Q3

SPECIALFASTIGHETER DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2016

Intäkter, Mkr

1 366

1 388 Mkr Q1-Q3 2015

Hyresintäkterna har ökat medan intäkterna från media och kundanpassningar har minskat.

Driftöverskott, Mkr

1 062

1 063 Mkr Q1-Q3 2015

Driftöverskottet ligger på samma nivå som förra året.

Resultat, Mkr

836

792 Mkr Q1-Q3 2015

Periodens resultat ökade främst på grund av lägre finansieringskostnader och högre positiv orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter.

Marknadsvärde, Mkr

21 651

20 550 Mkr Q1-Q3 2015

Ökningen i förvaltningsfastigheternas marknadsvärde beror till stor del på investeringar, förvärv samt förändrade avkastningskrav.

Specialfastigheter i sammandrag

Finansiellt	Jan-sept 2016	Jan-sept 2015	Helår 2015
Förvaltningsresultat, Mkr	978	835	1 108
Årets/periodens resultat, Mkr	836	792	1 178
Direktavkastning, %	6,7	6,9	6,8
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	16,7[1]	5,5	5,8
Avkastning på eget kapital, %	16,3[2]	14,3[2]	15,6[2]
Justerad avkastning på eget kapital, %	14,8[2]	12,0[2]	11,8[2]
Belåningsgrad, %	56,4	57,9	57,8
Soliditet, %	31,0	29,4	30,2

Fastighetsrelaterat	Jan-sept 2016	Jan-sept 2015	Helår 2015
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	1 366	1 388	1 867
Driftöverskott, Mkr	1 062	1 063	1 400
Hyra per kvadratmeter, kr	1 634	1 621	1 618
Lokalarea, kvm/1000	1 068	1 058	1 058
Uthyrningsgrad, %	98,7	98,3	98,7
Överskottsgrad, %	77,7	76,6	75,0
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	567	248	419
Underhåll, Mkr	72	47	88
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	21 651	20 550	20 919
Totala orealiserade värdeförändringar, Mkr	94	164	367
Eget kapital, Mkr	7 042	6 266	6 652

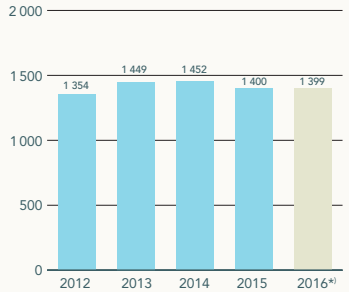
[1] Räntetäckningsgraden är ovanligt hög på grund av en engångseffekt i första kvartalet 2016.

[2] Från och med 2016 har vi ändrat beräkningen för Avkastning på eget kapital och Justerad avkastning på eget kapital så att det genomsnittliga egna kapitalet inkluderar periodens resultat. Vi har även räknat om dessa nyckeltal retroaktivt. Definitionen på sidan 17 är oförändrad.

SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

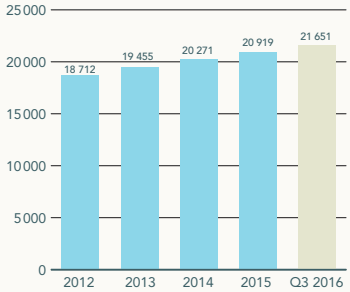
Vi är Specialfastigheter

Driftöverskott (Mkr)

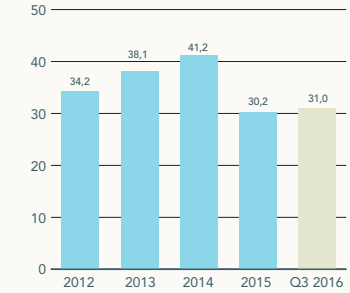


*) Avser perioden Q4 2015-Q3 2016.

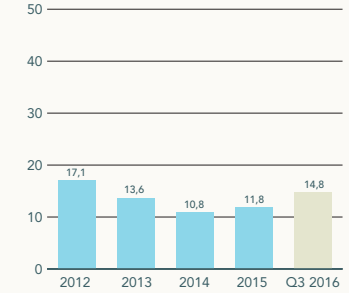
Marknadsvärde totalt (Mkr)



Soliditet (%)



Justerad avkastning på eget kapital (%)



Specialfastigheter 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 i framtiden. Specialfastigheter äger och förvaltar allt från kriminalvårdsanstalter och ungdomshem till domstolsbyggnader och polisfastigheter. Speciella verksamheter som ställer höga krav, inte minst på säkerhet.

Specialfastigheter ägs av svenska staten – en ägare som ställer tydliga krav på verksamheten och på hur vi agerar mot omvärlden. Ägaren styr vårt uppdrag och våra ekonomiska mål, det som utgör vår gemensamma grund och vägvisare. 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.

Vårt uppdrag

Specialfastigheter ska långsiktigt och affärsmässigt äga, utveckla och förvalta fastigheter med höga säkerhetskrav i Sverige, där det föreligger ett nationellt säkerhetsintresse. Att minimera statens totalkostnader ska vara vägledande i vår verksamhet.

Specialfastigheter kan också, på en konkurrensutsatt marknad äga, utveckla och förvalta fastigheter där det på annat sätt föreligger ett säkerhetsintresse, samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Vår vision

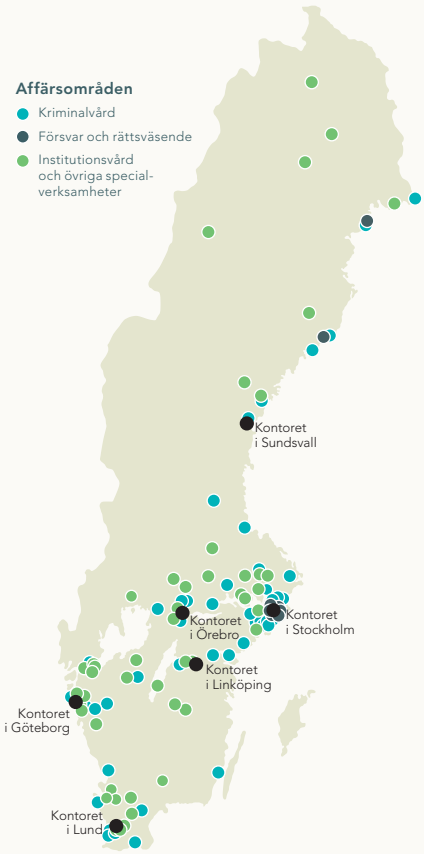
Specialfastigheter – det säkraste och mest attraktiva fastighetsbolaget för ett tryggare samhälle.

Vår affärsidé

Specialfastigheter agerar utifrån ett hållbart företagande, där vi långsiktigt och affärsmässigt äger, utvecklar och förvaltar fastigheter för kunder med verksamheter som ställer höga säkerhetskrav.

Våra kunder och affärsområden

Vi arbetar utifrån tre affärsområden: Kriminalvård, Försvar och rättsväsende samt Institutionsvård och övriga specialverksamheter. Våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse (SiS), Försvarsmakten och Försvarets materielverk. Vi har fastigheter i 70 kommuner och kunderna finns över hela landet – precis som våra drygt 130 medarbetare.



Fortsatt stark ekonomi

Stabilt förvaltningsresultat och ökade värden på fastigheterna.

Samskapa med kund
I september vid det årliga Nordiska seminariet för anstaltsbyggande diskuterades Kriminalvårdens framtida behov. Det är ett av de viktiga möten vi har för att utveckla både vår och kundernas verksamhet. Vi diskuterade bland annat digital utveckling och den fysiska miljön.

Även SiS har tagit många aktiva beslut om lokaliseringar under kvartalet som vi nu planerar vidare för.

Fastighetsutveckling till bostäder
Det råder stor bostadsbrist i Sverige. För oss finns en lönsamhetsaspekt i att konvertera fastigheter som vi inte har behov av och vi försöker därför bidra till bostadsbyggandet genom att skapa byggrätter för bostäder. Vi har tidigare år sålt stora bostadsutvecklingsprojekt i Norrköping och Linköping. Vi utreder om Migrationsverket kan använda anstalten Kirseberg i Malmö till förvarsplatser. På sikt tror vi att fastigheten kan konverteras till bostäder och har därför begärt planbesked. Vid Halldalen i Södertälje har vi stora markområden som vi försöker att planera för bostäder. Specialfastigheter fokuserar på verksamheter med säkerhetskrav och kommer inte att utveckla bostäder utan avser då att sälja projekten.

Stort intresse för samhällsfastigheter
Flera nya fastighetsbolag har uttryckt att de vill satsa på fastigheter, och gärna samhällsfastigheter. Priserna har ökat markant under lång tid. Även Specialfastigheter har ökat sina fastighetsvärden under 2016. Trots detta tror vi att våra bedömningar fortfarande är försiktigare än övriga på marknaden.

Låga räntenivåer
Vi emitterar nio- och tioåriga obligationer till fasta räntor om 1,24–1,3%. Det är historiskt låga nivåer som verkar dröja sig kvar, vilket gör att vi blir än starkare finansiellt.

”Priserna har ökat markant under lång tid”

Avslutningsvis är vi stolta över den hedrande andraplatsen i Svenska Ljuspriset som vi fick för vår belysning av Rådhuset och Rådhusparken i Stockholm. Ett uppskattat ljus i höstmörkret.

Åsa Hedenberg, vd

Våra fem strategiområden

Skapa värde för kund

Vi ska affärsmässigt och kostnadseffektivt tillhandahålla anpassade lokaler som på ett aktivt sätt bidrar till kundernas verksamhet. Vi ska växa genom att öka fastighetsinnehavet i nära samverkan med befintliga och nya kunder, vilket leder till att vi blir en attraktiv samarbetspart.

Bäst på säkerhet

Våra kunder har höga säkerhetskrav på byggnader och hantering av känslig information. Vi ska vara specialister på hur vi kan tillgodose deras krav och bidra till rikets säkerhet. Viktiga framgångsfaktorer i säkerhetsarbetet är kompetens, medvetenhet, intresse och engagemang.

Långsiktig lönsamhet

Vi ska förvalta fastighetsbeståndet långsiktigt hållbart och totaleffektivt ur ett ägarperspektiv. Våra hyresavtal har långa löptider, vi gör livscykelanalyser och vi fokuserar på säkerhet i leveranskedjan för att få god ekonomi och hög kvalitet i projekt, drift och förvaltning.

Ansvar för miljö och klimat

Vi tänker långsiktigt i alla delar av vår verksamhet och strävar efter att vara ett klimatsmart fastighetsbolag som arbetar för hållbar konsumtion och produktion, vilket inkluderar hållbar energi och hållbar utveckling i samklang med jordens ekosystem.

Aktiv kompetensförsörjning

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder en arbetsplats där man ständigt utvecklas och känner engagemang. För att klara vårt uppdrag och nå våra mål behöver vi ett väl fungerande ledarskap och aktiva kompetenta medarbetare.

Verksamheten under kvartalet

Skapa värde för kund

Affärsområde Kriminalvård
I september hölls det årliga Nordiska seminariet för anstaltsbyggande i Helsingfors. Där diskuterades bland annat Kriminalvårdens nya strategier, nya anstalter i nordiska länder, ny informationsteknologi för de intagna samt mobila och flyttbara celler.

Kriminalvården har beslutat om strategier för infrastruktur vid anstalter och häkten som innebär omklassning och utveckling av den lägsta säkerhetsklassen, utveckling av elektronisk övervakning, fokusering på specialplatser, utveckling av anstalter för kvinnor samt utveckling av häkten. Besluten innebär att flera stora underhållsprojekt nu kan påbörjas så att vi kan leva upp till det fastighetsägaransvar som vi har. Vi för dialog med Kriminalvården i syfte att få ytterligare långsiktiga beslut.

Vid anstalten Sörbyn, söder om Umeå, bedrivs djurhållning som en viktig del i verksamheten. I september invigdes en ny ligghall för djuren, en investering om cirka 18 Mkr.

Affärsområde Försvar & rättsväsende
Arbetet med att uppföra en ny tingsrätt åt Domstolsverket i centrala Lund fortlöper. Byggnaden beräknas stå klar i början av 2018.

Affärsområde Institutionsvård & övriga specialverksamheter
Statens institutionsstyrelse (SiS) har fortsatt en mycket hög efterfrågan på sina platser och tjänster. Det pågår många om-, till- och nybyggnadsprojekt för att skapa långsiktiga och hållbara byggnader för SiS verksamhet.

Regeringen har gett Migrationsverket i uppdrag att utöka antalet förvarsplatser från 250 till 350 under 2016. Utredningsarbetet fortsätter om att eventuellt skapa förvarsplatser i den tomställda anstalten Kirseberg i Malmö.

Bäst på säkerhet

Under tredje kvartalet har en fortsatt satsning skett inom området informationssäkerhet. Vårt egenutvecklade interaktiva utbildningsverktyg, som driftsattes under kvartal två, har nu börjat användas. Utbildningen är obligatorisk för alla medarbetare och är ett komplement till den omfattande informationssäkerhetsutbildning som genomfördes under våren. Målet är att ge alla medarbetare en ökad förståelse för behovet av att skydda våra egna och våra kunders informationstillgångar.

Långsiktig lönsamhet

Specialfastigheters ekonomi är stark. Refinansiering av lån kan göras till lägre nivåer än tidigare, vilket skapar grund för god lönsamhet genom lägre finansnetto även i framtiden. Under kvartalet har nio- och tioåriga obligationer på knappt 500 Mkr emitterats till historiskt sett låga nivåer. Prognoserna tyder på ett fortsatt lågt ränteläge under de närmaste åren.

Ansvar för miljö och klimat

Vårt långsiktiga energi- och miljöstrategiska mål är att minska våra utsläpp av växthusgaser med 40 procent till 2030 jämfört med basåret 2012. Under kvartalet har koldioxidutsläppen minskat med 1,6 procent jämfört med samma period föregående år. Den främsta anledningen är att vi har minskat vår användning av fjärrvärme genom driftoptimering. Däremot har kundens användning av el ökat. Vårt resande med flyg och tåg har minskat.

Koldioxidbelastning, ton[1]

	Jan–aug 2016	Jan–aug 2015
Fossil energi	957,4	955,7
Förnyelsebar energi	25,1	26,3
Fjärrvärme	3 591,9	3 659,2
El	0,0	0,0
Resor (exkl hyrbilar)[2]	104,9	112,3
Totalt	**4 679,3**	**4 753,5**

[1] Koldioxidbelastning rapporteras med 2016 års fastighetsbestånd, för jan-aug 2016 och jan-aug 2015.

[2] Beräkning av utsläpp från våra servicebilar skiljer sig mellan 2015 och 2016. Det beror på att vi nu mäter antalet körda mil istället för mängden bränsle.

Aktiv kompetensförsörjning

I slutet av perioden var vi 134 (123) medarbetare, varav 29 (30) procent kvinnor och 71 (70) procent män. Av totalt 26 (24) ledare*) var 38 (38) procent kvinnor och 62 (62) procent män. Frisknärvaron under januari-augusti var 97,2 (97,8) procent.

**) Med ledare avses fr.o.m. 2016 ledare med personalansvar. Antal ledare för 2015 är omräknat och inkluderar enbart ledare med personalansvar.*

Viktiga händelser från tidigare kvartal under 2016

- Förvärv av fastigheterna Ekerö Svartsjö 1:59 och 1:60.
- Första spadtaget för den nya tingsrätten i Lund togs 18 februari 2016.
- Beslut om att investera ytterligare 500 Mkr i bostadsobligationer.
- Minskning av fjärrvärme ledde till minskat utsläpp av koldioxid.
- Förvärv av del av fastigheten Kista Färöarna 1.
- Nya hyreskontrakt för tre institutioner tecknade med SiS.

Mål och måluppfyllelse

Ägarens långsiktiga ekonomiska mål

Lönsamhetsmål

Specialfastigheters mål för lönsamheten är ett resultat efter skatt, efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt, på 8 procent av genomsnittligt eget kapital. Lönsamhetsmålet är ett rörligt mål vars nivå justeras beroende på fastighetsportföljens sammansättning.

Justerad avkastning på eget kapital, %

År	2012	2013	2014	2015	Q3 2016
	17,1	13,6	10,8	11,8	14,8

Över den senaste femårsperioden har Specialfastigheters justerade avkastning på eget kapital väl överstigit målet på 8,0 procent.

Kapitalstruktur

Specialfastigheters mål för kapitalstrukturen är en soliditet i intervallet 25-35 procent.

Soliditet, %

År	2012	2013	2014	2015	Q3 2016
	34,2	38,1	41,2	30,2	31,0

Utdelningspolicy

Specialfastigheters utdelningspolicy är att till ägaren dela ut 50 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska även beakta koncernens framtida investeringsbehov och finansiella ställning.

Utdelning, Mkr

År	2011	2012	2013	2014	2015
	312	365[1]	481	3 000[2]	446

[1] Varav ordinarie utdelning 260 Mkr och återbetalning av aktiekapital 105 Mkr.
[2] Varav ordinarie utdelning 435 Mkr och extra utdelning 494 Mkr i maj 2015 samt återbetalning av aktiekapital 2 071 Mkr i augusti 2015.

Totalt utdelat/återbetalt under 5 år: 4 604 Mkr.

Hållbarhetsmål

Alla våra mål ska vara hållbara, men vi har identifierat några mål som särskilt kommer att följas upp och rapporteras till vår ägare som hållbarhetsmål. För definitioner, se sidan 17.

Hållbarhetsmål	Utfall Q3 2016	Kommentar	Mål 2016
Öka andel hyresavtal med gröna bilagor	95 %	Ett intensivt arbete pågår tillsammans med kunder för att ta fram handlingsplaner till de gröna bilagorna.	95 %
Öka andel medarbetare med utländsk bakgrund	Mäts i jan 2017	Vi arbetar aktivt med att öka mångfalden i företaget, bland annat i rekryteringsprocessen och genom kompetenshöjning hos medarbetarna.	10 %
Ingen (0) form av korruption, givande eller tagande av muta, mätt i antal	0	Ingen form av korruption eller muta har påträffats.	0
Avtalstrohet, mätt som andel av totalt antal transaktioner utifrån avrop från centralt tecknade avtal, ska vara minst 90 % i genomsnitt över året	89 %	Vi är stolta över en avtalstrohet som ligger stabilt runt målet 90 %. Det motsvarar det vi i nuläget anser vara rimligt utifrån en effektiv hantering av våra inköpsbehov.	90 %
Effektivisera energianvändningen av fastighetsel, verksamhetsel, värme, komfortkyla och varmvatten	Mäts i jan 2017	Vi väljer att följa användning av energi eftersom den har en stor miljöpåverkan. Kunden har dock stor inverkan på utfallet, då energianvändningen i många fall ingår i hyresavtalet.	197 kWh/kvm

Koncernens resultaträkning, Mkr

	Jul-Sept 2016	Jul-Sept 2015	Jan-Sept 2016	Jan-Sept 2015	Helår 2015
Hyresintäkter	436	430	1 302	1 287	1 714
Övriga intäkter	27	32	64	101	153
Intäkter från fastighetsförvaltning	**463**	**462**	**1 366**	**1 388**	**1 867**
Fastighetskostnader [1)]	-90	-96	-304	-325	-467
Driftöverskott	**373**	**366**	**1 062**	**1 063**	**1 400**
Administration	-13	-13	-44	-45	-66
Finansnetto	-32	-30	-40	-183	-226
Förvaltningsresultat	**328**	**323**	**978**	**835**	**1 108**
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	0	0	0	-1	-1
Värdeförändring förvaltningsfastigh. orealiserade	137	-27	166	123	322
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	9	-10	-72	41	45
Resultat före skatt	**474**	**286**	**1 072**	**998**	**1 474**
Skatt	-105	-59	-236	-206	-296
Årets/periodens resultat	**369**	**227**	**836**	**792**	**1 178**
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	369	227	836	792	1 178
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	184,50	113,50	418,00	396,00	589,00

Rapport över totalresultat, Mkr

	Jul-Sept 2016	Jul-Sept 2015	Jan-Sept 2016	Jan-Sept 2015	Helår 2015
Årets/periodens resultat	369	227	836	792	1 178
Summa övrigt totalresultat för året/perioden, netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för året/perioden	**369**	**227**	**836**	**792**	**1 178**
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	369	227	836	792	1 178

[1)] **Fastighetskostnader**					
Driftkostnader	-60	-72	-206	-253	-346
Underhåll	-21	-15	-72	-47	-88
Fastighetsskatt	-9	-9	-26	-25	-33

Kommentarer resultaträkning

Intäkter från fastighetsförvaltning, 1 366 (1 388) Mkr
Hyresintäkterna ökade till 1 302 (1 287) Mkr till följd av nya hyresavtal. Övriga intäkter minskade till 64 (101) Mkr, vilket huvudsakligen beror på att kundanpassningar har minskat med 17 Mkr och att intäkterna för media har minskat med 21 Mkr.

Intäkterna för kundanpassningar var ovanligt höga 2015 och intäkterna för media är lägre 2016 än förra året beroende på klimat och nya avtal.

Fastighetskostnader, 304 (325) Mkr
Våra fastighetskostnader minskade, vilket till stor del beror på lägre kostnader för kundanpassningar med 16 Mkr och lägre mediakostnader med 17 Mkr. Samtidigt har våra kostnader för underhåll ökat med 25 Mkr.

Driftöverskott, 1 062 (1 063) Mkr
Sammantaget har ovanstående resulterat i ett driftöverskott på samma nivå som förra året.

I början av året har modellen för aktiverat respektive kostnadsfört planerat underhåll utvecklats, för att få ett mer rättvisande driftnetto per fastighet.

Överskottsgrad, 77,7 (76,6) procent
Överskottsgraden visar hur mycket av intäkterna som blir kvar efter våra fastighetskostnader. Vi hamnar över målet för överskottsgraden då den ska vara minst 75 procent.

Finansiella intäkter och kostnader, -40 (-183) Mkr
Förändringen i finansnetto beror främst på lägre ränta vid omsättning av lån samt att vi drar nytta av den låga räntenivån vid nyupplåning. I finansnettot ingår en valutakursförändring avseende utländsk upplåning om 64 Mkr i samband med slutbetalning av obligation på utländsk marknad.
För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat, 978 (835) Mkr
Den positiva förändringen av förvaltningsresultatet beror på mycket lägre finansnetto än 2015.

Värdeförändringar, 94 (164) Mkr
Värdeförändringen i förvaltningsfastigheter uppgick till 166 (123) Mkr. Denna ökning beror på rådande värdeökningar av samhällsfastigheter på marknaden.
För mer information se sidan 9.

Värdeförändring i finansiella instrument uppgick till -72 (41) Mkr under perioden. Förändringen av det orealiserade resultatet i de finansiella derivaten beror till största delen på förfall av ränte- och valutaderivat i samband med slutförfall av derivat med 68 Mkr i januari 2016.
För mer information se sidan 12.

Skatt, -236 (-206) Mkr
Posten skatt består av betald skatt -125 (-102) Mkr och uppskjuten skatt -111 (-104) Mkr.

Resultat efter skatt, 836 (792) Mkr
Ökningen beror främst på lägre finanskostnader och högre positiv orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter i år jämfört med 2015.

Koncernens balansräkning, Mkr

	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	21 651	20 550	20 919
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	10	8
Derivat	65	58	52
Övriga finansiella placeringar	857	536	532
Övriga långfristiga fordringar	12	10	11
Summa anläggningstillgångar	**22 592**	**21 164**	**21 522**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	12	21	379
Skattefordran	-	8	8
Derivat	2	79	68
Övriga fordringar	3	9	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	13	14
Likvida medel	84	17	2
Summa omsättningstillgångar	**121**	**147**	**490**
Summa tillgångar	**22 713**	**21 311**	**22 012**
Eget kapital och skulder			
Summa eget kapital	**7 042**	**6 266**	**6 652**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	8 430	7 417	7 304
Derivat	114	99	85
Uppskjutna skatteskulder	2 492	2 297	2 381
Summa långfristiga skulder	**11 036**	**9 813**	**9 770**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	3 871	4 509	4 784
Leverantörsskulder	50	0	123
Skatteskuld	4	-	-
Derivat	14	31	24
Övriga skulder	130	123	104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	566	569	555
Summa kortfristiga skulder	**4 635**	**5 232**	**5 590**
Summa skulder	**15 671**	**15 045**	**15 360**
Summa eget kapital och skulder	**22 713**	**21 311**	**22 012**
Ställda säkerheter	108	inga	inga
Ansvarsförbindelser	inga	inga	inga

	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Eget kapital, Mkr			
Belopp vid årets/periodens ingång	**6 652**	**8 475**	**8 475**
Totalresultat för året/perioden	836	792	1 178
Utdelning	-446	-929	-929
Nedsättning och återbetalning av aktiekapital	-	-2 071	-2 071
Försäljning koncernbolag	-	-1	-1
Belopp vid årets/periodens utgång	**7 042**	**6 266**	**6 652**

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	7 042	6 266	6 652
Minoritetsintressen	-	-	-

Kommentarer balansräkning

Investeringar
Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 471 (248) Mkr.

Förvärv
Vi har förvärvat fastigheterna Ekerö Svartsjö 1:59 och 1:60 till ett värde av 95 Mkr.

Marknadsvärdering
Det bedömda värdet på Specialfastigheters förvaltningsfastigheter har fastställts genom en intern värdering baserad på faktiska data avseende hyror och driftkostnader. Med hänsyn till de säkra hyresintäkterna är bedömd kalkylränta under kontraktsperioden huvudsakligen mellan 5,35 och 5,60 procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 5,70 och 10,00 procent beroende på var fastigheterna är belägna.

Marknadsvärdet har påverkats främst av fastighetsspecifika händelser som nytecknade hyresavtal och investeringar. Marknadsvärdet uppgick per 2016-09-30 till 21 651 Mkr. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgår till 166 (123) Mkr.

Övriga finansiella placeringar
Övriga finansiella placeringar 857 (536) Mkr består av bostadsobligationer 906 (525) Mkr och repolån kopplade till bostadsobligationerna med -108 (0) Mkr samt deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 59 (11) Mkr.

Räntebärande skulder
Räntebärande skulder uppgick till 12 301 (11 926) Mkr.
För mer information se sidan 12.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter jan–sept 2016, Mkr	
Marknadsvärde 31 december 2015	20 919
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	471
+ Förvärv	95
- Försäljningar	-
+ Orealiserad värdeförändring	166
Marknadsvärde 30 september 2016	**21 651**

Orealiserade värdeförändringar	166
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	550
varav nya och omförhandlade hyresavtal	36
varav förändring återstående löptid	-243
varav övrigt, främst kalkylmodelleffekt	-177

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	Jan-Sept 2016	Jan-Sept 2015	Helår 2015
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	1 062	1 063	1 400
Central administration	-44	-45	-66
Finansnetto	-40	-183	-226
Återläggning kursförändring bostadsobligationer	-13	0	4
Återläggning avskrivningar	2	1	2
Resultat från försäljning, likvidation	0	72	61
Betald inkomstskatt	-113	-103	-108
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**854**	**805**	**1 067**
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	378	112	-246
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-38	-33	23
Summa förändring av rörelsekapital	**340**	**79**	**-223**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 194**	**884**	**844**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-95	-53	-57
Investering i förvaltningsfastigheter	-471	-201	-346
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0	6	3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	0	-1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-567**	**-248**	**-401**
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer	-384	-526	-526
Upptagna lån	9 950	7 151	10 940
Amortering av lån	-9 665	-4 249	-7 860
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-446	-929	-929
Återbetalning av aktiekapital	-	-2 071	-2 071
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-545**	**-624**	**-446**
Årets/periodens kassaflöde	**82**	**12**	**-3**
Likvida medel vid årets början	2	5	5
Likvida medel vid årets/periodens slut	**84**	**17**	**2**

Specialfastigheters pågående projekt
> 20 Mkr per 30 september 2016

Häktet Kronoberg

Fastighetsnamn Kronoberg 18
Kund Kriminalvården
Projektbeskrivning
Renovering och verksamhets-anpassning av häktet Kronoberg
Tillkommande yta, LOA/kvm 563

Bild: FOJAB arkitekter

Ny tingsrätt i Lund

Fastighetsnamn Kristallen 1
Kund Domstolsverket
Projektbeskrivning
Byggnation av ny tingsrätt
Tillkommande yta, LOA/kvm
10 560

Kriminalvårdsanstalten Haparanda

Fastighetsnamn Bojan 2
Kund Kriminalvården
Projektbeskrivning
Säkerhetshöjande åtgärder
Tillkommande yta, LOA/kvm 0

Institutionen Bärby

Fastighetsnamn Funbo-Broby 1:3
Kund SiS
Projektbeskrivning Om- och ny-byggnad av boendeavdelningar, administration och gemensamma ytor
Tillkommande yta, LOA/kvm 1 885

Institutionen Hornö

Fastighetsnamn Hornö 1:8
Kund SiS
Projektbeskrivning
Rivning och nybyggnation av verksamhetsanpassade lokaler
Tillkommande yta, LOA/kvm
1 525

Institutionen Håga

Fastighetsnamn Hall 4:4
Kund SiS
Projektbeskrivning
Lokalanpassning (förändring från anstalt till institution)
Tillkommande yta, LOA/kvm 0

Institutionen Älvgården

Fastighetsnamn Ytternora 2:7
Kund SiS
Projektbeskrivning Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen samt nybyggnation av idrottslokal
Tillkommande yta, LOA/kvm 887

Institutionen Ljungaskog

Fastighetsnamn Ljungaskog 15:28
Kund SiS
Projektbeskrivning
Om- och tillbyggnad av boende- och utbildningslokaler samt nybyggnation av idrottslokal
Tillkommande yta, LOA/kvm 260

Institutionen Brättegården

Fastighetsnamn Brätte 1:2
Kund SiS
Projektbeskrivning Ombyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen
Tillkommande yta, LOA/kvm 0

Pågående investeringsprojekt
per 30 september 2016

Investeringsvolym, Mkr	Beräknad
Investeringsprojekt > 20 Mkr	1 029
Investeringsprojekt < 20 Mkr	239
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	**1 268**

Tillkommande LOA/kvm	
Investeringsprojekt > 20 Mkr	15 680
Investeringsprojekt < 20 Mkr	1 825
Total tillkommande LOA/kvm pågående projekt	**17 505**

Investeringsvolym pågående projekt Q3 2016

Affärsområde Kriminalvård, Mkr	Affärsområde Försvar och rättsväsende, Mkr	Affärsområde Institutionsvård och övriga special-verksamheter, Mkr	Totalt, Mkr
414	476	378	1 268
349 Mkr Q3 2015	1 Mkr Q3 2015	375 Mkr Q3 2015	725 Mkr Q3 2015

Finansförvaltning

Upplåningen till Specialfastigheter görs utan pantsättning av fastigheterna. Företagets låneavtal innehåller en ägarklausul. Klausulen innebär att långivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 procent.

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) har per den 18 december 2015 bekräftat betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och behållit A-1+ för den korta upplåningen.

Den 30 september 2016 var portföljens snittränta för lån och derivat 1,14 (1,53) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,6 (2,0) år. Kapitalbindningstiden var 3,1 (2,8) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 3,4 (3,6) år.

Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -72 (41) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med -86 (52) Mkr och elterminer med 14 (-11) Mkr.

Placering har gjorts i sju 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 finansnettot och värdeförändringen för derivaten redovisas i posten "värdeförändringar finansiella derivat".

Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2016-09-30	2015-09-30	2016-09-30	2015-09-30
Deposition enligt CSA	-	-	-59	46
Garanterade kreditlöften	4 250	4 250	-84	45
Företagscertifikat	4 000	4 000	2 520	2 700
MTN-program	13 000	13 000	9 600	8 475
Private Placements	500	547	190	547
Repolån	850	-	100	-
Placering	-1 000	-500	-850	-500
Totalt	**21 600**	**21 297**	**11 417**	**11 313**

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2016-09-30	2015-09-30
Räntekostnad lån	-82,0	-118,7
Valutakurs förändring på utländsk upplåning	64,5	-35,4
Räntenetto derivat	-35,1	-20,9
Kursdifferens placeringar	13,0	0
Övriga ränteintäkter och kostnader	9,1	-0,6
Operativt finansnetto	**-30,5**	**-175,6**
Övriga finansiella kostnader	-10,1	-9,7
Aktiverad räntekostnad projekt	0,7	2,7
Redovisat finansnetto	**-39,9**	**-182,6**
Värdeförändring finansiella derivat	-71,7	40,7
Totalt finansnetto	**-111,6**	**-141,9**

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

År	Kapitalbindning, Lån	Räntebindning, Lån	Räntebindning, Derivat	Räntebindning, Summa
2016	2 821	5 818	-2 047	3 771
2017	1 350	750	250	1 000
2018	1 675	800	1 410	2 210
2019	1 852	1 050	-242	808
2020	1 120	400	307	707
2021	1 700	1 700	152	1 852
2022	500	500	-	500
2023	-	-	200	200
2024	230	230	-130	100
2025	500	500	-	500
2026	374	374	-	374
2027 och senare	179	179	100	279
Totalt	**12 301**	**12 301**	**0**	**12 301**

Finansiella instrument värderade enligt verkligt värde, Mkr

2016-09-30 (2015-09-30)	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)	Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)	Värdering baserad på annan observerbar data (Nivå 3)	Summa
Bostadsobligationer	906 (525)	-	-	906 (525)
Totalt finansiella placeringar	**906 (525)**	**-**	**-**	**906 (525)**
Ränteswap	(-)	- 59 (-57)	(-)	- 59 (-57)
Räntevalutaswap	(-)	- (78)	(-)	- (78)
Elterminer	-2 (-14)	(-)	(-)	-2 (-14)
Totalt finansiella derivat	**-2 (-14)**	**-59 (21)**	**(-)**	**- 61 (7)**

Nivå 2 av verkligt värde värderas utifrån diskontering av framtida kassaflöden som är baserad på observerbar data avseende ränte- och valutaswappar.
För ytterligare förklaring se årsredovisning not 1.

Redovisat värde per kategori

	2016-09-30		2015-09-30	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Checkkredit	-	-	45	45
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	56	56
Företagscertifikat	2 521	2 523	2 700	2 702
Obligationer i fast ränta	6 603	7 037	5 378	5 706
Obligationer i rörlig ränta	2 998	2 996	2 896	2 897
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	179	179	422	423
Obligationer i utländsk valuta	-	-	429	435
Totalt	**12 301**	**12 735**	**11 926**	**12 264**

Segmentsredovisning

Koncernen

	Jan-Sept 2016	Jan-Sept 2015	Helår 2015
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	21 651	20 550	20 919
Intäkter från fastighetsförvaltning	1 366	1 388	1 867
Driftöverskott	1 062	1 063	1 400
Rörelseresultat	1 018	1 018	1 334
Resultat före skatt	1 072	998	1 474
LOA, kvm/1 000	**1 068**	**1 058**	**1 058**

Totalt marknadsvärde, 21 651 Mkr

7 810 Kriminalvård
11 416 Försvar och rättsväsende
2 425 Institutionsvård och övriga specialverksamheter

Affärsområde Kriminalvård

	Jan-Sept 2016	Jan-Sept 2015	Helår 2015
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	7 810	7 433	7 535
Intäkter från fastighetsförvaltning	571	562	764
Driftöverskott	437	430	577
Rörelseresultat	419	412	550
Resultat före skatt	380	362	533
LOA, kvm/1 000	**430**	**420**	**420**

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr

7 810

Marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ökade till 7 810 (7 433) Mkr.

Affärsområde Försvar och rättsväsende

	Jan-Sept 2016	Jan-Sept 2015	Helår 2015
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	11 416	10 855	11 053
Intäkter från fastighetsförvaltning	555	593	774
Driftöverskott	474	498	633
Rörelseresultat	459	483	611
Resultat före skatt	594	566	820
LOA, kvm/1 000	**360**	**360**	**360**

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr

11 416

Marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ökade till 11 416 (10 855) Mkr.

Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter

	Jan-Sept 2016	Jan-Sept 2015	Helår 2015
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	2 425	2 262	2 331
Intäkter från fastighetsförvaltning	240	233	329
Driftöverskott	151	135	190
Rörelseresultat	140	123	173
Resultat före skatt	98	74	125
LOA, kvm/1 000	**278**	**278**	**278**

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr

2 425

Marknadsvärdet för förvaltningsfastigheter ökade till 2 425 (2 262) Mkr.

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

	Jul-Sept 2016	Jul-Sept 2015	Jan-Sept 2016	Jan-Sept 2015	Helår 2015
Hyresintäkter	400	393	1 194	1 178	1 571
Övriga intäkter	26	30	64	97	145
Nettoomsättning	**426**	**423**	**1 258**	**1 275**	**1 716**
Driftkostnader	-86	-90	-291	-308	-444
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-137	-130	-410	-385	-516
Bruttoresultat	**203**	**203**	**557**	**582**	**756**
Central administration	-13	-13	-44	-45	-66
Resultat fastighetsförsäljningar	0	2	0	3	3
Rörelseresultat	**190**	**192**	**513**	**540**	**693**
Resultat från finansiella investeringar					
Finansnetto	-22	-35	-106	-120	-143
Resultat efter finansiella poster	**168**	**157**	**407**	**-420**	**550**
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-64
Skatt på årets/periodens resultat	-37	-29	-91	-92	-102
Årets/periodens resultat	**131**	**128**	**316**	**328**	**384**

Balansräkning i sammandrag

	Jan-Sept 2016	Jan-Sept 2015	Helår 2015
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 368	13 183	13 219
Övriga anläggningstillgångar	2 364	2 138	2 095
Summa anläggningstillgångar	**15 732**	**15 321**	**15 314**
Summa omsättningstillgångar	**132**	**149**	**506**
Summa tillgångar	**15 864**	**15 470**	**15 820**
Eget kapital	**765**	**839**	**895**
Obeskattade reserver	**1 217**	**1 153**	**1 217**
Räntebärande skulder	12 301	11 926	12 088
Icke räntebärande skulder	1 581	1 552	1 620
Summa eget kapital och skulder	**15 864**	**15 470**	**15 820**

Övriga uppgifter

Risker
Specialfastigheter berörs av risker som vi valt att gruppera som affärsrelaterade, operativa, finansiella, legala och miljörelaterade risker. Affärsrelaterade risker kopplas till företagets strategiska inriktning, operativa risker till det löpande arbetet och finansiella främst till exponeringen för ränterisker. Legala risker kopplas till förändringar inom det legala området som skulle kunna påverka vår affärsverksamhet, exempelvis ändrad lagstiftning och ändrade myndighetskrav. Miljörelaterade risker berör exempelvis miljöpåverkan, så som utsläpp eller annan påverkan på mark, i luft och vatten. Riskhanteringsarbetet höjer vår säkerhetsmedvetenhet inom hela Specialfastigheter och ger oss förbättrad kontroll och uppföljning. Mer information kring våra risker finns beskrivet i vår Årsredovisning 2015, sidan 46-50.

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.

Från och med år 2016 har uppställningsformen för koncernens resultaträkning ändrats. Enligt branschpraxis har raden Rörelseresultat tagits bort och raden Förvaltningsresultat lagts till. I Förvaltningsresultat ingår finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar.

Ändrade redovisningsprinciper
Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2016 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna annat än viss tilläggsinformation.

Fastighetsvärdering
Från 2013 gäller IFRS 13 där värderingen av fastighetsinnehav ska klassificeras enligt tre nivåer. Det finns olika osäkerhet i värderingen beroende på vilken nivå som används vid värderingen.

Specialfastigheter använder Nivå 3 där osäkerheten är störst då det inte finns tillräckligt med transaktioner/marknadsinformation för att använda annan nivå:

Nivå 1 Noterade priser på aktiva marknader
Nivå 2 Andra observerbara data än de i nivå 1
Nivå 3 Icke-observerbara data

Händelser efter periodens utgång
Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Linköping den 18 oktober 2016
Specialfastigheter Sverige AB

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Adresser

Specialfastigheter Sverige AB
Organisationsnummer: 556537-5945

Huvudkontor Linköping
Box 632, 581 07 Linköping
Besöksadress: Borggården, Linköping
Telefon: 010-788 62 00
Fax: 013-10 01 33

Huvudkontor Stockholm
Box 12675, 112 93 Stockholm
Besöksadress: Alströmergatan 14, Stockholm
Telefon: 010-788 62 00
Fax: 08-651 03 82

Göteborg
Besöksadress: Aminogatan 34
431 53 Mölndal
Telefon: 010-788 62 00

Lund
Box 4017, 227 21 Lund
Besöksadress: Traktorvägen 6, Lund
Telefon: 010-788 62 00
Fax: 046-12 93 21

Sundsvall
Besöksadress: Sjögatan 17
852 34 Sundsvall
Telefon: 010-788 62 00

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

info@specialfastigheter.se
www.specialfastigheter.se

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

Information

Definitioner

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

Belåningsgrad, %
Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning, %
Driftöverskott dividerat med förvaltnings-fastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.

Driftöverskott, Mkr
Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader.

Eget kapital, Mkr
Redovisat eget kapital.

Hyra per kvadratmeter, kr
Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.

Justerad avkastning på eget kapital, %
Resultat efter skatt efter återläggning av värde-förändringar och därtill hörande uppskjuten skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Koldioxid
När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid, som är en växthusgas.

LOA, kvm
Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Operativt finansnetto, Mkr
Räntekostnader minus ränteintäkter under året.

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr
Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader, värdeförändringar och resultat fastighets-försäljningar, 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.

Växthusgas
Växthusgaser är ett samlingsbegrepp för flera olika gaser som ökar växthuseffekten.

Överskottsgrad, %
Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning.

Utifrån fastighetsmarknadens praxis kring nyckeltal har Specialfastigheter valt ovanstående nyckeltal.

Kontaktpersoner

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör
Telefon 010-788 62 01
E-post asa.hedenberg@specialfastigheter.se

Kristina Ferenius
CFO
Telefon 010-788 62 11
E-post kristina.ferenius@specialfastigheter.se

Planerade rapporttillfällen

Bokslutskommuniké 2016	16 februari 2017
Årsredovisning 2016	23 mars 2017

Årsstämma

Stockholm	24 april 2017

Specialfastigheter Sverige AB (Publ)
Organisationsnummer 556537-5945