

SPECIALFASTIGHETER
DELÅRSRAPPORT
JANUARI – JUNI 2025

Q2 2025



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Delårsrapport januari–juni 2025

Väsentliga händelser under och efter kvartalet

- Ett antal byggnader om sammanlagt 7 500 kvm vid Tidaholmsanstalten samt två boendehus om sammanlagt 1 800 kvm vid Nereby ungdomshem har färdigställts för uthyrning till kund.
- I början av maj togs första spadtaget för utbyggnad av Umeåanstalten. Utbyggnaden kommer att innebära en fördubbling av antalet platser och ett tillskott på 3 500 kvadratmeter.
- Investerarrapport har publicerats, nominellt värde på gröna obligationer uppgår till 4 miljarder kronor.
- I juli ingick bolaget avtal om att avyttra ett antal fastigheter med uthyrningsbar area om cirka 79 500 kvm och köpeskillingen uppgår till 1,39 miljarder kronor. Frånträde sker under hösten 2025.

Januari–juni 2025

- **Totala intäkter** ökade med 17 % till 1 902 (1 620) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 25 % till 1 024 (822) Mkr
- **Orealiserade värdeförändringar på fastigheterna** uppgick till -170 (38) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -151 (-83) Mkr
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 566 (609) Mkr
- **Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter** minskade till 45 734 (51 915) Mkr
- **Bedömt marknadsvärde inklusive fastigheter till försäljning** ökade till 53 963 (52 050) Mkr

Intäkter, Mkr

1 902

1 620 Mkr Q2 2024

Överskottsgrad, %

69,2

68,1 % Q2 2024

Marknadsvärde, Mkr

45 734

51 915 Mkr 2024-12-31

Specialfastigheter i sammandrag

	Jan-juni 2025	Jan-juni 2024	Juli 2024-juni 2025	Helår 2024
Totala intäkter, Mkr	1 902	1 620	3 785	3 502
Förvaltningsresultat, Mkr	1 024	822	1 914	1 713
Periodens resultat, Mkr	566	609	4 778	4 822
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	2 218	2 424	2 218	5 824
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	45 734	44 202	45 734	51 915
Överskottsgrad, %	69,2	68,1	69,2	68,9
Direktavkastning, %	5,3	5,5	5,3	5,1
Uthyrningsgrad, %	97,9	98,0	97,9	98,1
Belåningsgrad, %	50,4	54,7	50,4	50,0
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	2,8	2,8	2,8	2,7
Andel gröna obligationer, %	14,7	12,5	14,7	15,4

Jämförelser angivna inom parentes i rapporten avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver balansräkning och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år. Avrundade siffror i finansiella rapporter, tabeller och diagram kan medföra att totalbeloppet inte summerar. För förklaringar till nyckeltal, se Definitioner på sidan 17.

Vd har ordet

Vi fortsätter utveckla befintliga och nya fastigheter och skapa värde för bolaget i ett gott samarbete med våra hyresgäster. Under de senaste tolv månaderna har vi färdigställt ett stort antal projekt avseende lokaler för uthyrning till Kriminalvården och Statens institutionsstyrelse, vilket bidragit till ökade hyresintäkter med 12 % i jämförelse med andra kvartalet 2024. Med ökade intäkter och fokus på våra kostnader gör det att vi har ökat överskottsgraden till 69,2 %.

Leveranser och projektstarter

Med en beslutad investeringsvolym på runt 31 miljarder kronor har vi många projekt i olika skeden. Under kvartalet har spadtag tagits i Umeå, där vi utvecklar vår fastighet till vår hyresgäst Kriminalvården genom ett tillskott på 3 500 kvadratmeter. Vi satte även spaden i marken i Borås för ett nytt polishus på ca 18 000 kvadratmeter som ska stå klart 2028. Vid Tidaholmsanstalten fortsätter vår utbyggnad, och vi har under perioden färdigställt totalt 7 500 kvadratmeter till Kriminalvården. Vi invigde en ny byggnad om 1 800 kvadratmeter i Nereby i

Kungälv under våren till hyresgästen Statens institutionsstyrelse (SiS). Vi har med samma kund förlängt ett hyresavtal avseende drygt 1 600 kvadratmeter i Granhult utanför Lindesberg. I den tidigare vunna hyresupphandlingen gällande en ny kriminalvårdsanstalt i Kalmar har vi nu gjort ett markförvärv, där vi ska uppföra en anstalt om 42 400 kvadratmeter.

Klimatfrågan i stort fokus

I och med EU:s omnibus-paket och "stop the clock" omfattas Specialfastigheter ännu inte av CSRD och därmed sker inte full övergång till ESRS-standarden för räkenskapsåret 2025.

Nyligen har en uppdaterad dubbel väsentlighetsanalys gjorts för att tydliggöra vilka hållbarhetsområden som är mest prioriterade för bolaget. Klimat sticker ut i analysen då bolaget har ett stort ansvar att minska klimatutsläppen i linje med vår klimatplan, både i befintligt fastighetsbestånd men också utifrån bolagets stora projektportfölj.

Ett annat centralt hållbarhetsområde är Specialfastigheters möjlighet att påverka

arbetstagare i värdekedjan för att minska arbetslivskriminalitet. Vi anordnade därför ett seminarium under Almedalsveckan med branschaktörer för större samverkan. Vi samlade också kunder och andra branschaktörer för att diskutera hur utmaningen "kostnad, tid och klimat" kan lösas under en tid när rättsväsendet expanderar och står inför ett utökat lokalbehov.

Fortsatt utveckling av bolaget

Vi har under det gångna halvåret haft stort fokus på vidare implementering av vår strategi och effektivisering av våra arbetssätt. Sommaren står för dörren, och jag ser fram emot att i höst tillsammans med alla kollegor utveckla bolaget vidare och möta den fortsatt stora efterfrågan på säkerhetsfastigheter.

Trevlig sommar!

Alexandra Laurén

Vd, Specialfastigheter Sverige AB

Alexandra Laurén, vd

Marknadsledande inom säkra fastigheter

Kort om oss

- Vi äger, förvaltar och utvecklar ett stort antal av landets säkerhetsfastigheter.
- I fastighetsportföljen ingår bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polishus.
- Verksamheten kännetecknas av stabila kunder och långa hyresavtal.
- Vi har stark lokal närvaro i de drygt 60 kommuner där vi verkar och hög driftsäkerhet dygnets alla timmar.
- Med en aktiv fastighets- och projektutveckling är vi en av Sveriges största byggherrar.
- Vi har säker hantering av skyddsvärda tillgångar och våra säkerhetsgodkända medarbetare kompetensutvecklas kontinuerligt.



Vår affärsidé

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



Vår vision

Säkra fastigheter för ett tryggare samhälle.

Vår strategi

Vi har tre strategiska mål, att vara:

Lönsamma

Marknadsmässig avkastning

> 5 %

Avkastning på justerat operativt kapital

Föredömliga

Klimatresa, byggherre, arbetsgivare

0

Nettonoll klimatutsläpp 2045

Säkra

Marknadsledande inom säkra fastigheter

#1

Marknadsposition säkerhetsfastigheter

Fastighetsinnehav

Specialfastigheter erbjuder specialanpassade lokaler för hyresgäster med skyddsvärd verksamhet och särskilda säkerhetskrav. Bolagets fastighetsportfölj värderades vid kvartalets utgång till 45,7 miljarder kronor, exklusive fastigheter till försäljning om 8,3 miljarder kronor. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 1,2 miljoner kvm.

Fastigheterna finns spridda över landet, från Trelleborg i söder till Haparanda i norr, och driftas och förvaltas av en fastighetsorganisationen uppdelad i fem fastighetsområden (FO). Uthyrningsgraden uppgår till 97,9 procent och den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 12,4 år.

Fastigheter i mer än

60

kommuner

Uthyrningsbar area

1,2

miljoner kvadratmeter

Återstående kontraktstid

12,4

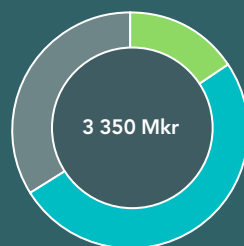
år i genomsnitt

Äger och förvaltar

177

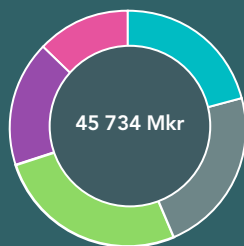
olika fastigheter

Kontrakterad hyra per affärsområde



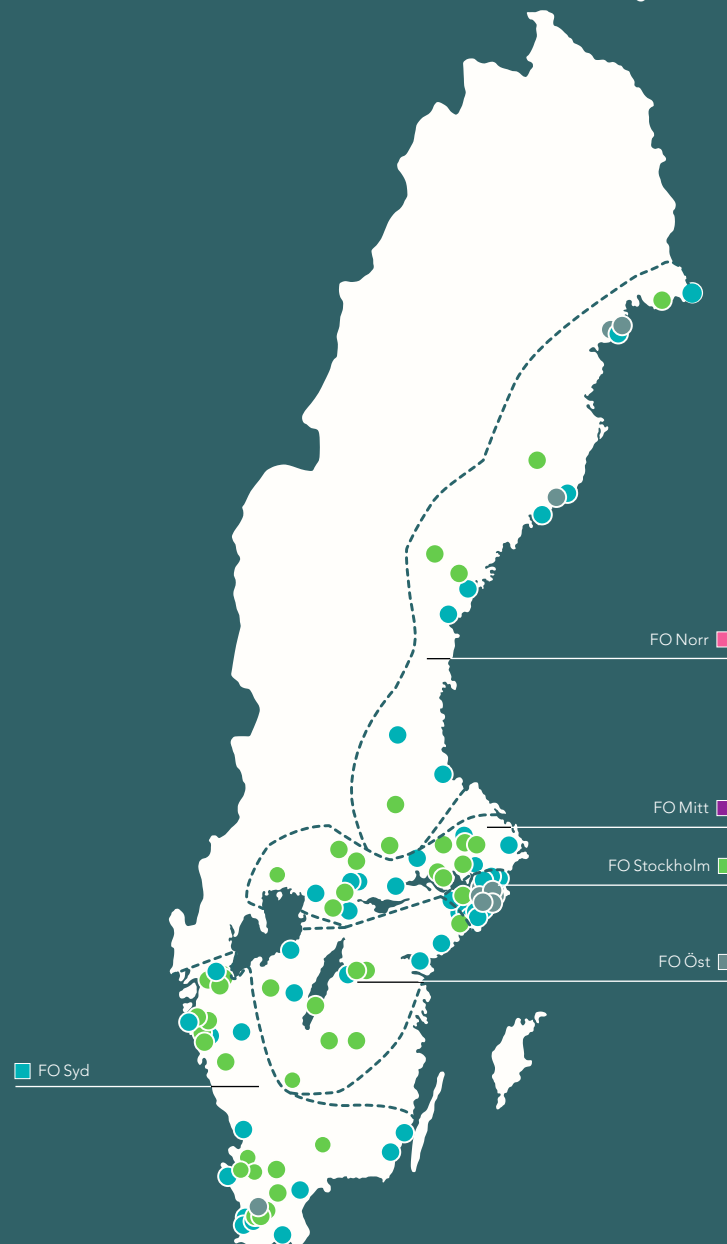
- Försvär och rättsväsende, 1 131 Mkr
- Kriminalvård, 1 696 Mkr
- Institutionsvård och övriga specialverksamheter, 523 Mkr

Fastighetsvärde per fastighetsområde (FO)



- FO Syd, 9 625 Mkr
- FO Öst, 10 413 Mkr
- FO Stockholm, 12 061 Mkr
- FO Mitt, 7 793 Mkr
- FO Norr, 5 842 Mkr

Fastighetsinnehav



Beslutade investeringsprojekt

Genom projektutveckling kan Specialfastigheter utveckla och tillhandahålla effektiva och ändamålsenliga lokaler till kunderna, samt generera långsiktig tillväxt av bolagets hyresintäkter. Projektutvecklingen bidrar starkt till att fastighetsportföljens värde ökar.

Specialfastigheter har ett större antal projekt avseende ny-, om- och tillbyggnad i planerings- och produktionsfas där beslutad investeringsvolym uppgick till cirka 31 Mdkr vid periodens slut. 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 uppgick under perioden till 2,2 Mdkr. Föregående räkenskapsår var totala investeringar 5,8 Mdkr.

Under årets andra kvartal har hyresgrundande projekt färdigställts på kriminalvårdsanstalterna Tidaholm och Rödjan samt vid SiS ungdomshem Nereby.

Innan större investeringar görs i ett projekt ingås projekterings- eller hyresavtal med hyresgäst för att reducera risk.

Polishuset i Malmö – ett av våra pågående projekt

Status: Produktion
Beräknat färdigställande: 2026
Area: 15 500 kvm
Hyresgäst: Polisen

I Vintrieområdet i Malmö bygger Specialfastigheter ett nytt hus för Polismyndigheten, med plats för omkring 480 medarbetare. Ambitionen är att uppföra ett modernt polishus med ändamålsenliga lokaler som uppfyller höga krav inom både säkerhet och hållbarhet.



Beslutade större investeringsprojekt

Projektnamn	Ort	Kund	Tillkommande area, kvm	Status	Beräknat projektavslut
KV Trelleborg	Trelleborg	Kriminalvården	78 000	Projektering	Q4 2031 ¹
KV Kalmar Syd	Kalmar	Kriminalvården	42 400	Projektering	Q2 2030 ¹
KV Skogome	Göteborg	Kriminalvården	31 600	Produktion	Q2 2028 ¹
Riksarkivet	Härnösand	Riksarkivet	30 600	Produktion	Q4 2025
KV Österåker	Österåker	Kriminalvården	24 400	Projektering/Produktion	Q2 2027 ¹
Nytt polishus Borås	Borås	Polismyndigheten	17 600	Produktion	Q2 2028
Nytt polishus Malmö	Malmö	Polismyndigheten	15 500	Produktion	Q2 2026
KV Mariestad	Mariestad	Kriminalvården	14 900	Projektering/Produktion	Q2 2027
KV Halmstad	Halmstad	Kriminalvården	12 600	Produktion	Q1 2027
KV Häkte Borås	Borås	Kriminalvården	9 800	Produktion	Q1 2026
KV Tidaholm	Tidaholm	Kriminalvården	6 950	Projektering/Produktion	Q2 2027 ¹
KV Ystad	Ystad	Kriminalvården	6 700	Projektering	Q1 2026
KV Umeå	Umeå	Kriminalvården	5 025	Projektering	Q1 2026
KV Skenäs	Norrköping	Kriminalvården	4 700	Projektering/Produktion	Q3 2026 ¹
KV Sörbyn	Umeå	Kriminalvården	4 300	Projektering/Produktion	Q4 2026 ¹
KV Rödjan	Mariestad	Kriminalvården	1 510	Projektering/Produktion	Q2 2026 ¹

¹ Etappvis inflyttning under produktionstiden

Hållbart värdeskapande

Hållbarhet är en central del av Specialfastigheters affärsstrategi. Det syftar både till att stärka affären och skapa långsiktigt värde men också att ta ansvar där Specialfastigheter har stor påverkan. Det övergripande, långsiktiga målet är att Specialfastigheter ska ha nettonoll klimatutsläpp i värdekedjan.

Med Specialfastigheters fastighetsbestånd och betydande tillväxtvolymer har vi ett stort ansvar för 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.

Påverkan på klimatet är störst i byggprojekten, där majoriteten av utsläppen härrör från produktion av betong och stål. I vår egen verksamhet är det utsläpp från inköpt energi, framför allt fjärrvärme, som har störst klimatpåverkan.

Genom att energieffektivisera befintligt fastighetsbestånd och se till att nya byggnader uppfyller högt ställda energikrav minskar klimatpåverkan från energianvändning. I samverkan med kunder och entreprenörer kan klimatpåverkan från material minskas genom exempelvis materialval och hur byggnaderna är utformade, dimensionerade och används.

Alla nya byggnader ska uppfylla kraven i Miljöbyggnad Silver och större projekt ska också ha en klimatbudget. Det ska även göras naturvärdesinventeringar för att få en nulägesbild av den biologiska mångfalden på fastigheterna.

Aktuellt inom hållbarhetsområdet

- I april offentliggjorde Specialfastigheter 2024 års investerarrapport för gröna obligationer. Bolaget har nu gröna obligationer till ett nominellt värde av 4 miljarder kronor, vilket nästan innebär en fördubbling jämfört med föregående år. Det motsvarar nästan 15 % av den totala nettolåneskulden.
- Specialfastigheter accelererar arbetet att motverka arbetslivskriminalitet. Det kräver nära samverkan i branschen och ett viktigt steg är att bolaget nu är medlemmar i organisationen Rättvist byggande, som arbetar för sund konkurrens och brottsfria byggen.



Koncernens resultaträkning

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Jan-juni 2025	Jan-juni 2024	Helår 2024
Hysesintäkter	1 664	1 479	3 042
Övriga intäkter	238	141	460
Totala intäkter	1 902	1 620	3 502
Driftkostnader	-466	-384	-923
Underhåll	-35	-42	-112
Fastighetsskatt	-28	-27	-55
Fastighetskostnader	-529	-453	-1 090
Driftöverskott	1 374	1 167	2 412
Central administration	-88	-62	-121
Finansnetto	-262	-283	-578
Förvaltningsresultat	1 024	822	1 713
Resultat fastighetsförsäljningar	-2	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter realiserade	-170	38	4 486
Värdeförändring finansiella instrument realiserade	-151	-83	-117
Resultat före skatt	701	777	6 082
Skatt	-134	-168	-1 260
Periodens resultat	566	609	4 822
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	566	609	4 822
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	283,00	304,50	2 411,00
Övrigt totalresultat			
Periodens resultat	566	609	4 822
Summa totalresultat för perioden	566	609	4 822
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	566	609	4 822

Kommentarer resultaträkning

Totala intäkter 1 902 (1 620) Mkr

Hysesintäkterna ökade med 12 procent till 1 664 (1 479) Mkr, vilket främst är hänförligt till färdigställda projekt med lokaler för uthyrning till Kriminalvården. Övriga intäkter ökade till 238 (141) Mkr, förklarat av högre volym avseende kundanpassningar i stora projekt.

Fastighetskostnader -529 (-453) Mkr

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

Driftöverskott 1 374 (1 167) Mkr

Ökade hyresintäkter bidrog till ett förbättrat driftöverskott. Driftöverskottet ökade med 18 procent och överskottsgraden ökade till 69,2 (68,1) procent.

Finansnetto -262 (-283) Mkr

Förändringen i finansnettot är hänförlig till lägre räntenivåer på rörliga lån och certifikat jämfört med motsvarande period föregående år, samt vinst på bostadsobligationer till följd av långa räntors nedgång. För mer info, se sidan 12.

Förvaltningsresultat 1 024 (822) Mkr

Förvaltningsresultatet har ökat med 25 procent jämfört med föregående år, framförallt hänförligt till ett högre driftöverskott.

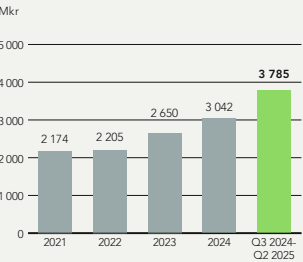
Värdeförändringar -321 (-45) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -170 (38) Mkr och för finansiella instrument till -151 (-83) Mkr. Periodens realiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av förändring av byggrättsvärde, förändrat kort inflationsantagande samt nya och omförhandlade avtal. Värdeförändringar i finansiella instrument är främst en följd av lägre elpriser och marknadsräntor. För mer info, se sid 10 och 12.

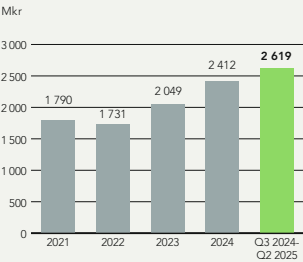
Periodens resultat 566 (609) Mkr

Periodens resultat minskade, främst på grund av en negativ effekt av realiserade värdeförändringar på både förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Posten skatt består av aktuell skatt -85 (-65) Mkr och uppskjuten skatt -49 (-103) Mkr. Förändringen av uppskjuten skatt är främst hänförlig till realiserad värdeförändring.

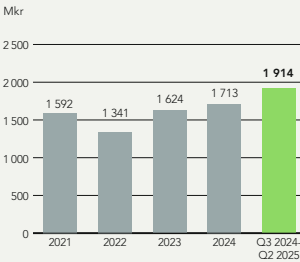
Hysesintäkter



Driftöverskott



Förvaltningsresultat



Koncernens balansräkning och förändringar av eget kapital

Koncernens balansräkning

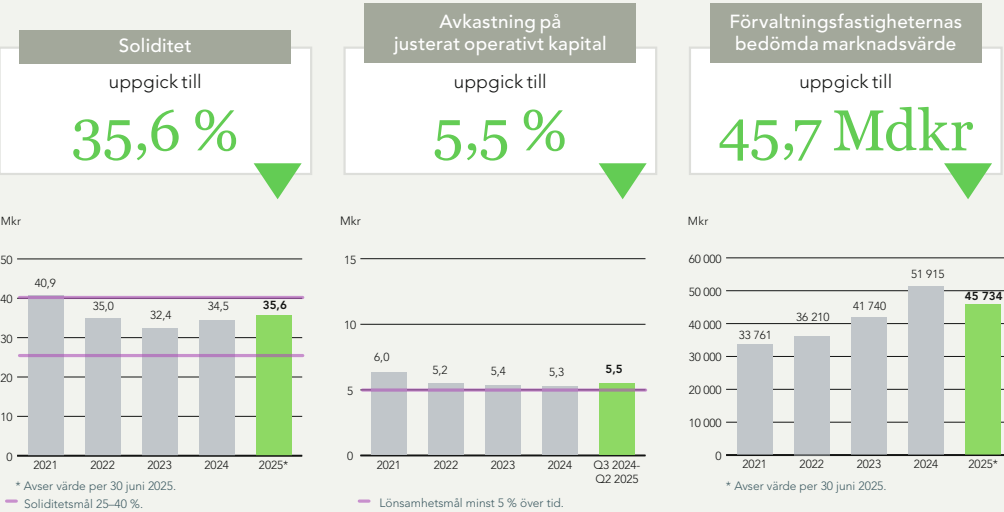
Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	45 734	44 202	51 915
Nyttjanderättstillgångar	48	35	42
Övriga materiella anläggningstillgångar	24	20	26
Derivat	8	121	94
Övriga finansiella placeringar	2 021	2 688	3 656
Övriga långfristiga fordringar	419	348	436
Summa anläggningstillgångar	48 254	47 414	56 169
Kortfristiga fordringar	560	928	920
Derivat	18	28	17
Likvida medel ¹	351	205	293
Tillgångar som innehas för försäljning	8 229	-	135
Summa omsättningstillgångar	9 158	1 161	1 365
Summa tillgångar	57 412	48 575	57 534
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	20 435	15 656	19 869
Långfristiga räntebärande skulder	25 702	21 409	25 889
Derivat	342	198	247
Uppskjutna skatteskulder	5 485	4 362	5 436
Summa långfristiga skulder	31 529	25 969	31 572
Kortfristiga räntebärande skulder	3 641	5 588	3 896
Derivat	24	3	2
Övriga kortfristiga skulder	1 784	1 359	2 195
Summa kortfristiga skulder	5 449	6 950	6 093
Summa skulder	36 978	32 919	37 665
Summa eget kapital och skulder	57 412	48 575	57 534

¹ På balansdagen har vi utnyttjat - (-) Mkr av koncernkontokrediten om totalt 500 (500) Mkr. Dessutom outnyttjade garanterade kreditlöften om 8 250 (8 250) Mkr.

Koncernens förändringar av eget kapital

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Belopp vid periodens ingång	19 869	15 047	15 047
Totalresultat för perioden	566	609	4 822
Utdelning	-	-	-
Belopp vid periodens utgång	20 435	15 656	19 869
Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier			
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	20 435	15 656	19 869
Minoritetsintressen	-	-	-

Finansiella placeringar i form av bostadsobligationer är delvis pantsatta med repolån till ett värde av 1 747 Mkr per 2025-06-30.



Kommentarer balansräkning

Kommentarer balansräkning

Förvaltningsfastigheter 45 734 (51 915) Mkr

Vid periodens utgång uppgick bedömt värde till 45 734 Mkr, vilket är en minskning med 6 181 Mkr sedan årsskiftet. Minskningen hänförs till sju fastigheter som är klassificerade som tillgång till försäljning i samband med tecknande av överlåtelseavtal med Fortifikationsverket om 8,3 Mdkr. Effekten dämpas av investeringar i ny-, om- och tillbyggnadsprojekt.

Investeringar 2 167 (5 818) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 2 167 Mkr, vilket är en minskning med 257 Mkr jämfört med samma period föregående år.

Förvärv 51 (6) Mkr

Mindre markområden i Göteborg respektive Kalmar har förvärvats under perioden.

Avyttringar – (–) Mkr

Inga avyttringar av förvaltningsfastigheter har skett under perioden.

Orealiserade värdeförändringar -170 (4 486) Mkr

Periodens orealiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av förändring av byggrättsvärde, förändrat kort inflationsantagande samt nya och omförhandlade avtal. I slutet av förra året såg fastighetsmarknaden en gradvis återhämtning drivet av lägre räntor och sänkt inflation. Under årets andra kvartal har transaktionsvolymerna fortsatt visa successiv återhämtning. I genomförda transaktioner har ingen evidens noterats som motiverar justerade avkastningskrav för Specialfastigheters bestånd generellt. För kvartalet har däremot ett antal avkastningskrav justerats till följd av förändrade avtalsstrukturer. Den genomsnittliga direktavkastningen på fastighetsportföljen är oförändrad från årsskiftet och uppgår till 5,40 (5,40) procent. Kalkylräntan för kassaflöden under kontraktperioden samt långt inflationsantagande har lämnats oförändrade.

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Informationen om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna är bedömd kalkylränta under kontraktperioden huvudsakligen mellan 5,00 (5,00) och 5,25 (5,25) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,50 (4,85) och 9,50 (9,75) procent beroende på fastigheternas läge, standard och kontraktstruktur.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	2025-06-30	2024-12-31
Bedömt marknadsvärde vid periodens början	51 915	41 740
– Omklassificering tillgångar som innehavs för försäljning	-8 229	-135
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	2 167	5 818
+ Förvärv	51	6
– Försäljningar	-	-
+ Orealiserad värdeförändring	-170	4 486
Bedömt marknadsvärde vid periodens slut	45 734	51 915
Orealiserad värdeförändring	-170	4 486
varav marknadsfaktorer	204	1 127
varav förvaltning och projekt	-374	3 359

Övriga finansiella placeringar 2 021 (3 656) Mkr

Övriga finansiella placeringar består av bostadsobligationer om 3 495 (3 442) Mkr, repolån om -1 747 (0) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 272 (213) Mkr. Totala placeringar i bostadsobligationer är 3 495 (3 442) Mkr varav 0 (0) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Tillgångar som innehas för försäljning 8 229 (135) Mkr

Frånträde har skett av 7 000 kvm avseende fastigheten Kristianstad Vä 147:3. Överlåtelseavtal har tecknats med Fortifikationsverket avseende försäljning av sju fastigheter till ett värde av 8,2 Mdkr och en uthyrningsbar yta om cirka 180 000 kvm.

Räntebärande skulder 29 343 (29 785) Mkr

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 25 702 (25 889) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 641 (3 896) Mkr. I posten räntebärande skulder ingår 4 009 (4 010) Mkr avseende gröna obligationer. I posten ingår också 48 (42) Mkr avseende tillkommande leasingkuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång.

Koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys

Mkr	Jan-juni 2025	Jan-juni 2024	Helår 2024
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	701	777	5 358
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	277	39	-3 680
Betald inkomstskatt	-69	-77	-90
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	909	739	1 588
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av fordringar	362	-184	-269
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-412	-633	203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	859	-78	1 522
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-51	-	-6
Investering i förvaltningsfastigheter	-2 167	-2 424	-5 818
Avyttring av förvaltningsfastigheter	133	15	15
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3	-3	-15
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 088	-2 412	-5 824

Mkr	Jan-juni 2025	Jan-juni 2024	Helår 2024
Finansieringsverksamheten			
Bostadsobligationer, placerade	-	-	-829
Bostadsobligationer, förfallna	-	309	309
Upptagna lån	13 780	10 564	20 856
Amortering av lån	-12 493	-8 523	-16 086
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 287	2 350	4 250
Periodens kassaflöde	58	-140	-52
Likvida medel vid årets början	293	345	345
Likvida medel vid periodens slut	351	205	293
Räntor			
Erhållna räntor	27	19	61
Erlagda räntor	-346	-321	-836

Kassaflöde från den löpande verksamheten 859 (-78)

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under året till 859 (-78) Mkr. Ingen utdelning har lämnats.

Kassaflöde från investeringsverksamheten -2 088 (-2 412)

Förändringen om 324 Mkr förklaras främst av minskad investering och ökad försäljning. Kassaflödespåverkan av investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -2 167 (-2 424).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 1 287 (2 350)

Upptagna lån har ökat under perioden och bolaget har valt att behålla en likviditetsbuffert som kan nyttjas på liknande sätt som ett kreditlöfte. Inga förändring av bostadsobligationer har påverkat kassaflödet under perioden. Placerade bostadsobligationer utgör en del av den långsiktiga finansieringen.

Finansförvaltning

Räntebärande skulder

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

Koncernens långfristiga räntebärande skulder utgörs av obligationslån och uppgick vid periodens utgång till 25 702 (25 889) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 641 (3 896) Mkr och består av obligationslån om 1 697 (2 700) Mkr samt företagscertifikat om 1 944 (1 196) 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 30 juni 2025 uppgick portföljens snittränta för lån och derivat till 2,87 (2,87) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,1 (3,6) år. Kapitalbindningstiden var 4,3 (4,9) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 4,4 (5,4) år.

Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -151 (-83) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med -68 (-82) Mkr och elterminer med -83 (-1) Mkr.

Grön finansiering

Under kvartalet har ingen grön obligation emitterats. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 30 juni 2025 till 4 009 Mkr, vilket motsvarar 14,7 procent av Specialfastigheters totala nettolåneskuld.

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 finansiella placeringar

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt placeringar i säkerställda bostadsobligationer. Finansiella placeringar består av bostadsobligationer om 3 495 (3 442) Mkr, repolån om -1 747 (0) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 272 (213) Mkr. Placering har gjorts i femton (femton) säkerställda bostadsobligationer med AAA-rating på mellanlång löptid. För att minska ränterisken i placeringarna har räntederivat ingåtts. Instrumenten marknadsvärderas på balansdagen där värdeförändringen för obligationerna redovisas över finansnetto och värdeförändringen för derivaten i posten "Värdeförändringar finansiella instrument realiserade".

Lånefaciliteter, nominellt belopp

	Låneram, Mkr		Utnyttjat, Mkr	
	2025-06-30	2024-12-31	2025-06-30	2024-12-31
Deposition enligt CSA	–	–	–	–
Koncernkontokredit	500	500	-351	-293
Garanterade kreditlöften	8 250	8 250	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	1 950	1 200
MTN-program	35 000	35 000	27 278	28 428
Private Placements	500	500	190	190
Repolån	3 500	3 500	1 750	-
Placeringar	-3 500	-3 500	-3 500	-3 500
Summa	49 250	49 250	27 317	26 025

Finansiella intäkter och kostnader

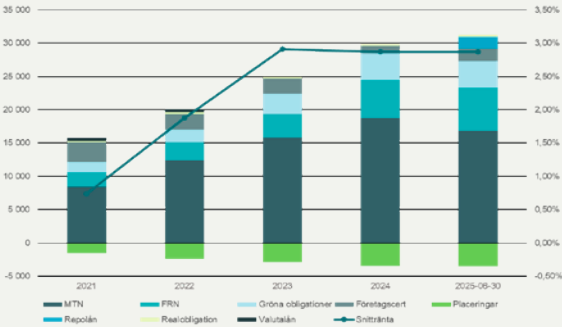
Finansnettots sammansättning	Mkr		% av snittskuld	
	2025-06-30	2024-06-30	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnad lån	-432	-394	-3,97	-3,83
Valutakursförändring utlandsupplåning	50	-3	0,45	-0,02
Värdeförändring valutaderivat	-50	3	-0,45	0,02
Räntenetto derivat	19	-1	0,17	-0,01
Kursförändring placeringar	53	10	0,49	0,10
Övriga ränteintäkter och kostnader	10	21	0,1	0,2
Övriga finansiella kostnader	-10	-12	-0,1	-0,11
Aktiverad räntekostnad projekt	98	93	0,9	0,9
Redovisat finansnetto	-262	-283	-2,41	-2,75
Realiserad värdeförändring räntederivat	-68	-82	-0,63	-0,8
Realiserad värdeförändring elterminer	-83	-1	-0,76	-0,01
Totalt finansnetto	-413	-366	-3,80	-3,56

Finansförvaltning

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2025-06-30	2024-12-31	2025-06-30	2024-12-31	2025-06-30	2024-12-31	2025-06-30	2024-12-31
2025	2 744	3 896	9 441	9 846	-1 560	-1 260	7 881	8 586
2026	3 268	3 264	2 168	2 164	700	700	2 868	2 864
2027	5 367	5 373	3 675	3 679	1 355	1 351	5 030	5 030
2028	5 626	5 626	4 126	4 126	635	635	4 761	4 761
2029	5 917	5 932	4 262	4 276	96	81	4 358	4 357
2030	950	200	200	200	250	-	450	200
2031	3 326	3 357	3 326	3 357	-1 576	-1 607	1 750	1 750
2032	-	-	-	-	-	-	-	-
2033	-	-	-	-	-	-	-	-
2034 och senare	2 097	2 096	2 097	2 096	100	100	2 197	2 196
Summa	29 295	29 744	29 295	29 744	0	0	29 295	29 744

Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta
Mkr



Redovisat värde per kategori

	2025-06-30		2024-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	1 944	1 939	1 196	1 192
Obligationer i fast ränta	18 006	18 197	19 902	19 984
Obligationer i rörlig ränta	6 697	6 794	5 949	6 041
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteb obligationer	247	247	246	246
Obligationer i utländsk valuta	2 401	2 441	2 451	2 469
Totalt	29 295	29 618	29 744	29 932

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	
	2025-06-30	2024-12-31	2025-06-30	2024-12-31	2025-06-30	2024-12-31	2025-06-30	2024-12-31
Bostadsobligationer	3 495	3 442	-	-	-	-	3 495	3 442
Totalt finansiella placeringar	3 495	3 442	-	-	-	-	3 495	3 442
Ränteswap	-	-	-175	-77	-	-	-175	-77
Räntevalutaswap	-	-	-145	-126	-	-	-145	-126
Elterminer	-19	65	-	-	-	-	-19	65
Totalt finansiella derivat	-19	65	-320	-203	-	-	-339	-138

Nivå 2 av verkligt värde värderas utifrån diskontering av framtida kassaflöden som är baserad på observerbara data avseende ränte- och valuta-swappar. För ytterligare förklaring se Årsredovisning 2024, Not 1 Koncernen.

Översikt per kvartal

Resultaträkning, Mkr

Mkr	2025		2024		2023		Q4	Q3
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1		
Intäkter från fastighetsförvaltning	960	943	1 014	868	815	805	857	764
Driftöverskott	699	675	598	647	593	574	468	570
Förvaltningsresultat	535	488	354	537	435	387	411	430
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-2	-2	0	-	0	0	-	-
Värdetförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	-133	-35	3 758	689	202	-163	-142	646
Värdetförändr. finansiella instrument orealiserade	6	-157	117	-150	-11	-73	24	-61
Resultat efter skatt	321	245	3 360	851	496	114	228	748

Balansräkning, Mkr

Mkr	2025		2024		2023		Q4	Q3
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1		
Förvaltningsfastigheter	45 734	44 581	51 915	46 422	44 202	42 685	41 755	39 810
Övriga finansiella placeringar	2 021	3 661	3 656	3 116	2 688	2 663	2 649	2 259
Övriga anläggningstillgångar	499	727	598	521	524	351	332	309
Omsättningstillgångar	9 158	8 975	1 364	1 660	1 161	1 223	1 636	2 213
Summa tillgångar	57 412	57 944	57 534	51 719	48 575	46 922	46 372	44 591
Eget kapital	20 435	20 114	19 869	16 508	15 657	15 161	15 047	14 819
Räntebärande skulder	5 485	5 434	5 436	4 533	4 362	4 257	4 259	4 194
Derivat	342	373	247	360	201	206	156	112
Övriga skulder	29 343	30 263	29 785	28 780	26 997	25 792	24 911	24 091
Summa skulder	1 808	1 760	2 196	1 538	1 358	1 506	1 999	1 375
Summa skulder och eget kapital	57 412	57 944	57 534	51 719	48 575	46 922	46 372	44 591

Finansiella nyckeltal

	2025		2024		2023		Q4	Q3
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1		
Avkastning på justerat operativt kapital, %	5,5	5,4	5,3	5,3	5,3	5,5	5,4	5,4
Soliditet, %	35,6	34,7	34,5	31,9	32,2	32,3	32,4	33,2
Belåningsgrad, %	50,4	49,9	50,0	53,9	54,7	53,6	52,4	51,5
Räntetäckningsgrad kassaflödesbaserad, ggr	2,8	2,8	2,7	2,6	2,8	3,0	3,2	3,6
Genomsnittlig ränta, %	2,9	2,7	2,9	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,1	3,3	3,6	3,5	3,4	3,4	3,7	3,7
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	4,4	5,1	5,4	5,2	5,2	5,3	5,7	5,9

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2025		2024		2023		Q4	Q3
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1		
Överskottsgrad, %	69,2	69,0	68,9	68,3	68,1	67,6	66,9	69,2
Direktavkastning, %	5,3	5,3	5,1	5,3	5,5	5,4	5,3	5,3
Uthyrningsgrad, %	97,9	97,4	98,1	98,0	98,0	97,9	97,3	97,2
Lokalarea, kvm/1 000	1 195	1 184	1 184	1 163	1 155	1 121	1 123	1 131
Hyra per kvadratmeter, kr	2 701	2 660	2 570	2 524	2 452	2 431	2 359	2 267
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 288	930	1 869	1 531	1 316	1 108	2 087	1 263
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	45 734	44 581	51 915	46 422	44 202	42 685	41 740	39 810

Moderbolagets resultat- och balansräkning

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-juni 2025	Jan-juni 2024	Helår 2024
Fastighetsintäkter	1 889	1 605	3 608
Fastighetskostnader	-535	-454	-1 238
Driftöverskott	1 354	1 152	2 370
Centrala administrationskostnader	-89	-62	-122
Av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förvaltningsfast.	-546	-436	-1 055
Resultat före finansiella poster	719	653	1 193
Resultat fastighetsförsäljningar	-21	0	0
Ränteintäkter	119	50	172
Räntekostnader	-625	-502	-924
Värdeförändring finansiella instrument	-	-	-117
Bokslutsdispositioner	-	-	-140
Resultat före skatt	192	201	184
Skatt	-50	-49	-45
Periodens resultat	142	152	139

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	31 872	27 684	30 358
Övriga anläggningstillgångar	2 933	3 646	4 673
Summa anläggningstillgångar	34 805	31 330	35 031
Summa omsättningstillgångar	907	1 123	1 233
Summa tillgångar	35 712	32 453	36 264
Eget kapital	1 642	1 512	1 499
Obeskattade reserver	1 977	1 837	1 978
Räntebärande skulder	29 396	26 962	29 743
Icke räntebärande skulder	2 697	2 142	3 044
Summa eget kapital och skulder	35 712	32 453	36 264

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. Det företagsövergripande riskerna följs upp löpande men också vid en

särskild genomgång en per år. 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 2024 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.

Ändrade redovisningsprinciper

Ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2025 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

Specialfastigheter har ingått avtal om att avyttra ett antal fastigheter för kriminalvård respektive institutionsvård. Fastigheternas uthyrningsbara area uppgår till cirka 79 500 kvm och köpeskillingen uppgår till 1,39 miljarder kronor. Frånträde sker under hösten 2025.

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.

Avkastning på justerat operativt kapital, %

Periodens resultat före skatt (rullande tolv) exklusive 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.

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 rättereglerings-tidpunkt för räntebärande skulder, derivat och likvida medel inklusive räntebärande likvida placeringar. Genomsnittlig räntebindningstid används för att belysa ränterisk.

Gröna obligationer

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

Hyra per kvadratmeter, kr

Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid periodens utgång, genomsnitt av de fyra senaste kvartalen.

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.

Kontrakterad hyra

Kontrakterade hyresintäkter som löper per balansdagen.

LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Nettolåneskuld

Bruttolåneskuld är bolagets totala långa och kortfristiga låneskuld inklusive leasingskuld. Netto-låneskuld 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.

Uthyrningsgrad, %

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

Överskottsgrad, %

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

Nyckeltalsberäkningar

Specialfastigheter Sverige AB presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget har bedömt att dessa mått ger en kompletterande värdefull information till investerare, bolagets ledning samt ägare då de möjliggör fördjupad analys av bolagets resultat. Eftersom alla bolag inte beräknar de finansiella måtten på samma sätt är dessa mått inte alltid jämförbara med andra bolags.

Räntetäckningsgrad, kasseflödesbaserad, ggr (tabell Specialfastigheter i sammandrag)	Jan-juni 2025	Jan-juni 2024	Juli 2024-juni 2025	Helår 2024
Driftöverskott (rullande tolv)	2 619	2 206	2 619	2 412
minus kostnader för central administration	-147	-117	-147	-121
Rörelseresultat	2 471	2 089	2 471	2 291
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)				
Totala finansiella intäkter (rullande tolv)	232	268	232	162
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-84	-145	-84	-50
avgår Kursvinst utlandslån	-100	-73	-100	-51
avgår Positiv värdeförändring finansiella derivat utlandslån	3	-3	3	-
	2 521	2 135	2 521	2 352
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)				
Totala finansiella kostnader (rullande tolv)	789	693	789	739
avgår Negativ värdeförändring finansiella derivat utlandslån	-100	-73	-100	-51
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-	-15	-	-
avgår Kursförlust utlandslån	3	-3	3	-
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	195	167	195	179
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåverkande)	887	769	887	868
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,8	2,8	2,7

Belåningsgrad, % (tabell Specialfastigheter i sammandrag)	Jan-juni 2025	Jan-juni 2024	Juli 2024-juni 2025	Helår 2024
Långsiktiga räntebärande skulder	25 702	21 409	25 702	25 889
Kortfristiga räntebärande skulder	3 641	5 588	3 641	3 896
Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)	29 343	26 997	29 343	29 785
Avgår Leasingskuld	-48	-36	-48	-42
Avgår Likvida medel	-351	-205	-351	-293
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobligationer	-	-	-	-
avgår Långfristiga lånefordringar Bostadsobligationer inkl repolån	-1 748	-2 582	-1 748	-3 442
Summa nettolåneskuld	27 196	24 175	27 196	26 007
Bedömt marknadsvärde förvaltningsfastigheter*	53 963	44 202	53 963	52 050
Nettolåneskuld i förhållande till förvaltningsfastigheter	50,4%	54,7%	50,4%	50,0%

* Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning

Andel gröna obligationer, % (tabell Specialfastigheter i sammandrag)	Jan-juni 2025	Jan-juni 2024	Juli 2024-juni 2025	Helår 2024
Gröna obligationer	4 009	3 011	4 009	4 010
Nettolåneskuld	27 196	24 175	27 196	26 007
Andel gröna obligationer	14,7 %	12,5 %	14,7 %	15,4 %

Nyckeltalsberäkningar

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr, per kvartal	2025			2024			2023	
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Driftöverskott (rullande tolv)	2 619	2 513	2 412	2 283	2 206	2 151	2 049	1 988
minuskostnader för central adm. (rullande tolv)	-147	-132	-121	-120	-117	-103	-96	-86
Rörelseresultat (rullande tolv)	2 471	2 381	2 291	2 163	2 089	2 048	1 953	1 902
plus Finansiella intäkter (kassaflödespåverkande)								
Totala finansiella intäkter (rullande tolv)	232	205	162	459	268	263	335	38
avgår Kursvinst bostadsobligationer	-84	-55	-50	-217	-145	-110	-133	-8
avgår Kursvinst utlandslån	-100	-82	-51	-189	-73	-109	-162	-27
avgår Positiv värdeförändr. fin. derivat utlandslån	3	-	-	-	-3	-	-	33
	2 521	2 448	2 352	2 216	2 135	2 092	1 993	1 938
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåv.)								
Totala finansiella kostnader (rullande tolv)	789	771	739	851	693	682	663	400
avgår Negativ värdeförändr. fin. derivat utlandslån	-100	-82	-51	-189	-73	-109	-162	-27
avgår Kursförlust bostadsobligationer	-	-17	-	-	-15	-16	-	24
avgår Kursförlust utlandslån	3	-	-	-	-3	-	-	33
avgår Aktiverad räntekostnad projekt	195	195	179	179	167	150	128	110
	887	866	868	841	769	707	629	540
dividerat med finansiella kostnader (kassaflödespåv.)								
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,8	2,7	2,6	2,8	3,0	3,2	3,6

Belåningsgrad, %, per kvartal	2025			2024			2023	
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Långfristiga räntebärande skulder	25 702	26 098	25 889	24 135	21 409	20 478	20 593	20 069
Kortfristiga räntebärande skulder	3 641	3 743	3 896	4 645	5 588	5 315	4 318	4 021
Summa räntebärande skulder (bruttolåneskuld)	29 343	29 841	29 785	28 780	26 997	25 793	24 911	24 091
avgår Leasingskuld	-48	-46	-42	-43	-36	-33	-33	-33
avgår Likvida medel	-351	-4	-293	-728	-205	-42	-346	-791
avgår Kortfristiga lånefordringar Bostadsobl.	-	-	-	-	-	-298	-295	-492
avgår Långfristiga lånefordr Bostadsobl inkl repolån	-1 748	-3 447	-3 442	-2 974	-2 582	-2 557	-2 350	-2 258
Nettolåneskuld	27 196	26 344	26 007	25 036	24 175	22 863	21 887	20 517
Förvaltningsfastigheter (marknadsvärde)*	53 963	52 810	52 050	46 422	44 202	42 685	41 755	39 810
Belåningsgrad, %	50,4	49,9	50,0	53,9	54,7	53,6	52,4	51,5

* Inkluderar fastigheter som innehas för försäljning

Avkastning på justerat operativt kapital, %, per kvartal	2025			2024			2023	
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Resultat efter skatt (rullande tolv)	6 005	6 226	6 081	2 146	2 085	1 317	1 296	-408
återläggning av orealiserade värdeförändringar fastighet (rullande tolv)	-4 278	-4 613	-4 486	-585	-542	197	188	1 874
återläggning av orealiserade värdeförändringar finansiella instrument (rullande tolv)	185	201	117	209	120	114	141	75
återläggning av finansnetto	557	566	578	393	426	419	328	361
Summa resultat före skatt	2 469	2 380	2 290	2 163	2 088	2 048	1 953	1 902
Nettolåneskuld: Genomsnittliga värden								
Bruttolåneskuld (Obligationslån, Företagscertifikat samt Leasingskuld)	29 343	29 841	29 785	28 780	26 997	25 793	24 911	24 091
avgår Leasingskuld	-48	-46	-42	-43	-36	-33	-33	-33
avgår Likvida medel	-351	-4	-293	-728	-205	-42	-346	-791
avgår Kortfristiga lånefordr. Bostadsobligationer	-	-	-	-	-	-298	-295	-492
avgår Långfristiga lånefordr Bostadsobl inkl repolån	-1 748	-3 447	-3 442	-2 974	-2 582	-2 557	-2 350	-2 258
Summa Nettolåneskuld	27 196	26 344	26 007	25 036	24 175	22 863	21 887	20 517
Eget kapital genomsnitt (IB+UB)/2 motsv. period	18 046	17 638	17 458	15 663	14 863	14 673	14 538	14 986
Summa operativt kapital	45 242	43 982	43 465	40 699	39 038	37 536	36 425	35 503
dividerat med genomsnittligt operativt kapital (eget kapital och nettolåneskuld)								
Justerad avkastning på operativt kapital	5,5	5,4	5,3	5,3	5,3	5,5	5,4	5,4

Rapportens undertecknande

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

Linköping den 17 juli 2025

Siv Malmgren Styrelseordförande			
Alexandra Laurén Verkställande direktör	Britta Dalunde Styrelseledamot	Josefine Ekros Roth Styrelseledamot	Anders Fagerdahl Styrelseledamot
Mikael Lundström Styrelseledamot	Lotta Niland Styrelseledamot	Pierre Olofsson Styrelseledamot	Åsa Wirén Styrelseledamot
Annica Blomqvist Arbetstagarrepresentant		Martin Siljehult Arbetstagarrepresentant	

Rapporttillfällen och årsstämma

Årsstämma

April 2026, i Stockholm samt digitalt

Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–september 2025
21 oktober 2025

Kontaktpersoner

Alexandra Laurén, vd

Telefon: 010-788 62 00

E-post: alexandra.lauren@specialfastigheter.se

Eva Bång, CFO

Telefon: 010-788 62 00

E-post: eva.bang@specialfastigheter.se

Adresser

Specialfastigheter Sverige Aktiebolag (Publ)

Organisationsnummer: 556537-5945

Huvudkontor Linköping

Box 632, 581 07 Linköping

Besöksadress:

Gamla Tanneforsvägen 92,

Linköping

Telefon: 010-788 62 00

Huvudkontor Stockholm

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

852 34 Sundsvall

Telefon: 010-788 62 00

info@specialfastigheter.se

www.specialfastigheter.se

www.linkedin.com/company/

specialfastigheter-sverige-ab

Örebro

Besöksadress:

Trädgårdsgatan 14

702 12 Örebro

Telefon: 010-788 62 00



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD