2011
BOKSLUTSRAPPORT

SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Året i korthet

Helåret 2011

• Intäkter från fastighetsförvaltning uppgick till 1 704 (1 686) Mkr, varav hyresintäkterna utgjorde 1 592 (1 553) Mkr.

• Driftöverskottet uppgick till 1 300 (1 309) Mkr, en försämring med 9 Mkr, huvudsakligen hänförlig till ökade kostnader i fastighetsdrift. Detta beror på omförhandlade kontrakt där vi har övertagit kostnader och ansvar för drift, som initialt ger lägre driftöverskott.

• Årets resultat minskade till 686 (804) Mkr, främst beroende på negativ värdeförändring av derivatinstrument -108 (88) Mkr.

• Marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter uppgick vid årets slut till 17 230 (16 171) Mkr. Den orealiserade värdeförändringen blev 192 (77) Mkr.

• Koncernens bruttoinvesteringar inklusive fastighetsförvärv uppgick vid årets slut till 901 (852) Mkr.

• Projektvolymen för pågående projekt uppgick vid årets slut till 1 793 (2 871) Mkr.

• Under året har Migrationsverket blivit ny hyresgäst genom förvärvet av fastigheten Åstorp Bulten 2.

Fjärde kvartalet 2011

• Intäkter från fastighetsförvaltningen ökade till 428 (423) Mkr.

• Resultatet före skatt minskade till 284 (698) Mkr.

• Periodens resultat efter skatt uppgick till 207 (516) Mkr. Detta beror främst på orealiserad värdeförändring på fastigheter 174 (355) Mkr och att finansnettot uppgick till -184 Mkr jämfört med 42 Mkr 2010. Periodens skatt uppgick till -77 (-182) Mkr.

Omslagsbild:
Interiör från anstalten Kumla

Vd kommenterar

Fortsatt stabil tillväxt

Intäkterna ökade under året till 1 704 (1 686) Mkr. Driftöverskottet från den löpande förvaltningen minskar till 1 300 (1 309) Mkr. Detta beror på omförhandlade kontrakt där vi har övertagit kostnader och ansvar för drift, som initialt ger lägre driftöverskott. Resultatet för år 2011 uppgår till 686 (804) Mkr. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheterna har påverkat resultatet med 192 (77) Mkr. Resultatet är en följd av ökad uthyrning och fortsatt kontroll över kostnadsutvecklingen.

Marknad

I en tid av turbulens för länder och vissa marknader är det bra att återigen kunna behålla den starka ratingen AA+ vid årets analys från Standard & Poor´s. Ratingen är ett resultat av våra långa hyreskontrakt med stabila hyresgäster samt ett bra betyg på bolagets organisation och styrkor.

Tillsammans med flera av våra hyresgäster har vi under året fortsatt arbetet med ökad lokaleffektivitet för att på ett bra sätt uppnå ökad total verksamhetsnytta för hyresgästerna. Genom förvärvet av fastigheten Åstorp Bulten 2 har vi breddat vår kundbas inom området säkerhet då Migrationsverket blivit ny hyresgäst med sin förvarsverksamhet. Detta ligger i linje med våra marknadsinsatser inom säkerhetsområdet.

Värdeförändringar

Fastighetsvärdena har under 2011 varit relativt stabila med små förändringar av avkastningskrav och räntor. Sammantaget blev värdeförändringen för fastigheterna 192 (77) Mkr, vilket motsvarar cirka 1 procents förändring.
Kostnaderna för att låna pengar har stigit i takt med ökade marginaler på kreditmarknaderna och värdeförändringen för räntederivat förändrats i takt med sjunkande marknadsräntor. Året slutade med en värdeförändring för våra derivat på -108 (88) Mkr.

Våra fastigheter har vid årets slut värderats till 17 230 (16 171) Mkr.

Staten som fastighetsägare och hyresgäst

Arbetet med förändring av statens fastighetsbestånd går nu vidare med två utredningar, en inom försvarsområdet samt en för vissa kulturfastigheter. Utredarna skall lägga fram sina förslag till förändringar senast den 3 december 2012. Vi tolkar uppdragen till utredningarna som att Specialfastigheter kan ges möjlighet att få ett utökat ansvar för vissa försvarsfastigheter. Det är ett uppdrag som vi ställer oss mycket positiva till och är förberedda för.

Peter Karlström
Verkställande direktör

Verksamheten

Verksamheten under perioden

I december 2010 slutfördes omförhandlingarna av Statens Institutionsstyrelse och Specialfastigheter Sverige AB:s hyresavtal samt tecknades ett gemensamt samarbetsavtal. De nya hyresavtalen, som gäller från och med 2011-01-01, innebär en hyressnittid på ca 22 år.
I omförhandlingen har de nya hyresavtalen resulterat i genomsnitt lägre ingående årshyra, men med betydligt längre hyrestid. Hyresavtalen godkändes av regeringen 2011-05-05.

Utredningen kring översynen av ”Staten som fastighetsägare och hyresgäst” överlämnades till civil- och bostadsminister Stefan Attefall i april 2011. Specialfastigheter lämnade i slutet av juli in ett remissvar. I remissvaret framkommer att Specialfastigheter Sverige AB delar utredningens uppfattning om huvudprincipen att statens fastighetsförvaltning bör ske i bolagsform i verksamheter där fastighetsförvaltning är huvuduppgiften. Arbetet med förändring av statens fastighetsbestånd går nu vidare med två utredningar, en inom försvarsområdet samt en inom vissa kulturfastigheter. Utredarna skall lägga fram sina förslag till förändringar senast den 3 december 2012. Vi tolkar uppdragen till utredningarna som att Specialfastigheter kan ges möjlighet att få ett utökat ansvar för vissa försvarsfastigheter. Det är ett uppdrag som vi ställer oss mycket positiva till och är förberedda för.

Specialfastigheter Sverige AB har per den 30 juni 2011 förvärvat fastigheten Åstorp Bulten 2 i Åstorp. Fastigheten omfattar 5 000 kvadratmeter och är fullt uthyrd till Migrationsverket. Migrationsverkets långsiktiga krav på säkerhet och ändamålsenliga lokaler inom sin försvarsverksamhet passar väl in i Specialfastigheters affärsidé.

Sedan tidigare har Specialfastigheter och Säkerhetspolisen tecknat ett 25-årigt hyresavtal avseende ett nytt huvudkontor för Säkerhetspolisen. Arbetet påbörjades 2010 och innebär uppförande av en ny byggnad i Solna där Säkerhetspolisens verksamhet i Stockholmsområdet kommer att samlas. Inflyttning är planerad till 2013.

Flera av våra hyresgäster har känt av budgetrestriktioner. Följden har blivit att vissa projekt flyttats framåt i tiden och vissa har stoppats helt. Vår långsiktighet i såväl affär som relation är dock en styrka, oavsett konjunktur.

Under året har ett omfattande arbete med översyn av vårt ledningssystem genomförts. Systemet driftsattes vid årsskiftet 2011-2012. Syftet är att ytterligare stärka bolaget, vilket innebär ETT enhetligt, effektivare och attraktivare Specialfastigheter.

Investeringar

Koncernens investeringar i projekt uppgick under perioden till 821 (851) Mkr.

Förvärv av fastigheten Bulten 2 i Åstorp gjordes genom bolag med ett underliggande fastighetsvärde om 78 Mkr. Fastigheten Kramfors Sandö 1:4 förvärvades under året till ett mindre värde.

Försäljning av fastigheterna Eldsund 6:5 och Mässen 2 i Strängnäs gjordes genom bolag med ett underliggande fastighetsvärde om 28 Mkr.

Försäljning har skett med ett totalt försäljningspris om 3 Mkr avseende:
- två paviljonger i Hinseberg och Karlskoga
- fastigheten Gnesta 2:91

Uppsalahem har undertecknat ett intentionsavtal att förvärva fastigheten Kronåsen 3:2 i Uppsala.

Säkerhet

Flera stora projekt med höga säkerhetskrav på fastigheter och tekniska installationer har färdigställts under året. Tillsammans med våra hyresgäster utvärderar och utvecklar vi kontinuerligt frågorna kring fysisk och teknisk säkerhet av fastigheterna.
Vi har inom Specialfastigheter en lång erfarenhet av administrativ och operativ säkerhet inom förvaltning och projekt. Dessa rutiner samlas nu i nya och tydliga processer där vi stärker samarbetet med hyresgästerna.

Pågående projekt

Antalet pågående investeringsprojekt var vid rapporttillfället 44 (39). Total projektvolym för pågående projekt har beräknats till 1 793 (2 871) Mkr, varav 1 086 Mkr upparbetats per 2011-12-31.

De största pågående projekten

Om- och tillbyggnadsprojekt:
- Kriminalvårdsanstalten Kumla
- Ungdomshemmet Hornö i Enköping
- Polisfastigheten Kronoberg i Stockholm
- Försvarsfastigheten Kavalleristen i Stockholm
- Ungdomshemmet Lövsta i Trosa
- Ungdomshemmet Fagared i Mölndal

Nybyggnadsprojekt:
- Nytt huvudkontor för Säkerhetspolisen i Solna

Anstalten Kumla

Finansförvaltning

Upplåningen sker på svensk och internationell kreditmarknad genom obligations- och certifikatprogram samt på svensk och internationell bankmarknad. Upplåningen till Specialfastigheter görs mot balansräkningen och utan pantsättning av fastigheterna. Företagets låneavtal innehåller en ägarklausul, vilket stärker långivarnas ställning. Klausulen innebär att långivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Specialfastigheter använder derivat för att hantera ränterisk och därmed uppnå önskad räntebindningsstruktur samt för att hantera valutarisk och säkra lån upptagna i utländsk valuta. Målsättningen med vald struktur är att uppnå ett långsiktigt stabilt och kostnadseffektivt finansnetto, inte att optimera finansnettot på kort sikt.
IFRS-reglerna för redovisning av finansiella instrument innebär bland annat att derivatportföljens marknadsvärde ska resultatredovisas. Detta medför betydande resultatpåverkan och variation mellan olika rapporttillfällen.

Det finansiella nettot, efter aktiverad räntekostnad på projekt och med hänsyn till övriga finansiella intäkter och kostnader uppgick till - 503 (-243) Mkr, varav värdeförändringar i derivatinstrument uppgick till -108 (88) Mkr.

Koncernens likvida medel uppgick vid bokslutstidpunkten till 0 (133) Mkr och 4 456 (4 450) Mkr i garanterade outnyttjade kreditlöften. Räntebärande skulder netto var 9 060 (8 673) Mkr nominellt.
Finansieringskostnaden för rapportperioden uppgick till 5,45 (2,69) procent. Operativt finansnetto låg på 4,34 (3,64) procent.
Den 31 december 2011 var portföljens medelränta för lån och derivat 3,50 (3,54) procent. Genomsnittlig räntebindningstid var 3,4 (4,3) år.

Den kassaflödesbaserade räntetäckningsgraden var 3,1 (3,8) ggr.
Kapitalbindningstiden var 3,7 (3,5) år, med hänsyn taget till garanterade outnyttjade kreditlöften. Företaget är kreditvärderat av Standard & Poor's med betyget "AA+/A-1+" med stabila utsikter.

Finansnettots sammansättning

	Mkr		%	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Räntekostnad lån	291,8	251,0	3,16	2,79
Valutakurs förändring på utländsk upplåning	63,6	-	0,69	-
Räntenetto derivat	52,4	77,5	0,57	0,86
Övriga ränteintäkter och kostnader	-7,1	-0,6	-0,08	-0,01
Operativt finansnetto	**400,7**	**327,9**	**4,34**	**3,64**
Övriga finansiella kostnader	8,3	8,5	0,09	0,09
Aktiverad räntekostnad projekt	-14,4	-5,9	-0,16	-0,07
Värdeförändring finansiella derivat	108,3	-87,7	1,18	-0,97
Redovisat finansnetto	**502,9**	**242,8**	**5,45**	**2,69**

Finansiella instrument värderade till verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument kan bestämmas på olika sätt.

Nivå 1:
Verkligt värde bestämt enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.

Nivå 2:
Verkligt värde bestämt utifrån antingen direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3:
Verkligt värde bestämt utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

I nedanstående tabell beskrivs hur verkligt värde har bestämts för bolagets finansiella instrument.

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Ränteswap	-	-14	-	-14
Elterminer	-8	-	-	-8
Netto	**-8**	**-14**	**-**	**-22**

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning

År	Räntebindning inkl derivat, Nominellt belopp i Mkr		Kapitalbindning, Nominellt belopp i Mkr	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
2011	-	2 792	-	3 137
2012	3 573	1 000	3 720	1 250
2013	881	881	1 677	1 229
2014	1 210	1 210	960	960
2015	895	200	595	400
2016	1 000	450	807	607
2017	400	600	400	400
2018	200	750	200	200
2019	-	50	-	-
2020	200	200	200	200
2021	200	50	200	-
2023	100	100	-	-
2024	100	100	100	100
2038	301	290	201	190
Totalt	**9 060**	**8 673**	**9 060**	**8 673**

Skillnaden mellan redovisat värde och nominellt belopp uppgår till 213 Mkr per 2011-12-31 (348 Mkr per 2010-12-31) där skillnaden består av periodiserad överkurs/underkurs samt att skuld i utländsk valuta omräknas till balansdagens valutakurs.

Vid finansiering i utländsk valuta säkras samtliga valutaflöden så att ingen valutarisk kvarstår. Detta sker genom finansiella derivat vilka ska värderas och redovisas till verkligt värde. Effekterna av den orealiserade värdeförändringen redovisas i finansnettot under "Värdeförändringar finansiella derivat". Skulden i utländsk valuta omräknas vid bokslutstidpunkten till balansdagens valutakurs och effekten av dessa förändringar redovisas i finansnettot.

Finansförvaltning

Derivatportföljens marknadsvärde

År	Nominellt, Mkr		Marknadsvärde, Mkr	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
2011	-	1 415	-	-2,2
2012	1 365	-50	0,2	-1,4
2013	-322	-322	27,4	33,9
2014	-350	-350	-24,2	-22,0
2015	-300	200	0,1	9,4
2016	-193	157	23,8	23,4
2017	-	-200	-	2,4
2018	-	-550	-	20,1
2019	-	-50	-	1,0
2021	-	-50	-	1,9
2023	-100	-100	-16,4	-2,0
2038	-100	-100	-24,8	5,6
Totalt	**0**	**0**	**-13,9**	**70,1**

Tabellen är nettoredovisad. Innehåller både betalar- och erhållarderivat.
Positivt nominellt belopp = Erhåller ränteflöde
Negativt nominellt belopp = Betalar ränteflöde

Lånefaciliteter

	Låneram, Mkr		Utnyttjat, Mkr	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Garanterade kredit-löften	4 500	4 450	44	-133
Företagscertifikat	4 000	3 000	2 250	1 950
MTN-program	10 000	10 000	5 898	6 000
Private Placements	1 037	1 025	1 037	1 025
Reversfordran	-169	-169	-169	-169
Total	**19 368**	**18 306**	**9 060**	**8 673**

Elderivatens marknadsvärde

	Marknadsvärde, Mkr	
År	2011-12-31	2010-12-31
2011	-	12,9
2012	-5,7	2,8
2013	-1,8	0,5
2014	-0,4	0,1
2015	-0,1	-
Total	**-8,0**	**16,3**

För att begränsa elprisrisken för den beräknade elförbrukningen köper Specialfastigheter prissäkringskontrakt i form av elterminer. Terminskontrakten ska redovisas till verkligt värde på balansdagen. Den orealiserade värdeförändringen redovisas i finansnettot under ”Värdeförändring finansiella derivat”. På grund av ett kraftigt prisfall sista kvartalet jämfört med föregående år vid samma tidpunkt uppgår den orealiserade värdeförändringen till -24,3 Mkr.

Rådhuset i Stockholm

Hållbar utveckling

Miljö

Arbetet med att effektivisera användningen av el och värme pågår såväl i den dagliga driften som i flera projekt. Förutom det intensiva arbetet med att optimera användningen av energi så fortlöper energispartävlingarna och klimatkampanjen med våra hyresgäster.

Ett flertal kriminalvårdsanstalter har deltagit i klimatkampanjen. Resultatet har varit positivt. På flertalet anstalter kan vi notera en positiv effekt genom att energiförbrukningen har minskat. Våra medarbetare samt personal hos våra hyresgäster har varit mycket engagerade. Kampanjen har bidragit till ett kunskapslyft avseende frågor kring klimatet, växthuseffekten och allas möjlighet att aktivt bidra till minskade koldioxidutsläpp.

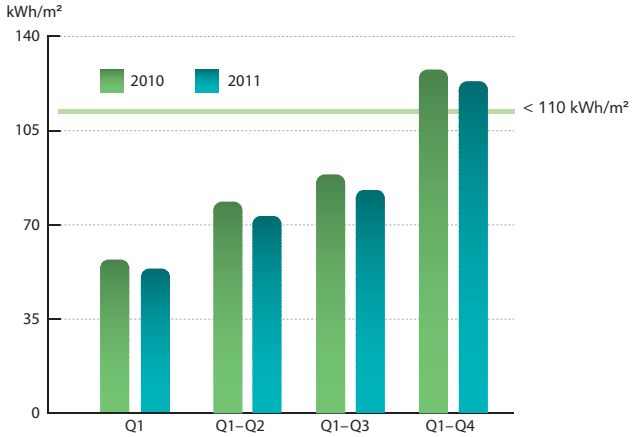
Under året har vi minskat förbrukningen av el med 6 procent motsvarande 5 087 MWh jämfört med samma period förra året. Mängden koldioxidutsläpp från elanvändningen har minskat med 5 procent motsvarande 508,7 ton CO2. Utfallen avser jämförbart bestånd. Den minskade elförbrukningen under året kan härledas till ett flertal aktiviteter. Specialfastigheter arbetar målmedvetet med att sänka varje byggnads elförbrukning. Som exempel på aktiviteter kan nämnas; införandet av närvarobelysning samt mindre effektslukande belysning, byte av fläktar samt intrimning av byggnaderna. En ökad medvetenhet och beteendeförändringar hos våra hyresgäster gör att den sammantagna elförbrukningen minskar.

Under första kvartalet har vi tecknat en verksamhetslicens med SundaHus Miljödata. Det är ett system för hälso- och miljöbedömning av produkter som Specialfastigheter använder i projekt och förvaltning.

Specialfastigheter har under hösten 2011 påbörjat en utredning för att förbättra våra processer avseende miljöledningssystem.

Vi har minskat vår värmeförbrukning med 2,7 procent, jämfört med föregående år och jämförbart bestånd. Det långsiktiga målet för värmeenergiförbrukningen är maximalt 110 kWh/m^2 och år inom kommande femårsperiod.

Värmeenergi i snitt per kvadratmeter

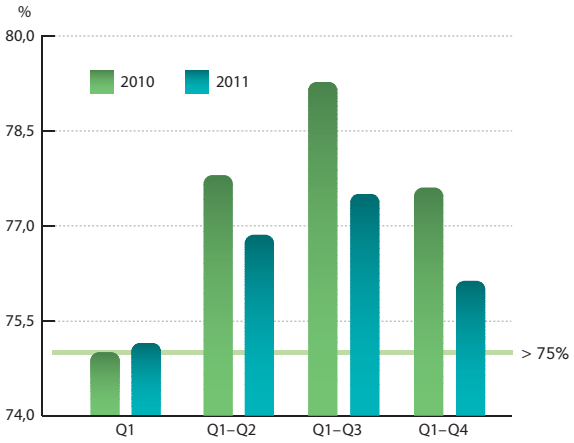


Ekonomi

Specialfastigheters målsättning är att erbjuda bästa möjliga kundnytta, kombinerat med utveckling av fastigheternas värde och avkastningsförmåga. God lönsamhet ger oss möjlighet att agera långsiktigt för ett hållbart byggande och en effektiv fastighets- och kapitalförvaltning till en för verksamheten väl anpassad nivå på den finansiella risken.

Det långsiktiga målet är minst 75 procent i överskottsgrad. I diagrammet visas utvecklingen av Specialfastigheters överskottsgrad för perioden.

Överskottsgrad, %

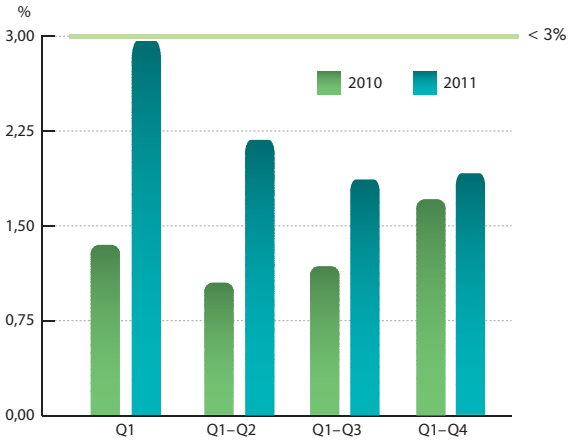


Med överskottsgrad menas driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning.

Socialt

Totala sjukfrånvaron var vid årets slut 2,09 (1,71) procent. De längre sjukskrivningarna, från dag 15 i sjukperioden utgör 1,0 (0,73) procentenhet av den totala sjukfrånvaron. Målet för 2011 att sjukfrånvaron inte skulle överstiga 3 procent är uppfyllt.

Total sjukfrånvaro, %



Specialskolan Ekeskolan, Örebro.

Koncernens ställning och resultat

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före investeringar uppgick under året till 805 (1 153) Mkr.
Nettoinvesteringar i anläggningstillgångar uppgick till -857 (-844) Mkr, vilket gav ett kassaflöde efter investeringar på -52 (309) Mkr.

Ekonomiska mål

Specialfastigheters långsiktiga och övergripande ekonomiska mål är att skapa, vårda och realisera värden för vår ägare. Ägaren har beslutat om följande övergripande långsiktiga ekonomiska mål för Specialfastigheter:

- Avkastningen (årets resultat efter skatt) på genomsnittligt eget kapital ska motsvara den riskfria räntan, definierad som den 5-åriga statsobligationsräntan plus 2,5 procentenheter, över en konjunkturcykel.
- Utdelningen bör uppgå till 50 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av årets värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. Vid beslut om utdelning tas hänsyn till koncernens ekonomiska ställning.
- Soliditeten bör uppgå till mellan 25 och 35 procent.

Marknadsvärdering

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserat på interna data avseende hyror och driftkostnader. Information om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med en extern värderare. För att kvalitetssäkra den interna värderingen, har den stämts av mot en extern värdering av 49 objekt, motsvarande 82 procent av det totala värdet. Skillnaden mellan extern och intern värdering uppgår till mindre än 1 procent på de fastigheter som är externt värderade. Värdeförändringen specificeras enligt nedanstående tabell. Marknadsvärdet har påverkats dels av justerade marknadsförutsättningar och dels av fastighetsspecifika händelser som nytecknade hyresavtal och investeringar.

Marknadsvärdet uppgick per 2011-12-31 till 17 230 (16 171) Mkr, vilket är en ökning med 1 059 Mkr över 12 månader. Årets redovisade orealiserade värdeförändring uppgår till 192 (77) Mkr.

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter jan-dec 2011, Mkr

Marknadsvärde 31 december 2010		**16 171**
+ Investeringar		803
+ Förvärv		78
+ Aktiverade ränteutgifter		14
- Försäljningar		-28
+ Orealiserad värdeförändring		192
varav förändrade kalkylparametrar,	-3	
varav kortare återstående avtalstid,	-265	
varav nya och omförhandlade hyresavtal,	589	
varav övriga värdeförändringar,	-129	
Marknadsvärde 31 december 2011		**17 230**

Intäkter, kostnader och resultat

Intäkter från fastighetsförvaltning

Intäkter från fastighetsförvaltning uppgick till 1 704 (1 686) Mkr, varav hyresintäkterna ökade till 1 592 (1 553) Mkr.
Ökningen av hyresintäkterna förklaras huvudsakligen av tillkommande hyra för avslutade projekt. Övriga intäkter, som avser fakturering av media och tjänster till hyresgästerna, minskade med 21 Mkr och uppgick till 112 (133) Mkr.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 404 (377) Mkr. Ökningen beror på omförhandlade kontrakt där vi har övertagit kostnader och ansvar för drift, som initialt ger lägre driftöverskott.

Driftöverskott

Ovanstående resulterade i att driftöverskottet uppgick till 1 300 (1 309) Mkr, vilket är 9 Mkr lägre än motsvarande period föregående år. Detta beror på omförhandlade kontrakt där vi har övertagit kostnader och ansvar för drift, som initialt ger lägre driftöverskott. Överskottsgraden uppgick till 76 (78) procent.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 1 439 (1 345) Mkr, 94 Mkr högre än föregående år. Det förbättrade rörelseresultatet förklaras främst av värdeförändringen av fastigheterna.

Finansiella intäkter och kostnader

Det finansiella nettot, efter aktiverade räntekostnader på projekt och med hänsyn till övriga finansiella intäkter och kostnader, uppgick till -503 (-243) Mkr, varav värdeförändringar i derivatinstrument uppgick till -108 (88) Mkr.

Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt uppgick till 686 (804) Mkr, vilket innebär en minskning med 118 Mkr. Minskningen är främst hänförlig till den orealiserade värdeförändringen på derivatinstrument som uppgick till -108 Mkr, jämfört med 88 Mkr 2010. Posten skatt uppgick till -250 (-298) Mkr.

Rådhuset, Stockholm

Koncernens ställning och resultat

Risker och osäkerhetsfaktorer

Den senaste tidens finansoro har haft stor påverkan på finansmarknaderna och konjunkturen. En lågkonjunktur innebär oftast lägre räntekostnader, men även lägre hyresintäkter, medan omvänt förhållande råder i en högkonjunktur. Förändringen i hyresintäkter och räntekostnader sker inte exakt samtidigt, varför resultateffekten på kort sikt kan uppstå vid olika tidpunkter.
Risken och osäkerheten avseende hyresintäkterna bedöms som liten, på grund av att Specialfastigheter har, för branschen, långa hyreskontrakt och låg vakansgrad.

Riksbanken sänkte reporäntan den 20 december till 1,75 procent eftersom konjunkturutsikterna i omvärden försvagats och svensk ekonomi bromsar in. Finanspolitiska åtstramningar i flera euroländer innebär att tillväxten i euroområdet blir låg under 2012. Detta minskar orderingången till svenska exportföretag och exporten blir svagare än den varit under tidigare år. De försämrade utsikterna gör att hushåll och företag väntar med att konsumera och investera. Osäkerheten om den ekonomiska utvecklingen är stor. Om problemen i euroområdet fördjupas blir de negativa effekterna på Sveriges ekonomi större och reporäntan kan sänkas mer. Återvänder förtroendet för euroländernas statsfinanser kan istället reporäntan höjas.

Under 2011 ökade volymerna på den svenska kreditmarknaden med 15 procent jämfört med 2010. En avmattning skedde under andra halvåret på grund av den statsfinansiella oron i Europa. Kreditspreadarna som redan under första halvan av 2011 befann sig på en hög nivå, steg ytterligare under andra halvåret 2011. Företagsobligationers attraktionskraft som finansieringskälla ökar eftersom bankfinansiering har blivit dyrare med nya kapitaltäckningsregler och bankernas höga kreditspreadar. I början av december utökade ECB sitt likviditetsstöd till europeiska banker. Detta kommer att stödja kreditmarknaden under 2012 men samtidigt kvarstår problemen med höga skulder för ett antal europeiska stater, vilket kan innebära att kreditspreadarna fortsätter att vara på en hög nivå.

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) har gett betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och behållit A-1+ för den korta upplåningen. Den 2012-01-19 bekräftade S&P ratingklassificeringen "AA+/A-1+" med stabila utsikter.

Specialfastigheter har i sin finanspolicy och finansstrategi målsättningen att balansera de finansiella riskerna med en kostnadseffektiv finansiering. För att undvika risken att en orimligt stor del av låneportföljen omsätts i ett ofördelaktigt ränteläge ska portföljen ha en jämn räntebindningstid, enligt en fastställd normportfölj. Specialfastigheter har med sin höga kreditvärdighet god tillgång till kapitalmarknaderna. Totalt uppgår de garanterade kreditlöftena till 4 500 Mkr. För en utförligare beskrivning av Specialfastigheters riskhantering hänvisas till Årsredovisningen 2010.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 "Delårsrapportering". Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

Moderbolaget, Specialfastigheter Sverige AB, tillämpar RFR 2 Redovisning för juridisk person.

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2011 har inneburit att koncernbidrag inte längre redovisas mot eget kapital i moderföretag. Ett koncernbidrag som moderföretaget erhåller från ett dotterföretag redovisas enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterföretag och redovisas som en finansiell intäkt. Koncernbidrag lämnade från moderföretaget till dotterföretag redovisas som en ökning av det redovisade värdet på andelarna i mottagande dotterföretag. Under år 2011 har koncernbidrag lämnats mellan dotterföretagen. Koncernbidragen har redovisats i resultaträkningen.

Övriga nya standards och tolkningar som trätt i kraft 2011 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna.

Utdelning

Styrelsen i Specialfastigheter Sverige AB föreslår årsstämman en utdelning om 17 (263) Mkr.

Händelser efter periodens utgång

I syfte att uppnå ägarens utdelningsmål föreslår styrelsen årstämman att fatta beslut om återbetalning till aktieägaren med 295 (77) Mkr genom minskning av aktiekapitalet. Minskningen ska föregås av en fondemission på samma belopp, varför bolagets aktiekapital förblir intakt.

Linköping den 13 februari 2012
Specialfastigheter Sverige AB

Peter Karlström
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Koncernen

Ekonomiska data – Mkr

Fastighetsrelaterade	**Helår 2011**	**Helår 2010**
Intäkter från fastighetsförvaltning	1 704	1 686
Lokalarea, kvm	1 120	1 120
Uthyrningsgrad, %	98,6	98,2
Överskottsgrad, %	76,3	77,7
Investeringar inklusive fastighetsförvärv	901	852
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	17 230	16 171
Balansomslutning	17 663	16 891
Eget kapital	5 612	5 266
Fiansiellt relaterade	**Helår 2011**	**Helår 2010**
Resultat före skatt	936	1 102
Soliditet, %	31,8	31,2
Direktavkastning, %	7,8	8,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,6
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	3,1	3,8
Avkastning på eget kapital, %	13,5	17,4

Segmentsredovisning helår – Mkr

	Försvarsfastigheter		Räddningsskolor		Specialskolor		Rättsvårdande		Statens institutionsstyrelse		Kriminalvården		Elimineringar		Koncernen	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Intäkter från fastighetsförvaltning	220	212	41	47	64	63	421	405	187	200	771	759	0	0	1 704	1 686
Driftöverskott	194	184	20	28	46	44	328	319	124	160	588	574	0	0	1 300	1 309
Rörelseresultat	337	166	-18	61	52	21	407	399	94	781	568	-82	-1	-1	1 439	1 345
Resultat före skatt	272	135	-30	54	33	12	283	341	38	752	341	-191	-1	-1	936	1 102
Tillgångar	2 727	2 611	168	199	359	350	6 277	5 605	1 513	1 496	6 619	6 627	0	3	17 663	16 891
Skulder	1 746	1 672	121	139	250	244	4 231	3 780	1 041	1 028	4 543	4 538	119	224	12 051	11 625

Koncernen

Resultaträkning – Mkr

	Okt-Dec 2011	Okt-Dec 2010	Helår 2011	Helår 2010
Hyresintäkter	403	399	1 592	1 553
Övriga intäkter	25	24	112	133
Intäkter från fastighetsförvaltning	**428**	**423**	**1 704**	**1 686**
Fastighetskostnader*	-117	-115	-404	-377
Driftöverskott	**311**	**308**	**1 300**	**1 309**
Administration	-18	-7	-51	-52
Resultat fastighetsförsäljningar	1	0	-2	11
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	174	355	192	77
Rörelseresultat	**468**	**656**	**1 439**	**1 345**
Finansiella intäkter	2	129	86	175
Finansiella kostnader	-186	-87	-589	-418
Finansnetto	**-184**	**42**	**-503**	**-243**
Resultat före skatt	**284**	**698**	**936**	**1 102**
Skatt	-77	-182	-250	-298
Årets resultat	**207**	**516**	**686**	**804**
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	207	516	686	804
*Fastighetskostnader				
Driftkostnader	92	93	328	309
Underhåll	18	16	45	45
Fastighetsskatt	7	6	31	23

Rapport över totalresultat – Mkr

	Okt-Dec 2011	Okt-Dec 2010	Helår 2011	Helår 2010
Årets resultat	**207**	**516**	**686**	**804**
Summa övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	**-**	**-**	**-**	**-**
Summa totalresultat för året	**207**	**516**	**686**	**804**
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	207	516	686	804

Koncernen

Balansräkning – Mkr

	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	17 230	16 171
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	4
Finansiella placeringar	129	148
Uppskjutna skattefordringar	6	154
Summa anläggningstillgångar	**17 368**	**16 477**
Omsättningstillgångar		
Skattefordran	-	39
Kundfordringar	123	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	5
Övriga fordringar	153	149
Kortfristiga placeringar	1	13
Likvida medel	0	133
Summa omsättningstillgångar	**295**	**414**
Summa tillgångar	**17 663**	**16 891**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Aktiekapital	200	200
Övrigt tillskjutet kapital	616	616
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	4 796	4 450
Summa eget kapital	**5 612**	**5 266**
Skulder		
Långfristiga skulder		
Långristiga räntebärande skulder	6 079	5 755
Övriga långfristiga skulder	222	142
Uppskjutna skatteskulder	1 728	1 706
Summa långfristiga skulder	**8 029**	**7 603**
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	3 194	3 266
Leverantörsskulder	148	106
Skatteskuld	2	-
Övriga skulder	100	71
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	578	579
Summa kortfristiga skulder	**4 022**	**4 022**
Summa skulder	**12 051**	**11 625**
Summa eget kapital och skulder	**17 663**	**16 891**
Ställda säkerheter	inga	inga
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Koncernen

Eget kapital – Mkr

	2011-12-31	2010-12-31
Koncernen		
Belopp vid årets ingång	5 266	4 772
Totalresultat för året	686	804
Utdelning	-263	-310
Nedsättning och återbetalning av aktiekapital *	-77	-
Belopp vid årets utgång	**5 612**	**5 266**
Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier.		
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	5 612	5 266
Minoritetsintressen	-	-

Kassaflödesanalys – Mkr

	Helår 2011	Helår 2010
Den löpande verksamheten		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	806	860
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-1	293
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**805**	**1 153**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-70	-
Övriga investeringar i anläggningstillgångar	-818	-855
Försäljning av anläggningstillgångar	31	11
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-857**	**-844**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av kort- och långfristig upplåning	259	74
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-263	-310
Återbetalning av aktiekapital *	-77	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-81**	**-236**
Årets kassaflöde	**-133**	**73**
Likvida medel vid årets början	133	60
Likvida medel vid årets slut	**0**	**133**

** Vid årsstämman fattades beslut om återbetalning genom nedsättning av aktiekapitalet i moderbolaget. Nedsättningen har föregåtts av en fondemission på samma belopp, varför moderbolagets aktiekapital inte förändrats.*

Moderbolaget

Resultaträkning – Mkr

	Okt-Dec 2011	Okt-Dec 2010	Helår 2011	Helår 2010
Hyresintäkter	398	1 553	1 580	1 553
Övriga intäkter	26	32	115	133
Nettoomsättning	**424**	**1 585**	**1 695**	**1 686**
Driftkostnader	-290	-897	-992	-949
Bruttoresultat	**134**	**688**	**703**	**737**
Central administration	-18	-4	-51	-53
Resultat fastighetsförsäljningar	1	26	-2	26
Rörelseresultat	**117**	**710**	**650**	**710**
Resultat från finansiella investeringar				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15	-129	112	175
Räntekostnader och liknande resultatposter	-190	-82	-598	-418
Resultat efter finansiella poster	**-58**	**499**	**164**	**467**
Bokslutsdispositioner	-59	-114	-59	-114
Skatt på årets resultat	28	-106	-32	-95
Årets resultat	**-89**	**279**	**73**	**258**

Rapport över totalresultat – Mkr

	Okt-Dec 2011	Okt-Dec 2010	Helår 2011	Helår 2010
Årets resultat	**-89**	**279**	**73**	**258**
Summa övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat för året	**-89**	**279**	**73**	**258**

Närstående – Mkr

Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterbolag. Nedan anges moderbolagets försäljningar och fordringar som avser andra företag inom Specialfastigheterkoncernen.

	Helår 2011	Helår 2010
Försäljning till dotterbolag	3	1
	2011-12-31	**2010-12-31**
Fordran dotterbolag	884	341
Aktier i dotterbolag	109	94

Moderbolaget

Balansräkning i sammandrag – Mkr

	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, mark, markanläggningar, maskinventarier	10 184	10 090
Maskiner och inventarier	3	4
Pågående nyanläggningar	97	132
Finansiella anläggningstillgångar	1 189	709
Summa anläggningstillgångar	**11 473**	**10 935**
Omsättningstillgångar		
Skattefordran	0	39
Kundfordringar	116	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	6
Kortfristiga fordringar	166	149
Kortfristiga placeringar	1	13
Kassa och bank	0	133
Summa omsättningstillgångar	**301**	**415**
Summa tillgångar	**11 774**	**11 350**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (2 000 000 aktier)	200	200
Uppskrivningsfond *	295	77
Reservfond	42	42
	537	**319**
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	1	6
Årets resultat	73	258
	74	**264**
Summa eget kapital	**611**	**583**
Obeskattade reserver	**908**	**849**
Skulder		
Räntebärande skulder		
Låneskulder	9 272	9 021
Icke räntebärande skulder		
Skatteskuld	-	-
Övriga skulder	411	318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	572	579
Summa skulder	**10 255**	**9 918**
Summa eget kapital och skulder	**11 774**	**11 350**
Ställda säkerheter	inga	inga
Ansvarsförbindelser	inga	inga

* Uppskrivning av fastighet har skett med 400 Mkr den 8 december 2011, avsättning av uppskjuten skatt har skett med 105 Mkr samt avsättning till uppskrivningsfond med 295 Mkr.

Information

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %
Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Direktavkastning, %
Driftöverskott dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.

Driftöverskott, Mkr
Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader.

Eget kapital, Mkr
Redovisat eget kapital.

LOA, kvm
Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Operativt finansnetto, Mkr
Räntekostnader minus ränteintäkter under perioden.

Räntetäckningsgrad, ggr
Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr
Resultat efter finansnetto med återläggning av finansiella kostnader, värdeförändringar och resultat fastighetsförsäljningar, dividerat med finansiella kostnader exklusive värdeförändringar finansiella derivat.

Soliditet, %
Justerat eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutningen.

Uthyrningsgrad, %
Total lokalarea för uthyrda lokaler i förhållande till total uthyrningsbar lokalarea.

Överskottsgrad, %
Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning.

Kontaktpersoner

Peter Karlström, Verkställande direktör, Tel 013-24 92 01
peter.karlstrom@specialfastigheter.se

Hans Hahn, Ekonomi- och finanschef, Tel 013-24 92 04
hans.hahn@specialfastigheter.se

Planerade rapporttillfällen

Årsredovisning 2011	20 mars 2012
Engelsk version	april 2012
Delårsrapport januari-mars 2012	20 april 2012
Delårsrapport januari-juni 2012	11 juli 2012
Delårsrapport januari-september 2012	19 oktober 2012

Årsstämma

Specialfastigheters Årsstämma är den 19 april 2012 i World Trade Center, Stockholm.

SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Specialfastigheter Sverige AB (Publ), Box 632, 581 07 Linköping, Telefon: 013-24 92 00,
Org.nr: 556537-5945, info@specialfastigheter.se, www.specialfastigheter.se