

## ”Fortsatt växande fastighetsportfölj och stabilt resultat”

Intäkter, Mkr

**805**

684 Mkr Q1 2023

Förvaltningsresultat, Mkr

**387**

382 Mkr Q1 2023

Marknadsvärde, Mkr

**42 685**

41 740 Mkr 2023-12-31

- **Totala intäkter** ökade med 18 % till 805 (684) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 1 % till 387 (382) Mkr
- **Orealiserade värdeförändringar** på fastigheterna uppgick till -163 (-154) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -73 (-99) Mkr
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 114 (158) Mkr
- **Marknadsvärdet på fastigheter** ökade till 42 685 (41 740) Mkr

### Väsentliga händelser från kvartalet

- 96 nya platser invigda på häktet i Berga, Helsingborg
- 93 nya platser invigda på kvinnoanstalten Sagsjön, Mölndal
- Lyckad förnyelserevision av vårt miljöledningssystem ISO 14001

## Specialfastigheter i sammandrag

	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Apr 2023-mar 2024	Helår 2023
Totala intäkter, Mkr	805	684	3 184	3 063
Förvaltningsresultat, Mkr	387	382	1 629	1 624
Periodens resultat, Mkr	114	158	976	1 020
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 108	901	5 940	5 733
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	42 685	36 957	42 685	41 740
Överskottsgrad, %	67,6	69,2	67,6	66,9
Direktavkastning, %	5,4	5,0	5,4	5,3
Uthyrningsgrad, %	97,9	97,2	97,9	97,3
Belåningsgrad, %	52,2	49,7	52,2	52,5
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	3,0	5,9	3,0	3,2
Andel gröna obligationer, %	13,2	10,3	13,2	13,9



# Med Sveriges säkraste fastigheter i fokus varje dag

Specialfastigheter äger och förvaltar bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polisfastigheter. Det är speciella verksamheter som ställer höga krav, framför allt på säkerhet. Vi är en säker, trygg och aktiv fastighetsägare med fokus på långsiktiga relationer. I ett nära samarbete med våra kunder definierar vi vad som krävs idag och imorgon. Specialfastigheter ägs av svenska staten. Vi är en viktig samhällsaktör och ska vara ett föredöme i arbetet för en hållbar utveckling. Det tankesättet genomsyrar allt vi gör idag och det vi planerar för framtiden.



## Säkerhet i fokus

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

## Trygg finansiering

Stabila kunder, långa hyresavtal, låg vakansgrad och hög soliditet i kombination med statligt ägande och en ägarklausul ger oss en mycket hög kreditvärdighet och högst rating av alla svenska fastighetsbolag, AA+ (Standard & Poor's). Genomsnittlig återstående löptid för vår kontraktportfölj var vid utgången av första kvartalet 11,8 år, vilket innebär en fortsatt långsiktig trygghet för bolaget. Vi finansierar delar av vår verksamhet med gröna obligationer.

## Vårt uppdrag

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

## Vår affärsidé

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

## Våra strategiska målområden

- Bäst på säkerhetsfastigheter
- Föredöme inom hållbarhet
- Långsiktig hållbar lönsamhet

Vår vision  
Säkra fastigheter  
för ett tryggt  
samhälle

# Fortsatt växande fastighetsportfölj och stabilt resultat

Specialfastigheter levererar ett stabilt förvaltningsresultat under det första kvartalet med ökade hyresintäkter med 18 procent, främst drivet av ett antal färdigställda lokaler där våra kunder tillträtt. Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgår till närmare 43 miljarder kronor.

## Fortsatt hög investeringstakt

Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på säkerhetsfastigheter från flera av våra kunder. Den beslutade investeringsvolymen uppgick till 33 miljarder kronor. Vi färdigställer löpande ny-, om- och tillbyggda lokaler till våra kunder. I mars invigdes Berga häkte i Helsingborg och kvinnoanstalten Sagsjön utanför Göteborg – båda med 25-åriga hyresavtal och ett tillskott på strax under hundra boendeplatser vardera. Utöver de stora byggprojekten arbetar vi intensivt med anpassningar och mindre ombyggnationer för att bistå Kriminalvården i deras ökade platsbehov. Ett projekt med säkerhetshöjande åtgärder för Statens institutionsstyrelses ungdomshem Tysslinge och Johannisberg har färdigställts. Flera större hyresavtal har tecknats under perioden – för en ny anstalt i Mariefred, för ytterligare etapper för anstalterna Tidaholm och Rödjan samt för nya häkten i Borås respektive Halmstad.

## Stärkt kapitalmarknad

Kapitalmarknaden har fortsatt att stärkas. Svenska fastighetsbolag emitterade nästan sex gånger så mycket under kvartalet jämfört med motsvarande period förra året. Riksbanken beslutade vid marsmötet om oförändrad styrränta, men med en fortsatt gynnsam inflationsutveckling är det troligt med räntesänkningar framöver. Specialfastigheter har emitterat en femårig obligation till en volym om 600 Mkr till en fast årlig ränta om 3,185 procent.

## Aktivt och proaktivt hållbarhetsarbete

Vi förbättrar och utvecklar hela tiden vårt hållbarhetsarbete. Specialfastigheter omfattas av EU:s rapporteringskrav CSRD från och med 2025 och förberedelser för detta pågår i hela organisationen. Som en del i den obligatoriska dubbla väsentlighetsanalysen har vi nyligen genomfört en intressentworkshop där vi fått värdefulla synpunkter från våra intressenter om hur de ser på Specialfastigheters påverkan på hållbarhet inom ett brett spektrum. Vi bevakar och förbereder oss också för EU:s kommande energidirektiv för byggnader.

## Stort engagemang för säkerhet

Vårt säkerhetsarbete är en av de saker som gör Specialfastigheter unikt. För att bibehålla en god säkerhetskultur

har vi tagit ett första steg och gjort en mätning av denna på företaget. Resultatet, ett säkerhetsindex på 4,5 (där 5,0 är max), visar att vi har ett mycket högt säkerhetsmedvetande och -ansvar på Specialfastigheter. Vi kommer att genomföra årliga mätningar för att säkerställa att säkerhetskulturen fortsatt är stark och göra insatser där vi ser att vi kan bli bättre.

## Omställning och utveckling

Specialfastigheter är mitt uppe i en omställningsfas. Vi växer som företag med våra utvecklingsprojekt i både volym och antal projekt och är nu både ett fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag. Vi arbetar därför aktivt med att forma en organisation som ger de bästa förutsättningarna att möta tillväxten. Vi är inne i en väldigt intressant förflyttning som företag och ser en stor förändringsvilja i verksamheten, så jag ser med tillförsikt fram emot vår fortsatta tillväxtresa tillsammans.

Alexandra Laurén,  
verkställande direktör



ALEXANDRA LAURÉN, VD

# FASTIGHETER FRÅN NORR TILL SÖDER

Specialfastigheters fastighetsportfölj har ett marknadsvärde som uppgår till närmare 43 miljarder kronor och en area på cirka 1,2 miljoner kvadratmeter. Merparten av våra kunder och deras verksamheter utgör viktiga samhällsfunktioner. Några av de största kunderna är Kriminalvården, Statens institutionsstyrelse (SiS), Polisen, Försvarsmakten, Försvarets materielverk (FMV) och Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI). Fastigheterna finns spridda över hela landet, från Ystad i söder till Haparanda i norr, och fastighetsorganisationen är uppdelad i fem fastighetsområden (FO). Uthyrningsgraden uppgår till 97,9 procent och den genomsnittliga återstående kontraktslängden är 11,8 år.

Äger och förvaltar, antal fastigheter

177

Marknadsvärde, miljarder kronor

42,7

Antal kommuner vi finns i

>60

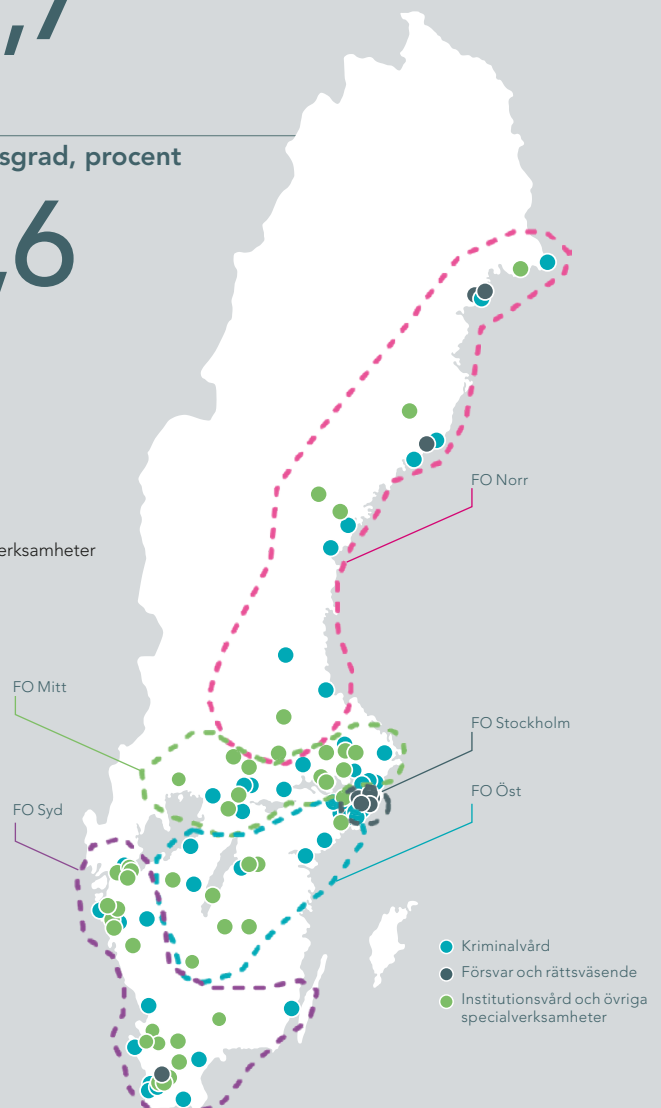
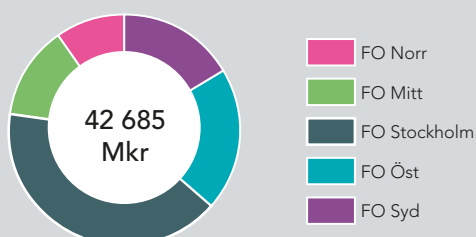
Överskottsgrad, procent

67,6

Hysesintäkter per kundområde



Marknadsvärde per fastighetsområde (FO)



# BESLUTADE INVESTERINGSPROJEKT

De 15 största beslutade investeringsprojekten per 2024-03-31.

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

\* Etappvis inflyttning under produktionstiden

## Aktuella investeringsprojekt

Specialfastigheter har ett större antal projekt avseende ny-, om- och tillbyggnad i planerings- och produktionsfas där beslutad investeringsvolym uppgick till ca 33 (29) Mdkr vid periodens slut, varav upparbetat ca 9 Mdkr. Dessa investeringsprojekt befinner sig i olika faser, allt från tidigt skede och under planering till projekteringsfas som kommer att gå in i produktionsfas under nästa och kommande år eller i produktionsfas. Investeringar i projekt uppgick under kvartalet till 1,0 Mdkr<sup>1</sup>, för helåret 2023 var totala investeringar 5,5 Mdkr. Under perioden har ett större antal hyresgrundande projekt eller delprojekt färdigställts, bland annat för Kriminalvårdens och SiS räkning vid anstalterna Sagsjön, Kumla, Tidaholm, Skenäs, Sörbyn och Rödjan samt vid SiS ungdomshem Tysslinge och Johannisberg. Innan större investeringar görs i ett projekt ingås projekterings- eller hyresavtal med hyresgäst för att reducera risk.

<sup>1</sup> Investeringar inklusive underhåll uppgick till 1,1 Mdkr.



# EN HÅLLBAR AFFÄR

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

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

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

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

## Elegibility

	Jan-mars 2024, Mkr	Andel ekonomiska verksamheter som omfattas av taxonomin (%)	Andel ekonomiska verksamheter som ej omfattas av taxonomin (%)
Omsättning	783	100	0
Driftsutgifter (OPEX)	19	100	0
Kapitalutgifter (CAPEX)	1 118	100	0

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

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

## Andel som omfattas av taxonomin

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

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

# ÖVERGRIPANDE STRATEGISKA MÅL

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

Strategiska målområden	Övergripande mål	Utfall 2023	Utfall Q1 2024	Mål 2024
Bäst på säkerhetsfastigheter	<b>En god och etablerad säkerhetskultur.</b> Förbättrat säkerhetsindex (högre index än vid nollmätning).	Nytt mål för 2024	Index 4,5 (nollmätning)	Högre än 4,5
Fördöme inom hållbarhet	<b>Vi minskar våra klimatutsläpp i linje med Parisavtalet och ska nå nettonollutsläpp 2045.</b> Minska eller bibehålla de absoluta utsläppen i scope 1 och scope 2 jämfört med 2023 års utfall.	2 580 ton CO <sub>2</sub> e	Mäts ej i Q1	Utsläppen ska inte överstiga 2 580 ton
	<b>Bibehålla en god arbetsmiljö.</b> MMI (Motiverad Medarbetarindex) minst 4,0.	MMI 4,0	Mäts ej i Q1	MMI minst 4,0
	<b>Vi ska upprätthålla nolltolerans mot mutor och korruption.</b> Inga fall av korruption ska konstateras.	Noll fall av korruption	Noll fall av korruption	Noll fall av korruption
Långsiktig hållbar lönsamhet	<b>Vår verksamhet drivs affärsmässigt och genererar marknadsmässig avkastning.</b> Avkastningen på operativt kapital ska över tid uppgå till minst 5 %.	5 %	5,5 %	Minst 5 % över tid
	Soliditet i intervallet 25–40 %.	32 %	32 %	25–40 %



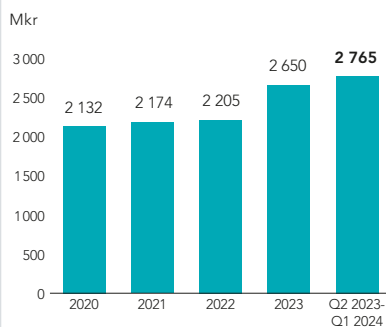
# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN, MKR

	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Helår 2023
Hysesintäkter	740	625	2 650
Övriga intäkter	65	59	413
<b>Totala intäkter</b>	<b>805</b>	<b>684</b>	<b>3 063</b>
Driftkostnader	-199	-180	-864
Underhåll	-19	-18	-97
Fastighetsskatt	-13	-13	-53
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-231</b>	<b>-211</b>	<b>-1 014</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>574</b>	<b>473</b>	<b>2 049</b>
Central administration	-27	-22	-97
Finansnetto	-160	-69	-328
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>387</b>	<b>382</b>	<b>1 624</b>
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	0	-	-
Värdförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	-163	-154	-188
Värdförändring finansiella instrument orealiserade	-73	-99	-140
<b>Resultat före skatt</b>	<b>151</b>	<b>129</b>	<b>1 296</b>
Skatt	-37	29	-276
<b>Periodens resultat</b>	<b>114</b>	<b>158</b>	<b>1 020</b>
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	114	158	1 020
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	57,00	79,00	510,00
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Periodens resultat	114	158	1 020
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>114</b>	<b>158</b>	<b>1 020</b>
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	114	158	1 020

## Femårsöversikt 2020–2024

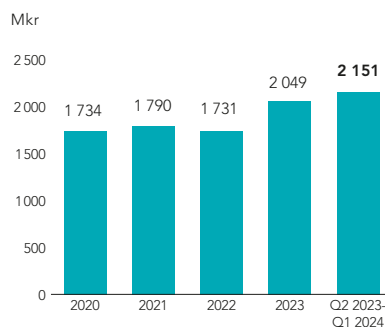
### Hysesintäkter

+ 4,3 %



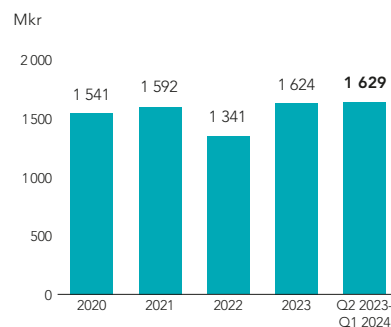
### Driftöverskott

+ 4,9 %



### Förvaltningsresultat

+ 0,3 %





# KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

## **Totala intäkter** **805 (684) Mkr**

Hysesintäkterna ökade till 740 (625) Mkr till följd av indexjustering mot KPI samt nya och omförhandlade hyresavtal med främst Kriminalvården. Övriga intäkter ökade till 65 (59) Mkr, vilket huvudsakligen beror på högre intäkter från kundanpassningar av befintliga lokaler.

## **Fastighetskostnader** **-231 (-211) Mkr**

Fastighetskostnaderna ökade med 20 Mkr, vilket förklaras av högre driftkostnader. Driftkostnaderna har i sin tur ökat till följd av ökade kundanpassningar i befintliga lokaler samt en växande fastighetsportfölj och större organisation.

## **Driftöverskott 574 (473) Mkr**

Ökade hyresintäkter bidrar till ett högre driftöverskott men en lägre överskottsgrad. Överskottsgraden minskade till 68 procent (69).

## **Finansnetto** **-160 (-69) Mkr**

Höjda räntenivåer och ökad skuldsättning har medfört en högre räntekostnad vilket försämrar finansnettot jämfört med föregående år.

## **Förvaltningsresultat** **387 (382) Mkr**

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

## **Värdeförändringar** **-236 (-253) Mkr**

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -163 (-154) Mkr och för finansiella instrument till -73 (-99) Mkr. Periodens realiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av ett lägre driftnetto till följd av ökade normaliserade driftkostnader. Värdeförändringar i finansiella instrument är en följd av lägre elpriser och högre marknadsräntor.

## **Periodens resultat** **114 (158) Mkr**

Periodens resultat är lägre än motsvarande period föregående år vilket främst förklaras av ett försämrat finansnetto. Posten skatt består av aktuell skatt -38 (-51) Mkr och uppskjuten skatt 1 (80) Mkr.

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

# BALANSRÄKNING

## KONCERNEN, MKR

	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Helår 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	42 685	36 957	41 740
Nyttjanderättstillgångar	33	35	33
Övriga materiella anläggningstillgångar	32	13	22
Derivat	112	148	138
Övriga finansiella placeringar	2 663	2 147	2 649
Övriga långfristiga fordringar	174	9	139
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>45 699</b>	<b>39 309</b>	<b>44 721</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	60	8	89
Derivat	34	104	55
Övriga finansiella placeringar	298	295	296
Skattefordran	30	29	26
Övriga fordringar	711	526	768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48	56	57
Likvida medel*	42	214	345
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	15
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 223</b>	<b>1 232</b>	<b>1 651</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>46 922</b>	<b>40 541</b>	<b>46 372</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 161</b>	<b>14 185</b>	<b>15 047</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skuld nyttjanderätter	33	35	33
Övriga långfristiga räntebärande skulder	20 445	16 038	20 560
Derivat	205	89	156
Uppskjutna skatteskulder	4 257	4 034	4 259
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>24 940</b>	<b>20 196</b>	<b>25 008</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	5 315	4 961	4 318
Leverantörsskulder	192	249	906
Derivat	3	3	8
Övriga skulder	185	67	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 126	880	1 070
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 821</b>	<b>6 160</b>	<b>6 317</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>31 761</b>	<b>26 356</b>	<b>31 325</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>46 922</b>	<b>40 541</b>	<b>46 372</b>

\* På balansdagen har vi utnyttjat - (-) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 500 (500) Mkr.

# KOMMENTARER BALANSRÄKNING

## Förvaltningsfastigheter 42 685 (41 740) Mkr

Vid periodens utgång uppgick bedömt värde till 42 685 Mkr, vilket är en ökning med 930 Mkr sedan årsskiftet. Främsta förklaringen till ökningen är investeringar i ny-, om- och tillbyggnadsprojekt.

### Investeringar 1 108 (5 522) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 1 108 Mkr, vilket är en ökning med 239 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år.

### Förvärv - (211) Mkr

Inga genomförda förvärv under perioden.

### Avyttringar -15 (-) Mkr

Avyttringar har skett av 8 940 kvm avseende fastigheten Trosa Lövsta 1:33.

### Orealiserade värdeförändringar -163 (-154) Mkr

Periodens orealiserade värdeförändring uppgick till -163 Mkr och förklaras främst av ett lägre driftnetto till följd av ökade normaliserade driftkostnader.

I första kvartalet har direktavkastningskravet justerats ned 0,40 procentenheter på fastigheten Marieholm 1:8 till följd av förändrad kontraktsstruktur vid nybyggnation. Kalkylräntan för kassaflöden under kontraktsperioden samt kort och långt inflationsantagande lämnas oförändrade. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen är oförändrat från årsskiftet och uppgår till 5,70 procent.

Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Informationen

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	Jan–mars 2024	Jan–mars 2023
Verkligt värde vid periodens början	41 740	36 210
Omklassificering tillgångar som innehas för försäljning	15	-
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	1 108	869
+ Förvärv	-	32
- Försäljningar	-15	-
+ Orealiserad värdeförändring	-163	-154
<b>Verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>42 685</b>	<b>36 957</b>
Orealiserade värdeförändringar	-163	-154
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	6	35
varav övrig förändring av driftnetto och investeringar	-169	-189

om kalkylräntor, direktavkastningskrav och aktuella marknadshyror har stämts av med extern värderare. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna är bedömd kalkylränta under kontraktsperioden huvudsakligen mellan 5,00 (5,00) och 5,25 (5,25) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,85 (4,85) och 9,75 (9,75) procent beroende på fastigheternas geografiska läge och kontraktsstruktur.

### Övriga finansiella placeringar 2 663 (2 649) Mkr

Övriga finansiella placeringar består i huvudsak av bostadsobligationer är 2 557 (2 576) Mkr och depositioner av likvida medel enligt CSA-avtal med 105 (72). Totala placeringar i bostadsobligationer är 2 855 (2 872) Mkr varav 298 (296) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

### Räntebärande skulder 25 793 (24 911) Mkr

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 20 478 (20 593) Mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 315 (4 318) Mkr.

I posten räntebärande skulder ingår 3 006 (3 006) Mkr avseende gröna obligationer. I posten ingår också 33 (33) Mkr avseende tillkommande leasingskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderätts-tillgång.

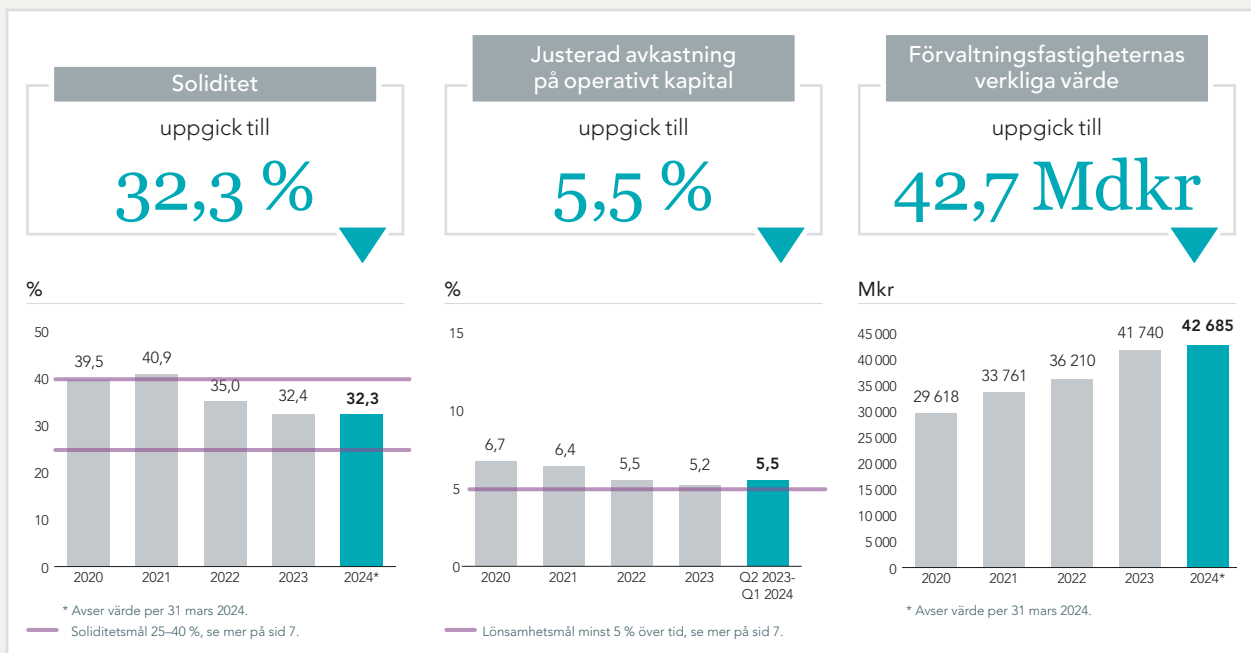
*Inom parentes redovisas utgående balans per 2023-12-31.*

# FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MKR

	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>Belopp vid periodens ingång</b>	<b>15 047</b>	<b>14 027</b>	<b>14 027</b>
Totalresultat för perioden	114	158	1 020
Utdelning	-	-	-
<b>Belopp vid periodens utgång</b>	<b>15 161</b>	<b>14 185</b>	<b>15 047</b>
<i>Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier</i>			
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare	15 161	14 185	15 047
Minoritetsintressen	-	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.

## Femårsöversikt 2020–2024



# KASSAFLÖDESANALYS

## KONCERNEN, MKR

	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Helår 2023
<b>Löpande verksamheten</b>			
Driftöverskott	574	473	2 049
Central administration	-27	-22	-97
Finansnetto	-160	-69	-328
Återläggning kursförändring	21	-22	-91
Återläggning avskrivningar	2	1	6
Betald inkomstskatt	-42	-44	-120
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>368</b>	<b>317</b>	<b>1 419</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring av fordringar	59	58	-396
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-488	-405	389
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-429</b>	<b>-347</b>	<b>-7</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-61</b>	<b>-30</b>	<b>1 412</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-32	-211
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 108	-869	-5 522
Avyttring av förvaltningsfastigheter	15	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13	-2	-16
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 106</b>	<b>-903</b>	<b>-5 749</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Bostadsobligationer, placerade	-	-	-627
Bostadsobligationer, förfallna	-	-	308
Upptagna lån	4 904	3 670	20 958
Amortering av lån	-4 040	-2 907	-16 341
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>864</b>	<b>763</b>	<b>4 298</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-303</b>	<b>-170</b>	<b>-39</b>
Likvida medel vid årets början	345	384	384
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>42</b>	<b>214</b>	<b>345</b>

# FINANS- FÖRVALTNING

## Räntebärande skulder

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

Koncernens långfristiga räntebärande skulder utgörs av obligationslån och uppgick vid periodens utgång till 20 444 (20 560) Mkr.

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 315 (4 318) Mkr och består av obligationslån om 2 679 (1 979) Mkr samt företagscertifikat om 2 636 (2 338) Mkr.

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

Den 31 mars 2024 uppgick portföljens snittränta för lån och derivat till 2,87 (2,91) procent och den genom snittliga räntebindningstiden var 3,4 (3,7) år. Kapitalbindningstiden var 4,8 (5,2) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,3 (5,7) år.

Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -73 (-140) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med -59 (-59) Mkr och elterminer med -14 (-82) Mkr.

## Grön finansiering

Under kvartalet har ingen grön obligation emitterats. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 31 mars 2024 till 3 011 Mkr, vilket motsvarar 13,2 procent av Specialfastigheters totala nettolåneskuld.

## Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2024-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-12-31
Deposition enligt CSA	-	-	-105	-72
Koncernkontokredit	500	500	-42	-345
Garanterade kreditlöften	7 250	7 250	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 650	2 350
MTN-program	25 000	25 000	22 988	22 388
Private Placements	500	500	190	190
Repolån	3 000	3 000	-	-
Placering	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
<b>Totalt</b>	<b>38 250</b>	<b>38 250</b>	<b>22 681</b>	<b>21 511</b>

## Finansnettots sammansättning, Mkr

	2024-03-31	2023-03-31
Räntekostnad lån	-181	-108
Valutakursförändring på utländsk upplåning	19	72
Värdeförändring valutaderivat	-19	-72
Räntenetto derivat	-10	-5
Kursdifferens placeringar	-17	23
Övriga ränteintäkter och kostnader	10	5
Övriga finansiella kostnader	-6	-6
Aktiverad räntekostnad projekt	44	22
<b>Redovisat finansnetto</b>	<b>-160</b>	<b>-69</b>
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-59	-23
Orealiserad värdeförändring elterminer	-14	-76
<b>Totalt finansnetto</b>	<b>-233</b>	<b>-168</b>

## Rating

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

## Likvida medel och placeringar

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

2 855 (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".

# FINANS- FÖRVALTNING

## Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

År	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2024-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-12-31
2024	4 615	4 318	8 437	8 139	-419	-400	8 018	7 739
2025	2 700	2 700	2 700	2 700	-	-	2 700	2 700
2026	2 159	2 157	1 559	1 557	700	700	2 259	2 257
2027	5 051	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	1 688	1 096	1 338	746	-739	-746	599	-
2030	200	200	200	200	-	-	200	200
2031	1 628	1 644	1 628	1 644	-1 628	-1 644	-	-
2032	-	-	-	-	-	-	-	-
2033	-	-	-	-	-	-	-	-
2034 och senare	2 093	2 090	2 093	2 091	100	100	2 193	2 191
<b>Summa</b>	<b>25 760</b>	<b>24 878</b>	<b>25 760</b>	<b>24 878</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 760</b>	<b>24 878</b>

## Finansiella instrument värderade enligt verkligt värde, Mkr

	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)		Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)		Värdering baserad på annan observerbar data (Nivå 3)		Summa	
	2024-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-12-31
Bostadsobligationer	2 855	2 872	-	-	-	-	2 855	2 872
<b>Totalt finansiella placeringar</b>	<b>2 855</b>	<b>2 872</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 855</b>	<b>2 872</b>
Ränteswap	-	-	-10	22	-	-	-10	22
Räntevalutaswap	-	-	-121	-76	-	-	-121	-76
Elterminer	69	83	-	-	-	-	69	83
<b>Totalt finansiella derivat</b>	<b>69</b>	<b>83</b>	<b>-131</b>	<b>-54</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-62</b>	<b>29</b>

Nivå 2 av verkligt värde värderas utifrån diskontering av framtida kassaflöden som är baserad på observerbara data avseende ränte- och valutaswappar. För ytterligare förklaring se Årsredovisning 2023, Not 1 Koncernen.

## Redovisat värde per kategori

	2024-03-31		2023-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	2 636	2 623	2 338	2 326
Obligationer i fast ränta	16 578	16 461	15 976	15 989
Obligationer i rörlig ränta	3 821	3 963	3 822	3 995
<b>Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs</b>				
Realränteobligationer	243	243	241	241
Obligationer i utländsk valuta	2 482	2 493	2 501	2 527
<b>Totalt</b>	<b>25 760</b>	<b>25 783</b>	<b>24 878</b>	<b>25 078</b>



# ÖVERSIKT PER KVARTAL

## Resultaträkning, Mkr

	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022
Kvartalsöversikt	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Intäkter från fastighetsförvaltning	805	857	764	758	684	669	589	604
Fastighetskostnader	-231	-389	-194	-220	-211	-262	-145	-158
<b>Driftöverskott</b>	<b>574</b>	<b>468</b>	<b>570</b>	<b>538</b>	<b>473</b>	<b>407</b>	<b>444</b>	<b>446</b>
Central administration	-27	-33	-21	-20	-22	-23	-15	-19
Finansnetto	-160	-24	-119	-117	-69	-56	-72	-118
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>387</b>	<b>411</b>	<b>430</b>	<b>401</b>	<b>382</b>	<b>328</b>	<b>357</b>	<b>309</b>
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	0	-	-	-	-	-	-	-
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	-163	-142	646	-538	-154	-1 828	-112	160
Värdoförändringar finansiella instrument orealiserade	-73	24	-61	-4	-99	90	-10	77
<b>Resultat före skatt</b>	<b>151</b>	<b>293</b>	<b>1 015</b>	<b>-141</b>	<b>129</b>	<b>-1 410</b>	<b>235</b>	<b>546</b>
Skatt	-37	-65	-267	27	29	285	-48	-113
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>114</b>	<b>228</b>	<b>748</b>	<b>-114</b>	<b>158</b>	<b>-1 125</b>	<b>187</b>	<b>433</b>

## Balansräkning, Mkr

	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022
Kvartalsöversikt	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
Förvaltningsfastigheter	42 685	41 755	39 810	37 901	36 957	36 210	36 377	35 659
Övriga finansiella placeringar	2 663	2 649	2 259	2 128	2 147	2 125	1 627	1 735
Övriga anläggningstillgångar	351	332	309	256	205	288	360	269
Omsättningstillgångar	1 223	1 636	2 213	1 419	1 232	1 500	887	675
<b>Summa tillgångar</b>	<b>46 922</b>	<b>46 372</b>	<b>44 591</b>	<b>41 704</b>	<b>40 541</b>	<b>40 123</b>	<b>39 251</b>	<b>38 338</b>
Eget kapital	15 161	15 047	14 819	14 071	14 185	14 027	15 152	14 966
Uppskjutna skatteskulder	4 257	4 259	4 194	3 960	4 034	4 113	4 427	4 396
Derivat	206	156	112	115	92	30	70	22
Räntebärande skulder	25 792	24 911	24 091	22 226	21 034	20 343	18 560	17 939
Ej räntebärande skulder	1 506	1 999	1 375	1 332	1 196	1 610	1 042	1 015
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>46 922</b>	<b>46 372</b>	<b>44 591</b>	<b>41 704</b>	<b>40 541</b>	<b>40 123</b>	<b>39 251</b>	<b>38 338</b>

# ÖVERSIKT PER KVARTAL

## Nyckeltal

	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
<b>Finansiella nyckeltal</b>								
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>	6,7	7,0	5,0	-0,8	-2,4	-7,7	19,5	23,2
Justerad avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>	8,3	8,8	7,3	8,4	7,8	7,3	8,0	8,1
Avkastning på operativt kapital %	5,5	5,2	5,4	5,7	5,1	5,5	5,9	6,1
Soliditet, %	32,3	32,4	33,2	33,7	35,0	35,0	38,6	39,0
Belåningsgrad, % <sup>2</sup>	52,2	52,5	51,6	51,5	49,7	48,4	45,9	42,2
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr <sup>3</sup>	3,0	3,2	3,6	3,7	5,9	6,1	5,5	7,6
Genomsnittlig ränta, %	2,9	2,9	2,9	2,3	2,1	1,9	1,5	1,1
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,4	3,7	3,7	3,9	3,9	4,2	4,4	4,0
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,3	5,7	5,9	5,6	5,8	5,8	5,7	5,0

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

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

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

	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022
	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>								
Överskottsgrad, %	67,6	54,7	74,7	70,1	69,2	60,9	75,2	74,0
Direktavkastning, %	5,4	5,3	5,2	5,1	5,0	4,9	5,3	5,2
Uthyrningsgrad, %	97,9	97,3	97,2	97,3	97,2	97,5	97,1	96,9
Lokalarea, kvm/1 000	1 121	1 123	1 131	1 121	1 111	1 102	1 108	1 108
Hyra per kvadratmeter, kr	2 435	2 359	2 267	2 160	2 051	1 999	1 997	1 995
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 108	2 087	1 263	1 482	901	1 661	830	1 043
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	42 685	41 755	39 810	37 901	36 957	36 210	36 377	35 659

# RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

## MODERBOLAGET, MKR

### Resultaträkning i sammandrag

	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Helår 2023
Hysesintäkter	732	617	2 620
Övriga intäkter	65	60	415
<b>Nettoomsättning</b>	<b>797</b>	<b>677</b>	<b>3 035</b>
Driftkostnader	-231	-211	-1 015
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-214	-200	-847
<b>Bruttoresultat</b>	<b>352</b>	<b>266</b>	<b>1 173</b>
Central administration	-27	-22	-97
Resultat fastighetsförsäljningar	0	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>325</b>	<b>244</b>	<b>1 076</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Finansnetto	-274	-188	-368
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>51</b>	<b>56</b>	<b>708</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-93
Skatt på periodens resultat	-16	-13	-90
<b>Periodens resultat</b>	<b>35</b>	<b>43</b>	<b>525</b>

### Balansräkning i sammandrag

	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	26 640	21 727	25 805
Övriga anläggningstillgångar	3 455	2 587	3 421
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>30 095</b>	<b>24 314</b>	<b>29 226</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 223</b>	<b>1 203</b>	<b>1 639</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>31 318</b>	<b>25 517</b>	<b>30 865</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>1 395</b>	<b>878</b>	<b>1 360</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>1 837</b>	<b>1 745</b>	<b>1 837</b>
Räntebärande skulder	25 760	20 999	24 878
Icke räntebärande skulder	2 326	1 895	2 790
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>31 318</b>	<b>25 517</b>	<b>30 865</b>

Då moderbolagets och koncernens resultat- och balansräkning överensstämmer i stora delar gör vi inga specifika kommentarer för moderbolaget.

# ÖVRIGA UPPGIFTER

## Risker

All affärsverksamhet är förenad med risker. Rätt hanterat bidrar ett balanserat risktagande till ett långsiktigt värdeskapande där både möjligheter och risker beaktas. Att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är därför en prioriterad fråga. Utöver de affärsmöjligheter som kan uppstå när vi hanterar risker väl finns det också hot som, om de inte hanteras korrekt, kan äventyra vår trovärdighet och konkurrensförmåga, samt få negativa konsekvenser för våra intressenter och vår omvärld. Vårt riskarbete är en integrerad del i all vår verksamhet och bygger på en strukturerad process som tar avstamp i vårt årliga affärsplanearbete. Där identifieras verksamhetens företagsövergripande risker, både utifrån de konsekvenser de kan få för Specialfastigheter och den påverkan vår verksamhet kan ha på omvärlden. Specialfastigheters riskhantering utgår från den svenska standarden för riskhantering, SS-ISO 31000:2018. Riskanalysen ligger till grund för vår handlingsplan för internkontroll och våra interna revisioner. För varje identifierad risk görs en bedömning av sannolikhet och konsekvens för att få fram en risknivå. Därefter tar vi fram en handlingsplan med förslag på åtgärd med tillhörande tidplan och ansvarsfördelning. Till sist görs en analys av vilken effektivitet vi har för att hantera den identifierade risken. Vi delar in våra risker i fyra riskkategorier: affärsrelaterade, legala, operativa samt finansiella.

Styrelsen följer upp incidenter och eventuella tvister varje kvartal. En gång om året godkänner de och följer upp internkontrollplanen samt diskuterar och följer upp identifierade risker. De företagsövergripande riskerna följs även upp två gånger per år vid ledningens genomgång. För större projekt görs särskilda riskanalyser. Vår ambition är att ständigt förbättra riskhanteringen och vi arbetar aktivt med detta. Läs mer om våra risker i Årsredovisningen för 2023 avsnittet *Ett balanserat risktagande*.

## Bedömningar och antaganden i de finansiella rapporterna

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar uppstår.

Uppskattningarna och antagandena utvärderas regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

## Tillämpade redovisningsprinciper

Bolaget följer de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporter för koncernen upprättas enligt IAS 34 Delårsrapportering och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen.

De generella principerna för värdering av finansiella instrument är att finansiella placeringstillgångar och samtliga derivatinstrument ska värderas till verkligt värde medan övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

## Fastighetsvärdering

Värderingen av fastighetsinnehav ska klassificeras enligt tre nivåer utifrån IFRS 13. Specialfastigheter använder

Nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Detta då osäkerheten är stor när det inte finns tillräckligt med transaktioner/marknadsinformation för att använda någon annan nivå. Inga transaktioner har skett inom Specialfastigheters delsegment under 2023. Från och med tredje kvartalet 2023 har upparbetade kostnader finansierade av projekteringsgarantier inkluderats i marknadsvärdet.

## Ändrade redovisningsprinciper

Ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2024 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa ändringar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner. Standarder och tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee förväntas inte ha någon betydande påverkan på de finansiella rapporterna. Från och med räkenskapsåret 2022 följer de redovisningsmässiga avskrivningarna i huvudsak Skatteverkets rekommendationer.

## Utdelningspolicy

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

## Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Linköping den 18 april 2024  
Specialfastigheter Sverige AB

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 företaget kan beräkna finansiella mått på olika sätt är dessa inte alltid jämförbara. Belopp anges i Mkr.

## Finansiella nyckeltal

### Andel gröna obligationer, %

Redovisat värde gröna obligationer dividerat med netto-låneskuld.

### Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa förmågan att generera vinst på ägarnas kapital.

### Avkastning på operativt kapital, %

Resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och förvaltningsfastigheter samt räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital. Avkastning på operativt kapital visar på ett företags lönsamhet oberoende av finansiella tillgångar och oberoende av finansiering.

### Belåningsgrad, %

Räntebärande nettolåneskuld (det vill säga räntebärande skulder minus likvida medel och räntebärande placeringar) i relation till förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut. Belåningsgrad används för att belysa den finansiella risken.

### Direktavkastning, %

Driftöverskott dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga verkliga värde. Direktavkastning används för att belysa förvaltningsfastigheternas avkastningsförmåga i förhållande till förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

### Driftöverskott, Mkr

Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader. Driftöverskott används för att belysa förvaltningsfastigheternas avkastningsförmåga.

### Förvaltningsresultat, Mkr

Beräknas som summan av driftöverskott, administrationskostnader samt finansnetto. Förvaltningsresultat används för att belysa intjäningsförmågan, med hänsyn tagen till finansieringskostnader och administration.

### Genomsnittlig kapitalbindningstid, år

Genomsnittlig återstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder, derivat, likvida medel inklusive räntebärande likvida placeringar med hänsyn tagen till garanterade kreditlöften. Genomsnittlig kapitalbindningstid används för att belysa bolagets refinansieringsrisk.

### Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig ränta för räntebärande skulder, derivat och likvida medel inklusive räntebärande likvida placeringar. Genomsnittlig ränta används för att belysa finansiell risk.

### Genomsnittlig räntebindningstid, år

Genomsnittlig återstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder, derivat och likvida medel inklusive räntebärande likvida placeringar. Genomsnittlig räntebindningstid används för att belysa ränterisk.

### Justerad avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar finansiella instrument och förvaltningsfastigheter, och därtill hörande uppskjuten skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa förmågan att generera vinst på ägarnas kapital och är ett av bolagets övergripande strategiska mål.

### Justerad avkastning på operativt kapital, %

Resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och förvaltningsfastigheter samt räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital. Avkastning på operativt kapital visar på ett företags lönsamhet oberoende av finansiella tillgångar och oberoende av finansiering.

### Nettolåneskuld

Alla lån ingår i bruttolåneskuld. Nettolåneskuld inkluderar viss del av kortfristiga fordringar, likvida medel samt säkerhetsöverföringar för derivatinstrument. Avsättningar till pensioner eller likande ingår inte.

### Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

### Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr

Rörelseresultat samt kassaflödespåverkande finansiella intäkter, dividerat med kassaflödespåverkande finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger företaget klarar av att betala sina räntor och därmed för att belysa hur känsligt resultatet är för ränteförändringar.

### Soliditet, %

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

# DEFINITIONER

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

### Hyra per kvadratmeter, kr

Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.

### LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

### Uthyrningsgrad, %

Total lokalarea för uthyrd lokal i förhållande till total uthyrningsbar lokalarea.

### Överskottsgrad, %

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

## Hållbarhetsrelaterade nyckeltal och definitioner

### Driftutgifter (OpEx)

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

### Gröna bilagor

Specialfastigheters gröna bilagor (också kallade gröna hyresavtal) är en standardmall för minskad miljöpåverkan från lokaler utvecklad av Fastighetsägarna Sverige. Avtalet beskriver vad som är hyresvärdens ansvar, vad som är hyresgästens ansvar och vad som är gemensamt ansvar och tydliggör vilka åtgärder hyresgäst och hyresvärd kommit överens om för att minska miljöpåverkan inom information och samverkan, energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

## Hållbarhetsrelaterade nyckeltal och definitioner, forts

### Gröna obligationer

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

### Kapitalutgifter (CapEx)

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

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

När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid som är en växthusgas.

### Koldioxidutsläpp, ton

Vi redovisar koldioxidutsläpp från inköpt energi till våra fastigheter såsom el och fjärrvärme samt hur stor andel som är icke förnybar, biobränsle, elvärme, bioolja, olja respektive gas.

### Nyckeltal för omsättning

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

# KONTAKTER OCH RAPPORTTILLFÄLLEN

## Kontaktpersoner

### Alexandra Laurén, vd

Telefon: 010-788 62 01

E-post: alexandra.lauren@specialfastigheter.se

### Eva Bång, CFO

Telefon: 010-788 63 20

E-post: eva.bang@specialfastigheter.se

## Planerade rapporttillfällen

Delårsrapport januari-juni

12 juli 2024

Delårsrapport januari-september

18 oktober 2024

## Årsstämma

Årsstämma i Stockholm

18 april 2024





# 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: Traktorvägen 6 A, Lund  
Telefon: 010-788 62 00

**Sundsvall**

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

**Örebro**

Besöksadress: Nygatan 31, 702 11 Örebro  
Telefon: 010-788 62 00

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

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



Specialfastigheter Sverige AB (Publ)  
Organisationsnummer 556537-5945