

Sammanfattning januari – december 2024

Intäkter, Mkr

3 502

3 063 Mkr 2023

Förvaltningsresultat, Mkr

1 713

1 624 Mkr 2023

Marknadsvärde, Mkr

51 915

41 740 Mkr 2023-12-31

- **Totala intäkter** ökade med 14 % till 3 502 (3 063) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 5 % till 1 713 (1 624) Mkr
- **Orealiserade värdeförändringar** på fastigheterna uppgick till 4 486 (-188) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -117 (-140) Mkr
- **Årets resultat efter skatt** uppgick till 4 822 (1 020) Mkr
- **Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter** ökade till 51 915 (41 740) Mkr
- **Utdelning** som beslutas på årsstämman i april 2025 föreslås uppgå till 0 (0) Mkr

Väsentliga händelser under och efter fjärde kvartalet

- Nya och omförhandlade hyresavtal för bland annat anstalterna Saltvik och Kumla samt för häktet i Huddinge.
- Överlämning av färdigställda byggnader vid anstalterna Rödjan och Tidaholm.
- Två gröna obligationer om totalt 1,75 miljarder kronor har emitterats.
- Byggbolaget Serneke Sverige AB gick i konkurs i januari. Specialfastigheter har Serneke som entreprenör i tre pågående projekt och utreder konsekvenserna.

Specialfastigheter i sammandrag

	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Helår 2024	Helår 2023
Totala intäkter, Mkr	1 014	857	3 502	3 063
Förvaltningsresultat, Mkr	354	411	1 713	1 624
Periodens resultat, Mkr	3 360	228	4 822	1 020
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 869	2 087	5 824	5 733
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	51 915	41 740	51 915	41 740
Överskottsgrad, %	68,9	66,9	68,9	66,9
Direktavkastning, %	5,1	5,3	5,1	5,3
Uthyrningsgrad, %	98,1	97,3	98,1	97,3
Belåningsgrad, %	50,0	52,4	50,0	52,4
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	2,7	3,2	2,7	3,2
Andel gröna obligationer, %	15,4	13,8	15,4	13,8



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 och högst rating av alla svenska fastighetsbolag, AA+ (S&P). Betyget bekräftades av S&P i december 2024. Genomsnittlig återstående löptid för vår kontraktportfölj är 13,4 år vid utgången av 2024, vilket innebär en fortsatt långsiktig trygghet för bolaget. När möjlighet ges emitterar vi gröna obligationer under vårt gröna ramverk.

Vårt uppdrag

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

Vår affärsidé

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

Våra strategiska målområden

- Bäst på säkerhetsfastigheter
- Föredöme inom hållbarhet
- Långsiktig lönsamhet

Vår vision
Säkra fastigheter
för ett tryggare
samhälle

Vd har ordet

Året som gått har präglats av en stark efterfrågan på marknaden och att vår projektportfölj är fortsatt stor samtidigt som vi färdigställt ett flertal projekt. Det är med tacksamhet jag blickar tillbaka på 2024 och jag är stolt och glad över den förändringsresa vi gör tillsammans i bolaget och det goda samarbetet vi har med våra kunder.

Färdigställda lokaler ger ökade hyresintäkter

Specialfastigheter är en långsiktig aktör som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter. Bolaget har fortsatt god tillväxt i hyresintäkter och driftöverskott, vilka ökat med 15 respektive 18 procent i jämförelse med föregående år. Det är glädjande då detta främst är drivet av färdigställande av nya lokaler som våra kunder tillträtt och bidrar starkt till att förvaltningsresultatet ökar från 1 624 till 1 713 miljoner kronor, trots något högre administrationskostnader och ökade räntekostnader.

Projekt för långsiktigt värdeskapande

Vid årets slut hade Specialfastigheter en beslutad projektportfölj om 32 miljarder kronor med projekt i olika faser. Genom projektutveckling utvecklar vi effektiva och ändamålsenliga lokaler till våra kunder och genererar långsiktig tillväxt i vår fastighetsportfölj. Färdigställda projekt bidrar starkt till att fastigheternas värde ökat till närmare 52 miljarder kronor, en tillväxt på drygt 10 miljarder kronor under året.

Under 2024 har vi för Kriminalvården tillskapat närmare 1 500 anstaltsplatser i olika kapacitetsökningsprojekt, varav drygt 1 000 är dubbelbeläggningsplatser. Under det fjärde kvartalet har vi överlämnat sysselsättnings- och personalbyggnader vid anstalten Rödjan samt två boendehus och en sysselsättningsbyggnad vid anstalten Tidaholm. Vi har också med samma kund tecknat flera hyresavtal, bland annat omförhandlat hyresavtal för anstalterna Saltvik, Kumla och Huddinge där hyresförhållandet förlängts med tio år från den tidpunkt då avtalen förfaller. Vidare har ytterligare ett långt hyresavtal ingåtts för kommande kapacitetsökningar vid anstalten Österåker avseende boende- och sysselsättningsbyggnader.

Goda förutsättningar för fortsatt grön finansiering

Under hösten har Specialfastigheter uppdaterat sitt ramverk för gröna obligationer. Det innehåller bland annat krav på energiprestanda utifrån EU:s taxonomi, klimatriskanalys och att byggnaderna ska vara byggda i enlighet med certifieringssystemet Miljöbyggnad, minst nivå silver, eller motsvarande. Den kontinuerliga utvecklingen med fokus på hållbarhet gör att det finns goda förutsättningar för fortsatt grön finansiering och för att bidra till en grön

omställning. I samband med uppdateringen av ramverket emitterades två gröna obligationer om totalt 1,75 miljarder kronor.

Framtidsanpassning med nya strategin

När jag blickar framåt ser utsikterna för Specialfastigheter stabila ut, med fortsatt stor efterfrågan inom säkerhetsfastigheter och goda möjligheter till mer hållbar finansiering. För att möta den höga tillväxten i bolagets projektportfölj och fastighetsbestånd på ett effektivt och säkert sätt antog vi under året en ny strategi. Där fokuserar vi på tre mål: att uppnå minst 5 procents avkastning på operativt kapital, att nå nettonollutsläpp i verksamheten till år 2045 och att bibehålla och stärka bolagets position som den ledande aktören inom säkerhetsfastigheter i Sverige. Strategin är utformad för att kombinera ekonomisk lönsamhet med hållbarhet och samhällsnytta.

Avslutningsvis vill jag tacka alla medarbetare, kunder, leverantörer och samarbetspartners. Det är vårt gemensamma engagemang, samarbete och förtroende som gör att vi lyckas tillsammans och jag ser fram emot att fortsätta detta arbete med er under 2025.

Alexandra Laurén,
verkställande direktör



ALEXANDRA LAURÉN, VD

FASTIGHETER FRÅN NORR TILL SÖDER

Specialfastigheters fastighetsportfölj har ett marknadsvärde som uppgår till nära 52 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 Trelleborg i söder till Haparanda i norr, och fastighetsorganisationen är uppdelad i fem fastighetsområden (FO). Uthyrningsgraden uppgår till 98,1 procent och den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 13,4 år.

Äger och förvaltar, antal fastigheter

176

Fastighetsvärde, miljarder kronor

51,9

Antal kommuner vi finns i

>60

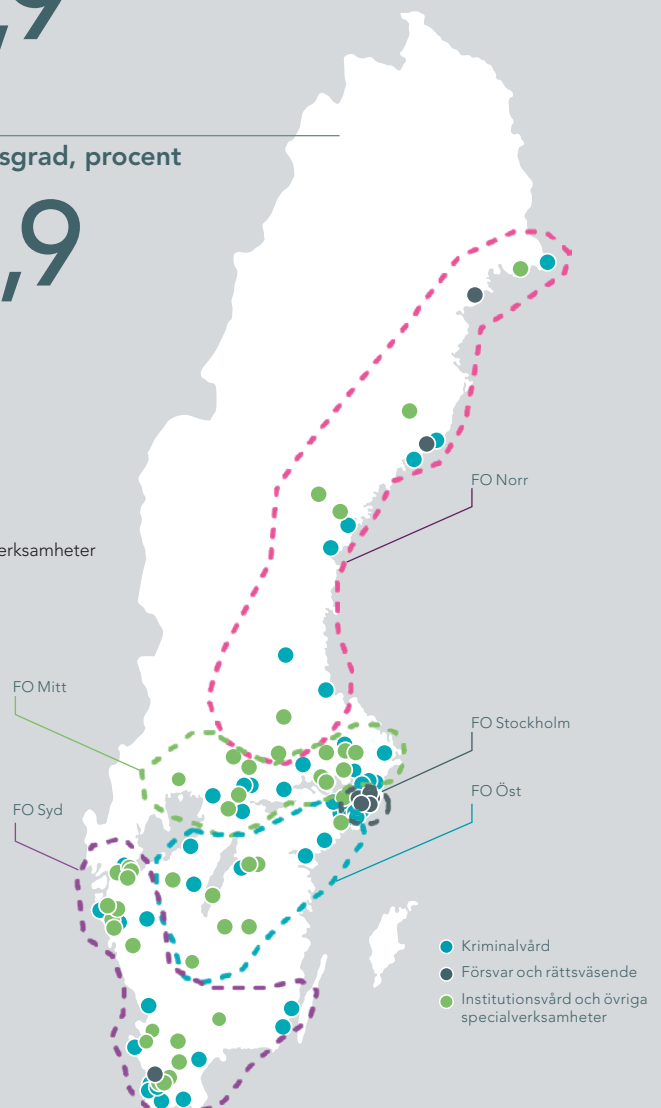
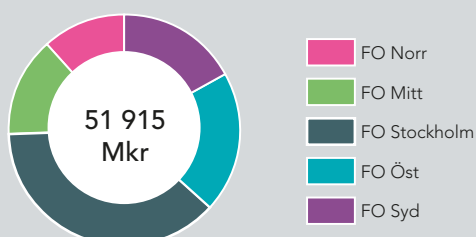
Överskottsgrad, procent

68,9

Hysesintäkter per kundområde



Fastighetsvärde per FO (fastighetsområde)



BESLUTADE INVESTERINGSPROJEKT

Pågående större investeringsprojekt, kvm, per 2024-12-31

Projektnamn	Ort	Kund	Area, kvm ¹	Status	Beräknat projektavslut
KV Trelleborg	Trelleborg	Kriminalvården	53 500	Projektering	Q2 2031 ²
KV Kalmar Syd	Kalmar	Kriminalvården	36 000	Projektering	Q2 2030 ²
KV Tidaholm	Tidaholm	Kriminalvården	38 500	Projektering/Produktion	Q4 2030 ²
KV Skogome	Göteborg	Kriminalvården	34 000	Produktion	Q4 2028 ²
Centralarkivet	Härnösand	Riksarkivet	30 600	Produktion	Q4 2025
KV Österåker	Österåker	Kriminalvården	24 400	Projektering/Produktion	Q2 2027 ²
KV Rödjan	Mariestad	Kriminalvården	22 800	Projektering/Produktion	Q2 2026 ²
Nytt polishus Borås	Borås	Polismyndigheten	17 600	Projektering	Q1 2028
Nytt polishus Malmö	Malmö	Polismyndigheten	15 500	Produktion	Q2 2026
KV Skenäs	Norrköping	Kriminalvården	15 300	Projektering/Produktion	Q3 2026 ²
KV Mariestad	Mariestad	Kriminalvården	14 900	Projektering/Produktion	Q2 2027
KV Halmstad	Halmstad	Kriminalvården	12 600	Produktion	Q2 2026
KV Häkte Borås	Borås	Kriminalvården	11 300	Produktion	Q1 2026
KV Sörbyn	Umeå	Kriminalvården	10 700	Projektering/Produktion	Q3 2026 ²

¹ Area inkluderar inte renovering

² 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 32 Mdkr vid periodens slut, varav 9,2 Mdkr upparbetat från start. 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. Investeringar i projekt uppgår 2024 till 5,6 Mdkr, till dessa kommer investeringar om 0,2 Mdkr i underhåll. Föregående räkenskapsår var totala investeringar 5,5 Mdkr. Under kvartalet har ett antal hyresgrundande projekt eller delprojekt färdigställts för Kriminalvårdens räkning. Specialfastigheter har färdigställt byggnader vid anstalterna Rödjan och Tidaholm. 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 mål är att ha nettonollutsläpp 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-dec 2024, Mkr	Andel ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin (%)	Andel ekonomiska verksamheter som ej omfattas av taxonomin (%)
Omsättning	3 343	100	0
Driftsutgifter (OpEx)	112	100	0
Kapitalutgifter (CapEx)	5 838	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. Merparten av bolagets omsättning och drift kommer från den ekonomiska aktiviteten 7.7, *Förvärv och ägande av byggnader*.

ÖVERGRIPANDE STRATEGISKA MÅL

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

Strategiska målområden	Övergripande mål	Utfall 2023	Utfall 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 under Q1 2025	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	2 865 ton CO ₂ e	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	MMI 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>	5,4%	5,3%	Minst 5 % över tid
	<p>Soliditet i intervallet 25–40 %.</p>	32,4 %	34,5 %	25–40 %

Utdelningspolicy

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

Utdelning, Mkr

År	2020	2021	2022	2023	2024
	604	634	0	0	0*

Totalt utdelat under 5 år: 1 238 Mkr.

* Föreslagen utdelning beslutas på årsstämman i april 2025.

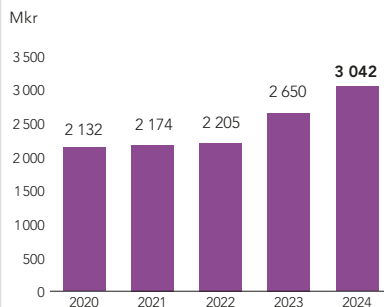
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN, MKR

	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Helår 2024	Helår 2023
Hysesintäkter	791	685	3 042	2 650
Övriga intäkter	223	172	460	413
Totala intäkter	1 014	857	3 502	3 063
Driftkostnader	-354	-339	-923	-864
Underhåll	-48	-37	-112	-97
Fastighetsskatt	-14	-13	-55	-53
Fastighetskostnader	-416	-389	-1 090	-1 014
Driftöverskott	598	468	2 412	2 049
Central administration	-35	-33	-121	-97
Finansnetto	-209	-24	-578	-328
Förvaltningsresultat	354	411	1 713	1 624
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	0	-	0	-
Värdetförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	3 758	-142	4 486	-188
Värdetförändring finansiella instrument orealiserade	117	24	-117	-140
Resultat före skatt	4 229	293	6 082	1 296
Skatt	-869	-65	-1 260	-276
Periodens resultat	3 360	228	4 822	1 020
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 360	228	4 822	1 020
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	1 680,00	114,00	2 411,00	510,00
Övrigt totalresultat				
Periodens resultat	3 360	228	4 822	1 020
Totalresultat för perioden	3 360	228	4 822	1 020
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 360	228	4 822	1 020

Femårsöversikt 2020–2024

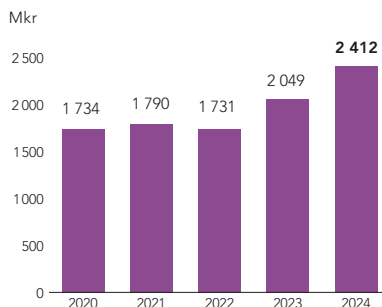
Hysesintäkter
jämfört med föregående år

+ 14,8 %



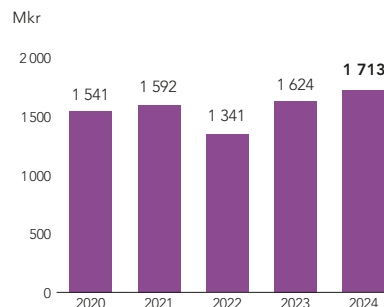
Driftöverskott
jämfört med föregående år

+ 17,7 %



Förvaltningsresultat
jämfört med föregående år

+ 5,5 %



KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

Totala intäkter

3 502 (3 063) Mkr

Hysesintäkterna ökade med 14,7 procent till 3 042 (2 650) Mkr, vilket främst är hänförligt till färdigställda projekt med Kriminalvården och högre hyresnivå till följd av indexjustering mot KPI. Övriga intäkter ökade till 460 (413) Mkr förklarar av högre volym avseende kundanpassningar.

Fastighetskostnader

-1 090 (-1 014) Mkr

Fastighetskostnaderna ökade med 76 Mkr, vilket förklaras av en högre volym kundanpassningar och en växande fastighetsportfölj.

Driftöverskott

2 412 (2 049) Mkr

Ökade hyresintäkter bidrar till ett högre driftöverskott. Driftöverskottet ökade med 17,7 procent och över-skottsgraden ökade till 68,9 (66,9) procent.

Finansnetto

-578 (-328) Mkr

Förändringen i finansnettot är hänförlig till en större räntebärande skuld och högre genomsnittlig ränta under året. För mer information se sidan 14.

Förvaltningsresultat

1 713 (1 624) Mkr

Förvaltningsresultatet är högre än föregående år till följd av ett förbättrat driftöverskott, men dämpas av ett ökat finansnetto och något högre administrationskostnader.

Värdeförändringar

4 369 (-328) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 4 486 (-188) Mkr och för finansiella instrument till -117 (-140) Mkr. Periodens orealiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av nya och omförhandlade avtal, samt sänkta avkastningskrav och indexjustering mot KPI. Värdeförändringar i finansiella instrument är en följd av lägre elpriser och lägre marknadsräntor. För mer information se sidan 11.

Årets resultat

4 822 (1 020) Mkr

Årets resultat ökar vilket huvudsakligen är hänförligt till positiva orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna. Posten skatt består av aktuell skatt -83 (-131) Mkr och uppskjuten skatt -1 177 (-145) Mkr. Förändringen av uppskjuten skatt är främst hänförlig till orealiserad värdeförändring.

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

BALANSRÄKNING

KONCERNEN, MKR

	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	51 915	41 740
Nyttjanderättstillgångar	42	33
Övriga materiella anläggningstillgångar	26	22
Derivat	94	138
Övriga finansiella placeringar	3 656	2 649
Övriga långfristiga fordringar	436	139
Summa anläggningstillgångar	56 169	44 721
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	341	89
Derivat	17	55
Övriga finansiella placeringar	-	296
Skattefordran	33	26
Övriga fordringar	465	768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80	57
Likvida medel*	293	345
Tillgångar som innehas för försäljning	135	15
Summa omsättningstillgångar	1 364	1 651
Summa tillgångar	57 534	46 372
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa eget kapital	19 869	15 047
Skulder		
Långfristiga skulder		
Räntebärande skuld nyttjanderätter	42	33
Övriga långfristiga räntebärande skulder	25 847	20 560
Derivat	247	156
Uppskjutna skatteskulder	5 436	4 259
Summa långfristiga skulder	31 572	25 008
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	3 896	4 318
Leverantörsskulder	955	906
Derivat	2	8
Övriga skulder	30	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 209	1 070
Summa kortfristiga skulder	6 092	6 317
Summa skulder	37 664	31 325
Summa eget kapital och skulder	57 534	46 372

* På balansdagen har vi utnyttjat (-) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 500 (500) Mkr. Dessutom outnyttjade garanterade kreditlöften om 8 250 (7 250) Mkr.

KOMMENTARER BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

51 915 (41 740) Mkr

Vid periodens utgång uppgick bedömt värde till 51 915 Mkr, vilket är en ökning med 10 175 Mkr sedan årsskiftet. Främsta förklaringen till ökningen är investeringar i ny-, om- och tillbyggnadsprojekt om 5 818 Mkr och orealiserade värdeförändring om 4 486 Mkr.

Investeringar 5 818 (5 522) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 5 818 Mkr, vilket är en ökning med 296 Mkr jämfört med föregående år.

Förvärv 6 (211) Mkr

Mindre markområden i Borås och Luleå har förvärvats under perioden.

Avyttringar - (-) Mkr

Inga avyttringar av förvaltningsfastigheter har skett under perioden.

Orealiserade värdeförändringar

4 486 (-188) Mkr

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till 4 486 Mkr och förklaras främst av nya och omförhandlade avtal samt sänkta avkastningskrav och indexjustering mot KPI. Kalkylräntan för kassaflöden under kontraktperioden är oförändrad. Kort inflationsantagande justeras ner till 1,0 procent och långt inflationsantagande lämnas oförändrade på 2,0 procent. Den genomsnittliga direktavkastningen för fastighetsportföljen uppgår till 5,40 procent.

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Informationen om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr

	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde vid periodens början	41 740	36 210
Omklassificering tillgångar som innehas för försäljning	-135	-15
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	5 818	5 522
+ Förvärv	6	211
- Försäljningar	-	-
+ Orealiserad värdeförändring	4 486	-188
Verkligt värde vid periodens slut	51 915	41 740
Orealiserade värdeförändringar	4 486	-188
varav förändrad kalkylränta och direktavkastning	1 127	-2 177
varav övrig förändring av driftnetto och investeringar	3 359	1 989

av med extern värderare. För att kvalitetssäkra den interna värderingen har den jämförts med en extern värdering av 22 (12) objekt, motsvarande 72 (56) procent av det totala värdet per den 31 december 2024. 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 4,65 (4,85) och 9,50 (9,75) procent beroende på fastigheternas läge, standard och kontraktsstruktur.

Övriga finansiella placeringar

3 656 (2 649) Mkr

Övriga finansiella placeringar består i huvudsak av bostadsobligationer om 3 442 (2 576) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 213 (72). Totala placeringar i bostadsobligationer är 3 442 (2 576) Mkr varav 0 (296) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Tillgångar som innehas för försäljning 135 (15) Mkr

Frånträde har skett under första kvartalet av ca 9 000 kvm avseende fastig-

heten Trosa Lövsta 1:33. Under fjärde kvartalet har avtal undertecknats för försäljning av 7 000 kvm avseende fastigheten Kristianstad Vä 147:3 med frånträde under första kvartalet 2025.

Räntebärande skulder

29 785 (24 911) Mkr

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 25 889 (20 593) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 896 (4 318) Mkr. I posten räntebärande skulder ingår 4 010 (3 047) Mkr avseende gröna obligationer. I posten ingår också 42 (33) Mkr avseende tillkommande leasingskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång.

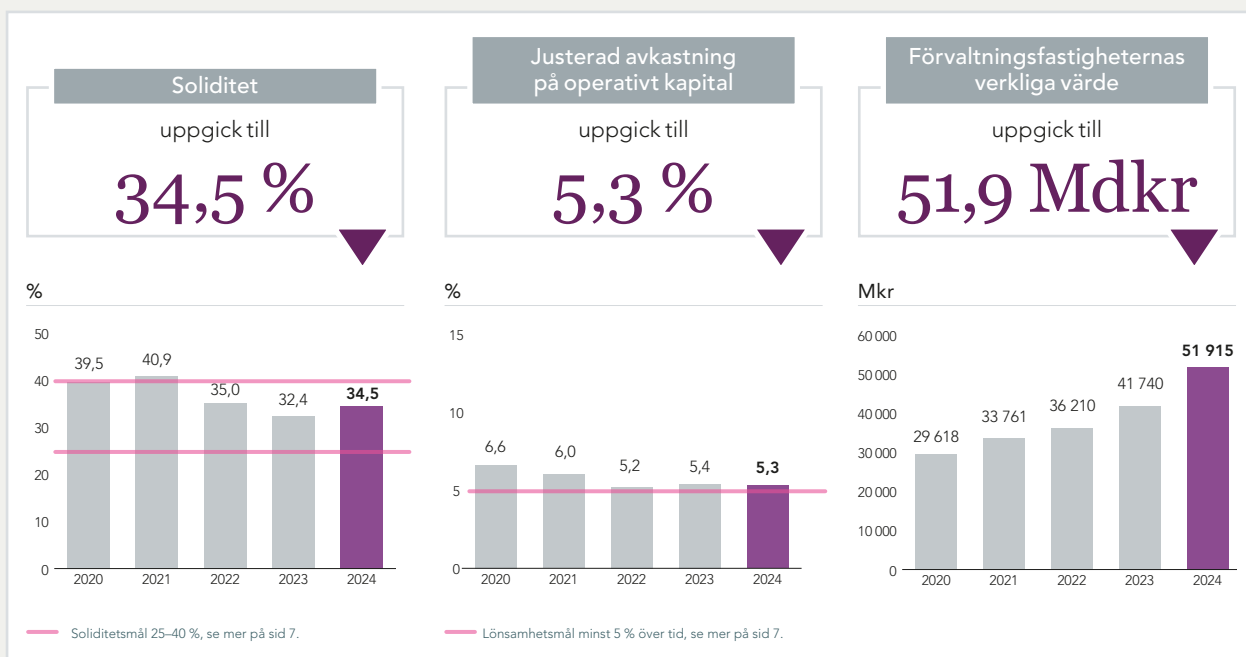
Inom parentes redovisas utgående balans per 2023-12-31.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MKR

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid periodens ingång	15 047	14 027
Totalresultat för perioden	4 822	1 020
Utdelning	-	-
Belopp vid periodens utgång	19 869	15 047
<i>Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier</i>		
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	19 869	15 047
Minoritetsintressen	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.

Femårsöversikt 2020–2024



KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN, MKR

	Helår 2024	Helår 2023
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	2 412	2 049
Central administration	-121	-97
Finansnetto	-578	-328
Återläggning kursförändring	-45	-91
Återläggning avskrivningar	10	6
Betald inkomstskatt	-90	-120
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 588	1 419
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-269	-396
Förändring av övriga kortfristiga skulder	203	389
Summa förändring av rörelsekapital	-66	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 522	1 412
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-6	-211
Investering i förvaltningsfastigheter	-5 818	-5 522
Avyttring av förvaltningsfastigheter	15	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15	-16
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 824	-5 749
Finansieringsverksamheten		
Bostadsobligationer, placerade	-829	-627
Bostadsobligationer, förfallna	309	308
Upptagna lån	20 856	20 958
Amortering av lån	-16 086	-16 341
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 250	4 298
Periodens kassaflöde	-52	-39
Likvida medel vid årets början	345	384
Likvida medel vid periodens slut	293	345
Erhållna räntor	61	40
Erlagda räntor	-836	-629

FINANS- FÖRVALTNING

Räntebärande skulder

Specialfastigheters upplåning omfattar obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som backup-faciliteter om totalt 8 250 (7 250) Mkr, varav inga är nyttjade vid periodens slut.

Koncernens långfristiga räntebärande skulder utgörs av obligationslån och uppgick vid periodens utgång till 25 889 (20 593) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 896 (4 318) Mkr och består av obligationslån om 2 700 (1 979) Mkr samt företagscertifikat om 1 196 (2 338) Mkr.

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

Den 31 december 2024 uppgick portföljens snittränta för lån och derivat till 2,87 (2,91) procent och den genom snittliga räntebindningstiden var 3,6 (3,7) år. Kapitalbindningstiden var 4,9 (5,2) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,4 (5,7) år.

Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -117 (-140) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med -99 (-59) Mkr och elterminer med -18 (-81) Mkr.

Grön finansiering

Under kvartalet har två gröna obligationer emitterats. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 31 december 2024 till 4 010 Mkr, vilket motsvarar 15,4 procent av Specialfastigheters totala nettolåneskuld.

Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Deposition enligt CSA	-	-	-	-
Koncernkontokredit	500	500	-293	-345
Garanterade kreditlöften	8 250	7 250	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	1 200	2 350
MTN-program	35 000	25 000	28 428	22 388
Private Placements	500	500	190	190
Repolån	3 500	3 000	-	-
Placering	-3 500	-3 000	-3 500	-3 000
Totalt	49 250	38 250	26 025	21 584

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnad lån	-799	-572
Valutakursförändring på utländsk upplåning	51	162
Värdeförändring valutaderivat	-51	-162
Räntenetto derivat	-29	-18
Kursdifferens placeringar	37	127
Övriga ränteintäkter och kostnader	55	33
Övriga finansiella kostnader	-32	-26
Aktiverad räntekostnad projekt	190	128
Redovisat finansnetto	-578	-328
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-99	-59
Orealiserad värdeförändring elterminer	-18	-81
Totalt finansnetto	-695	-468

Rating

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) bekräftade per den 19 december 2024 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 femton (fjorton) säkerställda bostadsobligationer med AAA-rating på

mellanlång löptid och uppgår till 3 442 (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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
2024	-	4 318	-	8 139	-	-400	-	7 739
2025	3 896	2 700	9 846	2 700	-1 260	-	8 586	2 700
2026	3 264	2 157	2 164	1 557	700	700	2 864	2 257
2027	5 373	5 047	3 679	3 675	1 351	1 355	5 030	5 030
2028	5 626	5 626	4 126	4 126	635	635	4 761	4 761
2029	5 932	1 096	4 276	746	81	-746	4 357	-
2030	200	200	200	200	-	-	200	200
2031	3 357	1 644	3 357	1 644	-1 607	-1 644	1 750	-
2032	-	-	-	-	-	-	-	-
2033	-	-	-	-	-	-	-	-
2034 och senare	2 096	2 090	2 096	2 091	100	100	2 196	2 191
Summa	29 744	24 878	29 744	24 878	0	0	29 744	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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	Bostadsobligationer	3 442	2 872	-	-	-	-	3 442
Totalt finansiella placeringar	3 442	2 872	-	-	-	-	3 442	2 872
Ränteswap	-	-	-77	22	-	-	-77	22
Räntevalutaswap	-	-	-126	-76	-	-	-126	-76
Elterminer	65	83	-	-	-	-	65	83
Totalt finansiella derivat	65	83	-203	-54	-	-	-138	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

	2024-12-31		2023-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	1 196	1 192	2 338	2 326
Obligationer i fast ränta	19 902	19 984	15 976	15 989
Obligationer i rörlig ränta	5 949	6 041	3 822	3 995
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	246	246	241	241
Obligationer i utländsk valuta	2 451	2 469	2 501	2 527
Totalt	29 744	29 932	24 878	25 078

ÖVERSIKT PER KVARTAL

Resultaträkning, Mkr

	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
Kvartalsöversikt	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Intäkter från fastighetsförvaltning	1 014	868	815	805	857	764	758	684
Fastighetskostnader	-416	-221	-222	-231	-389	-194	-220	-211
Driftöverskott	598	647	593	574	468	570	538	473
Central administration	-35	-24	-35	-27	-33	-21	-20	-22
Finansnetto	-209	-86	-123	-160	-24	-119	-117	-69
Förvaltningsresultat	354	537	435	387	411	430	401	382
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	0	-	0	0	-	-	-	-
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	3 758	689	202	-163	-142	646	-538	-154
Värdoförändringar finansiella instrument orealiserade	117	-150	-11	-73	24	-61	-4	-99
Resultat före skatt	4 229	1 076	626	151	293	1 015	-141	129
Skatt	-869	-225	-130	-37	-65	-267	27	29
Resultat efter skatt	3 360	851	496	114	228	748	-114	158

Balansräkning, Mkr

	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
Kvartalsöversikt	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Förvaltningsfastigheter	51 915	46 422	44 202	42 685	41 755	39 810	37 901	36 957
Övriga finansiella placeringar	3 656	3 116	2 688	2 663	2 649	2 259	2 128	2 147
Övriga anläggningstillgångar	598	521	524	351	332	309	256	205
Omsättningstillgångar	1 364	1 660	1 161	1 223	1 636	2 213	1 419	1 232
Summa tillgångar	57 534	51 719	48 575	46 922	46 372	44 591	41 704	40 541
Eget kapital	19 869	16 508	15 657	15 161	15 047	14 819	14 071	14 185
Uppskjutna skatteskulder	5 436	4 533	4 362	4 257	4 259	4 194	3 960	4 034
Derivat	247	360	201	206	156	112	115	92
Räntebärande skulder	29 785	28 780	26 997	25 792	24 911	24 091	22 226	21 034
Ej räntebärande skulder	2 196	1 538	1 358	1 506	1 999	1 375	1 332	1 196
Summa eget kapital och skulder	57 534	51 719	48 575	46 922	46 372	44 591	41 704	40 541

ÖVERSIKT PER KVARTAL

Nyckeltal

	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Finansiella nyckeltal								
Justerad avkastning på eget kapital, %	7,8	8,9	8,4	8,3	8,8	8,1	8,3	7,8
Justerad avkastning på operativt kapital %	5,3	5,3	5,3	5,5	5,4	5,4	5,2	5,1
Soliditet, %	34,5	31,9	32,2	32,3	32,4	33,2	33,7	35,0
Belåningsgrad, %	50,0	53,9	54,7	53,6	52,4	51,5	51,4	49,6
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	2,7	2,6	2,8	3,0	3,2	3,6	6,9	4,8
Genomsnittlig ränta, %	2,9	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9	2,3	2,1
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,6	3,5	3,4	3,4	3,7	3,7	3,9	3,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,4	5,2	5,2	5,3	5,7	5,9	5,6	5,8

	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	68,9	68,3	68,1	67,6	66,9	69,2	68,9	69,6
Direktavkastning, %	5,1	5,3	5,5	5,4	5,3	5,3	5,2	5,0
Uthyrningsgrad, %	98,1	98,0	98,0	97,9	97,3	97,2	97,3	97,2
Lokalarea, kvm/1 000	1 184	1 163	1 155	1 121	1 123	1 131	1 121	1 111
Hyra per kvadratmeter, kr	2 570	2 524	2 452	2 431	2 359	2 267	2 160	2 051
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 869	1 531	1 316	1 108	2 087	1 263	1 482	901
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	51 915	46 422	44 202	42 685	41 740	39 810	37 901	36 957

RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET, MKR

Resultaträkning i sammandrag, Mkr

	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Helår 2024	Helår 2023
Hysesintäkter	783	677	3 011	2 620
Övriga intäkter	359	173	597	415
Nettoomsättning	1 142	850	3 608	3 035
Driftkostnader	-564	-389	-1 238	-1 015
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-392	-263	-1 055	-847
Bruttoresultat	186	198	1 315	1 173
Central administration	-35	-34	-122	-97
Resultat fastighetsförsäljningar	0	-	0	-
Rörelseresultat	151	164	1 193	1 076
Resultat från finansiella investeringar				
Finansnetto	-131	191	-869	-368
Resultat efter finansiella poster	20	355	324	708
Bokslutsdispositioner	-140	-93	-140	-93
Skatt på periodens resultat	27	-13	-45	-90
Periodens resultat	-93	249	139	525

Balansräkning i sammandrag, Mkr

	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	30 358	25 805
Övriga anläggningstillgångar	4 673	3 421
Summa anläggningstillgångar	35 031	29 226
Summa omsättningstillgångar	1 233	1 639
Summa tillgångar	36 264	30 865
Eget kapital	1 499	1 360
Obeskattade reserver	1 978	1 837
Räntebärande skulder	29 743	24 878
Icke räntebärande skulder	3 044	2 790
Summa eget kapital och skulder	36 264	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 hållbarhet och 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.

Nya eller omarbetade IFRS-standarder med tillämpning från 1 januari 2024 eller senare

Inga nya eller ändrade standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten och de redovisningsprinciper som tillämpas av Specialfastigheter.

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

I början av januari gick Serneke Sverige AB i konkurs. Specialfastigheter hade vid tidpunkten för konkursen ramavtal med Serneke Sverige AB och Serneke som entreprenör i tre av bolagets pågående projekt. I vilken omfattning projekten kommer att påverkas är för tidigt att säga då arbetet med att utvärdera situationen fortfarande pågår.

Bolaget har inlett en försäljningsprocess efter räkenskapsårets utgång där utfallet är i paritet med bokfört värde.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Alexandra Laurén
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

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.

Belåningsgrad, %

Räntebärande nettolåneskuld i relation till förvaltningsfastigheternas verkliga värde (inklusive tillgångar som innehas för försäljning) vid periodens slut. Belåningsgrad används för att belysa den finansiella risken.

Direktavkastning, %

Driftöverskott (rullande tolv) dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga verkliga värde (inklusive tillgångar som innehas för försäljning). 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 ränteregleringspunkt för räntebärande skulder, derivat och likvida medel inklusive räntebärande likvida placeringar. Genomsnittlig räntebindningstid används för att belysa ränterisk.

Justerad avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat efter skatt (rullande tolv) 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, %

Periodens resultat före skatt (rullande tolv) efter återläggning av orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och förvaltningsfastigheter samt finansnetto i relation till genomsnittligt operativt kapital. Avkastning på operativt kapital visar på ett företags lönsamhet oberoende av finansiella tillgångar och oberoende av finansiering.

Nettolåneskuld

Bruttolåneskuld är bolagets totala långa och kortfristiga låneskuld inklusive leasingskuld. Nettolåneskuld är bruttolåneskuld efter justering för leasingskuld, likvida medel, samt kort- och långfristig fordran avseende bostadsobligationer. Avsättningar till pensioner eller liknande ingår inte.

Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

DEFINITIONER

Finansiella nyckeltal, forts

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr

Driftöverskott minus kostnader för central administration (utifrån rullande tolv) 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

Rörelseresultat är moderbolagets intäkter och kostnader från fastighetsförvaltningen, driftöverskottet för perioden minus kostnader för centraladministration.

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.

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 (utifrån rullande tolv) dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning. Överskottsgrad används för att belysa hur stor del av hyresintäkterna i procent 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 totala intäkter 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 % (tabell Specialfastigheter i sammandrag)

	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Helår 2024	Helår 2023
Långfristiga räntebärande skulder	25 889	20 593	25 889	20 593
Kortsfristiga räntebärande skulder	3 896	4 318	3 896	4 318
Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)	29 785	24 911	29 785	24 911
avgår Leasingskuld	-42	-33	-42	-33
avgår Likvida medel	-293	-345	-293	-346
avgår Kortsfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-	-295	-	-295
avgår Långfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-3 442	-2 350	-3 442	-2 350
Summa nettolåneskuld	26 007	21 887	26 007	21 887
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde)*	52 050	41 755	52 050	41 755
Nettolåneskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter	50,0 %	52,4 %	50,0 %	52,4 %

* Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning

Räntetäckningsgrad, kasseflödesbaserad, ggr (tabell Specialfastigheter i sammandrag)

	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	Helår 2024	Helår 2023
Driftöverskott (rullande tolv)	2 412	2 049	2 412	2 049
minuskostnader för central administration	-121	-96	-121	-96
Rörelseresultat	2 291	1 953	2 291	1 953
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)				
Totala finansiella intäkter (rullande tolv)	162	335	162	335
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-50	-133	-50	-133
avgår Kursvinst utlandslån	-51	-162	-51	-162
avgår Positiv värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-	-	-	-
	2 352	1 993	2 352	1 993
Dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)				
Totala finansiella kostnader (rullande tolv)	739	663	739	663
avgår Negativ värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-51	-162	-51	-162
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-	-	-	-
avgår Kursförlust utlandslån	-	-	-	-
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	179	128	179	128
	868	629	868	629
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,2	2,7	3,2

NYCKELTALS- BERÄKNINGAR

Andel gröna obligationer, % (tabell Specialfastigheter i sammandrag)

	Okt-Dec 2024	Okt-Dec 2023	Helår 2024	Helår 2023
Gröna obligationer	4 010	3 011	4 010	3 011
Nettolåneskuld	26 007	21 887	26 007	21 887
Andel gröna obligationer	15,4 %	13,8 %	15,4 %	13,8 %

Justerad avkastning på operativt kapital, % (Femårsöversikt 2020-2024)

	Helår 2024	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2021	Helår 2020
Resultat före skatt	6 082	1 296	-172	3 772	1 139
återläggning av orealiserade värdeförändringar fastighet	-4 486	188	1 723	-2 147	459
återläggning av orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	117	140	-210	-32	-56
återläggning av finansnetto (finansiella intäkter och kostn.)	578	328	318	141	137
Summa resultat före skatt	2 291	1 952	1 659	1 733	1 678
Nettolåneskuld:					
Bruttolåneskuld (Obligationslån, Företagscertifikat samt Leasingskuld)	29 785	24 911	20 343	15 619	14 282
avgår Leasingskuld	-42	-33	-35	-	-
avgår Likvida medel	-293	-345	-385	-256	-57
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-	-295	-294	-86	-2
avgår Bostadsobligationer	-3 442	-2 350	-2 124	-1 304	-1 128
Summa Nettolåneskuld	26 007	21 887	17 505	13 973	13 096
Eget kapital genomsnitt (IB+UB)/2 motsvarande period	17 458	14 538	14 416	14 804	12 408
Summa operativt kapital	43 465	36 425	31 921	28 777	25 504
dividerat med genomsnittligt operativt kapital (eget kapital och nettolåneskuld)					
Justerad avkastning på operativt kapital	5,3	5,4	5,2	6,0	6,6

NYCKELTALS- BERÄKNINGAR

Justerad avkastning på eget kapital, %, per kvartal

	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Resultat efter skatt (rullande tolv)	4 822	1 689	1 586	976	1 020	-334	-895	-348
återläggning av Värdeförändringar fastigheter (rullande tolv)	-4 486	-585	-542	197	188	1 874	2 631	1 933
återläggning av Värdeförändringar derivat (rullande tolv)	117	209	120	114	141	75	23	-58
återläggning tillhörande skatt (rullande tolv)	900	77	87	-64	-68	-401	-547	-386
Justerad avkastning	1 354	1 391	1 251	1 224	1 281	1 214	1 212	1 141
I förhållande till gmsn eget kapital (IB +UB/2 motsv period)	17 458	15 663	14 863	14 673	14 538	14 986	14 519	14 676
Justerad avkastning på eget kapital	7,8	8,9	8,4	8,3	8,8	8,1	8,3	7,8

Justerad avkastning på operativt kapital, %, per kvartal

	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Resultat före skatt (rullande tolv)	6 082	2 146	2 085	1 317	1 296	-408	-1 188	-500
återläggning av orealiserade värdeförändringar fastighet (rullande tolv)	-4 486	-585	-542	197	188	1 874	2 631	1 933
återläggning av orealiserade värdeförändringar finansiella instrument (rullande tolv)	117	209	120	114	140	75	23	-58
återläggning av finansnetto	578	393	426	419	328	361	314	317
Summa resultat före skatt	2 291	2 163	2 088	2 048	1 952	1 902	1 780	1 692
Nettolåneskuld: Genomsnittliga värden								
Bruttolåneskuld (Obligationslån, Företagscertifikat samt Leasingskuld)	29 785	28 780	26 997	25 793	24 911	24 091	22 226	21 034
avgår Leasingskuld	-42	-43	-36	-33	-33	-33	-33	-35
avgår Likvida medel	-293	-728	-205	-42	-345	-791	-4	-215
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-	-	-	-298	-295	-492	-588	-295
avgår Bostadsobligationer	-3 442	-2 974	-2 582	-2 557	-2 350	-2 258	-2 127	-2 146
Summa Nettolåneskuld	26 007	25 036	24 175	22 863	21 887	20 517	19 474	18 343
Eget kapital genomsnitt (IB+UB)/2 motsvarande period	17 458	15 663	14 863	14 673	14 538	14 986	14 519	14 676
Summa operativt kapital	43 465	40 699	39 038	37 536	36 425	35 503	33 993	33 019
dividerat med genomsnittligt operativt kapital (eget kapital och nettolåneskuld)								
Justerad avkastning på operativt kapital	5,3	5,3	5,3	5,5	5,4	5,4	5,2	5,1

NYCKELTALS- BERÄKNINGAR

Belåningsgrad %, per kvartal

	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Långfristiga räntebärande skulder	25 889	24 135	21 409	20 478	20 593	20 069	17 720	16 073
Kortfristiga räntebärande skulder	3 896	4 645	5 588	5 315	4 318	4 021	4 506	4 961
Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)	29 785	28 780	26 997	25 793	24 911	24 091	22 226	21 034
avgår Leasingskuld	-42	-43	-36	-33	-33	-33	-33	-35
avgår Likvida medel	-293	-728	-205	-42	-345	-791	-4	-215
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-	-	-	-298	-295	-492	-588	-295
avgår Långfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-3 442	-2 974	-2 582	-2 557	-2 350	-2 258	-2 127	-2 146
Nettolåneskuld	26 007	25 036	24 175	22 863	21 887	20 517	19 474	18 343
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde)*	52 050	46 422	44 202	42 685	41 755	39 810	37 901	36 957
Belåningsgrad, %	50,0%	53,9%	54,7%	53,6%	52,4%	51,5%	51,4%	49,6%

* Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr, per kvartal

	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Driftöverskott (rullande tolv)	2 412	2 283	2 206	2 151	2 049	1 988	1 861	1 770
minuskostnader för central administration (rullande tolv)	-121	-120	-117	-103	-96	-86	-80	-78
Rörelseresultat (rullande tolv)	2 291	2 163	2 089	2 048	1 953	1 902	1 782	1 692
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)								
Totala finansiella intäkter (rullande tolv)	162	459	268	263	335	38	161	193
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-50	-217	-145	-110	-133	-8	-7	-22
avgår Kursvinst utlandslån	-51	-189	-73	-109	-162	-27	-88	-72
avgår Positiv värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-	-	-3	-	-	33	-38	-75
	2 352	2 216	2 135	2 092	1 993	1 938	1 810	1 716
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)								
Totala finansiella kostnader (rullande tolv)	739	851	693	682	663	400	297	510
avgår Negativ värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-51	-189	-73	-109	-162	-27	-87	-72
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-	-	-15	-16	-	24	-	-57
avgår Kursförlust utlandslån	-	-	-3	-	-	33	-	-75
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	179	179	167	150	128	110	53	55
	868	841	769	707	629	540	263	360
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)								
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,8	3,0	3,2	3,6	6,9	4,8

KONTAKTER OCH RAPPORTTILLFÄLLEN

Kontaktpersoner

Alexandra Laurén, vd

Telefon: 010-788 62 01

E-post: alexandra.lauren@specialfastigheter.se

Eva Bång, CFO

Telefon: 010-788 63 20

E-post: eva.bang@specialfastigheter.se

Planerade rapporttillfällen

Årsredovisning	13 mars 2025
Delårsrapport januari-mars	28 april 2025
Delårsrapport januari-juni	17 juli 2025
Delårsrapport januari-september	21 oktober 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
411 04 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

