

Q2 2020

SPECIALFASTIGHETER HALVÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 JUNI 2020

”Förbättrat förvaltningsresultat med 5 %.”

Hysesintäkter, Mkr

1 159

1 081 Mkr Q2 2019

Förvaltningsresultat, Mkr

764

728 Mkr Q2 2019

Marknadsvärde, Mkr

28 903

29 037 Mkr 2019-12-31

- **Hysesintäkterna** ökade med 7,2 % till 1 159 (1 081) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** ökade med 4,9 % till 764 (728) Mkr
- **Värdeförändringarna** på fastigheterna uppgick till -603 (20) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till 53 (-21) Mkr
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 165 (574) Mkr
- **Marknadsvärdet** på fastigheter minskade med 0,5 % sedan årsskiftet och uppgick till 28 903 (29 037) Mkr

Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-juni 2019 och för balansposter per 31 december 2019

Väsentliga händelser från kvartalet

- Första spadtaget för utbyggnad av anstalten Hall.
- Första typhuset för Kriminalvården invigt vid anstalten Skenäs.
- Covid-19 fortsätter påverka stora delar av världen inklusive fastighetsbranschen. Trots det ser vi i dagsläget inte några stora, överhängande risker för Specialfastigheter.

Specialfastigheter i sammandrag

	April-juni 2020	April-juni 2019	Jan-juni 2020	Jan-juni 2019	Helår 2019
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	601	545	1 159	1 081	2 261
Förvaltningsresultat, Mkr	390	373	764	728	1 440
Periodens resultat, Mkr	-68	298	165	574	1 717
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	263	260	469	441	1 029
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	28 903	27 749	28 903	27 749	29 037
Överskottsgrad, %	72,7	76,9	71,4	75,4	72,1
Direktavkastning, %	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8
Uthyrningsgrad, %	98,5	98,3	98,5	98,3	98,5
Belåningsgrad, % ¹⁾	45,5	45,7	45,5	45,7	45,9
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	8,2	10,8	9,6	11,5	11,0
Koldioxidutsläpp, ton ²⁾	489,7	639,2	2 108,4	2 834,0	4 547,4

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sid 18-19.

¹⁾ Nyckeltalet är omräknat fr o m 2019 för att ta hänsyn till våra placeringar i bostadsobligationer vid beräkningen av nettolåneskulden.

²⁾ Koldioxidutsläpp rapporteras med 2020 års fastighetsbestånd, för apr-maj 2020 och apr-maj 2019 samt jan-maj 2020 och jan-maj 2019. Koldioxidutsläpp för helår 2019 rapporteras med 2019 års fastighetsbestånd.

Specialfastigheter – bäst på säkerhetsfastigheter

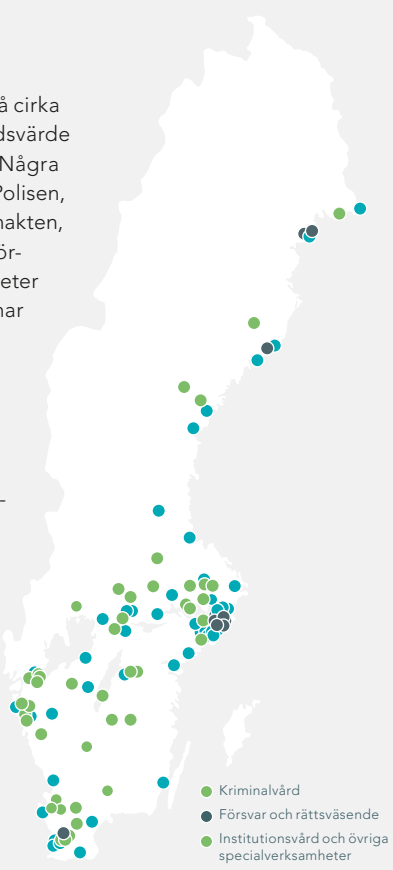
Specialfastigheter äger, utvecklar och förvaltar bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polisfastigheter. Det är speciella verksamheter som ställer höga krav, framför allt på säkerhet. Vi är en säker, trygg och aktiv fastighetsägare med fokus på långsiktiga relationer. 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.

Kunder och fastigheter från norr till söder

Vårt fastighetsinnehav har en lokalarea på cirka 1,1 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde som uppgår till cirka 29 miljarder kronor. Några av våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse (SiS), Försvarsmakten, Försvarets materielverk (FMV) och Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI) – verksamheter som utgör viktiga samhällsfunktioner. Vi har fastigheter i ett 70-tal kommuner, från Ystad i söder till Haparanda i norr, och där finns också våra cirka 160 medarbetare.

Trygg finansiering

Stabila kunder, långa hyresavtal, låg vakansgrad och hög soliditet i kombination med statligt ägande och en ägarklausul ger oss en mycket hög kreditvärdighet och högst rating av alla svenska fastighetsbolag, AA+. Genomsnittlig återstående löptid för vår kontraktportfölj var knappt 11 år i början av 2020, vilket innebär en fortsatt långsiktig trygghet för bolaget. Vi finansierar delar av vår verksamhet med gröna obligationer.



Vår affärsidé

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

Vår vision

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

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.

Våra fem målområden

Skapa värde för kund

Bäst på säkerhet

Långsiktig lönsamhet

Ansvar för miljö och klimat

Aktiv kompetensförsörjning

Ökade hyresintäkter ger förbättrat förvaltningsresultat

Våra hyresintäkter ökar och vi levererar ännu ett starkt förvaltningsresultat som ökat med 5 % sedan förra året. Coronapandemin präglar alltjämt samhället, men dess påverkan på vår verksamhet är fortsatt mycket begränsad.

Stabil verksamhet ger stärkt ekonomi

Våra hyresintäkter har ökat med drygt 7 procent, vilket främst beror på ny-tecknade hyresavtal. Även förvaltningsresultatet har stigit men inte lika mycket, vilket förklaras av högre kostnader för kund Anpassningar, underhåll och räntor. Marknadsvärdet på fastigheterna har sjunkit marginellt sedan förra kvartalet. Liksom tidigare år har vi gjort en betydande utdelning till vår ägare staten, denna gång på 570 Mkr.

Svagt positiv kapitalmarknad

Under senare delen av kvartalet har det lättat lite på kapitalmarknaden då vi framgångsrikt har emitterat både företagscertifikat och företagsobligationer till bra nivåer. Vi tror på en gradvis återhämtad kapitalmarknad framöver, med fortsatt låga räntor. Vår finansiering inför kommande investeringar är tryggad.

Stabil verksamhet med samhällsansvar

Våra intäkter kommer nästan uteslutande från kunder som utgörs av myndigheter, vilket skapar stor trygghet i en osäker konjunktur. Vi har bevakat hur covid-19 påverkar vår projekt- och förvaltningsverksamhet och har hittills upplevt relativt små effekter. Jag är stolt över våra medarbetare som i samverkan med kunderna och leverantörerna hanterat pandemins effekter på ett bra sätt. I några fall har vi haft begränsat tillträde till våra fastigheter och vissa leveranser har försenats. Med tanke på vår stora

projektvolym har dock konsekvenserna varit ringa. Vi känner samtidigt ett samhällsansvar för arbetstillfällen och ekonomi och har arbetat aktivt med att se vilka drift- och underhållsåtgärder och projekt som kan utföras nu eller tidigareläggas.

Att investera i framtiden kräver hållbara satsningar

Många av våra kunder har omfattande behov både vad gäller modernisering och expansion av lokaler. Under kvartalet har det första typhuset för Kriminalvården invigts och arbeten med fler liknande hus pågår runt om i landet, och vi har även tecknat avtal om att uppföra tillfälliga moduler till Kriminalvården. Vi uppför också anpassade standardhus för Statens institutionsstyrelse. Tillsammans med Polisen i Borås respektive Malmö projekterar vi för byggandet av nya polishus. Vi är dock väl medvetna om att samhällets, och därmed våra kunders ekonomiska resurser kan bli starkt begränsade framöver då statens utgifter för coronakrisen är stora. Vi arbetar hela tiden med att effektivisera vår organisation och vår leverans för att minska kostnaderna. Det är dock på sin plats att påpeka vikten av att kunderna inte bara söker lägsta pris, utan i initialt skede även tar hänsyn till livscykelkostnader, hållbarhet och kringkostnader för säkerhet.

Större fokus på biologisk mångfald

Nära kopplat till klimatförändringarna är hotet mot den biologiska mångfalden. Det känns därför väldigt bra att vi har



gått med i initiativet *Näringslivets Värderingsmetoder för Biologisk Mångfald*. Det samlar näringslivsaktörer från olika branscher med målet att inom området biologisk mångfald utveckla väl förankrade värderings- och mätmetoder för att sätta relevanta mål, genomföra åtgärder som ger verklig effekt och följa upp åtgärder på ett effektivt sätt.

Den sommarledighet vi nu står inför ger tid för eftertanke och reflektion, inte minst kring den rådande pandemins konsekvenser. Som alltid analyserar vi vår verksamhet utifrån frågor om hur det går, vad det leder till och vad vi gör åt det. Med en tydlig och klar uppfattning om nuläget står vi beredda och kan agera för en hållbar framtid.

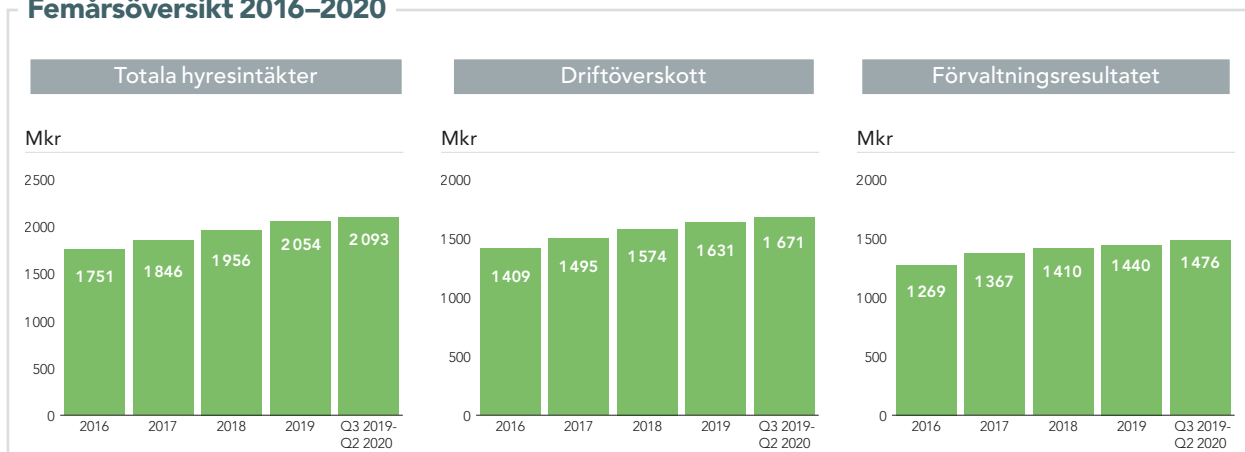
Trevlig sommar!

Åsa Hedenberg, vd

Rapport över totalresultat Koncernen, Mkr

	April-juni 2020	April-juni 2019	Jan-juni 2020	Jan-juni 2019	Helår 2019
Hysesintäkter	530	512	1 057	1 018	2 054
Övriga intäkter	71	33	102	63	207
Intäkter från fastighetsförvaltning	601	545	1 159	1 081	2 261
Driftkostnader	-132	-95	-238	-207	-494
Underhåll	-20	-20	-41	-38	-87
Fastighetsskatt	-13	-10	-25	-20	-49
Driftöverskott	436	420	855	816	1 631
Central administration	-14	-16	-29	-30	-56
Finansnetto	-32	-31	-62	-58	-135
Förvaltningsresultat	390	373	764	728	1 440
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	-	-	4
Värdoförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	-473	9	-603	20	746
Värdoförändring finansiella instrument orealiserade	0	-5	53	-21	-20
Resultat före skatt	-83	377	214	727	2 170
Skatt	15	-79	-49	-153	-453
Periodens resultat	-68	298	165	574	1 717
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	-68	298	165	574	1 717
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	-34,00	149,00	82,50	287,00	858,50
Övrigt totalresultat					
Periodens resultat	-68	298	165	574	1 717
Summa övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-68	298	165	574	1 717
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	-68	298	165	574	1 717

Femårsöversikt 2016–2020



Kommentarer resultaträkning

Resultatposterna nedan, liksom jämförelsebeloppen för föregående år, avser perioden januari – juni såvida inte annat anges.

Intäkter från fastighetsförvaltning 1 159 (1 081) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 1 057 (1 018) Mkr till följd av nya hyresavtal. Övriga intäkter steg till 102 (63) Mkr, vilket huvudsakligen beror på att intäkterna från kundanpassningar och media har ökat.

Fastighetskostnader -304 (-265) Mkr

Våra fastighetskostnader ökade med 39 Mkr. Merparten av dessa kostnader avser kundanpassningar, fastighets-skatt och media som vi fakturerar kund. I övrigt är det underhållskostnaderna som är 3 Mkr högre i år.

Driftöverskott 855 (816) Mkr

Driftöverskottet är högre än föregående år, där våra ökade hyresintäkter är den enskilt största förklaringen. Överskottsgraden blir något lägre, 71,4 % (75,4 %) då kostnaderna för underhåll är högre i år samt ökade kostnader för kundanpassningar.

Finansiella intäkter och kostnader -62 (-58) Mkr

Höjda räntenivåer på vår kortfristiga upplåning har lett till ökade finansiella kostnader.

För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat 764 (728) Mkr

Ökningen av förvaltningsresultatet beror främst på högre hyresintäkter. Samtidigt har de finansiella kostnaderna ökat.

Värdeförändringar -550 (-1) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -603 (20) Mkr och för finansiella instrument till 53 (-21) Mkr. Derivatens värde har ökat som en följd av förändrade räntenivåer. Den största förklaringen till den orealiserade värdeförändringen på förvaltningsfastigheter är att hyresutvecklingen det närmaste året bedöms bli svagare till följd av att inflationsprognosen på kort sikt är lägre samt kortare återstående avtalstid.

För mer information se sidan 8.

Skatt -49 (-153) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -87 (-86) Mkr och uppskjuten skatt 38 (-67) Mkr.

Resultat efter skatt 165 (574) Mkr

Periodens resultat, som är lägre än föregående år, beror främst på lägre orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna.



Koncernens balansräkning, Mkr

	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	28 903	27 749	29 037
Nyttjanderättstillgångar	30	25	32
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	5	4
Derivat	93	53	51
Övriga finansiella placeringar	1 003	645	855
Övriga långfristiga fordringar	2	2	3
Summa anläggningstillgångar	30 035	28 479	29 982
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	29	255	458
Derivat	18	8	2
Övriga finansiella placeringar	152	-	302
Skattefordran	-	5	-
Övriga fordringar	56	42	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	34	19
Likvida medel*	149	86	1
Summa omsättningstillgångar	435	430	832
Summa tillgångar	30 470	28 909	30 814
Eget kapital och skulder			
Summa eget kapital	11 686	10 948	12 091
Skulder			
Långfristiga skulder			
Gröna obligationer	1 246	1 245	1 246
Räntebärande skuld nyttjanderätter	30	25	32
Övriga långfristiga räntebärande skulder	9 482	7 468	9 226
Derivat	100	105	91
Uppskjutna skatteskulder	3 510	3 314	3 548
Summa långfristiga skulder	14 368	12 157	14 143
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	3 508	4 970	3 645
Leverantörsskulder	103	88	213
Skatteskuld	8	-	5
Derivat	0	1	2
Övriga skulder	134	124	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	663	621	607
Summa kortfristiga skulder	4 416	5 804	4 580
Summa skulder	18 784	17 961	18 723
Summa eget kapital och skulder	30 470	28 909	30 814

* På balansdagen har vi utnyttjat (-) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 500 (500) Mkr. Dessutom finns outnyttjade garanterade kreditlöften om 4 750 (4 750) Mkr.

Förändring av eget kapital, Mkr

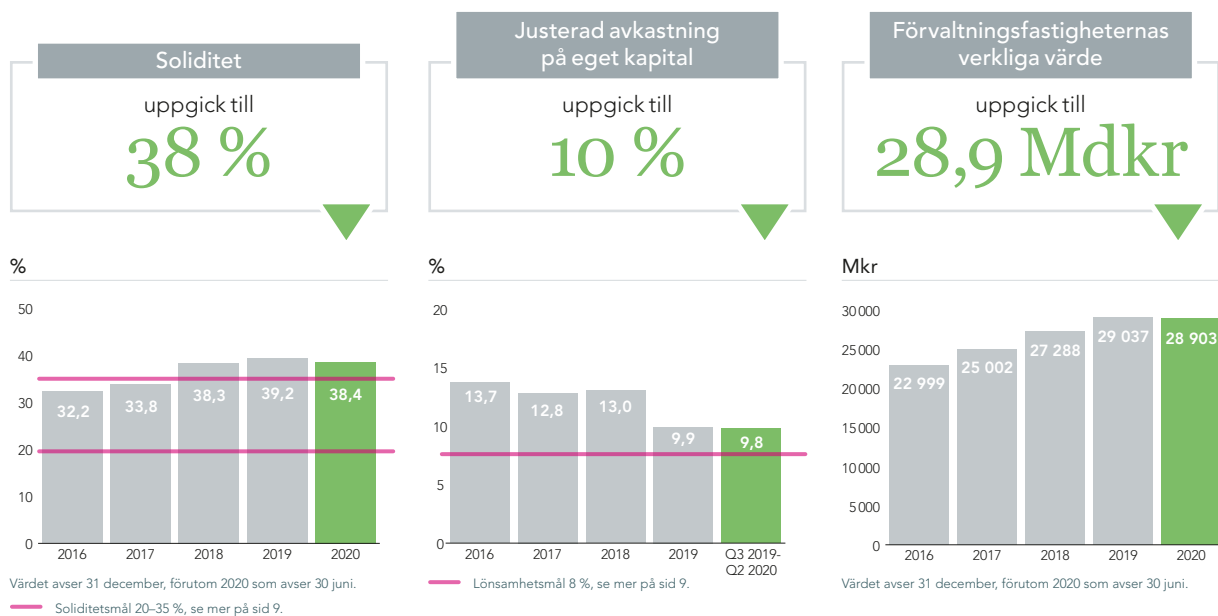
	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Belopp vid periodens ingång	12 091	10 929	10 929
Totalresultat för perioden	165	574	1 717
Utdelning	-570	-555	-555
Belopp vid periodens utgång	11 686	10 948	12 091

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	11 686	10 948	12 091
Minoritetsintressen	-	-	-

Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser finns.



Kommentarer balansräkning

Utgående balans per 2019-12-31 redovisas inom parentes.

Investeringar 466 (1 029) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 466 Mkr, vilket är 25 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv 3 (-) Mkr

Under första kvartalet har ett markområde inom fastigheterna Tidholm Rams-torp 4:1, 6:1, 9:1 samt Yxan 8 anskaffats.

Avyttringar - (26) Mkr

Inga avyttringar har skett under första kvartalet.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 28 903 (29 037) Mkr

Vid första halvårets utgång uppgick bedömt värde till 28 903 Mkr, vilket är en minskning med 134 Mkr jämfört med årsskiftet. Periodens realiserade värdeförändring uppgår till -603 Mkr och förklaras huvudsakligen av svagare bedömd hyresutveckling till följd av lägre inflationsantagande det närmaste året och kortare återstående avtalstid. Många av fastigheterna är säkerhetsfastigheter med begränsad alternativ-användning. Avtalets längd påverkar bedömt fastighetsvärde som minskar i takt med att avtalen blir kortare. Höjda räntenivåer på marknaden har inneburit diskussioner kring bedömda direktavkastningskrav på fastighetsbeståndet. För fastigheter på svagare geografiska marknader och kort återstående hyrestid har risken för sänkta värden fått större genomslag i marknadsvärderingarna. Direktavkastningskraven på dessa fastigheter har därför justerats upp jämfört med årsskiftet medan direktavkastningskravet på några fastigheter justerats ner till följd av slutförda

Värdet förändring förvaltningsfastigheter, Mkr	Jan-juni 2020	Jan-juni 2019
Verkligt värde vid periodens början	29 037	27 288
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	466	441
+ Förvärv	3	-
- Försäljningar	-	-
+ Orealiserad värdeförändring	-603	20
Verkligt värde vid periodens slut	28 903	27 749
Orealiserade värdeförändringar	-603	20
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	8	327
varav övrig förändring driftnetto	-611	-307

investeringsprojekt och att nya långa hyresavtal startat. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgår till 5,24 procent, vilket innebär en sänkning med 0,05 procentenheter jämfört med årsskiftet.

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 4,50 (4,50) och 9,10 (9,00) procent beroende på var fastigheterna är belägna.

Övriga finansiella placeringar 1 003 (855) Mkr

Övriga finansiella placeringar, 1 003 Mkr, består av bostadsobligationer om 978 (819) Mkr och deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 25 (36) Mkr. Totala placeringen i bostadsobligationer är 1 130 (819) Mkr varav 152 (302) Mkr är kortfristiga och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder 14 266 (14 149) Mkr

I räntebärande skulder ingår 30 Mkr avseende tillkommande leasingskulder enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång.

För mer information se sidan 17.



SIS Hessleby, LVM-hem i Mariannelund

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 integrerad 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. Vi är konkurrenskraftiga och investerar i säkerhetsfastigheter för att tillgodose marknadens behov. De övergripande strategiska målen beslutas av styrelsen.

Mål som mäts kvartalsvis	Utfall 2019	Utfall Q2 2020	Mål 2020	Mål 2024
Kapitalstruktur Soliditet i intervallet 25-35 procent.	39 %	38 %	25–35 %	25–35 %
Lönsamhet Justerad avkastning på eget kapital.	10 %	10 %	8 %	8 %
Skapa värde för kund Investera minst 1,2 miljarder kronor per år.	1 029 Mkr	466 Mkr	1 200 Mkr	1 200 Mkr
Aktiv kompetensförsörjning Genomföra minst en aktivitet per enhet som främjar likabehandling under 2020.	Ej målsatt	67 %	100 % av enheterna ska ha genomfört minst en aktivitet	Ett nytt mål tas fram till 2021
Mål som mäts på helår				
Miljö och klimat Minska koldioxidutsläpp med 75 % mellan år 2012 och 2030. (År 2012: 9 kg CO ₂ /m ² Atemp).	Minskning med 54 % (från 2012)	Mäts på helår	Minskning med 59 % (från 2012)	Minskning med 64 % (från 2012)
Bäst på säkerhet Bibehållet certifikat för informationssäkerhet (ISO 27001:2013).	Bibehållen certifiering	Godkänd revision, mål uppfyllt	Bibehållen certifiering	Bibehållen certifiering

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	2015	2016	2017	2018	2019
	446	497	560	555	570

Totalt utdelat/återbetalt under 5 år:
2 628 Mkr.

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	Jan-juni 2020	Jan-juni 2019	Helår 2019
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	855	816	1 631
Central administration	-29	-30	-56
Finansnetto	-62	-58	-135
Återläggning kursförändring	-15	0	12
Återläggning avskrivningar	3	2	7
Betald inkomstskatt	-83	-89	-144
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	669	641	1 315
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	410	-127	-323
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-27	-49	47
Summa förändring av rörelsekapital	383	-176	-276
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 052	465	1 039
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-3	-	-
Investering i förvaltningsfastigheter	-466	-441	-1 029
Investering i nyttjanderätter	-	-27	-35
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	0	26
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	0	-1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-470	-468	-1 039
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer	2	-	-206
Upptagna lån	10 326	9 511	18 201
Amortering av lån	-10 192	-8 879	-17 451
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-570	-555	-555
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-434	77	-11
Periodens kassaflöde	148	74	-11
Likvida medel vid årets början	1	12	12
Likvida medel vid periodens slut	149	86	1

Pågående projekt

Pågående större investeringsprojekt över 20 Mkr, 2020-06-30

Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Fridhem 9	SiS	Ny- och tillbyggnad av boende och skola vid Hässleholm ungdomshem. Tillbyggnaden är färdigställd och överlämnad till kund. Nybyggnaden har startat och beräknas vara färdigställd till årsskiftet 2021.	7 942
Hall 4:15	Kriminalvården	Nybyggnation vid kriminalvårdsanstalten Hall. Förberedande arbeten har utförts, produktionen för nybyggnad har inletts och ska vara färdigställd i slutet av 2022.	7 500
Skenäs 1:19	Kriminalvården	Nybyggnation av tre typhus inom kriminalvårdsanstalten Skenäs. Ett av typhusen är färdigställt och överlämnat till kund.	5 505
Grytnäs 2:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Johannisberg ungdomshem. Boendet är slutbesiktat och skolan beräknas vara färdigställd hösten 2021.	2 827
Ljungaskog 15:28	SiS	Om- och tillbyggnad av boende- och utbildningslokaler samt nybyggnation av idrottslokal vid Ljungaskog ungdomshem. Boendet är färdigställt och skolan beräknas vara färdigställd till årsskiftet.	2 056
Bergsjön 21:1	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen vid Björkbacken ungdomshem. Projektet är färdigställt och överlämnat till kund.	1 275
Orretorp 2:2	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar vid Klarälvsgården ungdomshem. Projektet är pausat i väntan på beslut från kund om projektet ska genomföras.	969
Fållåsa 12:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Fållåsa ungdomshem. Boendet är färdigställt och överlämnat till kund. Produktionen av skolan är i sitt slutskede.	863
Gräskärr 1:1	SiS	Tillbyggnad av skola vid Ljungbacken ungdomshem. Skolan är färdigställd.	862
Gudhem 12:3	SiS	Om- och tillbyggnad av boende och gemensamma utrymmen vid LVM-hem Gudhemsgården. Projektet färdigställs till halvårsskiftet 2020.	292
Skogome 2:2	Kriminalvården	Säkerhetshöjande åtgärder vid kriminalvårdsanstalten Skogome. Produktionen är färdigställd och slutreglering med entreprenör pågår.	0
Prästgården 1:11	Kriminalvården	Renovering av kök vid kriminalvårdsanstalten Österåker.	0
Stigby 1:9, 7:3	SiS	Ombyggnad av boendeavdelningar vid Stigby ungdomshem. Projektet är i slutskedet och beräknas vara klart till halvårsskiftet 2020.	0

Pågående investeringsprojekt 2020-06-30

Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr

Beräknad

2 156 (1 777)

Varav upparbetad

64 % (58 %)



Fridhem 9,
Hässleholm ungdomshem



Grytnäs 2:1,
Johannisberg ungdomshem



Ljungaskog 15:28,
Ljungaskog ungdomshem



Fållåsa 12:1,
Fållåsa ungdomshem



Bergsjön 21:1,
Björkbacken ungdomshem



Orretorp 2:2,
Klarälvsgården ungdomshem



Gudhem 12:3,
LVM-hem Gudhemsgården



Skogome 2:2,
kriminalvårdsanstalt

Finansförvaltning

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

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) bekräftade per den 17 december 2019 betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen.

Den 30 juni 2020 var portföljens snitt-ränta för lån och derivat 1,07 (0,91) % och den genomsnittliga räntebindningstiden var 4,7 (3,1) år. Kapitalbindningstiden var 5,2 (3,6) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 6,0 (4,3) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till 53 (-21) Mkr som hänförs till värdeförändring i räntederivat med 8 (-5) Mkr och elterminer med 45 (-16) Mkr.

Placering har gjorts i 7 (7) 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	
	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30
Deposition enligt CSA	-	-	-25	-22
Koncernkontokredit	500	500	-144	-80
Garanterade kreditlöften	4 750	4 750	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 010	3 450
MTN-program	13 000	13 000	11 555	9 575
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	1 100	900	-	300
Placering	-1 100	-900	-1 100	-900
Totalt	24 206	24 206	12 942	12 969

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnad lån	-69,2	-57,1
Valutakursförändring på utländsk upplåning	2,4	-20,9
Värdeförändring valutaderivat	-2,4	20,9
Räntenetto derivat	-6,4	-2,5
Kursdifferens placeringar	11,2	1,9
Övriga ränteintäkter och kostnader	5,4	3,8
Övriga finansiella kostnader	-8,5	-7,3
Aktiverad räntekostnad projekt	5,3	2,8
Redovisat finansnetto	-62,2	-58,4
Värdeförändring finansiella instrument	53,1	-21,1
Totalt finansnetto	-9,1	-79,5



Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

År	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30
2019	-	4 350	-	5 878	-	-631	-	5 247
2020	2 508	1 120	4 026	400	-831	307	3 195	707
2021	1 700	1 700	1 700	1 700	306	306	2 006	2 006
2022	2 350	2 351	1 850	1 849	203	203	2 053	2 052
2023	2 485	1 070	1 467	764	48	-155	1 515	609
2024	1 977	1 476	1 977	1 476	174	-130	2 151	1 346
2025	1 000	500	1 000	500	-	-	1 000	500
2026	374	374	374	374	-	-	374	374
2027	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	-	-	-	-	-	-	-	-
2029	-	-	-	-	-	-	-	-
2030 och senare	1 842	742	1 842	742	100	100	1 942	842
Summa	14 236	13 683	14 236	13 683	0	0	14 236	13 683

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	
	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30
Bostadsobligationer	1 130	928	-	-	-	-	1 130	928
Totalt finansiella placeringar	1 130	928	-	-	-	-	1 130	928
Ränteswap	-	-	-72	-69	-	-	-72	-69
Räntevalutaswap	-	-	35	12	-	-	35	12
Elterminer	48	12	-	-	-	-	48	12
Totalt finansiella derivat	48	12	-37	-57	-	-	11	-45

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 2019, Not 1 Koncernen.

Redovisat värde per kategori

	2020-06-30		2019-06-30	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	2 008	2 009	3 450	3 450
Obligationer i fast ränta	9 752	10 344	7 749	8 184
Obligationer i rörlig ränta	1 818	1 802	1 828	1 822
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	192	192	192	192
Obligationer i utländsk valuta	466	501	464	481
Totalt	14 236	14 848	13 683	14 129

Kvartalsöversikt

Resultaträkning, Mkr

	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018
Kvartalsöversikt	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Intäkter från fastighetsförvaltning	601	558	629	551	545	536	589	527
Fastighetskostnader	-165	-140	-243	-121	-125	-140	-214	-110
Driftöverskott	436	419	385	430	420	396	375	417
Central administration	-14	-15	-13	-13	-16	-14	-10	-12
Finansnetto*	-32	-30	-42	-36	-31	-27	-30	-31
Förvaltningsresultat	390	374	331	381	373	355	335	374
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	3	1	-	-	-1	0
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	-473	-130	705	21	9	11	826	118
Värdoförändringar finansiella instrument orealiserade	0,3	53	5	-4	-5	-16	11	0
Resultat före skatt	-83	296	1 044	399	377	350	1 171	492
Skatt	15	-63	-216	-84	-79	-74	-242	-105
Resultat efter skatt	-68	233	828	315	298	276	929	387

* Detta nyckeltal är omräknat utifrån en ny princip 2018 som gäller värdoförändring av valutaderivat.

Balansräkning, Mkr

	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018
Kvartalsöversikt	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Förvaltningsfastigheter	28 903	29 113	29 037	27 980	27 749	27 480	27 288	26 213
Övriga finansiella placeringar	1 003	639	855	950	645	975	990	937
Övriga anläggningstillgångar	129	169	90	123	85	77	44	47
Omsättningstillgångar	435	575	855	445	430	321	236	680
Summa tillgångar	30 470	30 496	30 814	29 498	28 909	28 853	28 558	27 877
Eget kapital	11 686	12 324	12 091	11 263	10 948	11 205	10 929	10 000
Uppskjutna skatteskulder	3 510	3 570	3 548	3 355	3 314	3 280	3 247	3 016
Derivat	100	97	91	113	106	95	100	108
Räntebärande skulder	14 266	13 631	14 149	13 918	13 708	13 446	13 401	13 942
Ej räntebärande skulder	908	874	935	849	833	827	881	811
Summa eget kapital och skulder	30 470	30 496	30 814	29 498	28 909	28 853	28 558	27 877

Nyckeltal

	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018
Finansiella nyckeltal	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Avkastning på eget kapital, %	10,9	13,7	14,7	16,4	17,1	22,3	23,2	22,8
Justerad avkastning på eget kapital, %	9,7	9,5	9,8	10,3	10,2	11,8	12,4	13,2
Soliditet, %	38,4	40,4	39,2	38,2	37,9	38,8	38,3	35,9
Belåningsgrad, %**	45,5	44,1	45,9	45,6	45,7	45,5	45,7	48,6
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	8,2	11,7	9,9	11,3	10,8	12,5	11,3	14,9
Genomsnittlig ränta, %	1,07	1,02	0,90	0,92	0,91	0,93	0,85	0,75
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,7	4,4	4,0	3,9	3,1	3,0	3,2	3,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	6,0	5,7	5,4	5,3	4,3	4,6	4,8	4,0

** Nyckeltalet är omräknat fr o m 2019 för att ta hänsyn till våra placeringar i bostadsobligationer vid beräkningen av nettolåneskulden.

	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Överskottsgrad, %	72,7	75,0	61,6	78,2	76,9	74,0	63,7	79,2
Direktavkastning, %	5,8	5,7	5,7	5,8	5,8	5,8	5,9	6,0
Uthyrningsgrad, %	98,5	98,5	98,5	98,3	98,3	98,7	99,0	99,0
Lokalarea, kvm/1000	1 087	1 088	1 090	1 092	1 093	1 093	1 094	1 094
Hyra per kvadratmeter, kr	1 920	1 913	1 885	1 855	1 839	1 808	1 789	1 770
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	263	206	367	221	260	181	249	160
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	28 903	29 113	29 037	27 980	27 749	27 480	27 288	26 213



Moderbolaget, Mkr

Resultaträkning i sammandrag

	Apr-juni 2020	Apr-juni 2019	Jan-juni 2020	Jan-juni 2019	Helår 2019
Hysesintäkter	503	486	1 003	966	1 948
Övriga intäkter	70	32	100	61	203
Nettoomsättning	573	518	1 103	1 027	2 151
Driftkostnader	-159	-120	-293	-255	-609
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-185	-180	-361	-351	-728
Bruttoresultat	229	218	449	421	814
Central administration	-14	-16	-29	-31	-56
Resultat fastighetsförsäljningar	-	-	-	-	11
Rörelseresultat	215	202	420	390	769
Resultat från finansiella investeringar					
Finansnetto	-33	-36	-11	-77	-152
Resultat efter finansiella poster	182	166	409	313	617
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-35
Skatt på periodens resultat	-39	-36	-88	-68	-126
Periodens resultat	143	130	321	245	456

Balansräkning i sammandrag

	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15 532	15 272	15 447
Övriga anläggningstillgångar	2 331	2 006	2 170
Summa anläggningstillgångar	17 863	17 278	17 617
Summa omsättningstillgångar	433	397	817
Summa tillgångar	18 296	17 675	18 434
Eget kapital	803	582	1 052
Obeskattade reserver	1 574	1 539	1 574
Räntebärande skulder	14 236	13 942	14 117
Icke räntebärande skulder	1 683	1 612	1 691
Summa eget kapital och skulder	18 296	17 675	18 434

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

Övriga uppgifter

Risker

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

Styrelsen följer upp incidenter och eventuella tvister varje kvartal. En gång om året godkänner de och följer upp internkontrollplanen samt diskuterar och följer upp identifierade risker. De företagsövergripande riskerna följs även upp två gånger per år vid ledningens genomgång. För större projekt görs särskilda riskanalyser. Vår ambition är att ständigt förbättra riskhanteringen och vi arbetar aktivt med detta. Under 2019 har vi sett över vår process för risker och fortsatt arbetet med att förankra metodik för riskanalyser i organisationen, ett arbete som fortsätter under 2020. Läs mer om

våra risker i Årsredovisningen för 2019, avsnittet Ett balanserat risktagande.

Redovisningsprinciper

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

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

Fastighetsvärdering

Värderingen av fastighetsinnehav ska klassificeras enligt tre nivåer utifrån IFRS 13. Specialfastigheter använder Nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Detta då osäkerheten är stor när det inte finns tillräckligt med transaktioner/marknadsinformation för att använda någon annan nivå.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft 2020 har ingen väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

*Säkra
fastigheter –
säkra finanser*



Definitioner

Specialfastigheter presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets resultat och finansiella ställning. Eftersom företaget kan beräkna finansiella mått på olika sätt är dessa inte alltid jämförbara. Belopp anges i Mkr.

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital, %

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

Avkastning på totalt kapital, %

Årets resultat plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Avkastning på totalt kapital används för att belysa förmågan att generera vinst på tillgångarna opåverkad av finansiering.

Belåningsgrad, %

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

Direktavkastning, %

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

Driftöverskott, Mkr

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

Förvaltningsresultat, Mkr

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

Genomsnittlig kapitalbindningstid, år

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindningstid, år

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

Justerad avkastning på eget kapital, %

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

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader, värdeförändringar och resultat fastighetsförsäljningar, dividerat med finansiella kostnader exklusive värdeförändringar finansiella derivat. Räntetäckningsgrad används för att belysa hur känsligt resultatet är för ränteförändringar.

Soliditet, %

Justerat eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutningen. Soliditet används för att belysa den finansiella stabiliteten och är ett av bolagets övergripande strategiska mål.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Eget kapital, Mkr

Redovisat eget kapital. Eget kapital används för att beskriva ägarnas kapital.

Hyra per kvadratmeter, kr

Årshyra dividerat med uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter vid årets utgång.

LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Säkerhetsfastigheter

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

Uthyrningsgrad, %

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

Överskottsgrad, %

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

Hållbarhetsrelaterade nyckeltal och definitioner

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.

Koldioxid, CO₂

När fossila bränslen förbränns frigörs koldioxid som är en växthusgas.

Koldioxidutsläpp, ton

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

Visselblåsarfunktion

Funktion som kan användas av medarbetare eller extern part för att anonymt rapportera misstankar om oegentligheter och andra missförhållanden.

Växthusgas

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

Kontakter och rapporttillfällen

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

Delårsrapport januari-september	21 oktober 2020
Bokslutskommuniké	Februari 2021

Årsstämma

Stockholm	April 2021
-----------	------------

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Linköping den 10 juli 2020

Eva Landén
Styrelseordförande

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Carin Götblad
Styrelseledamot

Mikael Lundström
Styrelseledamot

Pierre Olofsson
Styrelseledamot

Erik Tranaeus
Styrelseledamot

Maj-Charlotte Wallin
Styrelseledamot

Åsa Wirén
Styrelseledamot

Tomas Edström
Arbetsagarrepresentant

Erik Ydreborg
Arbetsagarrepresentant



Revisors granskningsrapport

Till styrelsen i Specialfastigheter Sverige AB (Publ)
Organisationsnummer 556537-5945

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Specialfastigheter Sverige AB per 30 juni 2020 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Linköping den 10 juli 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

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 6073, 102 32 Stockholm
Besöksadress:
Torsgatan 21, Stockholm
Telefon: 010-788 62 00

Göteborg

Besöksadress: Kämpegatan 6
411 04 Göteborg
Telefon: 010-788 62 00

Lund

Box 4017, 227 21 Lund
Besöksadress: Traktorvägen 6 A, Lund
Telefon: 010-788 62 00

Sundsvall

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

Örebro

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

info@specialfastigheter.se
www.specialfastigheter.se

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



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Specialfastigheter Sverige AB (Publ)
Organisationsnummer 556537-5945