

Q3

SPECIALFASTIGHETER DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2018

Intäkter, Mkr

1 549

1 458 Mkr Q1-Q3 2017

Driftöverskott, Mkr

1 199

1 123 Mkr Q1-Q3 2017

Resultat, Mkr

1 494

981 Mkr Q1-Q3 2017

Marknadsvärde, Mkr

26 213

25 002 Mkr 2017-12-31

Periodens resultat ökade främst tack vare högre hyresintäkter till följd av nya hyresavtal, högre realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter på grund av sänkta avkastningskrav samt lägre skattekostnader. Det ökade fastighetsvärdet stärker vår balansräkning och ger en lägre belåningsgrad.

- Hyresintäkterna ökade med 6,6 %
- Förvaltningsresultatet ökade med 7,9 %
- Resultatet ökade med 52 %
- Koldioxidutsläppen minskade med 10,4 %*

Specialfastigheter i sammandrag

Finansiellt	Jan-sept 2018	Jan-sept 2017	Helår 2017
Förvaltningsresultat, Mkr	1 075	995	1 322
Årets/periodens resultat, Mkr	1 494	981	1 719
Direktavkastning, %	6,1	6,3	6,2
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr**	9,9	8,1	8,5
Avkastning på eget kapital, %	24,4	23,2	20,3
Justerad avkastning på eget kapital, %**	14,2	14,3	12,8
Belåningsgrad, %	52,0	56,1	53,3
Soliditet, %	35,9	32,5	33,8

Fastighetsrelaterat	Jan-sept 2018	Jan-sept 2017	Helår 2017
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	1 549	1 458	2 028
Driftöverskott, Mkr	1 199	1 123	1 495
Hyra per kvadratmeter, kr	1 780	1 669	1 700
Lokalarea, kvm/1 000	1 094	1 088	1 079
Uthyrningsgrad, %	99,0	98,6	99,0
Överskottsgrad, %	77,4	77,0	73,7
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	633	1 166	1 398
Underhåll, Mkr	52	43	77
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	26 213	24 205	25 002
Totala realiserade värdeförändringar, Mkr	577	193	814
Eget kapital, Mkr	10 000	8 328	9 066

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sidan 15.

* Minskningen av koldioxidutsläpp avser januari – augusti 2018.

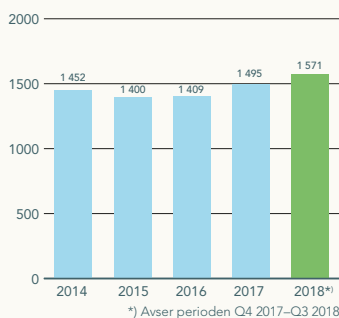
** Dessa nyckeltal är omräknade utifrån en ny princip 2018 som gäller värdeförändring av valutaderivat.



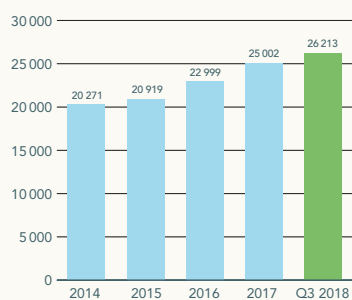
SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÅRD

Bäst på säkerhetsfastigheter

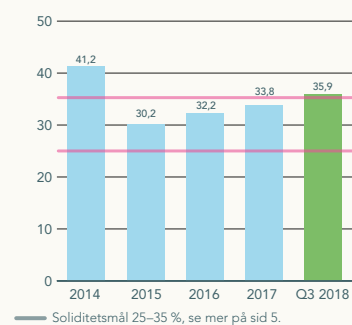
Driftöverskott (Mkr)



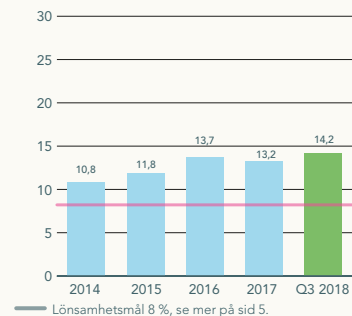
Marknadsvärde totalt (Mkr)



Soliditet (%)



Justerad avkastning på eget kapital (%)



Specialfastigheter äger och förvaltar bland annat kriminalvårdsanstalter, ungdomshem, domstolsbyggnader och polisfastigheter. Det är alla 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

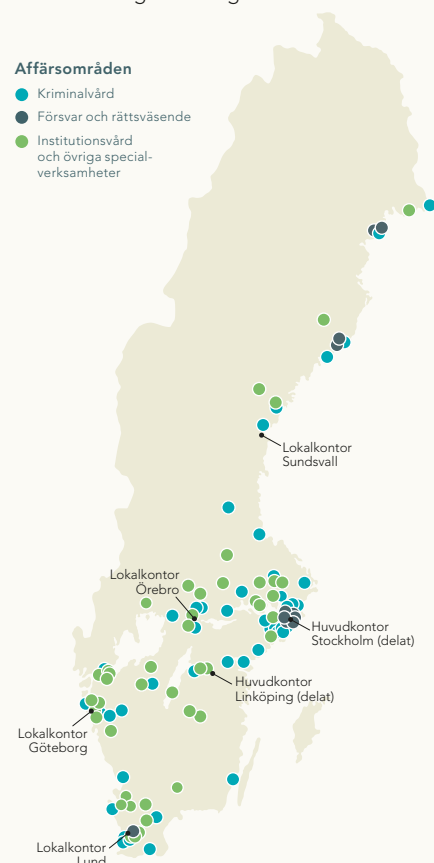
samt Institutionsvård och övriga specialverksamheter. Några av våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse (SiS), Försvarsmakten, Försvarets materielverk (FMV) och Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI). Vi har fastigheter i närmare 70 kommuner och kunderna finns över 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 ägar-klausul ger oss en mycket hög kreditvärdighet och högst rating av alla svenska fastighetsbolag, AA+. Den genomsnittliga återstående löptiden för vår kontraktportfölj var under 2017 12,6 år, 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



Fortsatt starkt förvaltningsresultat

Vår trend med en verksamhet i utveckling, ökade hyresintäkter och ökat förvaltningsresultat håller i sig. Även vårt fastighetsbestånd fortsätter att öka i värde, sedan årsskiftet har det ökat med 1,2 miljarder kronor och vi ser långsiktigt en fortsatt tillväxt.

Lunds tingsrätt invigd och nominerad

I slutet av augusti invigdes den nya fina tingsrätten i Lund, där justitieminister Morgan Johansson höll invigningstal. Byggnaden är ett häftigt arkitektoniskt landmärke som nu uppmärksammas lite här och var. Tingsrätten är nu inte bara nominerad till Årets Bygge utan är också en av fyra finalister i Stenpriset 2018.

Färdplan för en fossilfri bygg- och anläggningsbransch

Med målet att utveckla vårt arbete med att minska klimatutsläpp i leverantörskedjan har vi anslutit oss till *Färdplan för en fossilfri bygg- och anläggningsbransch* och deltagit i en första workshop för att konkretisera arbetet.

Strategiskt inköp

Specialfastigheter är ett växande företag. För att klara alla planerade projekt behöver vi handla upp många leverantörer. Vi följer därför en inköps-

strategi för externa resurser kopplad till våra byggentreprenader som bygger på kontinuitet, samverkan och utveckling. Just nu är upphandlingen av medelstora entreprenader i sitt slutskede.

Säkerhet i fokus

Hos oss på Specialfastigheter är säkerhet en styrelse- och ledningsfråga. Vi har gemensamt besökt FOI (Totalförsvarets forskningsinstitut) för att bättre förstå vilka digitala hot som finns i vår omvärld och hur vi kan skydda oss. På den stora fastighetsmässan Business Arena i Stockholm fick jag möjlighet att tala om säkerhetshoten i fastighetsbranschen och hur andra fastighetsaktörer kan förbättra sitt säkerhetsarbete.

Väsentlighetsanalys

Vi har gjort en översyn av väsentlighetsanalysen som inkluderade en specifik intressentdialog med ett antal investerare för att få deras syn på vårt hållbarhetsarbete. Ledningen slog fast att samma



områden är väsentliga i år som förra året, men att hållbar leverantörskedja fångas upp under områdena arbetsmiljö, mångfald, energi och klimat och således utgår som eget område.

Digitalisering av interna arbetsflöden

Det pågår flera digitaliseringsprojekt för effektivisering av vårt arbete. Vi satsar bland annat på ett IT-stöd för verksamhetsstyrning och ett projektstyrningsverktyg. Som alltid ser vi noga till att de nya system vi installerar klarar våra höga säkerhetskrav.

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

Kriminalvården har ett fortsatt stort behov av fler anstalts- och häktesplatser. Vi förbereder oss i första hand för att expandera anstalterna Hall i Södertälje, Sagsjön utanför Göteborg och Tidaholm.

Affärsområde Försvar & rättsväsende

I slutet av augusti invigdes Lunds nya tingsrätt. En av talarna var justitie- och inrikesminister Morgan Johansson, som beskrev tingsrätten som Sveriges modernaste domstol och en bidragande faktor till trygghet och säkerhet. Hela projektet har präglats av god samverkan mellan oss, kunden, entreprenörerna och kommunen. Tingsrätten är preliminärt certifierad enligt Miljöbyggnad nivå Guld och är nominerad till Årets Bygge – samhällsbyggnadssektorns mest prestigefyllda tävling.

Försvarsmakten hyr lokaler för sitt högkvarter vid Specialfastigheters fastighet på Lidingövägen i Stockholm. Försvarsmakten utreder sin framtida lokalisering och har valt att göra en förstudie av en nyetablering i Barkarby i Järfälla kommun. Förstudien, som startar nu i höst, beräknas ta ett år och blir ett underlag för ett eventuellt beslut av flytt av försvarshögkvarteret. En slutlig överenskommelse förutsätter beslut på riksdags-, regerings-, kommun- och myndighetsnivå. Om en flytt skulle bli aktuell finns det dock stora möjligheter till alternativ användning av Specialfastigheters fastighet på Lidingövägen.

Affärsområde Institutionsvård & övriga specialverksamheter

Kommande återstående hyresförhandlingar under året med SiS bedöms som trygga då produkt, avtalskonstruktion och rutiner är väl genomarbetade. Närmast står förhandlingar avseende nya skolbyggnader för flera fastigheter.

Bäst på säkerhet

Säkerhet är en prioriterad fråga hos oss på alla nivåer i organisationen. Vår styrelse och ledning har under kvartalet besökt FOI (Totalförsvarets forskningsinstitut) för att lära mer om digital infiltration och andra IT-hot, och om hur vi kan upprätthålla informationssäkerheten. Vd var inbjuden talare på fastighetsmässan Business Arena i Stockholm och berättade om hur fastighetsbranschen bör förbättra sitt säkerhetsarbete. Vi fortsätter våra förberedelser inför den nya säkerhetskyddslagen som träder i kraft nästa vår.

Långsiktig lönsamhet

Resultatet efter skatt för kvartalet uppgick till 387 (492) Mkr. Minskningen beror på att värdeförändringen på fastigheterna är 118 Mkr lägre detta kvartal. Förvaltningsresultatet för kvartalet är 374 (355) Mkr, vilket visar att vår lönsamhet är bättre än förra året. Per den sista september 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 orealiserade värdeförändringarna efter skatt på våra fastigheter ökar det egna kapitalet med 451 Mkr sedan sista december 2017.

Ansvar för miljö och klimat

Vi har minskat koldioxidutsläppen från våra fastigheter med 10,4 % (jan-aug) jämfört med samma period förra året, främst tack vare att vi ersatt olja och gas med fjärrvärme och värmepumpar vid flera fastigheter. Med målet att utveckla vårt arbete med att minska klimatutsläppen i leverantörskedjan har vi anslutit oss till "Färdplan för en fossilfri bygg- och anläggningsbransch", som är framtagen inom ramen för ett Fossilfritt Sverige.

Aktiv kompetensförsörjning

Tillsammans med Akademiska Hus och Jernhusen har vi tagit fram utbildningsprogrammet "Det storartade medarbetarskapet". Målet är att utveckla verkliga förändringsagenter som motorer i det dagliga förändringsarbetet. Som ett led i att skapa ökad dialog och större känsla av delaktighet inom företaget har nästan samtliga medarbetare deltagit i så kallade KASAM-workshops, och för att öka kompetensen om jämställdhet och mångfald har flertalet medarbetare dessutom deltagit i seminarier som kartlägger förekomsten av diskriminering.

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 fattat 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

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 2017	Utfall Q1-Q3 2018	Mål 2018	Mål 2022
Kapitalstruktur Mål för kapitalstrukturen är en soliditet i intervallet 25-35 procent.	33,8 %	35,9 %¹⁾	25–35 %	25–35 %
Lönsamhet Vårt lönsamhetsmål från ägaren är justerad avkastning på eget kapital där målet är 8,0 procent.	12,8 %²⁾	14,2 %	8 %	8 %
NKI Nöjdare kunder genom förbättrad kunddialog, NKI.	65 % (dec 2016)	³⁾	67 %	Ej målsatt
Mångfald Öka andel medarbetare med utländsk bakgrund.	10 %	³⁾	Öka andelen till 12 %	Öka andelen till 15 %
Miljö och klimat Minska koldioxidutsläpp med 75 % mellan år 2012 och 2030. (År 2012: 9 kg CO ₂ /m ² Atemp).	Minskning med 47 % (från 2012)	Minskning med 10,4 %⁴⁾	Minskning med 52 % (från 2012)	Minskning med 62 % (från 2012)
Antikorruption Fortsatt nolltolerans avseende korruption.	Ingen korruption	Ingen korruption	Ingen korruption	Ingen korruption

¹⁾ Soliditeten överstiger ägarens mål, vilket förklaras på sidan 4 under rubriken Långsiktig lönsamhet.

²⁾ Dessa nyckeltal är omräknade utifrån en ny princip 2018 som gäller värdeförändring av valutaderivat.

³⁾ En sammanställning görs en gång om året i samband med årsredovisningen.

⁴⁾ Minskningen av koldioxidutsläpp avser januari–augusti 2018.

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

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

Totalt utdelat/återbetalt under 5 år: 4 984 Mkr.

Koncernens resultaträkning, Mkr

	Juli-sept 2018	Juli-sept 2017	Jan-sept 2018	Jan-sept 2017	Helår 2017
Hysesintäkter	494	463	1 457	1 367	1 846
Övriga intäkter	33	30	92	91	182
Intäkter från fastighetsförvaltning	527	493	1 549	1 458	2 028
Fastighetskostnader ¹⁾	-110	-97	-350	-335	-533
Driftöverskott	417	396	1 199	1 123	1 495
Administration	-12	-12	-44	-40	-55
Finansnetto ²⁾	-31	-30	-80	-88	-118
Förvaltningsresultat	374	354	1 075	995	1 322
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	29	2	29	29
Värdetförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	118	236	578	205	832
Värdetförändring finansiella instrument orealiserade	0	12	-1	-11	-18
Resultat före skatt	492	631	1 654	1 218	2 165
Skatt	-105	-139	-160	-237	-446
Årets/periodens resultat	387	492	1 494	981	1 719
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	387	492	1 494	981	1 719
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	193,50	246,00	747,00	490,50	859,50

Rapport över totalresultat, Mkr

	Juli-sept 2018	Juli-sept 2017	Jan-sept 2018	Jan-sept 2017	Helår 2017
Årets/periodens resultat	387	492	1 494	981	1 719
Summa övrigt totalresultat för året/perioden, netto efter skatt	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för året/perioden	387	492	1 494	981	1 719
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	387	492	1 494	981	1 719

¹⁾ Fastighetskostnader

Drift	-80	-72	-267	-262	-415
Underhåll	-19	-15	-52	-43	-77
Fastighetsskatt	-11	-10	-31	-30	-41

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

Kommentarer resultaträkning

Intäkter från fastighetsförvaltning, 1 549 (1 458) Mkr

Hysesintäkterna ökade till 1 457 (1 367) Mkr till följd av nya hyresavtal. Övriga intäkter ökade till 92 (91) Mkr, vilket huvudsakligen beror på att intäkterna kundanpassningar har minskat med 4 Mkr men intäkterna för media ökade med 4 Mkr.

Fastighetskostnader, 350 (335) Mkr

Våra fastighetskostnader ökade, vilket beror på högre kostnader för snöröjning, media och underhåll med 20 Mkr. Kostnaderna för kundanpassningar har minskat med 6 Mkr. I utfallet för 2017 ingick även ett skadestånd om 10 Mkr.

Driftöverskott, 1 199 (1 123) 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, 77,4 (77,0) procent

Överskottsgraden visar hur mycket av intäkterna som blir kvar efter våra fastighetskostnader. Vi ligger över målet för överskottsgraden då den ska vara minst 75 procent.

Finansiella intäkter och kostnader, -80 (-88) 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 (-46) Mkr. Dessa derivat är kopplade till upptagna valutalån.

För mer information se sidan 12.

Förvaltningsresultat, 1 075 (995) Mkr

Ökningen i förvaltningsresultatet beror främst på högre hyresintäkter med 90 Mkr och lägre finanskostnader med 7 Mkr.

Värdeförändringar, 577 (194) Mkr

Värdeförändringen i förvaltningsfastigheter uppgick till 578 (205) Mkr.

För mer information se sidan 9.

Värdeförändringen för finansiella instrument uppgår till -1 (-11) Mkr.

För mer information se sidan 12.

Skatt, -160 (-237) Mkr

Posten skatt består av betald skatt -134 (-126) Mkr och uppskjuten skatt -26 (-111) Mkr. Vi har i kvartal två detta år räknat om skulden för uppskjuten skatt från 22,0 % till 20,6 %, då bolags-skatten sänkts till 21,4 % från 2019 och till 20,6 % från 2021. 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, 1 494 (981) Mkr

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



Koncernens balansräkning, Mkr

	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	26 213	24 205	25 002
Övriga materiella anläggningstillgångar	5	7	6
Derivat	38	48	54
Övriga finansiella placeringar	937	870	1 114
Övriga långfristiga fordringar	4	9	13
Summa anläggningstillgångar	27 197	25 139	26 189
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	300	432	144
Derivat	14	1	3
Övriga fordringar	25	29	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	31	29
Likvida medel*	318	4	465
Summa omsättningstillgångar	680	497	653
Summa tillgångar	27 877	25 636	26 842
Eget kapital och skulder			
Summa eget kapital	10 000	8 328	9 066
Skulder			
Långfristiga skulder			
Gröna obligationer	1 244	-	1 244
Övriga långfristiga räntebärande skulder	7 159	8 700	8 220
Derivat	107	133	120
Uppskjutna skatteskulder	3 016	2 812	2 990
Summa långfristiga skulder	11 526	11 645	12 574
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	5 539	4 872	4 317
Leverantörsskulder	69	88	148
Skatteskuld	28	35	28
Derivat	1	1	27
Övriga skulder	119	112	107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	595	555	575
Summa kortfristiga skulder	6 351	5 663	5 202
Summa skulder	17 877	17 308	17 776
Summa eget kapital och skulder	27 877	25 636	26 842

* På balansdagen har vi utnyttjat 0 (180) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 1 000 (1 000) Mkr. Dessutom finns utnyttjade garanterade kreditlöften om 5 250 (4 750) Mkr.

	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Förändring av eget kapital, Mkr			
Belopp vid årets/periodens ingång	9 066	7 844	7 844
Totalresultat för året/perioden	1 494	981	1 719
Utdelning	-560	-497	-497
Belopp vid årets/periodens utgång	10 000	8 328	9 066

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	10 000	8 328	9 066
Minoritetsintressen	-	-	-

Ställda säkerheter i form av bostadsobligationer utgjorde 156 Mkr 2018-09-30.

Inga övriga säkerheter och eventualförpliktelser.

Kommentarer balansräkning

Investeringar, 575 (496) Mkr

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 575 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, - (165) Mkr

Inga avyttringar har skett under januari – september i år.

Marknadsvärdering, 26 213 (24 205) Mkr

Det bedömda värdet på förvaltningsfastigheterna 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 (4,95) och 5,25 (5,25) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,75 (5,45) och 9,70 (9,90) procent bero-

ende på var fastigheterna är belägna. Marknadsvärdet har påverkats främst av fastighetsspecifika händelser som nytecknade hyresavtal, investeringar och sänkta avkastningskrav. Marknadsvärdet uppgick per 2018-09-30 till 26 213 Mkr. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgår till 578 (205) Mkr.

Övriga finansiella placeringar, 937 (870) Mkr

Övriga finansiella placeringar 937 Mkr består av bostadsobligationer 1 031 (837) Mkr och ett repolån kopplat till bostadsobligationerna med -156 (0) Mkr samt deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 62 (33) Mkr.

Räntebärande skulder, 13 942 (13 572) Mkr

Räntebärande skulder uppgick till 13 942 Mkr.

För mer information se sidan 12.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	Jan–sept 2018	Jan–sept 2017
Ingående balans marknadsvärde 31 december	25 002	22 999
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	575	496
+ Förvärv	58	670
- Försäljningar	-	-165
+ Orealiserad värdeförändring	578	205
Utgående balans marknadsvärde 30 september	26 213	24 205
Orealiserade värdeförändringar	578	205
varav förändrad kalkylränta och direktavkastning	965	523
varav nya och omförhandlade hyresavtal	149	141
varav förändring återstående löptid	-270	-252
varav övrigt	-266	-207

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

	Jan-sept 2018	Jan-sept 2017	Helår 2017
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	1 199	1 123	1 495
Central administration	-44	-40	-55
Finansnetto	-80	-88	-118
Återläggning kursförändring	8	2	6
Återläggning avskrivningar	2	2	3
Betald inkomstskatt	-135	-113	-152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	950	886	1 179
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-155	-188	115
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-46	-60	16
Summa förändring av rörelsekapital	-201	-248	131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	749	638	1 310
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-58	-670	-670
Investering i förvaltningsfastigheter	-575	-488	-709
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2	186	235
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-631	-972	-1 144
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer	-	58	-148
Upptagna lån	12 562	13 036	17 514
Amortering av lån	-12 267	-12 263	-16 574
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-560	-497	-497
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-265	334	295
Årets/periodens kassaflöde	-147	0	461
Likvida medel vid årets början	465	4	4
Likvida medel vid årets/periodens slut	318	4	465

Pågående projekt över 20 Mkr

Pågående större investeringsprojekt 2018-09-30

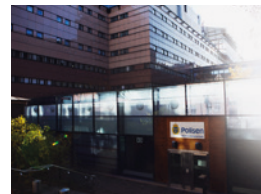
Fastighetsnamn	Kund	Projektbeskrivning	Tillkommande yta, kvm
Kristallen 1	Domstolsverket	Ny tingsrätt i Lund	10 560
Fridhem 9	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Hässleholm ungdomshem	6 500
Ljungaskog 15:28	SiS	Om- och tillbyggnad av boende- och utbildningslokaler samt nybyggnation av idrottslokal vid Ljungaskog ungdomshem	1 896
Funbo-Broby 1:3	SiS	Om- och nybyggnad av boende, administration och gemensamma ytor vid Bärby ungdomshem	1 885
Grytnäs 2:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Johannisberg ungdomshem	1 800
Gräskärr 1:1	SiS	Tillbyggnad av boende och skola vid Ljungbacken ungdomshem	1 789
Fåläsa 12:1	SiS	Tillbyggnad av boende vid Fåläsa ungdomshem	1 789
Bergsjön 21:1	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen vid Björkbacken ungdomshem	1 263
Orretorp 2:2	SiS	Om- och tillbyggnad av boendeavdelningar vid Klarälvsgården ungdomshem	969
Gudhem 12:3	SiS	Om- och tillbyggnad av boende och gemensamma utrymmen vid LVM-hem Gudhemsgården	292
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
Ravelinen 1	Kriminalvården	Ombyggnation och brandåtgärder vid kriminalvårdsanstalten Kalmar	0
Skogome 2:2	Kriminalvården	Säkerhetshöjande åtgärder vid kriminalvårdsanstalten Skogome	0



Kristallen 1,
ny tingsrätt i Lund



Fridhem 9,
Hässleholm ungdomshem



Kronoberg 18,
Polismyndighetens kontor



Fåläsa 12:1,
Fåläsa ungdomshem



Bergsjön 21:1,
Björkbacken ungdomshem



Orretorp 2:2,
Klarälvsgården ungdomshem



Gudhem 12:3,
LVM-hem Gudhemsgården



Hall 4:4,
Tysslinge ungdomshem

Pågående investeringsprojekt 2018-09-30

Investeringsvolym, Mkr	Beräknad	Varav upparbetad
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	2 031 (2 209)	57 % (49 %)

Finansförvaltning

Upplåningen som Specialfastigheter gör sker utan pantsättning av fastigheterna. Företagets låneavtal innehåller en ägarklausul som innebär att långgivare 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 30 september 2018 var portföljens snittränta för lån och derivat 0,75 (0,71) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,2 (2,6) år. Kapitalbindningstiden var 3,3 (3,0) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 4,0 (3,6) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -1 (-11) Mkr som hänförs till värdeförändring i räntederivat med -17 (-11) Mkr och elterminer med 16 (0) Mkr. Från och med 2018 redovisar vi värdeförändringar av valutaderivat om 35 (-46) i finansnettot.

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 i posten "Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade".

Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
Deposition enligt CSA	-	-	-62	-33
Koncernkontokredit	1 000	1 000	-315	180
Garanterade kreditlöften	4 250	3 750	-	-
Företagscertifikat	5 000	4 000	4 015	3 195
MTN-program	13 000	13 000	9 296	9 600
Private Placements	956	956	646	646
Repolån	1 000	800	150	-
Placering	- 1 000	-1 000	-1 000	-800
Totalt	24 206	22 506	12 730	12 788

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2018-09-30	2017-09-30
Räntekostnad lån	-73,8	-77,9
Valutakursförändring på utländsk upplåning	-35,2	46,3
Värdeförändring valutaderivat	35,2	-46,3
Räntenetto derivat	-1,0	-5,0
Kursdifferens placeringar	-8,6	-2,1
Övriga ränteintäkter och kostnader	11,6	7,0
Övriga finansiella kostnader	-10,3	-10,6
Aktiverad räntekostnad projekt	1,6	0,9
Redovisat finansnetto	-80,5	-87,7
Värdeförändring finansiella instrument	-1,1	-11,4
Totalt finansnetto	-81,6	-99,1

*Säkra
fastigheter –
säkra finanser*



Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

År	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
2017	-	3 497	-	6 576	-	-1 285	-	5 291
2018	3 688	1 855	5 711	800	-288	1 200	5 423	2 000
2019	2 351	1 851	1 550	1 050	-242	-242	1 308	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	1 853	1 849	1 350	203	-	2 052	1 350
2023	444	408	444	408	-256	-256	188	152
2024	975	230	975	230	-130	-130	845	100
2025	500	500	500	500	-	-	500	500
2026	374	374	374	374	-	-	374	374
2027	-	-	-	-	-	-	-	-
2028 och senare	439	184	439	184	100	100	539	284
Summa	13 942	13 572	13 942	13 572	0	0	13 942	13 572

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	
	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
Bostadsobligationer	875	837	-	-	-	-	875	837
Totalt finansiella placeringar	875	837	-	-	-	-	875	837
Ränteswap	-	-	-44	-37	-	-	-44	-37
Räntevalutaswap	-	-	-33	-51	-	-	-33	-51
Elterminer	22	3	-	-	-	-	22	3
Totalt finansiella derivat	22	3	-77	-88	-	-	-55	-85

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 2017, not 1 sidan 81.

Redovisat värde per kategori

	2018-09-30		2017-09-30	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	-	-	180	180
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	4 017	4 020	3 197	3 198
Obligationer i fast ränta	7 098	7 349	6 404	6 658
Obligationer i rörlig ränta	2 194	2 193	3 199	3 197
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	189	189	184	184
Obligationer i utländsk valuta	444	436	408	425
Totalt	13 942	14 187	13 572	13 842

Moderbolaget, Mkr

Resultaträkning i sammandrag

	Juli-sept 2018	Juli-sept 2017	Jan-sept 2018	Jan-sept 2017	Helår 2017
Hysesintäkter	470	439	1 383	1 314	1 768
Övriga intäkter	31	29	87	91	181
Nettoomsättning	501	468	1 470	1 405	1 949
Driftkostnader	-104	-93	-333	-326	-518
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-173	-151	-497	-451	-609
Bruttoresultat	224	224	640	628	822
Central administration	-12	-12	-44	-40	-55
Resultat fastighetsförsäljningar	-	37	2	37	86
Rörelseresultat	212	249	598	625	853
Resultat från finansiella investeringar					
Finansnetto	-30	-18	-77	-98	-134
Resultat efter finansiella poster	182	231	521	527	719
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-100
Skatt på årets/periodens resultat	-41	-50	-67	-116	-137
Årets/periodens resultat	141	181	454	411	482

Balansräkning i sammandrag

	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15 129	14 938	15 000
Övriga anläggningstillgångar	2 305	2 057	2 273
Summa anläggningstillgångar	17 434	16 995	17 273
Summa omsättningstillgångar	663	479	655
Summa tillgångar	18 097	17 474	17 928
Eget kapital	820	855	926
Obeskattade reserver	1 480	1 380	1 480
Räntebärande skulder	14 201	13 572	13 781
Icke räntebärande skulder	1 596	1 667	1 741
Summa eget kapital och skulder	18 097	17 474	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. Legala risker kopplas till förändringar inom det legala området som skulle kunna påverka vår affärsverksamhet, exempelvis ändrad lagstiftning och ändrade myndighetskrav. Miljörelaterade risker berör exempelvis miljöpåverkan, så som utsläpp eller annan påverkan på mark, i luft och vatten. Vårt riskarbete är en integrerad del i all vår verksamhet och bygger på en strukturerad process som tar avstamp i vårt årliga affärsplanarbete, 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 leasetaagare 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.

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Linköping den 17 oktober 2018
Specialfastigheter Sverige AB

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

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

Bokslutskommuniké 2018	18 februari 2019
Årsredovisning 2018	18 mars 2019

Årsstämma

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

