

Q4

SPECIALFASTIGHETER
BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2018

Intäkter, Mkr

2 138

2 028 Mkr Q1-Q4 2017

Driftöverskott, Mkr

1 574

1 495 Mkr Q1-Q4 2017

Resultat, Mkr

2 423

1 719 Mkr Q1-Q4 2017

Marknadsvärde, Mkr

27 288

25 002 Mkr 2017-12-31

Periodens resultat ökade främst tack vare högre hyresintäkter till följd av nya hyresavtal, högre orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt lägre skattekostnader. Det ökade fastighetsvärdet stärker vår balansräkning, soliditet och ger en lägre belåningsgrad.

- Hyresintäkterna ökade med 6,0 %
- Förvaltningsresultatet ökade med 6,7 %
- Resultatet ökade med 41,0 %
- Koldioxidutsläppen minskade med 15,1 %

Specialfastigheter i sammandrag

Finansiellt	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Förvaltningsresultat, Mkr	335	327	1 410	1 322
Årets/periodens resultat, Mkr	929	738	2 423	1 719
Direktavkastning, %	5,8	6,1	6,0	6,2
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr *	11,5	9,8	10,2	8,5
Avkastning på eget kapital, %	38,8	34,0	24,2	20,3
Justerad avkastning på eget kapital, % *	11,0	11,6	13,0	12,8
Belåningsgrad, %	49,1	53,3	49,1	53,3
Soliditet, %	38,3	33,8	38,3	33,8

Fastighetsrelaterat	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	589	570	2 138	2 028
Driftöverskott, Mkr	375	372	1 574	1 495
Hyra per kvadratmeter, kr	1 825	1 772	1 793	1 700
Lokalarea, kvm/1000	1 094	1 079	1 094	1 079
Uthyrningsgrad, %	99,0	99,0	99,0	99,0
Överskottsgrad, %	63,7	65,3	73,6	73,7
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	249	232	882	1 398
Underhåll, Mkr	39	34	91	77
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	27 288	25 002	27 288	25 002
Totala orealiserade värdeförändringar, Mkr	837	620	1 414	814
Eget kapital, Mkr	10 929	9 066	10 929	9 066

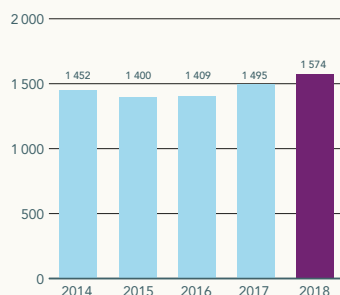
Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sidan 15.

* Dessa nyckeltal är omräknade utifrån en ny princip 2018 som gäller värdeförändring av valutaderivat.

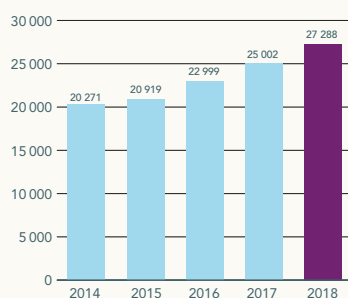
SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Bäst på säkerhetsfastigheter

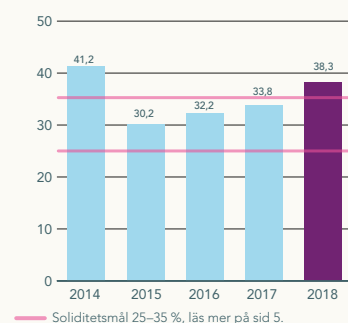
Driftöverskott (Mkr)



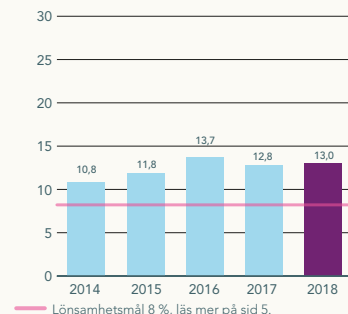
Marknadsvärde totalt (Mkr)



Soliditet (%)



Justerad avkastning på eget kapital (%)



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 – en ägare som ställer tydliga krav på verksamheten och på hur vi agerar mot omvärlden. 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

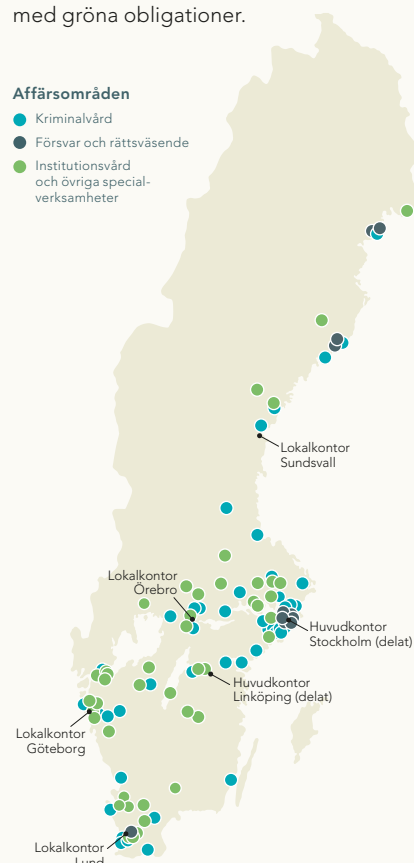
samt Institutionsvård och övriga specialverksamheter. Några av våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse (SiS), Försvarmakten, Försvarets materielverk (FMV) och Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI). Vi har fastigheter i närmare 70 kommuner och kunderna finns över hela landet – precis som våra ca 150 medarbetare.

Säkra fastigheter – säkra finanser

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+. Den genomsnittliga återstående löptiden för vår kontraktportfölj var 11,8 år vid utgången av 2018, vilket innebär en fortsatt långsiktig trygghet för bolaget. Vi finansierar delar av vår verksamhet med gröna obligationer.

Affärsområden

- Kriminalvård
- Försvar och rättsväsende
- Institutionsvård och övriga specialverksamheter



Förbättrat förvaltningsresultat och ökat marknadsvärde

Det är glädjande att se att vårt förvaltningsresultat ökat med 6,7 procent jämfört med förra året. Även fastigheternas marknadsvärde har stigit med cirka 2,3 miljarder kronor. Med en planerad projektvolym om drygt 7 miljarder för de kommande fem åren ser vi fram mot ytterligare tillväxt.

Kriminalvårdens inriktningsbeslut
Kriminalvården har ett fortsatt stort behov av fler anstalts- och häktesplatser. Med anledning av detta tog generaldirektör Nils Öberg i november ett inriktningsbeslut om ny- och tillbyggnation av anstalter och häkten på 13 orter runt om i landet. 12 av dem berör våra fastigheter.

Departementets hållbarhetsanalys
Näringsdepartementets enhet för bolag med statligt ägande har analyserat alla statliga fastighetsbolags hållbarhetsarbete och gett rekommendationer om vad de bör förbättra. Bolagsgruppen tycker att vi har ett bra hållbarhetsarbete och att vi ska fortsätta den utstakade vägen, men vi behöver bli ännu bättre på att redovisa hur våra mål, risker och vårt hållbarhetsarbete hänger ihop.

Utebliven affär med Trafikverket
2017 togs ett riksdagsbeslut som gav regeringen möjlighet att under 2018

genomföra en försäljning där Trafikverket skulle överlåta åtta trafikledningscentra-
ler till Specialfastigheter. Då de kostnader som Trafikverket ursprungligen uppgav för att anpassa lokalerna ökade kraftigt ansåg den dåvarande regeringen att det fanns behov av att klarlägga konsekvenserna av kostnadsökningarna och valde därför att inte nyttja det erhållna godkännandet. Det innebär att det inte blev någon affär denna gång.

En affärsplan med tillväxt

Vår planering för de kommande fem åren omfattar en planerad projektvolym om drygt 7 miljarder varav cirka 5 är ny-, till- eller ombyggnader inom våra egna fastigheter. Vi vill också fokusera ännu mer på underhåll för att modernisera våra fastigheter – vi vet dock att det kan vara svårt för våra kunder att ge oss tillträde då de har så hög beläggning.

Resultat av kundmätning 2018

I december fick vi resultatet från 2018 års NKI-mätning. Index blev 65, samma



resultat som vid föregående mätning trots att nästan samtliga bakomliggande parametrar förbättrats. Detta beror på att viktningen mellan kundgrupper ändrats. Precis som vid föregående mätning kommer vi nu genomföra en fördjupad enkät och därefter analysera resultatet mer i detalj, samt ta fram en åtgärdsplan för det fortsatta arbetet.

Vi behåller vår rating

I december bekräftade Standard & Poor's vårt höga kreditratingbetyg, AA+. Vi kan därmed fortsätta att finansiera vår verksamhet med mycket fördelaktiga lånevillkor.

Åsa Hedenberg
Åsa Hedenberg, vd

Våra fem strategiområden

Skapa värde för kund

Vi ska affärsmässigt och kostnadseffektivt tillhandahålla säkra, anpassade lokaler som på ett aktivt sätt bidrar till kundernas verksamhet.

Bäst på säkerhet

Vi ska på ett innovativt och ansvarsfullt sätt tillgodose våra egna och våra kunders förväntningar på kompetens och stöd vad gäller säkerhet.

Långsiktig lönsamhet

Vi ska förvalta fastighetsbeståndet långsiktigt hållbart och totaleffektivt ur ett ägarperspektiv.

Ansvar för miljö och klimat

Vi ska arbeta för att varken människor eller miljö påverkas negativt av vår verksamhet, nu eller i kommande generationer. Vi arbetar särskilt med att uppfylla FN:s globala mål för hållbar utveckling.

Aktiv kompetensförsörjning

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder en arbetsplats där medarbetarna ständigt utvecklas och känner engagemang. Vi arbetar proaktivt med att analysera och se över vårt kompetensbehov.

Verksamheten under kvartalet

Skapa värde för kund

Affärsområde Kriminalvård

Beläggningen på Kriminalvårdens anstalter och häkten är mycket hög. Kriminalvården har tagit ett sk "inriktningsbeslut" om ny- och tillbyggnation av anstalter och häkten på 13 orter runt om i landet. 12 av dem berör våra fastigheter eller projekt där vi är inblandade: Borås, Hall, Halmstad, Gävle, Kumla, Rödjan, Skenäs, Skogome, Skänninge, Storboda, Sörbyn och Österåker. Sammanlagt ska utbyggnaderna ge ca 900 anstaltsplatser och ca 200 häktesplatser. Sedan tidigare är även inriktningsbeslut tagna gällande utbyggnader av anstalterna Sagsjön och Tidaholm.

Affärsområde Försvar & rättsväsende

Lunds stadsbyggnadspris 2018 tilldelades arkitekterna bakom nya tingsrätten, FOJAB arkitekter. Priset har som syfte att premiera arkitekter, som på ett förtjänstfullt sätt har bidragit till stadsbildens utveckling i Lunds kommun. "Specialfastigheter har som ambitiös och engagerad beställare tillskrivit omsorgsfull gestaltning ett högt värde och därmed har Lund berikats med ett arkitektoniskt smycke", lyder en del av juryns motivering. Tingsrätten är även nominerad till Årets Bygga – samhällsbyggnadssektorns mest prestigefyllda tävling.

Affärsområde Institutionsvård & övriga specialverksamheter

I december togs det första spadtaget för utbyggnaden vid Johannisbergs ungdomshem i Kalix. Verksamheten, som bedrivs av Statens institutionsstyrelse, utökas från tre till fem avdelningar, från nuvarande 18 till 32 platser.

Affären där Specialfastigheter skulle förvärvat fastigheter från Trafikverket blir inte av i nuläget då regeringen anser att det finns behov av att klarlägga konsekvenser av de kostnadsökningar som tillkommit (läs mer på sid 3).

Bäst på säkerhet

Vi fortsätter våra förberedelser inför den nya säkerhetsskyddslagen. Vi har haft kunddialoger för att diskutera hur vi på bästa sätt samarbetar kring anpassning till och efterlevnad av lagen, och vi ser över vårt behov av tekniska systemstöd, resurser och utbildning.

En del av våra medarbetare arbetar i miljöer där det finns en förhöjd risk att utsättas för hot och våld. För att skapa en så säker arbetsplats som möjligt utbildar vi framförallt personal inom drift, förvaltning och projekt i att förebygga, hantera och bearbeta just detta.

Långsiktig lönsamhet

Resultatet efter skatt för kvartalet uppgick till 929 (738) Mkr, en ökning med 26 %. Ökningen beror till stor del på ökade fastighetsvärden men även på ett förbättrat förvaltningsresultat. Per den sista december överstiger vi ägarens mål för soliditeten. Vi har räknat om skulden för uppskjuten skatt från 22,0 till 20,6 % för att anpassa oss till den kommande sänkningen i bolagsskatten. Det gav en positiv effekt om 190 Mkr. Även de realiserade värdeförändringarna efter skatt på våra fastigheter ökar det egna kapitalet med 1 095 Mkr sedan sista december 2017.

Under december var det ofördelaktigt att emittera företagscertifikat på kapitalmarknaden; vi valde då att ta upp repolån för att skapa den likviditet som behövdes, och till bättre villkor.

Ansvar för miljö och klimat

Trots att fjärrvärmeanvändningen i våra fastigheter har ökat och att vi varit tvungna att använda eldningsolja till följd av styrproblem med en pelletspanna, har vi minskat koldioxidutsläppen från inköpt energi med 15,1 % för året jämfört med samma period förra året. Utsläpps-

minskningen uppnås tack vare att våra fjärrvärmeleverantörer minskat användningen av fossila bränslen i sin mix. Sett till vårt långsiktiga mål, där vi ska minska koldioxidutsläppen från inköpt energi med 75 % till 2030 (med basår 2012), har vi hittills nått en minskning om 55 %.

I november beslutades om ett omfattande ventilationsbytesprojekt som genomförs under de kommande åren. Beslut togs även om att installera solcellsanläggningar på alla lämpliga tak. Båda sker inom ramen för de 150 Mkr som styrelsen avsatt till projekt med tydlig hållbarhetsprofil och som har lägre avkastningskrav.

Aktiv kompetensförsörjning

Vi nådde tyvärr inte upp till vårt mål att öka andelen medarbetare med utländsk bakgrund till 12 %, trots ett dedikerat arbete. Andelen är fortsatt 10 % och vi behöver nu ytterligare se över våra rutiner vid rekrytering och employer branding.

Vi arbetar vidare med att öka kännedomen om Specialfastigheter bland studenter och har marknadsfört oss på arbetsmarknadsmässor både på Chalmers i Göteborg och på byggnadsingenjörernas arbetsmarknadsdagar vid Campus Norrköping.

Viktiga händelser från tidigare kvartal 2018

- Vi placerade oss på första plats i Nyckeltalsinstitutets mätning Attraktiv Arbetsgivarindex och fick motta ett pris för detta i april
- Beslut taget om nytt, tuffare utsläppsmål – minskning av koldioxidutsläpp med 75 procent till 2030
- Förvärv av två vård- och omsorgsfastigheter i Värnamo av Region Jönköpings län
- Preliminärt besked från Kriminalvården om att utöka anstalten Halls 165 platser till cirka 300 platser
- Lunds nya tingsrätt invigd i augusti

Övergripande strategiska mål

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. Vår affär ska vara hållbar – ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet ska vara inte-

grerad i hela vår verksamhet. Vi har en regelbunden dialog med vår ägare kring hur vi presterar inom samtliga tre områden, dels genom måluppföljning och hållbarhetsredovisning, dels genom specifika hållbarhetsanalyser. De övergripande strategiska målen beslutas av styrelsen.

Övergripande strategiska mål	Utfall 2018	Mål 2018	Mål 2022
Kapitalstruktur Mål för kapitalstrukturen är en soliditet i intervallet 25-35 procent.	38,3 %	25–35 %	25–35 %
Lönsamhet Vårt lönsamhetsmål från ägaren är justerad avkastning på eget kapital där målet är 8,0 procent.	13,0 %	8 %	8 %
NKI Nöjdare kunder genom förbättrad kunddialog, NKI.	65	67	Ej målsatt
Mångfald Öka andel medarbetare med utländsk bakgrund.	10 %	Öka andelen till 12 %	Öka andelen till 15 %
Miljö och klimat Minska koldioxidutsläpp från inköpt energi med 75 % mellan år 2012 och 2030.rå(År 2012: 9 kg CO ₂ /m ² Atemp).	Minskning med 55 % (från 2012)	Minskning med 52 % (från 2012)	Minskning med 62 % (från 2012)
Antikorrupcion Fortsatt nolltolerans avseende korrupcion.	Ingen korrupcion	Ingen korrupcion	Ingen korrupcion

Flertalet mål kommenteras på sid 4.

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 avs. räkenskapsår, Mkr					
År	2014	2015	2016	2017	2018
	3 000 ¹⁾	446	497	560	555 ²⁾

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 årsstämman i april 2019.

Totalt utdelat/återbetalt under 5 år: 5 058 Mkr.

Koncernens resultaträkning, Mkr

	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Hysesintäkter	499	479	1 956	1 846
Övriga intäkter	90	91	182	182
Intäkter från fastighetsförvaltning	589	570	2 138	2 028
Fastighetskostnader ¹⁾	-214	-198	-564	-533
Driftöverskott	375	372	1 574	1 495
Administration	-10	-15	-54	-55
Finansnetto ²⁾	-30	-30	-110	-118
Förvaltningsresultat	335	327	1 410	1 322
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-1	0	1	29
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	826	627	1 404	832
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	11	-7	10	-18
Resultat före skatt	1 171	947	2 825	2 165
Skatt	-242	-209	-402	-446
Årets/periodens resultat	929	738	2 423	1 719
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	929	738	2 423	1 719
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	464,50	369,00	1 211,50	859,50

Rapport över totalresultat, Mkr

	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Årets/periodens resultat	929	738	2 423	1 719
Summa övrigt totalresultat för året/perioden, netto efter skatt	-	-	-	-
Summa totalresultat för året/perioden	929	738	2 423	1 719
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	929	738	2 423	1 719
¹⁾ Fastighetskostnader				
Drift	-165	-153	-432	-415
Underhåll	-39	-34	-91	-77
Fastighetsskatt	-10	-11	-41	-41

²⁾ Från och med 2018 har vi ändrat uppställningsformen i resultaträkningen så att orealiserade värdeförändringar för valutaderivat ingår i finansnettot. Föregående år är omräknat. För mer information, se sidan 12.

Kommentarer resultaträkning

Intäkter från fastighetsförvaltning, 2 138 (2 028) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 1 956 (1 846) Mkr till följd av nya hyresavtal och förvärv. Övriga intäkter låg kvar på samma nivå, 182 (182) Mkr, då intäkterna för kundanpassningar och media är oförändrade jämfört med förra året.

Fastighetskostnader, -564 (-533) Mkr

Våra fastighetskostnader ökade med 27 Mkr, vilket beror på högre kostnader för snöröjning, media och underhåll. I utfallet för 2017 ingick även ett skadestånd om 10 Mkr.

Driftöverskott, 1 574 (1 495) Mkr

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

Överskottsgrad, 73,6 (73,7) procent

Överskottsgraden visar hur mycket av intäkterna som blir kvar efter våra fastighetskostnader. Vi hamnar under målet för överskottsgraden som ska vara minst 75 procent. Detta beror på att andelen kundanpassningar har ökat i förhållande till våra totala intäkter och att marginalen på dessa intäkter är lägre. Överskottsgraden exklusive kundanpassningar uppgår till 76,7 (77,0) procent.

Finansiella intäkter och kostnader, -110 (-118) Mkr

Periodens finansnetto är lägre främst beroende på lägre ränta vid om-sättning av lån och derivat samt att vi drar nytta av den låga räntenivån vid nyupplåning. I denna post ingår värdeförändring för valutaderivat om 35 (-45) Mkr. Dessa derivat är kopplade till upptagna valutalån.

För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat, 1 410 (1 322) Mkr

Ökningen i förvaltningsresultatet beror främst på högre hyresintäkter med 110 Mkr. Samtidigt ökade fastighetskostnaderna med 31 Mkr.

Värdeförändringar, 1 414 (814) Mkr

Värdeförändringen i förvaltningsfastigheter uppgick till 1 404 (832) Mkr. För mer information se sidan 9.

Värdeförändringen för finansiella instrument uppgick till 10 (-18) Mkr. För mer information se sidan 12.

Skatt, -402 (-446) Mkr

Posten skatt består av betald skatt -145 (-157) Mkr och uppskjuten skatt -257 (-289) Mkr. Vi har i kvartal två detta år räknat om skulden för uppskjuten skatt från 22,0 % till 20,6 % då bolagsskatten sänkts till 21,4 % från 2019 och till 20,6 % från 2021. Vi bedömer att vi kommer att realisera detta till den nya skattesatsen. Hela den uppskjutna skatteskulden för 2018 är nu omräknad till 20,6 % och det innebär en positiv effekt i kvartal två detta år om 190 Mkr.

Resultat efter skatt, 2 423 (1 719) Mkr

Periodens resultat ökade främst på grund av högre hyresintäkter, högre realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt en lägre skattekostnad.



Koncernens balansräkning, Mkr

	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	27 288	25 002
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	6
Derivat	32	54
Övriga finansiella placeringar	990	1 114
Övriga långfristiga fordringar	6	13
Summa anläggningstillgångar	28 322	26 189
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	153	144
Derivat	23	3
Skattefordran	1	-
Övriga fordringar	23	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	29
Likvida medel*	12	465
Summa omsättningstillgångar	236	653
Summa tillgångar	28 558	26 842
Eget kapital och skulder		
Summa eget kapital	10 929	9 066
Skulder		
Långfristiga skulder		
Gröna obligationer	1 244	1 244
Övriga långfristiga räntebärande skulder	7 266	8 220
Derivat	100	120
Uppskjutna skatteskulder	3 247	2 990
Summa långfristiga skulder	11 857	12 574
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	4 891	4 317
Leverantörsskulder	169	148
Skatteskuld	-	28
Derivat	0	27
Övriga skulder	111	107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	601	575
Summa kortfristiga skulder	5 772	5 202
Summa skulder	17 629	17 776
Summa eget kapital och skulder	28 558	26 842

* På balansdagen har vi utnyttjat 0 (0) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 800 (1 000) Mkr.
Dessutom finns outnyttjade garanterade kreditlöften om 4 750 (3 750) Mkr.

	2018-12-31	2017-12-31
Förändring av eget kapital, Mkr		
Belopp vid årets/periodens ingång	9 066	7 844
Totalresultat för året/perioden	2 423	1 719
Utdelning	-560	-497
Belopp vid årets/periodens utgång	10 929	9 066

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	10 929	9 066
Minoritetsintressen	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser.

Kommentarer balansräkning

Investeringar, 824 (728) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 824 Mkr.

Förvärv, 58 (670) Mkr

Vi har förvärvat fastigheterna Värnamo Läkaren 2 och 4 i februari och fastigheten Södertälje Kolpenäs 1:9 i maj.

Avyttringar, 0 (227) Mkr

En mindre avyttring har skett under året.

Marknadsvärdering, 27 288 (25 002) Mkr

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

mellan 4,65 (5,25) och 9,70 (9,70) procent beroende på var fastigheterna är belägna. Marknadsvärdet har påverkats främst av fastighetsspecifika händelser som nytecknade hyresavtal, investeringar och sänkta avkastningskrav. Marknadsvärdet uppgick per 2018-12-31 till 27 288 Mkr. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgår till 1 404 (832) Mkr.

Övriga finansiella placeringar, 990 (1 114) Mkr

Övriga finansiella placeringar 990 (1 114) Mkr består av bostadsobligationer 926 (1 040) Mkr samt deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 64 (74) Mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter jan-dec 2018, Mkr

	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Ingående balans marknadsvärde 31 december	25 002	22 999
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	824	728
+ Förvärv	58	670
- Försäljningar	-	-227
+/- Orealiserad värdeförändring	1 404	832
Utgående balans marknadsvärde 31 december	27 288	25 002

Orealiserade värdeförändringar	1 404	832
varav förändrad kalkylränta och direktavkastning	1 033	959
varav nya och omförhandlade hyresavtal	204	56
varav förändring återstående löptid	-371	-272
varav övrigt	538	89

Räntebärande skulder, 13 401 (13 781) Mkr

Räntebärande skulder uppgick till 13 401 Mkr.

För mer information se sidan 12.

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

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	Helår 2018	Helår 2017
Löpande verksamheten		
Driftöverskott	1 574	1 495
Central administration	-54	-55
Finansnetto	-110	-118
Återläggning kursförändring	-3	6
Återläggning avskrivningar	3	3
Betald inkomstskatt	-175	-152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 235	1 179
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-8	115
Förändring av övriga kortfristiga skulder	51	16
Summa förändring av rörelsekapital	43	131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 278	1 310
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-58	-670
Investering i förvaltningsfastigheter	-824	-709
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1	235
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-883	-1 144
Finansieringsverksamheten		
Placering bostadsobligationer	116	-148
Upptagna lån	16 782	17 514
Amortering av lån	-17 186	-16 574
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-560	-497
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-848	295
Årets/periodens kassaflöde	-453	461
Likvida medel vid årets början	465	4
Likvida medel vid årets/periodens slut	12	465

Pågående projekt över 20 Mkr

Pågående större investeringsprojekt 2018-12-31

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Fridhem 9	SiS	Ny- och tillbyggnad av boende och skola vid Hässleholm ungdomshem	7 785
Gräskärr 1:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Ljungbacken ungdomshem	2 687
Grytnäs 2:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Johannisberg ungdomshem	1 789
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 Gudhemsgården LVM-hem	292
Ljungaskog 15:28	SiS	Om- och tillbyggnad av boende- och utbildningslokaler samt nybyggnation av idrottslokal vid Ljungaskog ungdomshem	1 980
Bergsjön 21:1	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen vid Björkbacken ungdomshem	1 275
Orretorp 2:2	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar vid Klarälvsgården ungdomshem	969
Tumbo-Berga 1:3, 1:5	Kriminalvården	Om- och tillbyggnad av byggnad 9 vid kriminalvårdsanstalten Hällby	290
Kronoberg 18	Polismyndigheten	Ombyggnation kontor	0
Hall 4:4	SiS	Lokalanpassning (förändring från anstalt till institution) av Tysslinge ungdomshem	0
Skogome 2:2	Kriminalvården	Säkerhetshöjande åtgärder vid kriminalvårdsanstalten Skogome	0
Stigby 1:9, 7:3	SiS	Ombyggnad av boendeavdelningar vid Stigby ungdomshem	0



Fridhem 9,
Hässleholm ungdomshem



Gräskärr 1:1
Ljungbacken ungdomshem



Kronoberg 18,
Polismyndighetens kontor



Fåläsa 12:1,
Fåläsa ungdomshem



Bergsjön 21:1,
Björkbacken ungdomshem



Orretorp 2:2,
Klarälvsgården ungdomshem



Gudhem 12:3,
Gudhemsgården LVM-hem



Hall 4:4,
Tysslinge ungdomshem

Pågående investeringsprojekt 2018-12-31

Investeringsvolym, Mkr	Beräknad	Varav upparbetad
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	1 597 (2 095)	53 % (56 %)

Investeringsvolymens minskning beror på att två stora projekt avslutats; nybyggnad av tingsrätt i Lund samt ombyggnad inom kvarteret Kronoberg. Projektvolymen bedöms öka igen under de kommande fem åren.

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) bekräftade per den 19 december 2018 betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen.

Den 31 december 2018 var portföljens snittränta för lån och derivat 0,85 (0,82) procent och den genomsnittliga räntebindingstiden var 3,2 (3,2) år. Kapitalbindingstiden var 3,8 (3,4) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindingstiden 4,8 (4,3) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till 10 (-17) Mkr som hänförs till värdeförändring i räntederivat med -12 (-21) Mkr och elterminer med 22 (3) Mkr. Från och med 2018 redovisar vi värdeförändringar av valutaderivat om 35 (-45) i finansnettot.

Placering har gjorts i sju (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 i posten "Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade".

Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Deposition enligt CSA	-	-	-64	-74
Koncernkontokredit	800	1 000	-12	-465
Garanterade kreditlöften	4 750	3 750	-	-
Företagscertifikat	5 000	4 000	3 040	2 865
MTN-program	13 000	13 000	9 725	10 325
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	900	1 000	-	-
Placering	- 900	-1 000	-900	-1 000
Totalt	24 506	22 706	12 435	12 297

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnad lån	-96,8	-99,1
Valutakursförändring på utländsk upplåning	-34,6	45,3
Värdeförändring valutaderivat	34,6	-45,3
Räntenetto derivat	-5,3	-9,0
Kursförändring placeringar	2,5	-11,8
Övriga ränteintäkter och kostnader	3,3	16,7
Övriga finansiella kostnader	-15,5	-16,4
Aktiverad räntekostnad projekt	2,2	1,1
Redovisat finansnetto	-109,6	-118,5
Värdeförändring finansiella instrument	10,0	-17,5
Totalt finansnetto	-99,6	-136,0

*Säkra
fastigheter –
säkra finanser*



Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

År	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
2018	-	4 317	-	6 340	-	-288	-	6 052
2019	4 891	1 851	6 420	1 050	-631	-242	5 789	808
2020	1 120	1 120	400	400	307	307	707	707
2021	1 700	1 700	1 700	1 700	306	306	2 006	2 006
2022	2 351	2 351	1 849	1 849	203	203	2 052	2 052
2023	750	409	443	409	-155	-256	288	153
2024	976	975	976	975	-130	-130	846	845
2025	500	500	500	500	-	-	500	500
2026	374	374	374	374	-	-	374	374
2027	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	-	-	-	-	-	-
2030 och senare	739	184	739	184	100	100	839	284
Summa	13 401	13 781	13 401	13 781	0	0	13 401	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	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Bostadsobligationer	926	1 040	-	-	-	-	926	1 040
Totalt finansiella placeringar	926	1 040	-	-	-	-	926	1 040
Ränteswap	-	-	-50	-40	-	-	-50	-40
Räntevalutaswap	-	-	-23	-56	-	-	-23	-56
Elterminer	28	6	-	-	-	-	28	6
Totalt finansiella derivat	28	6	-73	-96	-	-	-45	-90

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

	2018-12-31		2017-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	3 041	3 043	2 867	2 868
Obligationer i fast ränta	7 399	7 697	7 647	7 914
Obligationer i rörlig ränta	2 329	2 321	2 674	2 671
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	189	189	184	184
Obligationer i utländsk valuta	443	444	409	418
Totalt	13 401	13 694	13 781	14 055

Moderbolaget, Mkr

Resultaträkning i sammandrag

	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Hysesintäkter	474	454	1 857	1 768
Övriga intäkter	85	90	172	181
Nettoomsättning	559	544	2 029	1 949
Driftkostnader	-198	-192	-531	-518
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-175	-158	-672	-609
Bruttoresultat	186	194	826	822
Central administration	-17	-15	-61	-55
Resultat fastighetsförsäljningar	-1	49	1	86
Rörelseresultat	168	228	766	853
Resultat från finansiella investeringar				
Finansnetto	-17	-36	-94	-134
Resultat efter finansiella poster	151	192	672	719
Bokslutsdispositioner	-59	-100	-59	-100
Skatt på årets/periodens resultat	-20	-21	-87	-137
Årets/periodens resultat	72	71	526	482

Balansräkning i sammandrag

	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	15 198	15 000
Övriga anläggningstillgångar	2 322	2 273
Summa anläggningstillgångar	17 520	17 273
Summa omsättningstillgångar	236	655
Summa tillgångar	17 756	17 928
Eget kapital	892	926
Obeskattade reserver	1 539	1 480
Räntebärande skulder	13 660	13 781
Icke räntebärande skulder	1 665	1 741
Summa eget kapital och skulder	17 756	17 928

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.

Avkastning på totalt kapital, %

Årets resultat plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad, %

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värdeförvaltningsfastigheter.

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, %

Resultat efter skatt efter återläggning av värdeförändringar och därtill hörande uppskjuten skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Koldioxid, CO₂

När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid som är en växthusgas. Vi mäter koldioxidutsläpp från inköpt energi (såsom el och fjärrvärme mm) till våra fastigheter, samt hur stor andel som är fossila respektive icke fossila bränslen.

LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

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 drift-, 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

Utöver de affärsmöjligheter som kan finnas i en risk 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. Vi har valt att gruppera våra risker som affärsrelaterade, operativa, finansiella, legala och miljörelaterade. Affärsrelaterade risker kopplas till företagets strategiska inriktning, operativa risker till det löpande operativa arbetet och finansiella främst till exponeringen för ränterisker. Legal 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, såsom utsläpp eller annan påverkan på mark, luft och vatten. Vårt riskarbete är en integrerad del i all vår verksamhet och bygger på en strukturerad process som tar avstamp i vårt årliga affärsplanearbete, där verksamhetens företagsövergripande risker identifieras, både utifrån de konsekvenser de kan få för Specialfastigheter, våra kunder och vår omvärld. För större projekt görs särskilda riskanalyser. Riskhanteringsarbetet höjer vår säkerhetsmedvetenhet inom hela bolaget och ger oss förbättrad kontroll och uppföljning. Mer information kring våra risker finns beskrivet i vår Årsredovisning 2017, sidan 45-48.

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.

Fastighetsvärdering

Från 2013 gäller IFRS 13 där värderingen av fastighetsinnehav ska klassificeras enligt tre nivåer. Det finns olika osäkerheter 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

Ändrade redovisningsprinciper

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2018 har inte haft någon inverkan på de finansiella rapporterna annat än viss tilläggsinformation. Ytterligare information om ändrade redovisningsprinciper finns i vår Årsredovisning 2017, sidan 78.

IFRS 9 Finansiella instrument

Då Specialfastigheters kunder till övervägande del kommer från statlig och offentlig sektor med mycket god betalningsförmåga och minimal kreditrisk har standarden inte någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. Historiskt har bolaget även haft mycket begränsade kundförluster.

IFRS 15 Intäkter från kontrakt med kunder

Specialfastigheters hyresavtal omfattar endast hyra, lease, vilket inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och fr o m 2019 IFRS 16. 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. Införandet av standarden har därför inte någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

IFRS 16 Leasing (fr o m 1 januari 2019)

Specialfastigheter är leasetagare till tomträttsavtal, hyresavtal, service- och förmånsbilar och dessa definieras som leasingkontrakt enligt IFRS 16 men bolaget innehar ett begränsat antal. Specialfastigheter bedömer att den nya standarden kommer innebära ökade upplysningskrav men i övrigt ha en mycket begränsad påverkan på de finansiella rapporterna. Som en följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnader för tomträttsavgifter i sin helhet att redovisas som en finansiell kostnad vilket är en skillnad jämfört med nuvarande principer där dessa redovisas som en rörelsekostnad.

Specialfastigheter kommer att börja tillämpa IFRS 16 från och med 1 januari 2019, men inte tillämpa standarden retroaktivt.

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Linköping den 18 februari 2019
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

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

Planerade rapporttillfällen

Årsredovisning 2018	18 mars 2019
Delårsrapport januari-mars	12 april 2019
Delårsrapport januari-juni	10 juli 2019
Delårsrapport januari-september	16 oktober 2019

Årsstämma

Stockholm	12 april 2019
-----------	---------------

