

Q4

SPECIALFASTIGHETER BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2017

Intäkter, Mkr
2 028

1 912 Mkr Q1-Q4 2016

Våra hyresintäkter ökade då vi har förvärvat fastigheter och omförhandlat hyresavtal. Även intäkterna för media och kundanpassningar ökade.

Driftöverskott, Mkr
1 495

1 409 Mkr Q1-Q4 2016

Driftöverskottet ökade huvudsakligen till följd av ökade hyresintäkter.

Resultat, Mkr
1 719

1 638 Mkr Q1-Q4 2016

Resultatet ökade främst på grund av högre hyresintäkter.

Marknadsvärde, Mkr
25 002

22 999 Mkr 2016-12-31

Ökningen i förvaltningsfastigheternas marknadsvärde beror till stor del på investeringar och förvärv. Vi har sänkt våra avkastningskrav vilket påverkar marknadsvärdet positivt.

Specialfastigheter i sammandrag

Finansiellt	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Helår 2017	Helår 2016
Förvaltningsresultat, Mkr	325	291	1 367	1 269
Årets/periodens resultat, Mkr	738	802	1 719	1 638
Direktavkastning, % ²⁾	6,1	6,2	6,2	6,5
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr ¹⁾	9,8	8,8	11,4	8,7
Avkastning på eget kapital, % ²⁾	34,0	43,1	20,3	22,6
Justerad avkastning på eget kapital, % ²⁾	11,6	12,4	13,2	13,7
Belåningsgrad, %	53,3	55,9	53,3	55,9
Soliditet, %	33,8	32,2	33,8	32,2

Fastighetsrelaterat	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Helår 2017	Helår 2016
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	570	546	2 028	1 912
Driftöverskott, Mkr	372	347	1 495	1 409
Hyra per kvadratmeter, kr	1 772	1 678	1 700	1 644
Lokalarea, kvm/1000	1 079	1 088	1 079	1 088
Uthyrningsgrad, %	99,0	98,6	99,0	98,6
Överskottsgrad, %	65,3	63,6	73,7	73,7
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	232	724	1 398	1 288
Underhåll, Mkr ³⁾	34	41	77	113
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	25 002	22 999	25 002	22 999
Totala realiserade värdeförändringar, Mkr	622	733	769	827
Eget kapital, Mkr	9 066	7 844	9 066	7 844

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sidan 15.

¹⁾ Från och med 2017 har vi ändrat beräkningen för räntetäckningsgrad. Vi har även räknat om dessa nyckeltal retroaktivt.

²⁾ Från och med 2017 har vi ändrat beräkningen för direktavkastning, avkastning på eget kapital och justerad avkastning på eget kapital så att resultatposterna beräknas rullande 12 månader bakåt i tiden. Vi har även räknat om dessa nyckeltal retroaktivt.

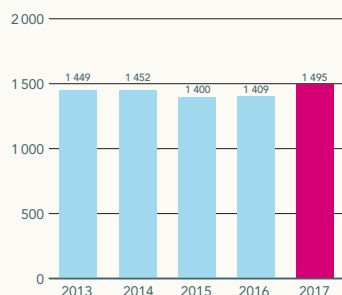
³⁾ I kostnaden för underhåll 2016 ingick 19 Mkr för förvaltarnas kostnader. Från och med 2017 har vi ändrad redovisningsprincip att underhåll belastas med faktisk nedlagd tid.



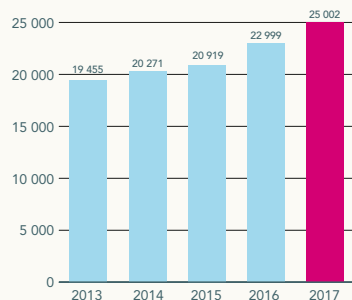
SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Vi är Specialfastigheter

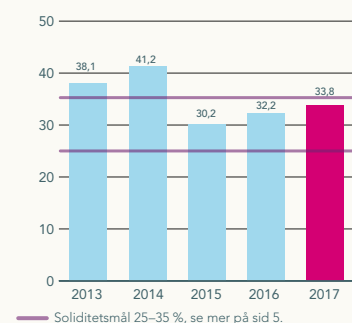
Driftöverskott (Mkr)



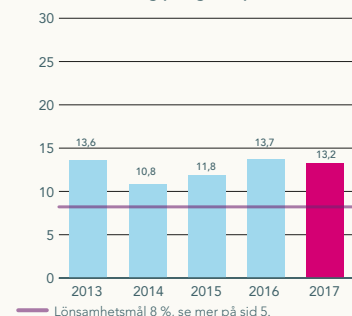
Marknadsvärde totalt (Mkr)



Soliditet (%)



Justerad avkastning på eget kapital (%)



Specialfastigheter äger och förvaltar allt från kriminalvårdsanstalter och ungdomshem till domstolsbyggnader och polisfastigheter. Speciella verksamheter som ställer höga krav, inte minst 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 – 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 konkurrensumsatt 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

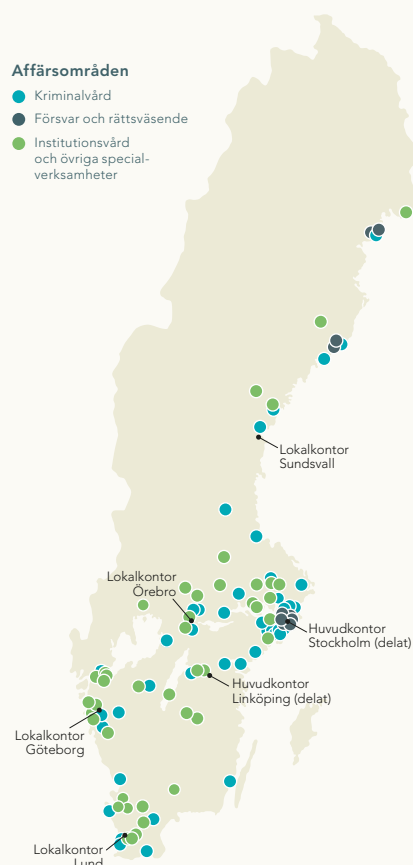
Specialfastigheter agerar utifrån ett hållbart företagande, där vi långsiktigt och affärsmässigt äger, utvecklar och förvaltar fastigheter för kunder med verksamheter som ställer höga säkerhetskrav.

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 närmare 70 kommuner och kunderna finns över hela landet – precis som våra drygt 140 medarbetare.

Affärsområden

- Kriminalvård
- Försvar och rättsväsende
- Institutionsvård och övriga specialverksamheter



Ett grönare Specialfastigheter

Intäkterna för helåret blev drygt 2 miljarder, resultat efter skatt 1,7 miljarder och fastigheterna värderas vid årsskiftet till 25 miljarder kronor, en ökning med 2 miljarder jämfört med förra året. Vår satsning på hållbar finansiering resulterade under kvartalet i emittering av gröna obligationer för 1,25 miljarder kronor.

Gröna obligationer

Det har varit ett intensivt arbete att se över våra möjligheter till grön finansiering och hur vi kan rapportera vårt hållbarhetsarbete på ett sätt som finansmarknaden kräver. Vår validering via Sustainalytics, ett oberoende analysföretag, visade att vi har ett gediget hållbarhetsarbete som vi nu kommer att fortsätta finansiera genom fler gröna obligationer. Vi har även rekryterat en hållbarhetsstrateg för att bli ännu mer aktiva i genomförande och rapportering av hållbarhetsarbetet.

Renodling av fastighetsbeståndet

Vi har sålt två fastigheter som inte längre behövs för våra kunders verksamhet. F d kriminalvårdsanstalten Smälteryd till Marks kommun, och den f d räddnings-skolan i Skövde till Skövde kommun.

Genom renodlingen kan vi lägga fullt fokus på säkerhetsfrågor för att kunna möta våra kunders allt mer tydliga förväntningar och krav, men är glada att kommunerna som köpare nu kan utveckla områdena till andra ändamål.

Nya investeringar

Vi jobbar intensivt med att planera och genomföra de boendeplatser SiS beslutat om tidigare under året. Det är även ett stort åtagande vi får i och med att Trafikverket avser att överlåta ett antal fastigheter till oss, så kallade trafikcentraler varifrån Trafikverket styr tågtrafik och riksvägarnas trafik. Målet är att vi ska överta fastigheterna under 2018 och förberedelserna pågår för fullt.

Summering av året

Det är med stolthet vi kan summera



”Vi har gjort ännu ett mycket bra årsresultat”

året: Specialfastigheter har gjort ännu ett mycket bra årsresultat, ökat projektvolymen med samhällsviktiga investeringar för att stötta våra kunder, överträffat målet med sänkning av koldioxidutsläpp, fått bättre grepp om underhållsbehovet och blivit betydligt grönare. Styrelsen har utsett vår CFO, Kristina Ferenius, till att även vara vice vd från och med 1 januari 2018. Vi ser fram emot ett spännande nytt år.

Åsa Hedenberg

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 december invigdes det renoverade Kronobergshäktet i Stockholm. Arbetet, som genomförts i etapper, har varit mycket omfattande – det startade redan 2011 och har bland annat komplicerats av att verksamheten hela tiden varit i drift. Häktet har nu 279 platser.

Affärsområde Försvar och rättsväsende

I centrala Lund fortskrider arbetet med att åt Domstolsverket uppföra en ny tingsrätt som ska färdigställas under våren 2018.

Affärsområde Institutionsvård och övriga specialverksamheter

Efterfrågan på boendeplatser inom Statens institutionsstyrelse (SiS) är fortsatt mycket hög. Ett intensivt arbete pågår för att säkerställa produktionen av de platser SiS behöver.

Riksdagen har tagit beslut om att Trafikverket ska avyttra åtta säkerhetsfastigheter till Specialfastigheter. Regeringen har efter utredning funnit att förutsättningarna för att driva och förvalta byggnader med särskilda behov av säkerhetsskydd bäst tillgodoses genom att de aktuella fastigheterna överläts till Specialfastigheter och att lokalerna efter om- och tillbyggnad hyrs av Trafikverket. Vi förbereder förvärvet där tillträde beräknas ske under 2018.

I oktober avyttrade vi den f d öppna kriminalvårdsanstalten Smälteryd till Marks kommun. Fastigheten ligger sydost om Göteborg och omfattar ca 20 hektar med 17 byggnader om ca 5 546 kvm LOA.

I december avyttrade vi också den f d räddningsskolan i Skövde till Skövde kommun. Fastigheten omfattar ca 96 ha med 35 byggnader och övningsobjekt om ca 7 850 kvm LOA.

Bäst på säkerhet

Vi uppdaterar nu våra säkerhetsskyddsavtal med syfte att avtalen bättre ska passa vår och våra kunders verksamhet och motsvara aktuella behov och lagar. Ett nytt säkerhetsskyddsavtal har ingåtts i slutet av 2017 och några nya förslag till avtal är överlämnade till kund för påseende. Målsättningen är att vi inom kort ska kunna teckna ett flertal nya säkerhetsskyddsavtal.

Långsiktig lönsamhet

Specialfastigheters ekonomi är fortsatt stark och resultatet efter skatt för 2017 uppgick till 1 719 (1 638) Mkr. Refinansiering och finansiering av nya lån görs fortsatt till lägre nivåer än tidigare. Under kvartalet emitterade vi två gröna obligationer på totalt 1 250 Mkr. En på 5 år till en fast ränta om 0,625 % på 500 Mkr och en på 7 år till fast ränta om 1,125 % på 750 Mkr. Delar av vår totala upplåning sker fortfarande till minusränta.

Ansvar för miljö och klimat

Under året har koldioxidutsläppen minskat med 15,6 procent jämfört med föregående år. Den främsta anledningen är att vi har ersatt naturgas med biogas vid MSB:s anläggning vid Revinge samt vid kriminalvårdsanstalten Tygelsjö. Nya avtal om grön fjärrvärme är tecknade för tre fastigheter. Våra kunders användning av el har minskat med 2,6 procent.

Koldioxidbelastning, ton¹⁾

	Jan–dec 2017	Jan–dec 2016
Fossil energi	796,5	1 237,6
Förnyelsebar energi	38,5	33,8
Fjärrvärme	4 398,3	4 929,7
El	0,0	0,0
Totalt	5 233,3	6 201,1

¹⁾ Koldioxidbelastning rapporteras med 2017 års fastighetsbestånd, för jan–dec 2017 och jan–dec 2016. Från 2017 inkluderar vi inte längre våra resor, för att harmonisera med hur vi rapporterar målet i vår årsredovisning.

Aktiv kompetensförsörjning

Vår CFO Kristina Ferenius är från den 1 januari utsedd till vice vd, men fortsätter även som CFO. Vi stärker vår kompetens inom hållbarhet genom rekrytering av en hållbarhetsstrateg som ska samordna vårt hållbarhetsarbete både internt och externt samt utveckla vår rapportering.

I slutet av perioden var vi 144 (131) medarbetare, varav 29 (30) procent kvinnor och 71 (70) procent män. Av totalt 27 (26) ledare var 37 (38) procent kvinnor och 63 (62) procent män. Frisknärvaron under januari–december var 97,3 (97,4) procent.

Viktiga händelser från tidigare kvartal under 2017

- Påbörjad utbyggnadsplanering av ungdomshemmen Johannisberg, Ljungbacken och Folåsa
- Periodisk revision av vårt ledningssystem för informationssäkerhet, (LIS), genomförd med gott resultat
- Tillträde till tomträtten Färöarna 6 i Kista, med FOI som hyresgäst
- Miljöbyggnad Guld – preliminärt betyg för nya tingsrätten i Lund
- Före detta anstalten Malmö Central-fängelse såldes till det kommunala bostadsbolaget MKB

Långsiktig målstyrning

Specialfastigheters vision – att vara det säkraste och mest attraktiva fastighetsbolaget för ett tryggare samhälle – ligger till grund för den långsiktiga målstyrningen. Genom långsiktiga mål säkerställer vi en kontinuerlig utveckling i riktning mot visionen.

Specialfastigheters ekonomiska mål beslutas av ägaren, svenska staten, och syftar till att säkerställa ett effektivt resursutnyttjande så att företagets position förblir stark på en konkurrensutsatt marknad. Hållbart företagande är en affärsstrategisk

fråga både för ägaren Specialfastigheter och uppföljningen av hållbarhetsarbetet sker i dialog med ägaren, dels genom måluppföljning, dels genom specifika hållbarhetsanalyser. De långsiktiga hållbarhetsmålen beslutas av styrelsen.

Hållbarhetsmål	Utfall 2017	Mål 2017	Kommentar
Kapitalstruktur Soliditet	33,8 %	25–35 %	Specialfastigheters mål för kapitalstrukturen är en soliditet i intervallet 25-35 procent. Se även sid 2.
Lönsamhet Justerad avkastning på eget kapital	13,2 %	8 %	Lönsamhetsmålet är ett rörligt mål vars nivå justeras beroende på fastighetsportföljens sammansättning. Över den senaste femårsperioden har Specialfastigheters justerade avkastning på genomsnittligt eget kapital väl överstigit målet på 8,0 procent. Se även sid 2.
Mångfald Öka andel medarbetare med utländsk bakgrund (från 9 % 2016)	10 %	Öka andelen till 10 %	Vi arbetar aktivt med att öka mångfalden i företaget, bland annat i rekryteringsprocessen och genom kompetenshöjning hos medarbetarna. Detta har lett till att vi nådde vårt mål för 2017.
Miljö och klimat Minska koldioxidutsläpp med 40 % mellan år 2012 och 2030 (År 2012: 9 kg CO ₂ /m ² Atemp)	47 %	Minskning med 35 % (från 2012)	För att minska koldioxidutsläppet har vi bland annat ersatt naturgas med biogas vid MSB:s anläggning vid Revinge samt vid kriminalvårdsanstalten Tygelsjö. Nya avtal om grön fjärrvärme är tecknade för tre fastigheter.
Antikorrupcion Fortsatt nolltolerans avseende korrupcion	Ingen korrupcion	Ingen korrupcion	Ingen form av korrupcion eller muta har påträffats.

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	2013	2014	2015	2016	2017
	481	3 000 ¹⁾	446	497	560 ²⁾

Totalt utdelat/återbetalt under 5 år: 4 984 Mkr. Utdelningen har motsvarat ägarens krav. Därutöver gjordes en extra utdelning för år 2014.

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

²⁾ Föreslagen utdelning beslutas på årsstämma i april 2018.

Koncernens resultaträkning, Mkr

	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Helår 2017	Helår 2016
Hysesintäkter	479	449	1 846	1 751
Övriga intäkter	91	97	182	161
Intäkter från fastighetsförvaltning	570	546	2 028	1 912
Fastighetskostnader ¹⁾	-198	-199	-533	-503
Driftöverskott	372	347	1 495	1 409
Administration	-15	-17	-55	-61
Finansnetto	-32	-39	-73	-79
Förvaltningsresultat	325	291	1 367	1 269
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	0	4	29	4
Värdeförändring förvaltningsfastigh. orealiserade	627	699	832	865
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	-5	34	-63	-38
Resultat före skatt	947	1 028	2 165	2 100
Skatt	-209	-226	-446	-462
Årets/periodens resultat	738	802	1 719	1 638
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	738	802	1 719	1 638
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	369,00	401,00	859,50	819,00

Rapport över totalresultat, Mkr

	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Helår 2017	Helår 2016
Årets/periodens resultat	738	802	1 719	1 638
Summa övrigt totalresultat för året/perioden, netto efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat för året/perioden	738	802	1 719	1 638
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	738	802	1 719	1 638

¹⁾ Fastighetskostnader

Driftkostnader	-153	-145	-415	-351
Underhåll	-34	-41	-77	-113
Fastighetsskatt	-11	-13	-41	-39

Kommentarer resultaträkning

Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år, avser perioden januari–december såvida inte annat anges. Balansposternas belopp och jämförelsetal avser ställningen vid periodens respektive föregående års utgång.

Intäkter från fastighetsförvaltning, 2 028 (1 912) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 1 846 (1 751) Mkr främst till följd av nya hyresavtal och årets förvärv. Övriga intäkter ökade till 182 (161) Mkr, vilket huvudsakligen beror på att kundanpassningarna har ökat med 9 Mkr och intäkterna för media har ökat med 18 Mkr. Erhållna skadestånd är 7 Mkr lägre än 2016.

Fastighetskostnader, 533 (503) Mkr

Våra fastighetskostnader ökade, vilket beror på högre kostnader för kundanpassningar med 9 Mkr och högre kostnader för media med 12 Mkr. Till det har vi även kommit överens med kund om ett skadestånd om 10 Mkr för oförutsedda ändringar avseende projekt vid fastigheten Kronoberg.

Driftöverskott, 1 495 (1 409) Mkr

Driftöverskottet är högre än föregående års nivå i kronor och våra ökade hyresintäkter är den enskilt största förklaringen.

Överskottsgrad, 73,7 (73,7) procent

Överskottsgraden visar hur mycket av intäkterna som blir kvar efter våra fastighetskostnader. Vi hamnar under målet för överskottsgraden då den ska vara minst 75 procent. Detta beror på att andelen kundanpassningar har ökat i förhållande till våra totala intäkter och att marginalen är lägre på dessa intäkter. Överskottsgraden exklusive kundanpassningar uppgår till 77,0 procent.

Finansiella intäkter och kostnader, -73 (-79) Mkr

I finansnettot ingår omräkning av valutalån både i utfallet för 2017 och 2016. För 2017 gav den en positiv valutakursförändring om 45 Mkr och för 2016 var det en positiv valutakursförändring om 66 Mkr. Bortser man från den effekten är finansnettot -118 (-145) Mkr. Periodens finansnetto är lägre främst beroende på lägre ränta vid omsättning av lån samt att vi drar nytta av den låga räntenivån vid nyupplåning.

För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat, 1 367 (1 269) Mkr

Sammantaget har ovanstående resultat i ett förvaltningsresultat över föregående års nivå, där våra ökade hyresintäkter är den enskilt största förklaringen till det ökade driftöverskottet.

Värdeförändringar, 769 (827) Mkr

Värdeförändringen i förvaltningsfastigheter uppgick till 832 (865) Mkr. För mer information se sidan 9.

Värdeförändring i finansiella instrument uppgick till -63 (-38) Mkr under perioden. I värdeförändringen ingår en negativ valutakursförändring om -45 (2) Mkr.

För mer information se sidan 12.

Skatt, -446 (-462) Mkr

Posten skatt består av betald skatt -157 (-142) Mkr och uppskjuten skatt -289 (-320) Mkr.

Resultat efter skatt, 1 719 (1 638) Mkr

Ökningen beror främst på högre hyresintäkter.



Koncernens balansräkning, Mkr

	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	25 002	22 999
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	9
Derivat	54	86
Övriga finansiella placeringar	1 114	956
Övriga långfristiga fordringar	13	10
Summa anläggningstillgångar	26 189	24 060
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	144	206
Derivat	3	4
Övriga fordringar	12	80
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	18
Likvida medel	465	4
Summa omsättningstillgångar	653	312
Summa tillgångar	26 842	24 372
Eget kapital och skulder		
Summa eget kapital	9 066	7 844
Skulder		
Långfristiga skulder		
Gröna obligationer	1 244	-
Övriga långfristiga räntebärande skulder	8 220	8 599
Derivat	120	88
Uppskjutna skatteskulder	2 990	2 701
Summa långfristiga skulder	12 574	11 388
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	4 317	4 262
Leverantörsskulder	148	164
Skatteskuld	28	23
Derivat	27	29
Övriga skulder	107	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	575	542
Summa kortfristiga skulder	5 202	5 140
Summa skulder	17 776	16 528
Summa eget kapital och skulder	26 842	24 372

	2017-12-31	2016-12-31
Förändring av eget kapital, Mkr		
Belopp vid årets/periodens ingång	7 844	6 652
Totalresultat för året/perioden	1 719	1 638
Utdelning	-497	-446
Belopp vid årets/periodens utgång	9 066	7 844

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	9 066	7 844
Minoritetsintressen	-	-

Inga ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

Kommentarer balansräkning

Investeringar

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 728 (702) Mkr.

Förvärv

I Kista, Stockholm, har vi förvärvat del av fastigheten Färöarna 1 som därefter ombildats till Färöarna 6.

Avyttringar

Vi avyttrade fastigheten Malmö Centralfängelset 1 i Kirseberg i kvartal tre och fastigheterna Skövde 5:104 och Lygnersviken 1:29 i kvartal fyra.

Samtliga försäljningar har skett genom fastighetsförsäljningar.

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 kontraktperioden mellan 5,00 och 5,25 procent. De flesta fastigheterna ligger på 5,25 procent.

Direktavkastningskravet ligger i huvudsak mellan 5,25 och 9,70 procent be-

roende på var fastigheterna är belägna. Marknadsvärdet har påverkats främst av investeringar och förvärv och uppgick per 2017-12-31 till 25 002 Mkr. Periodens redovisade realiserade värdeförändring uppgår till 832 (865) Mkr.

Övriga finansiella placeringar

Övriga finansiella placeringar 1 114 (956) Mkr består av bostadsobligationer 1 040 (897) Mkr samt deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 74 (59) Mkr.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgår till 465 (4) Mkr. Ökningen beror på förskottsbetalning av hyror.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 13 781 (12 861) Mkr.

För mer information se sidan 12.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter jan-dec 2017, Mkr

Marknadsvärde 31 december 2016	22 999
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	728
+ Förvärv	670
- Försäljningar	-227
+/- Realiserad värdeförändring	832
Marknadsvärde 31 december 2017	25 002

Orealiserade värdeförändringar	832
varav förändrad kalkylränta och direktavkastning	959
varav nya och omförhandlade hyresavtal	56
varav förändring återstående löptid	-272
varav övrigt	89

Posten "förändring återstående löptid" beskriver och motiveras av att många av våra fastigheter är säkerhetsfastigheter med begränsad alternativ användning. Avtalets längd påverkar fastighetsvärdet och minskar i takt med att avtalet blir kortare.

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	Helår 2017	Helår 2016
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 495	1 409
Central administration	-55	-61
Finansnetto	-73	-79
Återläggning kursförändring	-39	-4
Återläggning avskrivningar	3	2
Resultat från försäljning, likvidation	-	3
Betald inkomstskatt	-152	-110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 179	1 160
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	115	104
Förändring av övriga kortfristiga skulder	16	53
Summa förändring av rörelsekapital	131	157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 310	1 317
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-670	-585
Investering i förvaltningsfastigheter	-709	-702
Avyttring av förvaltningsfastigheter	235	81
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 144	-1 207
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	-148	-371
Upptagna lån	17 514	18 660
Amortering av lån	-16 574	-17 951
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-497	-446
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	295	-108
Årets/periodens kassaflöde	461	2
Likvida medel vid årets början	4	2
Likvida medel vid årets/periodens slut	465	4

Specialfastigheters pågående projekt

> 20 Mkr per 31 december 2017



Kristallen 1, ny tingsrätt i Lund



Fridhem 9, Hässleholm ungdomshem



Kronoberg 18, häkte



Gräskärr 1:1, Ljungbacken ungdomshem



Grytsnäs 2:1, Johannisberg ungdomshem



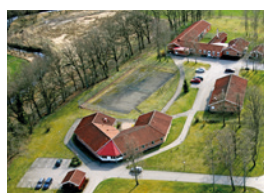
Funbo-Broby 1:3, Bärby ungdomshem



Fåläsa 12:1, Fåläsa ungdomshem



Gudhem 12:3, LVM-hem Gudhemgården



Ljungaskog 15:28, Ljungaskog ungdomshem



Tumbo-Berga 1:3, 1:5, kriminalvårdsanstalten Hällby



Kronoberg 18, Polismyndighetens kontor



Hall 4:4, Tysslinge ungdomshem



Ravelinen 1, kriminalvårdsanstalten Kalmar



Brätte 1:2, Brättedgården ungdomshem



Bojan 2, kriminalvårdsanstalten Haparanda

Pågående större investeringsprojekt 2017-12-31

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Kristallen 1	Domstolsverket	Byggnation av ny tingsrätt i Lund	10 560
Fridhem 9	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Hässleholm ungdomshem	6 500
Kronoberg 18	Kriminalvården	Renovering och verksamhetsanpassning av häktet Kronoberg	563
Gräskärr 1:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Ljungbacken ungdomshem	1 789
Grytsnäs 2:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Johannisberg ungdomshem	1 800
Funbo-Broby 1:3	SiS	Om- och nybyggnad av boende, administration och gemensamma ytor vid Bärby ungdomshem	1 885
Fåläsa 12:1	SiS	Tillbyggnad av boende vid Fåläsa ungdomshem	1 789
Gudhem 12:3	SiS	Om- och tillbyggnad av boende och gemensamma utrymmen vid LVM-hem Gudhemgården	292
Ljungaskog 15:28	SiS	Om- och tillbyggnad av boende- och utbildningslokaler samt nybyggnation av idrottslokal vid Ljungaskog ungdomshem	260
Tumbo-Berga 1:3, 1:5	Kriminalvården	Om- och tillbyggnad av byggnad 9 av kriminalvårdsanstalten Hällby	290
Kronoberg 18	Polismyndigheten	Ombyggnation kontor	0
Hall 4:4	SiS	Lokalanpassning (förändring från anstalt till institution) av Tysslinge ungdomshem	0
Ravelinen 1	Kriminalvården	Ombyggnation och brandåtgärder vid kriminalvårdsanstalten Kalmar	0
Brätte 1:2	SiS	Ombyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen vid Brättedgården ungdomshem	0
Bojan 2	Kriminalvården	Säkerhetshöjande åtgärder vid kriminalvårdsanstalten Haparanda	0

Investeringsvolym, Mkr

Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr

Beräknad

2 095 (1 364)

Varav upparbetad

56 % (62 %)

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 20 december 2017 bekräftat betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och behållit A-1+ för den korta upplåningen.

Den 31 december 2017 var portföljens snittränta för lån och derivat 0,82 (0,93) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,2 (2,6) år. Kapitalbindningstiden var 3,4 (3,3) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 4,3 (4,0) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -63 (-38) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med -66 (-57) Mkr och elterminer med 3 (19) Mkr.

Placering har gjorts i åtta 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 instrument orealiserade".

Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Deposition enligt CSA	-	-	-74	-59
Garanterade kreditlöften	4 750	4 750	-465	14
Företagscertifikat	4 000	4 000	2 865	3 010
MTN-program	13 000	13 000	10 325	9 200
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	1 000	850	-	-
Placering	-1 000	-1 000	-1 000	-850
Totalt	22 706	22 556	12 297	11 961

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnad lån	-99,1	-111,3
Valutakurs förändring på utländsk upplåning	45,3	66,0
Räntenetto derivat	-9,0	-38,8
Kursdifferens placeringar	-11,8	4,2
Övriga ränteintäkter och kostnader	16,7	13,8
Operativt finansnetto	-57,9	-66,1
Övriga finansiella kostnader	-16,6	-14,1
Aktiverad räntekostnad projekt	1,1	0,9
Redovisat finansnetto	-73,4	-79,3
Värdeförändring finansiella derivat	-62,7	-37,8
Totalt finansnetto	-136,1	-117,1

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

År	Kapitalbindning, Lån	Räntebindning, Lån	Räntebindning, Derivat	Räntebindning, Summa
2018	4 317	6 340	-288	6 052
2019	1 851	1 050	-242	808
2020	1 120	400	307	707
2021	1 700	1 700	306	2 006
2022	2 351	1 849	203	2 052
2023	409	409	-256	153
2024	975	975	-130	845
2025	500	500	-	500
2026	374	374	-	374
2027	-	-	-	-
2028	-	-	-	-
2029 och senare	184	184	100	284
Summa	13 781	13 781	0	13 781

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
2017-12-31 (2016-12-31)				
Bostadsobligationer	1 040 (897)	- (-)	- (-)	1 040 (897)
Totalt finansiella placeringar	1 040 (897)	- (-)	- (-)	1 040 (897)
Ränteswap	- (-)	-40 (-39)	- (-)	-40 (-39)
Räntevalutaswap	- (-)	-56 (9)	- (-)	-56 (9)
Elterminer	6 (3)	- (-)	- (-)	6 (3)
Totalt finansiella derivat	6 (3)	-96 (-30)	- (-)	-90 (-27)

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, Mkr

	2017-12-31		2016-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Checkkredit	-	-	14	14
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	2 867	2 868	3 011	3 014
Obligationer i fast ränta	7 647	7 914	6 204	6 530
Obligationer i rörlig ränta	2 674	2 671	2 998	2 997
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	184	184	180	180
Obligationer i utländsk valuta	409	418	454	482
Totalt	13 781	14 055	12 861	13 217

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Helår 2017	Helår 2016
Hysesintäkter	454	527	1 768	1 721
Övriga intäkter	90	96	181	160
Nettoomsättning	544	623	1 949	1 881
Driftkostnader	-192	-206	-518	-497
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-158	-180	-609	-590
Bruttoresultat	194	237	822	794
Central administration	-15	-17	-55	-61
Resultat fastighetsförsäljningar	49	49	86	49
Rörelseresultat	228	269	853	782
Resultat från finansiella investeringar				
Finansnetto	-36	-10	-134	-116
Resultat efter finansiella poster	192	259	719	666
Bokslutsdispositioner	-100	-66	-100	-66
Skatt på årets/periodens resultat	-21	-41	-137	-132
Årets/periodens resultat	71	152	482	468

Balansräkning i sammandrag

	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	15 000	14 904
Övriga anläggningstillgångar	2 273	1 686
Summa anläggningstillgångar	17 273	16 590
Summa omsättningstillgångar	655	319
Summa tillgångar	17 928	16 909
Eget kapital	926	941
Obeskattade reserver	1 480	1 380
Räntebärande skulder	13 781	12 861
Icke räntebärande skulder	1 741	1 727
Summa eget kapital och skulder	17 928	16 909

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

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 förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.

Driftöverskott, Mkr

Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader.

Eget kapital, Mkr

Redovisat eget kapital.

Förvaltningsresultat, Mkr

Förvaltningsresultat är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom branschen. Beräknas som summan av driftöverskott, administrationskostnader samt finansnetto.

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.

Gröna obligationer

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

Hyra per kvadratmeter, kr

Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.

Justerad avkastning på eget kapital, %

Nyckeltalet redovisas enligt instruktioner från vår ägare. Resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Koldioxid, CO₂

Fossila bränslen är den största källan till utsläpp av växthusgasen koldioxid, som bidrar till klimatförändringar.

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 fastighetsförsäljningar, dividerat med finansiella kostnader exklusive värdeförändringar finansiella derivat.

Soliditet, %

Justerat eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutningen.

Säkerhetsfastigheter

Fastigheter som är anpassade till verksamheter med krav på säkerhet i form av drifts-, person-, informations- eller fysisk säkerhet.

Uthyrningsgrad, %

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

Visselblåsning

Benämning, och funktion, som vi använder för att vem som helst anonymt ska kunna berätta om misstankar om korruption eller andra missförhållanden.

Växthusgas

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

Överskottsgrad, %

Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning.

Utifrån fastighetsmarknadens praxis och vår styrning kring nyckeltal har Specialfastigheter valt ovanstående nyckeltal.

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 operativa 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 utsläpp eller annan påverkan på mark, i luft och vatten, men även material i våra fastigheter. Riskhanteringsarbetet höjer säkerhetsmedvetenheten inom hela Specialfastigheter och ger oss förbättrad kontroll och uppföljning. Mer information kring våra risker finns beskrivet i vår Årsredovisning 2016, sidan 52-55.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 "Delårsrapportering". Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen. Moderbolaget, Specialfastigheter Sverige AB, tillämpar RFR 2 Redovisning för juridisk person.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2017 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna annat än viss tilläggsinformation.

Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2018 eller senare

IFRS 9 Finansiella instrument

Standarden ska tillämpas från och med 1 januari 2018 och ersätter IAS 39 Finan-

siella instrument. Rekommendationen kräver bland annat att Specialfastigheter gör en bedömning av framtida kundförluster. Då Specialfastigheters kunder till övervägande del kommer från statlig och offentlig sektor med god betalningsförmåga och liten kreditrisk bedömer Specialfastigheter att standarden inte kommer ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 15 Intäkter från kontrakt med kunder

Standarden tillämpas från och med 1 januari 2018 och behandlar redovisning av intäkter från avtal med kunder och försäljning av vissa icke finansiella tillgångar. Standarden kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Specialfastigheter Sverige AB har gjort en översyn av koncernens totala intäkter och de hyresavtal som föreligger för att kartlägga effekter av IFRS 15. Vid denna översyn har konstaterats att ingen del omfattas av IFRS 15. Ersättningar för de åtaganden som bolaget ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med t ex värme, kyla, snöskottning och sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Därutöver faller delar av dessa åtaganden in i ett fastighetsägaransvar. Hyresavtalen omfattar därför endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16. Införandet av standarden kommer därför inte att ha någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

IFRS 16 Leasing

Standarden ersätter IAS 17 och ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas från och med 1 januari 2019. Redovisningen för leasegivare (uthyrare) kommer i alltväsentligt att vara oförändrad.

För leasetagare (hyresgäster) kommer standarden innebära att de flesta leasingkontrakt (hyresavtal) redovisas i balansräkningen. För Specialfastigheters del kommer det främst att påverka redovisningen av tomträttsavtal, leasingbilar samt hyror för lokaler som vi nyttjar. De ska redovisas i balansräkningen och därmed öka balansomslutningen. Dessutom kommer tomträttsavgälden att redovisas som avskrivning av nyttjanderätten och som räntekostnad och kommer därmed inte längre att ingå i driftnettot. Då Specialfastigheter innehar ett begränsat antal tomträtter, leasingbilar och hyrda lokaler bedöms påverkan på de finansiella rapporterna bli begränsad.

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

Specialfastigheter Sverige AB har tillträtt fastigheterna Läkaren 2 och 4 i Värnamo. Dessa fastigheter inrymmer bland annat SiS-institutionen Fortunagården.

Linköping den 15 februari 2018
Specialfastigheter Sverige AB

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Adresser och kontaktuppgifter

Adresser

Specialfastigheter Sverige AB

Organisationsnummer:
556537-5945

Linköping huvudkontor (säte)

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

Stockholm huvudkontor (delat)

Box 12675, 112 93 Stockholm
Besöksadress:
Alströmergatan 14, Stockholm
Telefon: 010-788 62 00

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

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
www.specialfastigheter.se

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

Kontaktpersoner

Åsa Hedenberg

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

Kristina Ferenius

Vice vd och CFO
Telefon 010-788 62 11
E-post kristina.ferenius@specialfastigheter.se

Planerade rapporttillfällen

Årsredovisning 2017	15 mars 2018
Delårsrapport januari-mars	17 april 2018
Delårsrapport januari-juni	11 juli 2018
Delårsrapport januari-september	17 oktober 2018

Årsstämma

Stockholm	17 april 2018
-----------	---------------

