklas

Efterfrågan på säkerhetsfastigheter är fortsatt stark, och för Specialfastigheter har det inneburit nya affärsuppgörelser och fortsatt projektutveckling. Bolagets beslutade investeringsvolym uppgick till nästan 34 miljarder kronor. I maj tecknades en principöverenskommelse med Kriminalvården om en paketlösning, där flera av våra fastigheter utvecklas parallellt och bidrar till att Kriminalvården kan skapa 800 platser på relativt kort sikt. I överenskommelsen ingår bland annat uppförande av flera typhus och conceptus (som förkortar byggtiden) samt omförhandlade hyresavtal. I pågående kapacitetsökningsprojekt vid anstalterna Rödjan, Skogome, Kumla och Sörbyn har nya boendebyggnader och sysselsättningshus färdigställts och överlämnats till Kriminalvården; totalt har 144 boenderum tillförts.

Till kunden Statens institutionsstyrelse (SiS) har en ny skola i Nereby utanför Kungälv samt nya byggnader för boende och kök vid Fortunagården i Värnamo överlämnats.

## Positiva tecken på kapitalmarknaden

Kapitalmarknaden har stärkts ytterligare. Svenska fastighetsbolag emitterade mer än dubbelt så mycket jämfört med motsvarande period förra året. Kreditmarginalerna fortsätter att minska, det finns förväntningar om flera sänkningar av styrräntan i höst och inflationen är nästan nere i nivå med Riksbankens mål. Specialfastigheter har under andra kvartalet emitterat tre femåriga obligationer till en volym om 1,7 miljarder kronor och till en viktad fast årlig ränta om 3,26 procent.

## Stor projektvolym medför extra fokus på klimatfrågor

Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av samhällets miljöpåverkan. Sett till en byggnads livscykel är utsläppen av växthusgaser störst vid själva byggnationen och därför har Specialfastigheter, med en omfattande projektportfölj, ett stort ansvar att minska dessa. Vi arbetar därför på bred front i våra projekt med att optimera konstruktioner för att minska materialanvändning och vi samverkar med våra leverantörer för

att nå optimalt återbruk och återvinning. Utöver klimat, energi och material är biologisk mångfald, vatten, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och antikorrup­tion andra väsentliga hållbarhetsområden som vi aktivt arbetar med i vår verksamhet.

## Förändringsvilja och samarbete

Specialfastigheter har anpassat och stärkt verksamheten med organisationsförändringar och nyrekryteringar för att kunna utveckla nya och befintliga fastigheter, och därigenom möta kundernas ökade behov. En stor framdrift har skett i förflyttning av både organisation och arbetssätt tack vare en imponerande förändringsvilja i verksamheten. Ledningsgruppen har förstärkts genom rekrytering av COO och Chef Projektutveckling.

Jag ser fram emot vår fortsatta tillväxtresa tillsammans, i gott samarbete med våra kunder.

Alexandra Laurén,  
verkställande direktör



ALEXANDRA LAURÉN, VD

# FASTIGHETER FRÅN NORR TILL SÖDER

Specialfastigheters fastighetsportfölj har ett marknadsvärde som uppgår till 44,2 miljarder kronor och en area på cirka 1,2 miljoner kvadratmeter. Merparten av våra kunder och deras verksamheter utgör viktiga samhällsfunktioner. Några av de största kunderna är Kriminalvården, Statens institutionsstyrelse (SiS), Polisen, Försvarsmakten, Försvarets materielverk (FMV) och Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI). Fastigheterna finns spridda över hela landet, från Ystad i söder till Haparanda i norr, och fastighetsorganisationen är uppdelad i fem fastighetsområden (FO). Uthyrningsgraden uppgår till 98,0 procent och den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 11,6 år.

Äger och förvaltar, antal fastigheter

# 177

Fastighetsvärde, miljarder kronor

# 44,2

Antal kommuner vi finns i

# >60

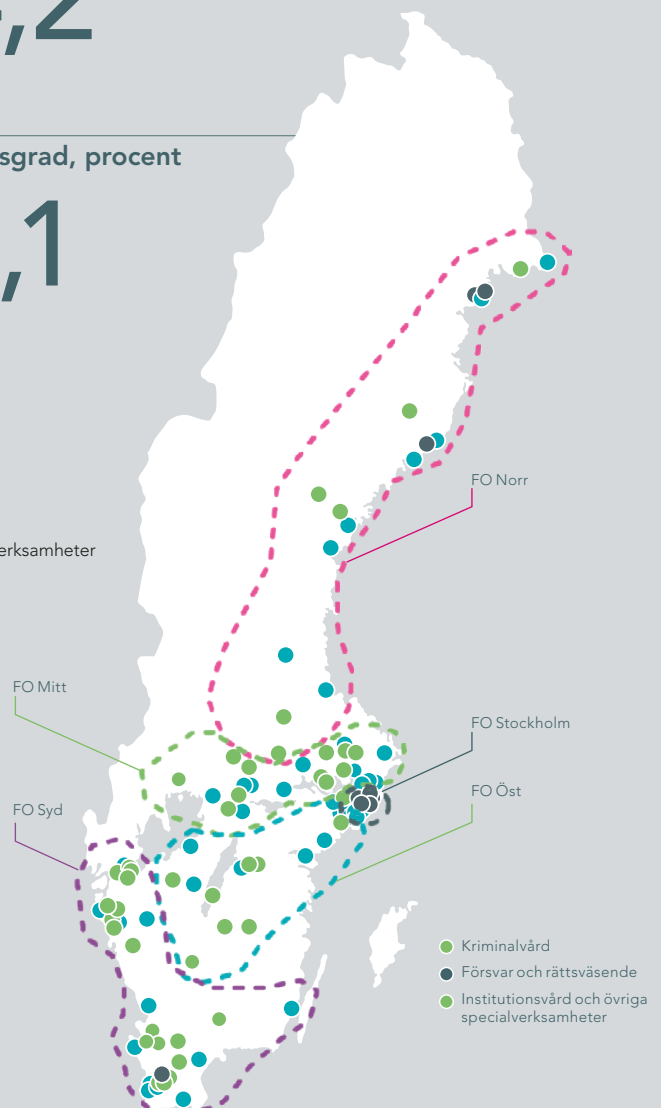
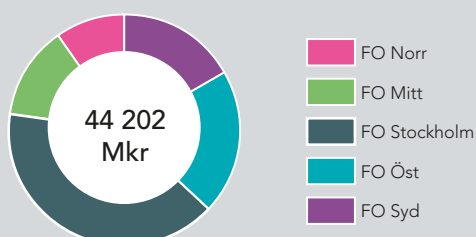
Överskottsgrad, procent

# 68,1

Hysesintäkter per kundområde



Fastighetsvärde per FO (fastighetsområde)



# BESLUTADE INVESTERINGSPROJEKT

De 15 största beslutade investeringsprojekten per 2024-06-30.

Projektnamn	Ort	Kund	Yta, kvm	Status	Beräknat projektavslut
KV Trelleborg	Trelleborg	Kriminalvården	53 500	Projektering	Q2 2031*
KV Tidaholm	Tidaholm	Kriminalvården	38 541	Projektering/Produktion	Q4 2030*
KV Kalmar Syd	Kalmar	Kriminalvården	36 000	Projektering	Q2 2030*
KV Skogome	Göteborg	Kriminalvården	34 313	Produktion	Q3 2028*
Centralarkivet	Härnösand	Riksarkivet	30 580	Produktion	Q4 2025
KV Österåker	Österåker	Kriminalvården	24 440	Projektering/Produktion	Q2 2027*
KV Rödjan	Mariestad	Kriminalvården	20 600	Projektering/Produktion	Q2 2026*
Nytt polishus Borås	Borås	Polisen	17 600	Projektering/Produktion	Q3 2027
Nytt polishus Malmö	Malmö	Polisen	15 540	Produktion	Q2 2026
KV Halmstad	Halmstad	Kriminalvården	12 643	Produktion	Q2 2026
KV Skenäs	Norrköping	Kriminalvården	11 975	Produktion	Q2 2027*
KV Mariestad	Mariestad	Kriminalvården	11 302	Projektering	Q2 2027
KV Häkte Borås	Borås	Kriminalvården	11 300	Projektering	Q1 2026
KV Sörbyn	Umeå	Kriminalvården	10 692	Projektering/Produktion	Q3 2026*
KV Kumla	Kumla	Kriminalvården	7 290	Produktion	Q3 2024*

\* Etappvis inflyttning under produktionstiden

## Aktuella investeringsprojekt

Specialfastigheter har ett större antal projekt avseende ny-, om- och tillbyggnad i planerings- och produktionsfas där beslutad investeringsvolym uppgick till ca 33,8 Mdkr vid periodens slut, varav upparbetat ca 9,8 Mdkr. Investeringsprojekten befinner sig i olika faser, allt från tidigt skede och under planering till projekteringsfas som kommer att gå in i produktionsfas under nästa och kommande år eller i produktionsfas. Investeringar i projekt uppgick under perioden till 2,3 Mdkr, till dessa tillkommer investeringar om ca 100 Mkr i underhåll. För helåret 2023 var totala investeringar 5,5 Mdkr. Under perioden har ett antal hyresgrundande projekt eller delprojekt färdigställts, bland annat för Kriminalvårdens och Statens Institutionsstyrelses (SIS) räkning. Specialfastigheter har färdigställt byggnader vid anstalterna Kumla och Skogome, Flygvapenmuseum samt vid SIS fastigheter Nereby, Johannisberg och Fortunagården. Innan större investeringar görs i ett projekt ingås projekterings- eller hyresavtal med hyresgäst för att reducera risk.



# EN HÅLLBAR AFFÄR

Klimatförändringarna är ett faktum och med Specialfastigheters stora fastighetsbestånd och tillväxtvolym har vi ett stort ansvar att jobba aktivt med klimatomställningen och säkra en långsiktig hållbar verksamhet för oss och våra hyresgäster. Klimatomställningen innebär både att minska utsläppen från företagets verksamhet och att anpassa fastigheterna till ett förändrat klimat. Vi arbetar aktivt inom båda områdena.

Specialfastigheters verksamhet ska vara klimatneutral 2045. Därför krävs en tydlig plan och ett aktivt samarbete med aktörer genom hela värdekedjan. Vår påverkan på klimatet är störst i våra byggprojekt, där indirekta utsläpp kopplade till produktionen av material är betydande. Majoriteten av utsläppen från våra byggprojekt går att hänföra till konstruktioner där betong och stål ingår. Det är därför extra viktigt att samverka med kunder och leverantörer tidigt i planeringsprocessen gällande val av konstruktions- och systemlösningar, material och materialoptimering samt minska mängden avfall och öka andelen återbruk. En viktig parameter är också att bygga med hög kvalitet så att byggnaderna är hållbara på lång sikt.

Som ett led i att minska våra direkta utsläpp av växthusgaser från fossila bränslen installerar vi solceller och laddstolpar på våra fastigheter samt ställer om till elektrifierade fordon. Specialfastigheter har även indirekt klimatpåverkan genom utsläpp från inköpt energi (el, värme och kyla) där utsläppen sker hos energileverantörer. För att aktivt minska vår påverkan på klimatet jobbar vi ständigt med att effektivisera våra fastigheter och installationer samt för dialog om fossilfri energi med våra energileverantörer och om energisparande åtgärder med våra kunder.

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) och EU:s taxonomiförordning kommer att få stor inverkan

## Eligibility

	Jan-juni 2024, Mkr	Andel ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin (%)	Andel ekonomiska verksamheter som ej omfattas av taxonomin (%)
Omsättning	1 553	100	0
Driftsutgifter (OpEx)	42	100	0
Kapitalutgifter (CapEx)	2 424	100	0

*Då taxonomirapportering ännu inte är obligatorisk för Specialfastigheter, redovisas endast hur stor andel av bolagets verksamhet som omfattas av taxonomin. De taxonominyckeltal som redovisas för perioden i tabellen ovan är andel av omsättning, andel av kapitalutgifter (CapEx) samt andel av driftsutgifter (OpEx) från produkter och tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin.*

både på företagets verksamhet och på års- och hållbarhetsredovisningen. Specialfastigheter omfattas av CSRD och taxonomin från och med räkenskapsåret 2025. Specialfastigheter rapporterar i delårsrapporter hur stor andel av bolagets verksamhet som omfattas av taxonomin (eng. eligible) och från och med räkenskapsåret 2024 (helår) kommer Specialfastigheter att rapportera hur verksamheten är förenlig med taxonomin (eng. aligned). Företaget följer utvecklingen av ESRS (European Sustainability Reporting Standards) och arbetar med anpassningen till CSRD.

## Andel som omfattas av taxonomin

Klimat är ett av Specialfastigheters väsentliga hållbarhetsområden och vi har höga ambitioner att bidra till taxonomins första miljömål, *Begränsning av klimatförändringarna*. Vi har en stor projektvolym kommande år vilket gör att våra åtgärder för att sänka klimatpåverkan från byggnation blir betydande.

Inom taxonomins respektive miljömål listas de sektorer som omfattas samt ekonomiska aktiviteter inom respektive sektor. Hela Specialfastigheters verksamhet återfinns i sektorn för bygg och fastighet, sektor 7. Specialfastigheter har gjort bedömningen att bolaget främst omfattas av den ekonomiska aktiviteten 7.7, *Förvärv och ägande av byggnader*. Detta med hänsyn till bolagets affärsidé – att äga, utveckla och förvalta säkerhetsfastigheter – i kombination med att det är där bolagets omsättning och största driftutgifter ligger.

# ÖVERGRIPANDE STRATEGISKA MÅL

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

Strategiska målområden	Övergripande mål	Utfall 2023	Utfall Q2 2024	Mål 2024
Bäst på säkerhetsfastigheter	<b>En god och etablerad säkerhetskultur.</b> Förbättrat säkerhetsindex (högre index än vid nollmätning).	Nytt mål för 2024	Mäts ej i Q2	Högre än 4,5
Fördöme inom hållbarhet	<b>Vi minskar våra klimatutsläpp i linje med Parisavtalet och ska nå nettonollutsläpp 2045.</b> Minska eller bibehålla de absoluta utsläppen i scope 1 och scope 2 jämfört med 2023 års utfall.	2 580 ton CO <sub>2</sub> e	Mäts ej i Q2	Utsläppen ska inte överstiga 2 580 ton CO <sub>2</sub> e
	<b>Bibehålla en god arbetsmiljö.</b> MMI (Motiverad Medarbetarindex) minst 4,0.	MMI 4,0	Mäts ej i Q2	MMI minst 4,0
	<b>Vi ska upprätthålla nolltolerans mot mutor och korruption.</b> Inga fall av korruption ska konstateras.	Noll fall av korruption	Noll fall av korruption	Noll fall av korruption
Långsiktig hållbar lönsamhet	<b>Vår verksamhet drivs affärsmässigt och genererar marknadsmässig avkastning.</b> Avkastningen på operativt kapital ska över tid uppgå till minst 5 %.	5 %	5 %	Minst 5 % över tid
	Soliditet i intervallet 25–40 %.	32 %	32 %	25–40 %



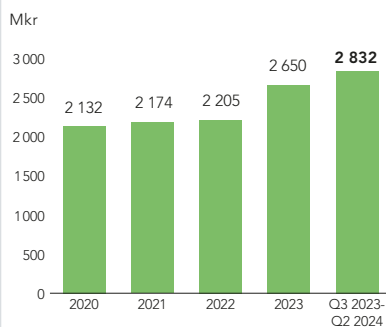
# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN, MKR

	Apr-juni 2024	Apr-juni 2023	Jan-juni 2024	Jan-juni 2023	Helår 2023
Hysesintäkter	740	672	1 479	1 297	2 650
Övriga intäkter	75	86	141	145	413
<b>Totala intäkter</b>	<b>815</b>	<b>758</b>	<b>1 620</b>	<b>1 442</b>	<b>3 063</b>
Driftkostnader	-186	-186	-384	-366	-864
Underhåll	-23	-21	-42	-39	-97
Fastighetsskatt	-13	-13	-27	-26	-53
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-222</b>	<b>-220</b>	<b>-453</b>	<b>-431</b>	<b>-1 014</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>593</b>	<b>538</b>	<b>1 167</b>	<b>1 011</b>	<b>2 049</b>
Central administration	-35	-20	-62	-41	-97
Finansnetto	-123	-117	-283	-186	-328
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>435</b>	<b>401</b>	<b>822</b>	<b>784</b>	<b>1 624</b>
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	0	-	-
Värdetförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	202	-538	38	-692	-188
Värdetförändring finansiella instrument orealiserade	-11	-4	-83	-104	-140
<b>Resultat före skatt</b>	<b>626</b>	<b>-141</b>	<b>777</b>	<b>-12</b>	<b>1 296</b>
Skatt	-130	27	-168	56	-276
<b>Periodens resultat</b>	<b>496</b>	<b>-114</b>	<b>609</b>	<b>44</b>	<b>1 020</b>
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	496	-114	609	44	1 020
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	248,00	-57,00	304,50	22,00	510,00
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Periodens resultat	496	-114	609	44	1 020
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>496</b>	<b>-114</b>	<b>609</b>	<b>44</b>	<b>1 020</b>
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	496	-114	609	44	1 020

## Femårsöversikt 2020–2024

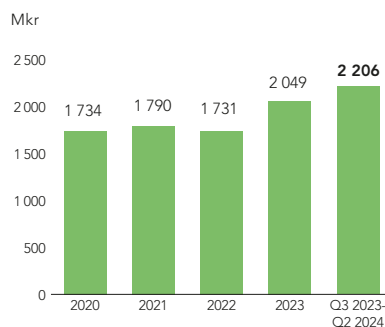
### Hysesintäkter

+ 6,9 %



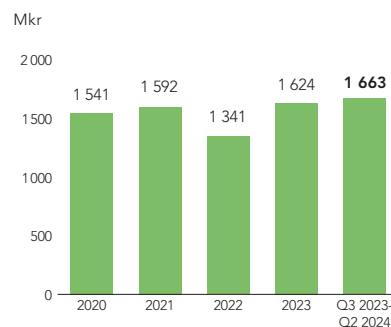
### Driftöverskott

+ 7,6 %



### Förvaltningsresultat

+ 2,4 %





# KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

## **Totala intäkter**

**1 620 (1 442) Mkr**

Hysesintäkterna ökade med 14,1 procent till 1 479 (1 297) Mkr, vilket är hänförligt till färdigställda projekt med Kriminalvården och högre hyresnivå till följd av indexjustering mot KPI. Övriga intäkter minskade marginellt till 141 (145) Mkr.

## **Fastighetskostnader**

**-453 (-431) Mkr**

Fastighetskostnaderna ökade med 22 Mkr. Kostnaderna steg till följd av en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader.

## **Driftöverskott 1 167 (1 011) Mkr**

Ökade hyresintäkter bidrar till ett högre driftöverskott. Driftöverskottet ökade med 15,4 procent. Ökningen är främst hänförlig till färdigställda projekt och högre hyresnivå till följd av indexjustering mot KPI. Överskottsgraden sjönk något till 68,1 (68,9) procent på grund av ökade driftkostnader.

## **Finansnetto**

**-283 (-186) Mkr**

Förändringen i finansnettot är hänförlig till en högre genomsnittlig ränta och en större räntebärande skuld.

## **Förvaltningsresultat**

**822 (784) Mkr**

Förvaltningsresultatet är högre än föregående år till följd av ett bättre driftöverskott, men effekten dämpas av ett sämre finansnetto.

## **Värdeförändringar**

**-45 (-796) Mkr**

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 38 (-692) Mkr och för finansiella instrument till -83 (-104) Mkr. Periodens orealiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av högre byggrättsvärden samt sänkt direktavkastningskrav om 1,9 procentenheter på en av våra större fastigheter till följd av förändrad kontraktsstruktur vid nybyggnation. Den positiva effekten

dämpas dock av ett lägre driftnetto till följd av ökade normaliserade driftkostnader. Värdeförändringar i finansiella instrument är en följd av lägre elpriser och högre marknadsräntor.

## **Periodens resultat**

**609 (44) Mkr**

Resultatförbättringen är huvudsakligen hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat och av högre orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna. Posten skatt består av aktuell skatt -65 (-98) Mkr och uppskjuten skatt -103 (154) Mkr.

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

# BALANSRÄKNING

## KONCERNEN, MKR

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	44 202	37 901	41 740
Nyttjanderättstillgångar	35	33	33
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	13	22
Derivat	121	172	138
Övriga finansiella placeringar	2 688	2 128	2 649
Övriga långfristiga fordringar	348	38	139
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>47 414</b>	<b>40 285</b>	<b>44 721</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	200	18	89
Derivat	28	86	55
Övriga finansiella placeringar	-	588	296
Skattefordran	38	26	26
Övriga fordringar	619	624	768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71	74	57
Likvida medel*	205	3	345
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	15
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 161</b>	<b>1 419</b>	<b>1 651</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>48 575</b>	<b>41 704</b>	<b>46 372</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 656</b>	<b>14 071</b>	<b>15 047</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skuld nyttjanderätter	35	33	33
Övriga långfristiga räntebärande skulder	21 374	17 687	20 560
Derivat	198	115	156
Uppskjutna skatteskulder	4 362	3 960	4 259
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 969</b>	<b>21 795</b>	<b>25 008</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	5 588	4 506	4 318
Leverantörsskulder	35	242	906
Derivat	3	3	8
Övriga skulder	150	193	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 174	894	1 070
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 950</b>	<b>5 838</b>	<b>6 317</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>32 919</b>	<b>27 633</b>	<b>31 325</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>48 575</b>	<b>41 704</b>	<b>46 372</b>

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

# KOMMENTARER BALANSRÄKNING

## Förvaltningsfastigheter

**44 202 (41 740) Mkr**

Vid periodens utgång uppgick bedömt värde till 44 202 Mkr, vilket är en ökning med 2 447 Mkr sedan årsskiftet. Främsta förklaringen till ökningen är investeringar i ny-, om- och tillbyggnadsprojekt.

### Investeringar 2 424 (5 522) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under första halvåret till 2 424 Mkr, vilket är en ökning med 755 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

### Förvärv - (211) Mkr

Inga genomförda förvärv under perioden.

### Avyttringar -15 (-) Mkr

Under första kvartalet har avyttringar av 8 940 kvm avseende fastigheten Trosa Lövsta 1:33 skett.

### Orealiserade värdeförändringar 38 (-188) Mkr

Första halvårets realiserade värdeförändring uppgick till 38 Mkr och förklaras främst av värdeökningar på byggrätter samt sänkt direktavkastningskrav om 1,9 procentenheter på en av våra större fastigheter till följd av förändrad kontraktsstruktur vid nybyggnation. Den positiva effekten dämpas dock av ett lägre driftnetto till följd av ökade normaliserade driftkostnader. Kalkylräntan för kassaflöden under kontraktperioden samt kort och långt inflationsantagande lämnas oförändrade. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen är oförändrat från årsskiftet och uppgår till 5,70 procent.

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr

	2024-06-30	2023-12-31
Verkligt värde vid periodens början	41 740	36 210
Omklassificering tillgångar som innehas för försäljning	15	-15
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	2 424	5 522
+ Förvärv	-	211
- Försäljningar	-15	-
+ Orealiserad värdeförändring	38	-188
<b>Verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>44 202</b>	<b>41 740</b>
Orealiserade värdeförändringar	38	-188
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	71	-2 177
varav övrig förändring av driftnetto och investeringar	-33	1 989

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 5,00 (5,00) och 5,25 (5,25) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,85 (4,85) och 9,75 (9,75) procent beroende på fastigheternas geografiska läge och kontraktsstruktur.

### Övriga finansiella placeringar 2 688 (2 649) Mkr

Övriga finansiella placeringar består i huvudsak av bostadsobligationer är 2 582 (2 576) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 105 (72). Totala placeringar i bostadsobligationer är 2 282 (2 872) Mkr varav 0 (296) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

### Räntebärande skulder

**26 997 (24 911) Mkr**

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 21 409 (20 593) Mkr. Kortfristiga

räntebärande skulder uppgick till 5 588 (4 318) Mkr. I posten räntebärande skulder ingår 2 261 (3 006) Mkr avseende gröna obligationer. I posten ingår också 35 (33) Mkr avseende tillkommande leasingskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång.

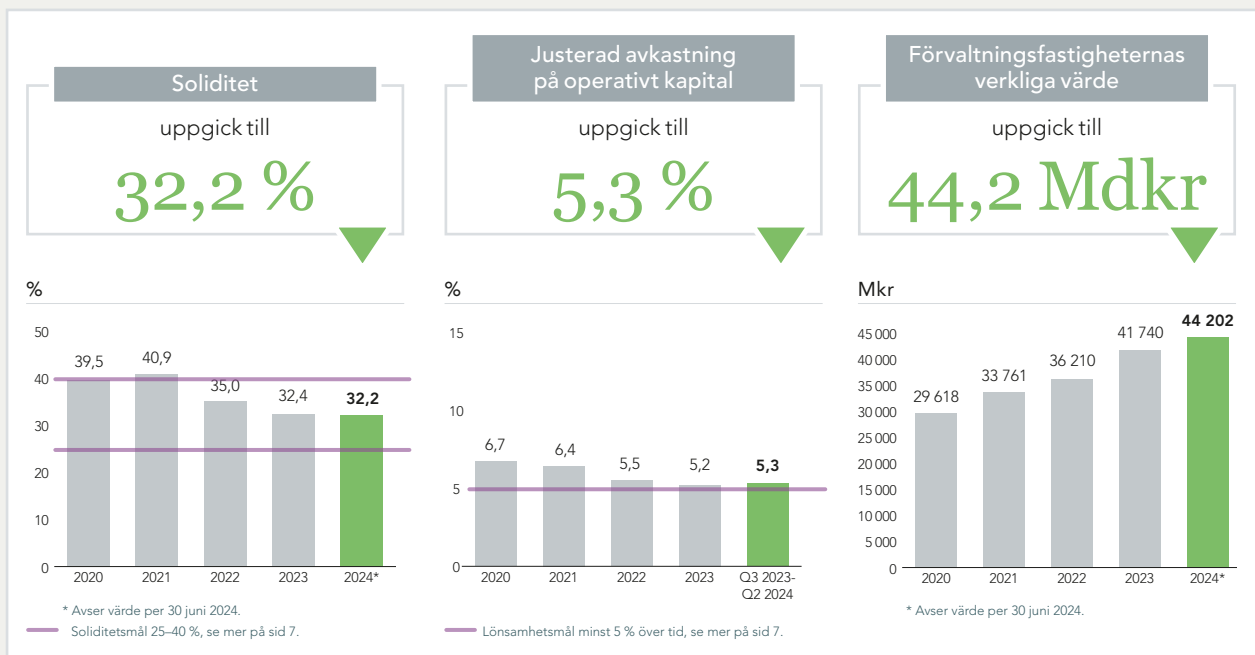
*Inom parentes redovisas utgående balans per 2023-12-31.*

# FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MKR

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>Belopp vid periodens ingång</b>	<b>15 047</b>	<b>14 027</b>	<b>14 027</b>
Totalresultat för perioden	609	44	1 020
Utdelning	-	-	-
<b>Belopp vid periodens utgång</b>	<b>15 656</b>	<b>14 071</b>	<b>15 047</b>
<i>Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier</i>			
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare	15 656	14 071	15 047
Minoritetsintressen	-	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.

## Femårsöversikt 2020–2024



# KASSAFLÖDESANALYS

## KONCERNEN, MKR

	Jan-juni 2024	Jan-juni 2023	Helår 2023
<b>Löpande verksamheten</b>			
Driftöverskott	1 167	1 011	2 049
Central administration	-62	-41	-97
Finansnetto	-283	-186	-328
Återläggning kursförändring	-11	16	-91
Återläggning avskrivningar	5	3	6
Betald inkomstskatt	-77	-88	-120
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>739</b>	<b>715</b>	<b>1 419</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring av fordringar	-184	-96	-396
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-633	-273	389
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-817</b>	<b>-369</b>	<b>-7</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-78</b>	<b>346</b>	<b>1 412</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-187	-211
Investering i förvaltningsfastigheter	-2 424	-2 196	-5 522
Avyttring av förvaltningsfastigheter	15	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3	-4	-16
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 412</b>	<b>-2 387</b>	<b>-5 749</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Bostadsobligationer, placerade	-	-290	-627
Bostadsobligationer, förfallna	309	-	308
Upptagna lån	10 564	10 068	20 958
Amortering av lån	-8 523	-8 118	-16 341
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 350</b>	<b>1 660</b>	<b>4 298</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-140</b>	<b>-381</b>	<b>-39</b>
Likvida medel vid årets början	345	384	384
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>205</b>	<b>3</b>	<b>345</b>

# FINANS- FÖRVALTNING

## Räntebärande skulder

Specialfastigheters räntebärande skulder utgörs av obligationslån och företagscertifikat och uppgick vid periodens utgång till 26 962 (24 878) Mkr. Ökningen är hänförlig till årets nettoinvesteringar. Vid periodens utgång uppgick outnyttjade kreditlöften till 7 250 (7 250) Mkr.

Koncernens långfristiga räntebärande skulder utgörs av obligationslån och uppgick vid periodens utgång till 21 374 (20 561) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 588 (4 318) Mkr och består av obligationslån om 3 249 (1 979) Mkr samt företagscertifikat om 2 338 (2 338) Mkr.

Företagets låneavtal innehåller en ägar-klausul, som innebär att långgivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent. Bolagets upplåning är icke säkerställd.

Den 30 juni 2024 uppgick portföljens snittränta för lån och derivat till 2,97 (2,91) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,4 (3,7) år. Kapitalbindningstiden var 4,7 (5,2) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,2 (5,7) år.

Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -83 (-104) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med -82 (-59) Mkr och elterminer med -1 (-73) Mkr.

## Grön finansiering

Under kvartalet har ingen grön obligation emitterats. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 30 juni 2024 till 3 011 Mkr, vilket motsvarar 12,5 procent av Specialfastigheters totala nettolåneskuld.

## Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2024-06-30	2023-12-31	2024-06-30	2023-12-31
Deposition enligt CSA	-	-	-	-
Koncernkontokredit	500	500	-205	-345
Garanterade kreditlöften	7 250	7 250	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 350	2 350
MTN-program	25 000	25 000	24 458	22 388
Private Placements	500	500	190	190
Repolån	2 700	3 000	-	-
Placering	-2 700	-3 000	-2 700	-3 000
<b>Totalt</b>	<b>38 250</b>	<b>38 250</b>	<b>24 092</b>	<b>21 584</b>

## Finansnettots sammansättning, Mkr

	Jan-juni 2024	Jan-juni 2023
Räntekostnad lån	-394	-244
Valutakursförändring på utländsk upplåning	-3	88
Värdeförändring valutaderivat	3	-88
Räntenetto derivat	-1	-3
Kursdifferens placeringar	10	7
Övriga ränteintäkter och kostnader	21	13
Övriga finansiella kostnader	-12	-12
Aktiverad räntekostnad projekt	93	53
<b>Redovisat finansnetto</b>	<b>-283</b>	<b>-186</b>
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-82	-31
Orealiserad värdeförändring elterminer	-1	-73
<b>Totalt finansnetto</b>	<b>-366</b>	<b>-290</b>

## Rating

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) bekräftade per den 21 december 2023 betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen.

## Likvida medel och placeringar

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt placeringar i säkerställda bostadsobligationer. Dessa klassas som likvida. Placering har gjorts i tretton (fjorton) säkerställda bostadsobligationer med AAA-rating på mellanlång löptid och uppgår till

2 582 (2 576) Mkr. För att minska ränterisken i placeringarna har räntederivat ingåtts. Instrumenten marknadsvärderas på balansdagen där värdeförändringen för obligationerna redovisas över finansnetto och värdeförändringen för derivaten i posten "Värdeförändringar finansiella instrument realiserade".

*Inom parentes redovisas utgående balans per 2023-12-31, förutom avseende värdeförändringar som jämförs med motsvarande period föregående år.*

# FINANS- FÖRVALTNING

## Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

År	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2024-06-30	2023-12-31	2024-06-30	2023-12-31	2024-06-30	2023-12-31	2024-06-30	2023-12-31
2024	3 689	4 318	7 916	8 139	-398	-400	7 518	7 739
2025	2 700	2 700	2 700	2 700	-	-	2 700	2 700
2026	2 161	2 157	1 561	1 557	700	700	2 261	2 257
2027	5 047	5 047	3 676	3 675	1 354	1 355	5 030	5 030
2028	5 626	5 626	4 126	4 126	635	635	4 761	4 761
2029	3 799	1 096	3 043	746	-746	-746	2 297	-
2030	200	200	200	200	-	-	200	200
2031	1 645	1 644	1 645	1 644	-1 645	-1 644	0	-
2032	-	-	-	-	-	-	-	-
2033	-	-	-	-	-	-	-	-
2034 och senare	2 095	2 090	2 095	2 091	100	100	2 195	2 191
<b>Summa</b>	<b>26 962</b>	<b>24 878</b>	<b>26 962</b>	<b>24 878</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 962</b>	<b>24 878</b>

## 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	
	2024-06-30	2023-12-31	2024-06-30	2023-12-31	2024-06-30	2023-12-31	2024-06-30	2023-12-31
	Bostadsobligationer	2 582	2 872	-	-	-	-	2 582
<b>Totalt finansiella placeringar</b>	<b>2 582</b>	<b>2 872</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 582</b>	<b>2 872</b>
Ränteswap	-	-	-27	22	-	-	-27	22
Räntevalutaswap	-	-	-106	-76	-	-	-106	-76
Elterminer	82	83	-	-	-	-	82	83
<b>Totalt finansiella derivat</b>	<b>82</b>	<b>83</b>	<b>-133</b>	<b>-54</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-51</b>	<b>29</b>

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 2023, Not 1 Koncernen.

## Redovisat värde per kategori

	2024-06-30		2023-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	2 339	2 327	2 338	2 326
Obligationer i fast ränta	17 647	17 644	15 976	15 989
Obligationer i rörlig ränta	4 227	4 382	3 822	3 995
<b>Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs</b>				
Realränteobligationer	245	245	241	241
Obligationer i utländsk valuta	2 504	2 510	2 501	2 527
<b>Totalt</b>	<b>26 962</b>	<b>27 108</b>	<b>24 878</b>	<b>25 078</b>



# ÖVERSIKT PER KVARTAL

## Resultaträkning, Mkr

	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022
Kvartalsöversikt	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Intäkter från fastighetsförvaltning	815	805	857	764	758	684	669	589
Fastighetskostnader	-222	-231	-389	-194	-220	-211	-262	-145
<b>Driftöverskott</b>	<b>593</b>	<b>574</b>	<b>468</b>	<b>570</b>	<b>538</b>	<b>473</b>	<b>407</b>	<b>444</b>
Central administration	-35	-27	-33	-21	-20	-22	-23	-15
Finansnetto	-123	-160	-24	-119	-117	-69	-56	-72
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>435</b>	<b>387</b>	<b>411</b>	<b>430</b>	<b>401</b>	<b>382</b>	<b>328</b>	<b>357</b>
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	0	-	-	-	-	-	-
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	202	-163	-142	646	-538	-154	-1 828	-112
Värdoförändringar finansiella instrument orealiserade	-11	-73	24	-61	-4	-99	90	-10
<b>Resultat före skatt</b>	<b>626</b>	<b>151</b>	<b>293</b>	<b>1 015</b>	<b>-141</b>	<b>129</b>	<b>-1 410</b>	<b>235</b>
Skatt	-130	-37	-65	-267	27	29	285	-48
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>496</b>	<b>114</b>	<b>228</b>	<b>748</b>	<b>-114</b>	<b>158</b>	<b>-1 125</b>	<b>187</b>

## Balansräkning, Mkr

	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022
Kvartalsöversikt	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Förvaltningsfastigheter	44 202	42 685	41 755	39 810	37 901	36 957	36 210	36 377
Övriga finansiella placeringar	2 688	2 663	2 649	2 259	2 128	2 147	2 125	1 627
Övriga anläggningstillgångar	524	351	332	309	256	205	288	360
Omsättningstillgångar	1 161	1 223	1 636	2 213	1 419	1 232	1 500	887
<b>Summa tillgångar</b>	<b>48 575</b>	<b>46 922</b>	<b>46 372</b>	<b>44 591</b>	<b>41 704</b>	<b>40 541</b>	<b>40 123</b>	<b>39 251</b>
Eget kapital	15 656	15 161	15 047	14 819	14 071	14 185	14 027	15 152
Uppskjutna skatteskulder	4 362	4 257	4 259	4 194	3 960	4 034	4 113	4 427
Derivat	201	206	156	112	115	92	30	70
Räntebärande skulder	26 997	25 792	24 911	24 091	22 226	21 034	20 343	18 560
Ej räntebärande skulder	1 359	1 506	1 999	1 375	1 332	1 196	1 610	1 042
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>48 575</b>	<b>46 922</b>	<b>46 372</b>	<b>44 591</b>	<b>41 704</b>	<b>40 541</b>	<b>40 123</b>	<b>39 251</b>

# ÖVERSIKT PER KVARTAL

## Nyckeltal

	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
<b>Finansiella nyckeltal</b>								
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>	10,7	6,7	7,0	5,0	-0,8	-2,4	-7,7	19,5
Justerad avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>	8,4	8,3	8,8	7,3	8,4	7,8	7,3	8,0
Avkastning på operativt kapital %	5,3	5,5	5,2	5,4	5,7	5,1	5,5	5,9
Soliditet, %	32,2	32,3	32,4	33,2	33,7	35,0	35,0	38,6
Belåningsgrad, % <sup>2</sup>	54,7	52,2	52,5	51,6	51,5	49,7	48,4	45,9
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr <sup>3</sup>	2,8	3,0	3,2	3,6	3,7	5,9	6,1	5,5
Genomsnittlig ränta, %	3,0	2,9	2,9	2,9	2,3	2,1	1,9	1,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,4	3,4	3,7	3,7	3,9	3,9	4,2	4,4
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,2	5,3	5,7	5,9	5,6	5,8	5,8	5,7

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

<sup>2</sup> Nyckeltalen är omräknade bakåt med justering för räntebärande tillgångar.

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

	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>								
Överskottsgrad, %	68,1	67,6	54,7	74,7	70,1	69,2	60,9	75,2
Direktavkastning, %	5,5	5,4	5,3	5,2	5,1	5,0	4,9	5,3
Uthyrningsgrad, %	98,0	97,9	97,3	97,2	97,3	97,2	97,5	97,1
Lokalarea, kvm/1 000	1 155	1 121	1 123	1 131	1 121	1 111	1 102	1 108
Hyra per kvadratmeter, kr	2 452	2 431	2 359	2 267	2 160	2 051	1 999	1 997
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 316	1 108	2 087	1 263	1 482	901	1 661	830
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	44 202	42 685	41 755	39 810	37 901	36 957	36 210	36 377

# RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

## MODERBOLAGET, MKR

### Resultaträkning i sammandrag

	Jan-juni 2024	Jan-juni 2023	Helår 2023
Hysesintäkter	1 464	1 282	2 620
Övriga intäkter	141	146	415
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 605</b>	<b>1 428</b>	<b>3 035</b>
Driftkostnader	-454	-432	-1 015
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-436	-387	-847
<b>Bruttoresultat</b>	<b>715</b>	<b>609</b>	<b>1 173</b>
Central administration	-62	-42	-97
Resultat fastighetsförsäljningar	0	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>653</b>	<b>567</b>	<b>1 076</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Finansnetto	-452	-339	-368
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>201</b>	<b>228</b>	<b>708</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-93
Skatt på periodens resultat	-49	-50	-90
<b>Periodens resultat</b>	<b>152</b>	<b>178</b>	<b>525</b>

### Balansräkning i sammandrag

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	27 684	22 989	25 805
Övriga anläggningstillgångar	3 646	2 616	3 421
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>31 330</b>	<b>25 605</b>	<b>29 226</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 123</b>	<b>1 420</b>	<b>1 639</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>32 453</b>	<b>27 025</b>	<b>30 865</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 512</b>	<b>1 013</b>	<b>1 360</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>1 837</b>	<b>1 745</b>	<b>1 837</b>
Räntebärande skulder	26 962	22 193	24 878
Icke räntebärande skulder	2 142	2 074	2 790
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>32 453</b>	<b>27 025</b>	<b>30 865</b>

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 hanterat 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 2023 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. 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 2024 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.

## 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.

## Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

*Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.*

# DEFINITIONER

Specialfastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets resultat och finansiella ställning. Eftersom företaget 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

### Driftutgifter (OpEx)

Driftutgifter (OpEx) omfattar koncernens direkta kostnader som krävs för säkerställande av tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion. Driftutgifter av byggnadsreparationer som inte har aktiverats i koncernen, samt löpande underhåll. Kostnader för energianvändning är exkluderade. Motsvarar rubriken Underhåll i resultaträkningen

### Gröna obligationer

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

### Kapitalutgifter (CapEx)

Kapitalutgifter (CapEx) utgår ifrån samma definition som IFRS och omfattar ny-, till-, och ombyggnader, övriga värdehöjande investeringar utifrån IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Före avskrivningar, upp- och nedskrivningar samt undantaget verkligt värde. Vidare ingår materiella (IAS 16), immateriella tillgångar (IAS 38) samt tillkommande Nyttjanderätter enligt IFRS 16 Leasing. Goodwill inkluderas inte i de immateriella tillgångarna. Det innebär att nyckeltal för kapitalutgifter totalt består av samtliga investeringar. Andelen som omfattas av taxonomin är hänförligt till investeringar i fastigheter som hyrs ut externt.

### Koldioxid, CO<sub>2</sub>

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.

### Nyckeltal för omsättning

Dessa nyckeltal har definierats som intäkter från fastighetsförvaltningen i koncernens rapport över totalresultat. Omsättningen omfattar totala hyresintäkter och följer den definition av omsättning som anges i redovisningsdirektivet (2013/47EU) om årsbokslut och koncernredovisning. Omsättningen omfattar totala hyresintäkter samt övriga intäkter, exkluderat för övriga intäkter från media samt eventuella skadestånd.

# 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

Delårsrapport januari-september  
Bokslutskommuniké

18 oktober 2024  
Februari 2025

## Årsstämma

Årsstämma i Stockholm

April 2025





# RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Linköping den 12 juli 2024

Eva Landén  
*Styrelseordförande*

Alexandra Laurén  
*Verkställande direktör*

Peter Blomqvist  
*Styrelseledamot*

Britta Dalunde  
*Styrelseledamot*

Mikael Lundström  
*Styrelseledamot*

Siv Malmgren  
*Styrelseledamot*

Lotta Niland  
*Styrelseledamot*

Pierre Olofsson  
*Styrelseledamot*

Åsa Wirén  
*Styrelseledamot*

Tomas Edström  
*Arbetstagarrepresentant*

Kajsa Marsk Rives  
*Arbetstagarrepresentant*

## 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, Göteborg  
Telefon: 010-788 62 00

### **Lund**

Box 4017, 227 21 Lund  
Besöksadress:  
Åldermansgatan 13, Lund  
Telefon: 010-788 62 00

### **Sundsvall**

Box 37, 851 02 Sundsvall  
Besöksadress:  
Sjögatan 15, Sundsvall  
Telefon: 010-788 62 00

### **Örebro**

Besöksadress:  
Trädgårdsgatan 14, Örebro  
Telefon: 010-788 62 00

[info@specialfastigheter.se](mailto:info@specialfastigheter.se)  
[www.specialfastigheter.se](http://www.specialfastigheter.se)

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



**SPECIALFASTIGHETER**  
EN SÄKER VÄRD

Specialfastigheter Sverige AB (Publ)  
Organisationsnummer 556537-5945