

Sammanfattning januari – september 2024

Intäkter, Mkr

2 488

2 206 Mkr Q3 2023

Förvaltningsresultat, Mkr

1 360

1 213 Mkr Q3 2023

Fastighetsvärde, Mkr

46 422

41 740 Mkr 2023-12-31

- **Totala intäkter** ökade med 13 % till 2 488 (2 206) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 12 % till 1 360 (1 213) Mkr
- **Orealiserade värdeförändringar** på fastigheterna uppgick till 727 (-46) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -234 (-165) Mkr
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 1 461 (792) Mkr
- **Fastighetsvärdet** ökade till 46 422 (41 740) Mkr

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Regeringen har godkänt Polisens hyresavtal avseende polishuset i Borås samt Kriminalvårdens hyresavtal gällande kapacitetsökningar vid ett antal anstalter, bl a Skogome, Österåker och Sörbyn
- Överlämning av färdigställda lokaler vid anstalterna Rödjan och Sörbyn

Specialfastigheter i sammandrag

	Juli-sept 2024	Juli-sept 2023	Jan-sept 2024	Jan-sept 2023	Okt 2023- sept 2024	Helår 2023
Totala intäkter, Mkr	868	764	2 488	2 206	3 345	3 063
Förvaltningsresultat, Mkr	537	430	1 360	1 213	1 771	1 624
Periodens resultat, Mkr	851	748	1 461	792	1 689	1 020
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 531	1 263	3 955	3 646	6 042	5 733
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	46 422	39 810	46 422	39 810	46 422	41 740
Överskottsgrad, %*	68,3	69,2	68,3	69,2	68,3	66,9
Direktavkastning, %*	5,3	5,2	5,3	5,3	5,3	5,3
Uthyrningsgrad, %	98,0	97,2	98,0	97,2	98,0	97,3
Belåningsgrad, %	53,9	51,6	53,9	51,6	53,9	52,5
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr*	2,6	3,6	2,6	3,6	2,6	3,2
Andel gröna obligationer, %	12,0	12,1	12,0	12,1	12,0	13,7

* Nyckeltalet beräknas på rullande tolv



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 god soliditet i kombination med statligt ägande och en ägarklausul ger oss en mycket hög kreditvärdighet, AA+ (Standard & Poor's). Genomsnittlig återstående löptid för vår kontraktsportfölj var vid utgången av tredje kvartalet 11,8 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

Vd har ordet

Specialfastigheters förvaltningsverksamhet fortsätter att leverera stabilt. Den beslutade projektportföljen har ökat och produktion pågår i flertalet av projekten, vilket medför att drygt 1,5 Mdkr har investerats under kvartalet.

Hög aktivitet inom projektutveckling

Aktiviteten inom hela bolaget är fortsatt hög och under kvartalet har produktion startats i bland annat Halmstad där vi uppför en ny häktesbyggnad för Kriminalvården. Specialfastigheters beslutade investeringsvolym uppgick vid periodens slut till 35,3 miljarder kronor. Flertalet av Specialfastigheters kunder har ökande behov.

Flera hyresavtal med Kriminalvården har tecknats för kommande kapacitetsökningar och godkänts av regeringen för bland annat anstalterna Skogome, Österåker och Sörbyn. Investeringarna innefattar både ny- och ombyggnation i form av bland annat av boende-, administrations- och sysselsättningsbyggnader. I pågående kapacitetsprojekt har delleveranser skett i form av en färdigställd och överlämnad sysselsättningsbyggnad vid anstalten Rödjan samt en administrationsbyggnad vid anstalten Sörbyn. Sedan årsskiftet har närmare tusen nya anstaltsplatser tillskapats genom dubbelbeläggning.

Breddad kundbas

För drygt två år sedan tog vi tillsammans med Riksarkivet och Skatteverket det första spadtaget för ett nytt centralarkiv utanför Härnösand. Tillsammans med delar av ledningsgruppen besökte jag i slutet av månaden den framväxande byggnaden som ska stå klar 2025 och imponerades av hur klimat och säkerhet står i fokus. Stora delar av byggnaden uppförs med en stomme i trä för att minska koldioxidutsläppen. Projektet är ett gott exempel på hur vi skapar nya affärsmöjligheter och breddar vår kundbas, samtidigt som vi nyttjar vår säkerhetskompetens till att utveckla fastigheter som skyddar och bevarar myndigheters viktiga arkiv.

Stark kapitalmarknad

Kapitalmarknaden för svenska fastighetsbolag har stärkts. Den volym som emitterats hittills i år på marknaden är den högsta sett till de senaste fem åren. Specialfastigheter

har emitterat obligationer uppgående till nästan 5,8 miljarder kronor under 2024, varav drygt 3 miljarder kronor härrör till det tredje kvartalet och som följd har upplåningen i företagscertifikat minskat något.

Motiverade och engagerade medarbetare

Specialfastigheter fortsätter sin utvecklingsresa och vi gör hela tiden förbättringar i organisation och arbetssätt för att kunna leverera det vi åtagit oss. En förutsättning för att lyckas är engagerade och motiverade medarbetare samt att vi uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Det är därför extra roligt att resultatet från vår nyligen genomförda medarbetarundersökning visar höga resultat. Med detta i ryggen går jag stärkt in i nästa kvartal.

Alexandra Laurén,
verkställande direktör



ALEXANDRA LAURÉN, VD

FASTIGHETER FRÅN NORR TILL SÖDER

Specialfastigheters fastighetsportfölj har ett marknadsvärde som uppgår till 46,4 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan har sedan årsskiftet ökat med drygt 8 000 kvm och uppgår nu till en area på cirka 1,2 miljoner kvm. 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 11,8 år.

Äger och förvaltar, antal fastigheter

177

Fastighetsvärde, miljarder kronor

46,4

Antal kommuner vi finns i

>60

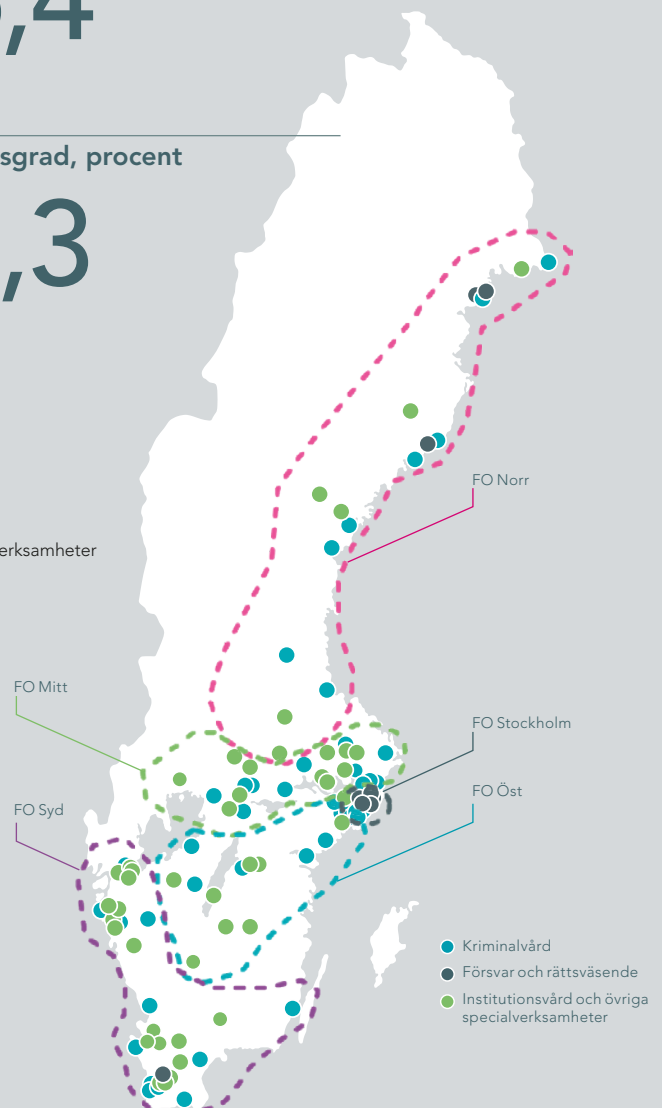
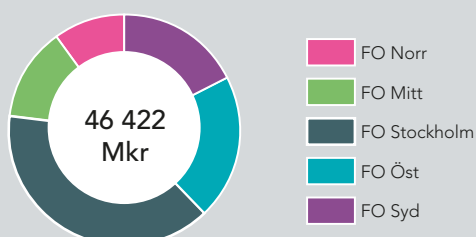
Överskottsgrad, procent

68,3

Hysesintäkter per kundområde



Fastighetsvärde per FO (fastighetsområde)



BESLUTADE INVESTERINGSPROJEKT

Pågående större investeringsprojekt, kvm, per 2024-09-30.

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	Q4 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	Q1 2028
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	Projektering/Produktion	Q2 2027*
KV Mariestad	Mariestad	Kriminalvården	11 302	Projektering/Produktion	Q2 2027
KV Häkte Borås	Borås	Kriminalvården	11 300	Produktion	Q1 2026
KV Sörbyn	Umeå	Kriminalvården	10 692	Projektering/Produktion	Q3 2026*

* 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 35,3 Mdkr vid periodens slut, varav upparbetat ca 10,8 Mdkr. Dessa investeringsprojekt 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 samt under färdigställande. Investeringar i projekt uppgick under niomånadersperioden till drygt 3,9 Mdkr. 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 räkning. Specialfastigheter har färdigställt byggnader vid anstalterna Rödjan och Sörbyn. Vid Statens institutionsstyrelses fastighet Hessleby har Specialfastigheter anpassat lokalyta. 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 tillväxtvolymerna 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 leder till ökat fokus

Eligibility

	Jan-sept 2024, Mkr	Andel ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin (%)	Andel ekonomiska verksamheter som ej omfattas av taxonomin (%)
Omsättning	2 375	100	0
Driftsutgifter (OpEx)	64	100	0
Kapitalutgifter (CapEx)	3 964	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.

på hållbarhetsfrågor inom bolaget, samt har stor påverkan 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). 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 måste vara 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 Q3 2024	Mål 2024
Bäst på säkerhetsfastigheter	<p>En god och etablerad säkerhetskultur.</p> <p>Förbättrat säkerhetsindex* (högre index än vid nollmätning).</p> <p><small>*Säkerhetsindexet är framtaget av Specialfastigheter internt.</small></p>	Nytt mål för 2024	Mäts ej i Q3	Högre än 4,5
Föredöme inom hållbarhet	<p>Vi minskar våra klimatutsläpp i linje med Parisavtalet och ska nå nettonollutsläpp 2045.</p> <p>Minska eller bibehålla de absoluta utsläppen i scope 1 och scope 2 jämfört med 2023 års utfall.</p>	2 580 ton CO ₂ e	Mäts ej i Q3	Utsläppen ska inte överstiga 2 580 ton CO ₂ e
	<p>Bibehålla en god arbetsmiljö.</p> <p>MMI (Motiverad Medarbetarindex) minst 4,0.</p>	MMI 4,0	4,1	MMI minst 4,0
	<p>Vi ska upprätthålla nolltolerans mot mutor och korruption.</p> <p>Inga fall av korruption ska förekomma.</p>	Noll fall av korruption	Noll fall av korruption	Noll fall av korruption
Långsiktig hållbar lönsamhet	<p>Vår verksamhet drivs affärsmässigt och genererar marknadsmässig avkastning.</p> <p>Justerad avkastning på operativt kapital ska över tid uppgå till minst 5 %.</p>	5 %	5 %	Minst 5 % över tid
	<p>Soliditet i intervallet 25–40 %.</p>	32 %	32 %	25–40 %

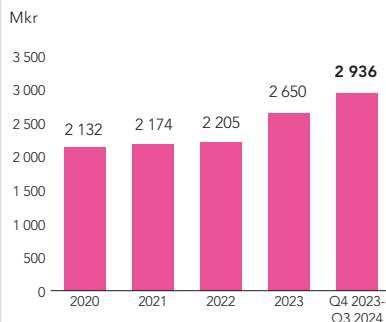
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN, MKR

	Juli-sept 2024	Juli-sept 2023	Jan-sept 2024	Jan-sept 2023	Helår 2023
Hysesintäkter	772	668	2 251	1 965	2 650
Övriga intäkter	96	96	237	241	413
Totala intäkter	868	764	2 488	2 206	3 063
Driftkostnader	-185	-160	-568	-526	-864
Underhåll	-22	-21	-64	-59	-97
Fastighetsskatt	-14	-13	-41	-40	-53
Summa fastighetskostnader	-221	-194	-673	-625	-1 014
Driftöverskott	647	570	1 815	1 581	2 049
Central administration	-24	-21	-86	-63	-97
Finansnetto	-86	-119	-369	-305	-328
Förvaltningsresultat	537	430	1 360	1 213	1 624
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	0	-	-
Värdetförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	689	646	727	-46	-188
Värdetförändring finansiella instrument orealiserade	-150	-61	-234	-165	-140
Resultat före skatt	1 076	1 015	1 853	1 002	1 296
Skatt	-225	-267	-392	-210	-276
Periodens resultat	851	748	1 461	792	1 020
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	851	748	1 461	792	1 020
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	425,50	374,00	730,50	396,00	510,00
Övrigt totalresultat					
Periodens resultat	851	748	1 461	792	1 020
Summa totalresultat för perioden	851	748	1 461	792	1 020
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	851	748	1 461	792	1 020

Femårsöversikt 2020–2024

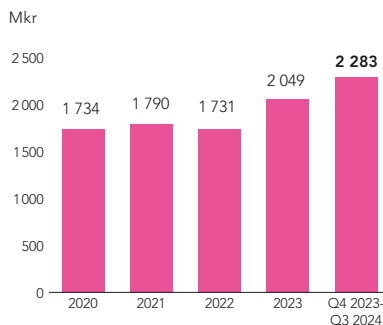
Hysesintäkter

+ 10,8 %



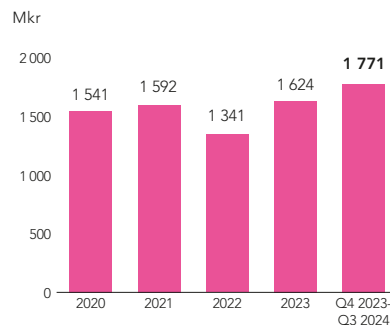
Driftöverskott

+ 11,4 %



Förvaltningsresultat

+ 9,1 %



KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

Totala intäkter **2 488 (2 206) Mkr**

Hysesintäkterna ökade med 15 procent till 2 251 (1 965) Mkr, vilket är främst hänförligt till färdigställda projekt med Kriminalvården och högre hyresnivå till följd av indexjustering mot KPI. Övriga intäkter minskade marginellt till 237 (241) Mkr.

Fastighetskostnader **-673 (-625) Mkr**

Fastighetskostnaderna ökade med 48 Mkr. Kostnaderna steg till följd av en större fastighetsportfölj och ökade driftkostnader.

Driftöverskott 1 815 (1 581) Mkr

Ökade hyresintäkter bidrar till ett högre driftöverskott. Driftöverskottet ökade med 15 procent. Ökningen är främst hänförlig till färdigställda projekt. Överskottsgraden sjönk något till 68,3 (69,2) procent på grund av ökade driftkostnader.

Finansnetto **-369 (-305) Mkr**

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

Förvaltningsresultat **1 360 (1 213) Mkr**

Förvaltningsresultatet är högre än föregående år till följd av ett bättre driftöverskott, men effekten dämpas av en ökad räntekostnad och därmed ett försämrat finansnetto.

Värdeförändringar **493 (-211) Mkr**

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 727 (-46) Mkr och för finansiella instrument till -234 (-165) Mkr. Periodens orealiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av högre byggrättsvärden, nya och omförhandlade avtal samt sänkta direktavkastningskrav. 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 lägre marknadsräntor.

Periodens resultat **1 461 (792) Mkr**

Resultatförbättringen är huvudsakligen hänförlig till ett ökat förvaltningsresultat och av högre orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna. Posten skatt består av aktuell skatt -118 (-130) Mkr och uppskjuten skatt -274 (-80) Mkr.

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

BALANSRÄKNING

KONCERNEN, MKR

	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	46 422	39 810	41 740
Nyttjanderättstillgångar	43	33	33
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	14	22
Derivat	75	180	138
Övriga finansiella placeringar	3 116	2 259	2 649
Övriga långfristiga fordringar	383	82	139
Summa anläggningstillgångar	50 059	42 378	44 721
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	225	23	89
Derivat	27	71	55
Övriga finansiella placeringar	-	492	296
Skattefordran	14	37	26
Övriga fordringar	555	714	768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112	86	57
Likvida medel*	727	790	345
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	15
Summa omsättningstillgångar	1 660	2 213	1 651
Summa tillgångar	51 719	44 591	46 372
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	16 508	14 819	15 047
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skuld nyttjanderätter	43	33	33
Övriga långfristiga räntebärande skulder	24 092	20 037	20 560
Derivat	360	108	156
Uppskjutna skatteskulder	4 533	4 194	4 259
Summa långfristiga skulder	29 028	24 372	25 008
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4 645	4 021	4 318
Leverantörsskulder	190	235	906
Derivat	1	4	8
Övriga skulder	130	197	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 217	943	1 070
Summa kortfristiga skulder	6 183	5 400	6 317
Summa skulder	35 211	29 772	31 325
Summa eget kapital och skulder	51 719	44 591	46 372

* 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

46 422 (41 740) Mkr

Vid periodens utgång uppgick bedömt värde till 46 422 Mkr, vilket är en ökning med 4 682 Mkr sedan årsskiftet. Främsta förklaringen till ökningen är investeringar i ny-, om- och tillbyggnadsprojekt.

Investeringar 3 955 (5 522) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 3 955 Mkr, vilket är en ökning med 496 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Förvärv - (211) Mkr

Inga genomförda förvärv under perioden.

Avyttringar -15 (-) Mkr

Under första kvartalet avyttrades fastigheten Trosa Lövsta 1:33, om ca 9 000 kvm.

Orealiserade värdeförändringar

727 (-188) Mkr

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 727 Mkr och förklaras av högre byggrättsvärden, nya och omförhandlade avtal samt sänkta direktavkastningskrav 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 kontraktsperioden samt kort och långt inflationsantagande lämnas oförändrade. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen uppgår till 5,50 procent, vilket är en minskning med 0,20 procentenheter jämfört med årsskiftet.

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

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr

	2024-09-30	2023-12-31
Verkligt värde vid periodens början	41 740	36 210
Omklassificering tillgångar som innehas för försäljning	15	-15
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	3 955	5 522
+ Förvärv	-	211
- Försäljningar	-15	-
+ Orealiserad värdeförändring	727	-188
Verkligt värde vid periodens slut	46 422	41 740
Orealiserade värdeförändringar	727	-188
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	501	-2 177
varav övrig förändring av driftnetto och investeringar	226	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 kontraktsperioden huvudsakligen mellan 5,00 (5,00) och 5,25 (5,25) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,75 (4,85) och 9,75 (9,75) procent beroende på fastigheternas geografiska läge och kontraktsstruktur.

Övriga finansiella placeringar

3 116 (2 649) Mkr

Övriga finansiella placeringar består i huvudsak av bostadsobligationer är 2 974 (2 576) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 142 (72). Totala placeringar i bostadsobligationer är 2 974 (2 872) Mkr varav 0 (296) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder

28 780 (24 911) Mkr

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 24 135 (20 593) Mkr. Kortfristiga

räntebärande skulder uppgick till 4 645 (4 318) Mkr. I posten räntebärande skulder ingår 2 261 (2 261) Mkr avseende gröna obligationer. I posten ingår också 43 (33) Mkr avseende tillkommande leasingskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång.

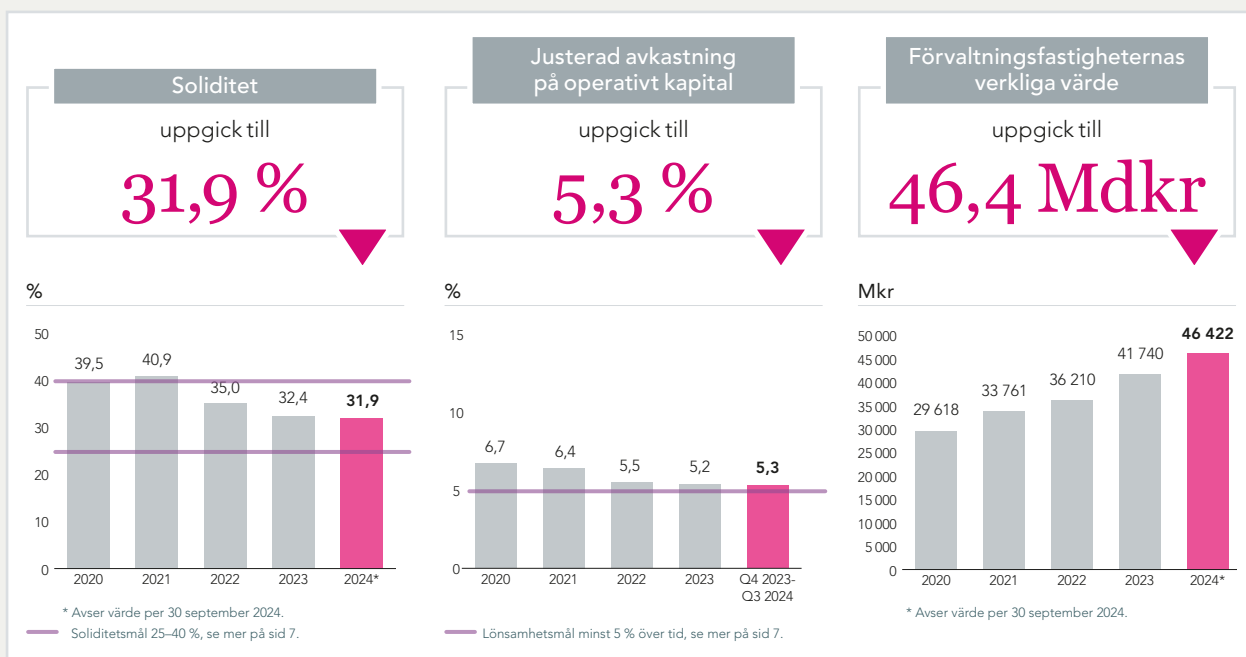
Inom parentes redovisas utgående balans per 2023-12-31.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MKR

	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Belopp vid periodens ingång	15 047	14 027	14 027
Totalresultat för perioden	1 461	792	1 020
Utdelning	-	-	-
Belopp vid periodens utgång	16 508	14 819	15 047
<i>Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier</i>			
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	16 508	14 819	15 047
Minoritetsintressen	-	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.

Femårsöversikt 2020–2024



KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN, MKR

	Jan-sept 2024	Jan-sept 2023	Helår 2023
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	1 815	1 581	2 049
Central administration	-86	-63	-97
Finansnetto	-369	-305	-328
Återläggning kursförändring	-82	21	-91
Återläggning avskrivningar	8	5	6
Betald inkomstskatt	-107	-131	-120
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 179	1 108	1 419
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-220	-249	-396
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-454	-225	389
Summa förändring av rörelsekapital	-674	-474	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	505	634	1 412
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-187	-211
Investering i förvaltningsfastigheter	-3 955	-3 459	-5 522
Avyttring av förvaltningsfastigheter	15	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6	-6	-16
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 946	-3 652	-5 749
Finansieringsverksamheten			
Bostadsobligationer, placerade	-320	-426	-627
Bostadsobligationer, förfallna	309	102	308
Upptagna lån	15 429	14 539	20 958
Amortering av lån	-11 595	-10 791	-16 341
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 823	3 424	4 298
Periodens kassaflöde	382	406	-39
Likvida medel vid årets början	345	384	384
Likvida medel vid periodens slut	727	790	345
Erhållna räntor	42	29	40
Erlagda räntor	-631	-416	-629

FINANS- FÖRVALTNING

Räntebärande skulder

Specialfastigheters upplåning omfattar obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som backup-faciliteter om totalt 7 250 (7 250) Mkr, varav inga är nyttjade vid periodens slut.

Koncernens långfristiga räntebärande skulder utgörs av obligationslån och uppgick vid periodens utgång till 24 092 (20 561) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 645 (4 318) Mkr och består av obligationslån om 3 050 (1 979) Mkr samt företagscertifikat om 1 595 (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 september 2024 uppgick portföljens snittränta för lån och derivat till 3,07 (2,91) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,5 (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 -234 (-165) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med -219 (-69) Mkr och elterminer med -15 (-96) Mkr.

Grön finansiering

Under kvartalet har ingen grön obligation emitterats. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 30 september 2024 till 3 011 Mkr, vilket motsvarar 12,0 procent av Specialfastigheters totala nettolåneskuld.

Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-12-31
Deposition enligt CSA	-	-	-	-
Koncernkontokredit	500	500	-728	-345
Garanterade kreditlöften	7 250	7 250	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	1 600	2 350
MTN-program	35 000	25 000	27 028	22 388
Private Placements	500	500	190	190
Repolån	3 000	3 000	-	-
Placering	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Totalt	48 250	38 250	25 091	21 584

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2024-09-30	2023-09-30
Räntekostnad lån	-616	-402
Valutakursförändring på utländsk upplåning	55	27
Värdeförändring valutaderivat	-55	-27
Räntenetto derivat	4	-8
Kursdifferens placeringar	78	8
Övriga ränteintäkter och kostnader	38	23
Övriga finansiella kostnader	-19	-20
Aktiverad räntekostnad projekt	146	94
Redovisat finansnetto	-369	-305
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-219	-69
Orealiserad värdeförändring elterminer	-15	-96
Totalt finansnetto	-603	-470

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.

Instrumenten marknadsvärderas på balansdagen där värdeförändringen för obligationerna redovisas över finansnetto och värdeförändringen för derivaten i posten "Värdeförändringar finansiella instrument realiserade".

Likvida medel och placeringar

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel. Placering har gjorts i fjorton (fjorton) säkerställda bostadsobligationer med AAA-rating på mellanlång löptid och uppgår till 2 974 (2 761) Mkr. För att minska ränterisken i placeringarna har räntederivat ingåtts.

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	
	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-12-31
2024	2 445	4 318	7 895	8 139	-764	-400	7 131	7 739
2025	2 700	2 700	2 700	2 700	-	-	2 700	2 700
2026	3 262	2 157	2 162	1 557	700	700	2 862	2 257
2027	5 371	5 047	3 677	3 675	1 353	1 355	5 030	5 030
2028	5 626	5 626	4 126	4 126	635	635	4 761	4 761
2029	4 681	1 096	3 525	746	-418	-746	3 107	-
2030	200	200	200	200	-	-	200	200
2031	2 356	1 644	2 356	1 644	-1 606	-1 644	750	-
2032	-	-	-	-	-	-	-	-
2033	-	-	-	-	-	-	-	-
2034 och senare	2 096	2 090	2 096	2 091	100	100	2 196	2 191
Summa	28 737	24 878	28 737	24 878	0	0	28 737	24 878

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	
	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-12-31
	Bostadsobligationer	2 974	2 872	-	-	-	-	2 974
Totalt finansiella placeringar	2 974	2 872	-	-	-	-	2 974	2 872
Ränteswap	-	-	-210	22	-	-	-210	22
Räntevalutaswap	-	-	-117	-76	-	-	-117	-76
Elterminer	67	83	-	-	-	-	67	83
Totalt finansiella derivat	67	83	-327	-54	-	-	-260	29

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

	2024-09-30		2023-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	1 595	1 586	2 338	2 326
Obligationer i fast ränta	18 999	19 318	15 976	15 989
Obligationer i rörlig ränta	5 450	5 629	3 822	3 995
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	246	246	241	241
Obligationer i utländsk valuta	2 447	2 479	2 501	2 527
Totalt	28 737	29 258	24 878	25 078

ÖVERSIKT PER KVARTAL

Resultaträkning, Mkr

	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022
Kvartalsöversikt	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Intäkter från fastighetsförvaltning	868	815	805	857	764	758	684	669
Fastighetskostnader	-221	-222	-231	-389	-194	-220	-211	-262
Driftöverskott	647	593	574	468	570	538	473	407
Central administration	-24	-35	-27	-33	-21	-20	-22	-23
Finansnetto	-86	-123	-160	-24	-119	-117	-69	-56
Förvaltningsresultat	537	435	387	411	430	401	382	328
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	0	0	-	-	-	-	-
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	689	202	-163	-142	646	-538	-154	-1 828
Värdoförändringar finansiella instrument orealiserade	-150	-11	-73	24	-61	-4	-99	90
Resultat före skatt	1 076	626	151	293	1 015	-141	129	-1 410
Skatt	-225	-130	-37	-65	-267	27	29	285
Resultat efter skatt	851	496	114	228	748	-114	158	-1 125

Balansräkning, Mkr

	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022
Kvartalsöversikt	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Förvaltningsfastigheter	46 422	44 202	42 685	41 755	39 810	37 901	36 957	36 210
Övriga finansiella placeringar	3 116	2 688	2 663	2 649	2 259	2 128	2 147	2 125
Övriga anläggningstillgångar	521	524	351	332	309	256	205	288
Omsättningstillgångar	1 660	1 161	1 223	1 636	2 213	1 419	1 232	1 500
Summa tillgångar	51 719	48 575	46 922	46 372	44 591	41 704	40 541	40 123
Eget kapital	16 508	15 657	15 161	15 047	14 819	14 071	14 185	14 027
Uppskjutna skatteskulder	4 533	4 362	4 257	4 259	4 194	3 960	4 034	4 113
Derivat	360	201	206	156	112	115	92	30
Räntebärande skulder	28 780	26 997	25 792	24 911	24 091	22 226	21 034	20 343
Ej räntebärande skulder	1 538	1 358	1 506	1 999	1 375	1 332	1 196	1 610
Summa eget kapital och skulder	51 719	48 575	46 922	46 372	44 591	41 704	40 541	40 123

ÖVERSIKT PER KVARTAL

Nyckeltal

	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, % ¹	10,8	10,7	6,7	7,0	5,0	-0,8	-2,4	-7,7
Justerad avkastning på eget kapital, % ¹	8,9	8,4	8,3	8,8	8,6	8,1	8,9	9,3
Justerad avkastning på operativt kapital %	5,3	5,3	5,5	5,2	5,4	5,7	5,1	5,5
Soliditet, %	31,9	32,2	32,3	32,4	33,2	33,7	35,0	35,0
Belåningsgrad, % ¹	53,9	54,7	53,6	52,5	51,6	51,5	49,7	48,4
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr ²	2,6	2,8	3,0	3,2	3,6	6,9	4,8	6,1
Genomsnittlig ränta, %	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9	2,3	2,1	1,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,5	3,4	3,4	3,7	3,7	3,9	3,9	4,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,2	5,2	5,3	5,7	5,9	5,6	5,8	5,8

¹ Nyckeltal före Q1 2023 är omräknade till nuvarande definition.

² Nyckeltal är omräknade bakåt med ny definition där kassaflödesbaserade finansiella intäkter adderas till rörelsens resultat.

	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, % ¹	68,3	68,1	67,6	66,9	69,2	68,9	69,6	70,5
Direktavkastning, %	5,3	5,5	5,4	5,3	5,2	5,1	5,0	4,9
Uthyrningsgrad, %	98,0	98,0	97,9	97,3	97,2	97,3	97,2	97,5
Lokalarea, kvm/1 000	1 163	1 155	1 121	1 123	1 131	1 121	1 111	1 102
Hyra per kvadratmeter, kr	2 524	2 452	2 431	2 359	2 267	2 160	2 051	1 999
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 531	1 316	1 108	2 087	1 263	1 482	901	1 661
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	46 422	44 202	42 685	41 755	39 810	37 901	36 957	36 210

¹ Nyckeltalet beräknas på rullande tolv.

RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET, MKR

Resultaträkning i sammandrag, Mkr

	Juli-sept 2024	Juli-sept 2023	Jan-sept 2024	Jan-sept 2023	Helår 2023
Hysesintäkter	764	661	2 228	1 943	2 620
Övriga intäkter	97	96	238	242	415
Nettoomsättning	861	757	2 466	2 185	3 035
Driftkostnader	-220	-194	-674	-626	-1 015
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-227	-197	-663	-584	-847
Bruttoresultat	414	366	1 129	975	1 173
Central administration	-25	-22	-87	-64	-97
Resultat fastighetsförsäljningar	-0	-	0	-	-
Rörelseresultat	389	344	1 042	911	1 076
Resultat från finansiella investeringar					
Finansnetto	-286	-219	-738	-558	-368
Resultat efter finansiella poster	103	125	304	353	708
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-93
Skatt på periodens resultat	-23	-27	-72	-77	-90
Periodens resultat	80	98	232	276	525
Summa totalresultat för perioden	80	98	232	276	525

Balansräkning i sammandrag, Mkr

	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	28 935	24 014	25 805
Övriga anläggningstillgångar	4 062	2 795	3 421
Summa anläggningstillgångar	32 997	26 809	29 226
Summa omsättningstillgångar	1 645	2 215	1 639
Summa tillgångar	34 642	29 024	30 865
Eget kapital	1 592	1 111	1 360
Obeskattade reserver	1 837	1 745	1 837
Räntebärande skulder	28 737	24 058	24 878
Icke räntebärande skulder	2 476	2 110	2 790
Summa eget kapital och skulder	34 642	29 024	30 865

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 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. 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 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.

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

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Specialfastigheter Sverige AB (Publ)
Organisationsnummer 556537-5945

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Specialfastigheter Sverige Aktiebolag per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och

god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

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 nettolåneskuld.

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.

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.

DEFINITIONER

Finansiella nyckeltal, forts

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.

Rörelseresultat

Driftöverskott minus kostnader för centraladministration.

Soliditet, %

Eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutningen. Soliditeten visar bolagets kapitalprofil och i hur hög grad bolaget finansierar sig med eget kapital.

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 uthyrd lokal 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 årets investeringar som har aktiverats i balansräkningen. Andelen som omfattas av taxonomin är hänförligt till investeringar i fastigheter som hyrs ut externt.

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.

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.

NYCKELTALS- BERÄKNINGAR

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.

Belåningsgrad %, nyckeltal i sammandrag

	Jan-sept 2024	Jan-sept 2023	Okt 2023-sept 2024	Okt 2022-sept 2023	Helår 2023
Långfristiga räntebärande skulder	24 135	20 069	24 135	20 069	20 593
Kortsfristiga räntebärande skulder	4 645	4 021	4 645	4 021	4 318
Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)	28 780	24 091	28 780	24 091	24 911
Avgår leasingskuld	-43	-	-43	-	-
avgår Kortfristiga lånefordringar					
Bostadsobligationer	-	-492	-	-492	-295
avgår Långfristiga lånefordringar					
Bostadsobligationer	-2 974	-2 258	-2 974	-2 258	-2 350
Avgår kassa	-728	-790	-728	-790	-345
Nettolåneskuld	25 036	20 550	25 036	20 550	21 920
Förvaltningsfastigheter	46 422	39 810	46 422	39 810	41 755
Nettolåningssskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter	53,9	51,6	53,9	51,6	52,5

Räntetäckningsgrad, kasseflödesbaserad, ggr

	Jan-sept 2024	Jan-sept 2023	Okt 2023-Sept 2024	Okt 2022-Sept 2023	Helår 2023
Driftöverskott (rullande tolv)	2 283	1 988	2 283	1 988	2 049
minus kostnader central adm (rullande tolv)	-120	-86	-120	-86	-97
Rörelseresultat (rullande tolv)	2 163	1 902	2 163	1 902	1 953
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåv.)					
Tot. finansiella intäkter (rullande tolv)	459	39	459	39	335
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-217	-8	-217	-8	-133
avgår Kursvinst utlandslån	-189	-27	-189	-27	-162
avgår Positiv värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-	33	-	33	-
Dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)	2 216	1 938	2 216	1 938	1 993
Totala finansiella kostnader (rullande tolv)	851	400	851	400	663
avgår Negativ värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-189	-27	-189	-27	-162
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-	24	-	24	-
avgår Kursförlust utlandslån	-	33	-	33	-
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	179	110	179	110	128
Dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)	841	540	841	540	629
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,6	2,6	3,6	3,2

NYCKELTALS- BERÄKNINGAR

Andel gröna obligationer, %

	Jan-sept 2024	Jan-sept 2023	Okt 2023-sept 2024	Okt 2022-sept 2023	Helår 2023
Gröna obligationer	3 011	2 486	3 011	2 486	3 011
Nettolåneskuld	25 036	20 550	25 036	20 550	21 920
Andel gröna obligationer	12,0	12,1	12,0	12,1	13,7

Justerad avkastning på operativt kapital, % (graf sid 12)

	Okt 2023-Sept 2024	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2021	Helår 2020
Resultat före skatt (rullande tolv)	2 146	1 220	-172	3 772	1 139
Återläggning av orealiserade värdeförändringar fastighet (rullande tolv)	-585	188	1 773	-2 147	459
Återläggning av orealiserade värdeförändring finansiella instrument (rullande tolv)	209	141	-210	-32	-56
Återläggning av finansnetto (finansiella intäkter och kostnader)	393	328	318	141	137
Summa resultat före skatt	2 163	1 877	1 659	17 331	1 678
Nettolåneskuld: Genomsnittliga värden					
Bruttolåneskuld (Obligationslån, Företagscertifikat samt leasingskuld)	28 737	24 911	20 343	15 619	14 282
avgår Likvida medel	-727	-345	-384	-256	-57
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-	-295	-294	-86	-2
avgår Bostadsobligationer	-2 974	-2 350	-2 124	-1 304	-1 128
Summa Nettolåneskuld	25 036	21 920	17 540	13 973	13 097
Eget kapital genomsnitt (IB+UB)/2 motsvarande period	15 663	14 538	14 416	14 804	12 408
Summa operativt kapital	40 669	36 458	31 956	28 777	25 506
Dividerat med genomsnittligt operativt kapital (eget kapital och nettolåneskuld)					
Justerad avkastning på operativt kapital	5,3	5,2	5,5	6,4	6,7

NYCKELTALS- BERÄKNINGAR

Justerad avkastning på eget kapital, %

	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Årets resultat (rullande tolv)	1 689	1 586	976	1 020	-334	3 182	3 055	3 000
Återläggning av Värdeförändringar fastigheter (rullande tolv)	-585	-542	197	188	1 874	-2 441	-2 194	-2 147
Återläggning av Värdeförändringar derivat (rullande tolv)	209	120	114	141	165	-163	-99	-32
Återläggning tillhörande skatt (rullande tolv)	77	87	-64	-68	-420	537	472	449
Justerad avkastning	1 391	1 251	1 224	1 281	1 285	1 114	1 235	1 269
I förhållande till gmsn eget kapital (IB +UB/2 motsv period)	15 663	14 864	14 673	14 537	14 986	13 692	13 941	13 607
Justerad avkastning på eget kapital	8,9	8,4	8,3	8,8	8,6	8,1	8,9	9,3

Justerad avkastning på operativt kapital, %

	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Resultat före skatt (rullande tolv)	2 146	2 085	1 317	1 220	-408	-895	-500	-172
Återläggning av orealiserade värdeförändringar fastighet (rullande tolv)	-585	-542	197	188	1 874	2 631	1 933	1 773
Återläggning av orealiserade värdeförändring finansiella instrument rullande tolv)	209	120	114	141	75	23	-58	-210
Återläggning av finansnetto (finansiella intäkter och kostnader)	393	426	419	328	361	186	317	318
Summa resultat före skatt	2 163	2 088	2 048	1 877	1 902	1 945	1 692	1 659
Nettolåneskuld: Genomsnittliga värden								
Bruttolåneskuld (Obligationslån, Företagscertifikat samt Leasingskuld)	28 780	26 997	25 793	24 911	24 091	22 226	21 034	20 343
avgår Leasingskuld	-43	-36	-33	-	-	-	-	-
avgår Likvida medel	-728	-205	-42	-345	-790	-3	-214	-384
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-	-	-298	-295	-492	-588	-295	-294
avgår Bostadsobligationer	-2 974	-2 582	-2 557	-2 350	-2 258	-2 127	-2 146	-2 124
Summa Nettolåneskuld	25 036	24 175	22 863	21 920	20 550	19 507	18 378	17 540
Eget kapital genomsnitt (IB+UB)/2 motsvarande period	15 663	14 864	14 673	14 538	14 986	14 519	14 676	14 416
Summa operativt kapital	40 669	39 038	37 536	36 458	35 436	34 026	33 054	31 956
Dividerat med genomsnittligt operativt kapital (eget kapital och nettolåneskuld)								
Justerad avkastning på operativt kapital	5,3	5,3	5,5	5,2	5,4	5,7	5,1	5,5

NYCKELTALS- BERÄKNINGAR

Belåningsgrad %, per kvartal

	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Långfristiga räntebärande skulder	24 135	21 409	20 478	20 593	20 069	17 720	16 073	15 403
Kortfristiga räntebärande skulder	4 665	5 588	5 315	4 318	4 021	4 506	4 961	4 940
Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)	28 780	26 997	25 793	24 911	24 091	22 226	21 034	20 343
Avgår leasingskuld	-43	-36	-33	-	-	-	-	-
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-	-	-298	-295	-492	-588	-295	-294
avgår Långfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-2 974	-2 582	-2 557	-2 350	-2 258	-2 127	-2 146	-2 124
Avgår kassa	-728	-205	-42	-345	-790	-3	-214	-384
Nettolåneskuld	25 036	24 175	22 863	21 920	20 550	19 507	18 378	17 540
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde)	46 422	44 202	42 685	41 755	39 810	37 901	36 957	36 210
Belåningsgrad, %	53,9	54,7	53,6	52,5	51,6	51,5	49,7	48,4

Räntetäckningsgrad, kasseflödesbaserad, ggr per kvartal

	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022
	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4
Driftöverskott (rullande tolv)	2 283	2 206	2 151	2 049	1 988	1 861	1 770	1 731
minuskostnader för central administration (rullande tolv)	-120	-117	-102	-97	-86	-80	-78	-72
Rörelseresultat (rullande tolv)	2 163	2 089	2 048	1 953	1 902	1 782	1 692	1 659
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)								
Totala finansiella intäkter (rullande tolv)	459	268	263	335	38	161	193	108
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-216	-145	-110	-133	-8	-7	-22	-
avgår Kursvinst utlandslån	-189	-73	-109	-162	-27	-88	-72	-
avgår Positiv värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-	-3	-	-	33	-38	-75	-90
	2 216	2 135	2 092	1 993	1 938	1 810	1 716	1 678
Dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)								
Totala finansiella kostnader (rullande tolv)	851	693	682	663	400	297	510	426
avgår Negativ värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-189	-73	-109	-162	-27	-88	-72	-100
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-	-15	-17	-	24	-	-57	-90
avgår Kursförlust utlandslån	-	-3	-	-	33	-	-75	-
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	179	167	150	128	110	53	55	37
	841	769	707	629	540	263	360	273
Dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)								
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,8	3,0	3,2	3,6	6,9	4,8	6,1

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

Bokslutskommuniké

10 februari 2025

Årsstämma

Årsstämma i Stockholm

28 april 2025



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
www.specialfastigheter.se

www.linkedin.com/company/specialfastigheter-sverige-ab

