

Q2 2023

SPECIALFASTIGHETER DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 30 JUNI 2023

”Ökande projektvolym och fortsatt stor efterfrågan”

Intäkter, Mkr

1 442

1 198 Mkr Q2 2022

Förvaltningsresultat, Mkr

784

657 Mkr Q2 2022

Marknadsvärde, Mkr

37 901

36 210 Mkr 2022-12-31

- **Totala intäkter** ökade med 20 % till 1 442 (1 198) Mkr
- **Förvaltningsresultatet** ökade till 784 (657) Mkr
- **Orealiserade värdeförändringar** på fastigheterna uppgick till -692 (217) Mkr och värdeförändringarna på finansiella instrument uppgick till -104 (130) Mkr
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 44 (796) Mkr
- **Marknadsvärdet** på fastigheter ökade till 37 901 (36 210) Mkr

Viktiga händelser från kvartalet

- Ny vd utsedd för Specialfastigheter
- Kriminalvården och SIS signalerar stort lokalbehov framgent
- Specialfastigheter har tilldelats kontrakt för ny anstalt i Kalmar

Specialfastigheter i sammandrag

	Apr-juni 2023	Apr-juni 2022	Jan-juni 2023	Jan-juni 2022	Helår 2022
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	758	604	1 442	1 198	2 456
Förvaltningsresultat, Mkr	401	309	784	657	1 341
Periodens resultat, Mkr	-114	433	44	796	-143
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 482	1 043	2 383	1 682	4 173
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	37 901	35 659	37 901	35 659	36 210
Överskottsgrad, %	70,1	74,0	68,9	72,9	70,5
Direktavkastning, %	5,1	5,2	5,2	5,4	4,9
Uthyrningsgrad, %	97,3	96,9	97,3	96,9	97,5
Belåningsgrad, %	51,5	45,4	51,5	45,4	50,2
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	3,7	6,4	6,9	9,4	6,1
Andel gröna obligationer, %	9	11	9	11	11

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sid 19-20.

Vidimera S:
Eva Wiberg



SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Specialfastigheter – bäst på säkerhetsfastigheter

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.

Vår vision
Säkra fastigheter
för ett tryggt
samhälle

Kunder och fastigheter från norr till söder

Vårt fastighetsinnehav har en lokalarea på cirka 1,1 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde som uppgår till närmare 38 miljarder kronor. Några av våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse (SIS), Försvarmakten, Försvarets materielverk (FMV) och Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI) – verksamheter som utgör viktiga samhällsfunktioner. De finns därför spridda över hela landet, från Ystad i söder till Haparanda i norr. Vi har drygt 220 medarbetare och fastigheter i mer än 60 kommuner.

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+ (Standard & Poor's). Genomsnittlig återstående löptid för vår kontraktsportfölj var 10,5 år vid utgången av 2022, vilket innebär en fortsatt långsiktig trygghet för bolaget. Vi finansierar delar av vår verksamhet med gröna obligationer.

Vårt uppdrag

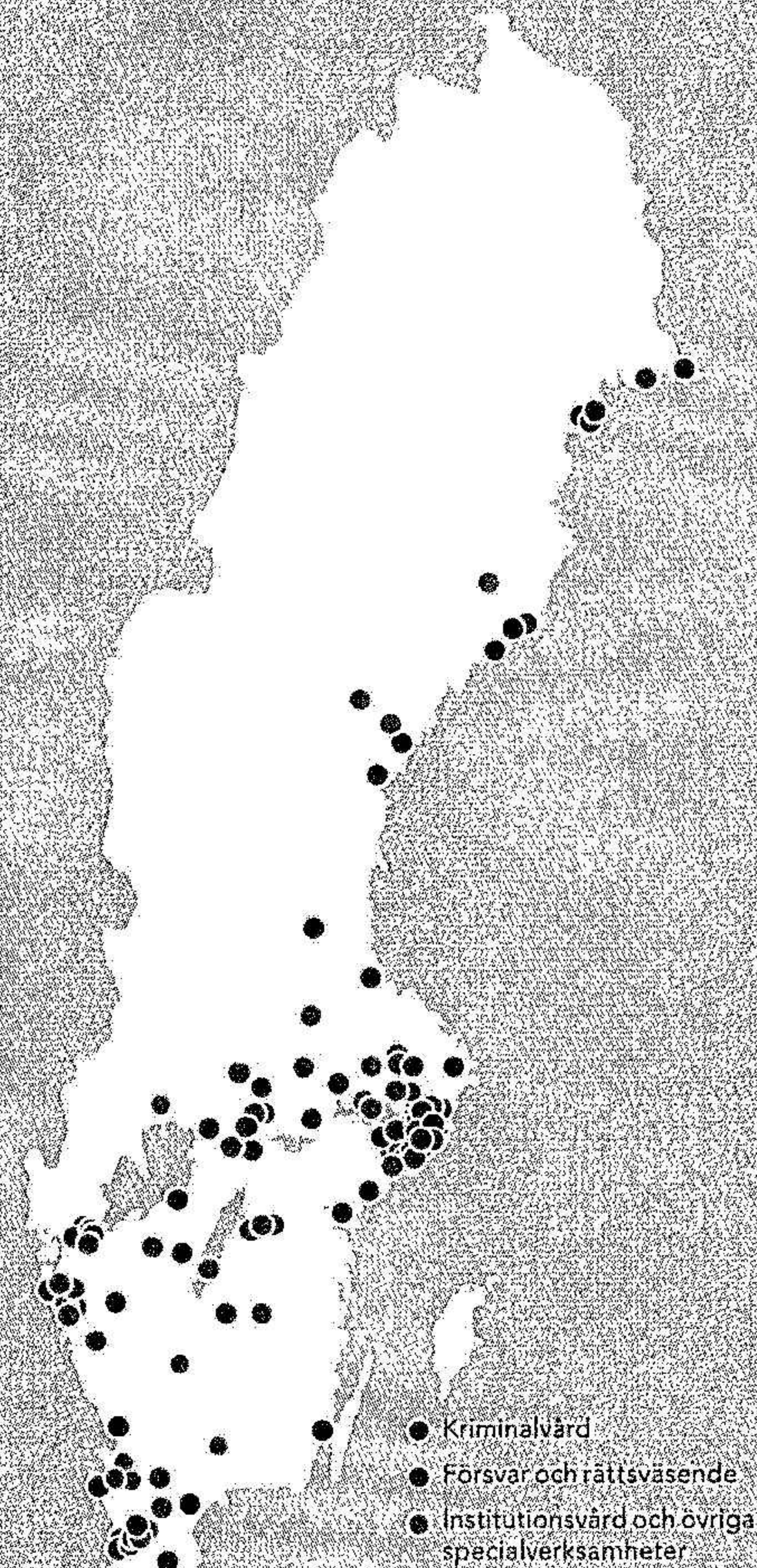
Specialfastigheter ska äga, utveckla och förvalta fastigheter av ändamålskaraktär i Sverige, med fokus på kunder med särskilda säkerhetskrav, samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska bedrivas på affärsmässig grund och generera marknadsmässig avkastning genom en hyressättning som beaktar verksamhetens risk.

Vår affärsidé

Specialfastigheter äger, utvecklar och förvaltar säkerhetsfastigheter. Vi erbjuder en långsiktig och hållbar affär för kunder med särskilda säkerhetskrav.

Våra strategiska målområden

- Bäst på säkerhetsfastigheter
- Långsiktig lönsamhet
- Ansvar för miljö och klimat
- Aktiv kompetensförsörjning



Ökande projektvolym och fortsatt stor efterfrågan

Specialfastigheter levererade ett starkt förvaltningsresultat för första halvåret. Fastigheternas marknadsvärde har stigit till 37 901 Mkr, vilket främst förklaras av ökade investeringar i projekt samt nya och omförhandlade hyresavtal.

Fastighetsbranschen pressas av det höga ränteläget och transaktionsmarknaden är fortsatt avvaktande, även inom vårt segment, säkerhetsfastigheter. Det pågår också en debatt om vilka ägare som är lämpliga till byggnader där samhällskritisk verksamhet bedrivs. Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på säkerhetsfastigheter, och hos många av Specialfastigheters befintliga kunder ett behov av framförallt fler men även modernare lokaler. Specialfastigheter har för närvarande projekt i planerings- eller produktionsfas för cirka 38 miljarder kronor.

Fortsatt stor efterfrågan på säkerhetsfastigheter

Kriminalvården har alltså svår platsbrist och har aviserat att ett genomförande av Tidöavtalet kan innebära ett behov av 11-16 nya anstalter, utöver de platser som redan planeras. Myndigheten har nyligen fått ett regeringsuppdrag att ta fram en utbyggnadsplan för 2024-2033 som tar hänsyn till de behov som följer med reformerna i Tidöavtalet. Specialfastigheters byggprojekt för att bistå kunden med ökad platskapacitet löper på väl och under kvartalet har närmare 200 boendeplatser överlämnats vid flera anstalter. I maj meddelade Kriminalvården att Specialfastigheter tilldelats uppförandet av en helt ny anstalt i Kalmar. Sedan tidigare planerar vi också för byggnation av ett nytt fängelse i Trelleborg. Vi utreder även kundens förfrågan om att producera byggnation med tillämpning av två fasta boendeplatser per rum.

Statens institutionsstyrelse (SiS) har stora behov av mer ändamålsenliga och moderna, verksamhetsanpassade lokaler. Flera projekt pågår både vad gäller nyproduktion och utveckling av befintliga lokaler. Tillsammans med SiS arbetar vi aktivt för att identifiera prioriterade åtgärder för att stärka kvaliteten i beståndet och affären.

Vi har ett antal pågående projekt med Polisen, både i befintliga fastigheter och i nya projekt. I juni togs ett första spadtag för ett nytt, hållbart och säkert polishus i Hyllie i Malmö.

Obligationsemissioner för tre miljarder kronor

Det är fortsatt ett ansträngt läge på kapitalmarknaderna och utmaningarna som den höjda styrräntan innebär för fastighetsbranschen består. För Specialfastigheter innebär räntehöjningarna att bolagets snittränta under kvartalet ökade till 2,31 % (1,14 %). Specialfastigheter har dock kunnat

finansiera sig och under kvartalet har femåriga obligationer på sammanlagt 2 250 Mkr emitterats på den svenska marknaden och 680 miljoner norska kronor på den norska kapitalmarknaden.

Nytt mätverktyg för biologisk mångfald

I maj lanserades det svensktutvecklade nya mätverktyget CLIMB, Changing Land Use Impact on Biodiversity, som är framtaget för att mäta biologisk mångfald. Modellen används för att beräkna positiv och negativ påverkan på biologisk mångfald i samband med förändrad markanvändning. Specialfastigheter har deltagit som projektpartner när verktyget tagits fram och ambitionen är nu att utvärdera verktyget i skarpt projekt.

Omfattande rekryteringsarbete

För att klara av den fortsatta tillväxten sker ett omfattande rekryteringsarbete och under perioden har vi ökat vår medarbetarstyrka med sju procent.

I väntan på att Specialfastigheters nya vd, Alexandra Laurén, tillträder under hösten har jag fått förtroendet att leda verksamheten som tillförordnad vd. Tillsammans med alla kunniga medarbetare i bolaget fortsätter vi att skapa hållbara och säkra lösningar för våra kunder för att förverkliga vår vision; säkra fastigheter för ett tryggt samhälle.

Charlotte Hybinette, tillförordnad vd



CHARLOTTE HYBINETTE, VD

EN HÅLLBAR OCH SÄKER AFFÄR

Klimatförändringarna är ett faktum och klimatomställningen nödvändig, självklart för att rädda vår planet men ur Specialfastigheters perspektiv också för att säkra en långsiktig hållbar verksamhet. Klimatomställningen innebär både att minska klimatutsläppen från företagets verksamhet och att anpassa fastigheterna till ett förändrat klimat. Specialfastigheter arbetar aktivt inom båda områdena.

Specialfastigheters verksamhet ska vara klimatneutral 2045. För att nå dit krävs krafttag i alla delar av verksamheten, inte minst i byggprojekten där de största utsläppen av växthusgaser sker. En särskild utmaning med att bygga säkerhetsfastigheter med låg klimatpåverkan är att möta högt ställda säkerhetskrav. Det är därför extra viktigt att samverka med kunder och leverantörer tidigt i planeringsprocessen för att lyckas.

När vi bygger strävar vi efter att minska klimatpåverkan, bland annat genom val av konstruktions- och systemlösningar, materialoptimering och materialval samt minskad mängd avfall och ökad andel återbruk. En viktig parameter är också att bygga med hög kvalitet så att byggnaden får ett långt liv.

Grön finansiering

Under första halvåret har Specialfastigheter emitterat totalt 814 Mkr i gröna obligationer för att finansiera främst projekt och byggnader som uppnår nivå Guld eller Silver enligt Miljöbyggnad. Totalt uppgår volymen utestående gröna obligationer per den 30 juni 2023

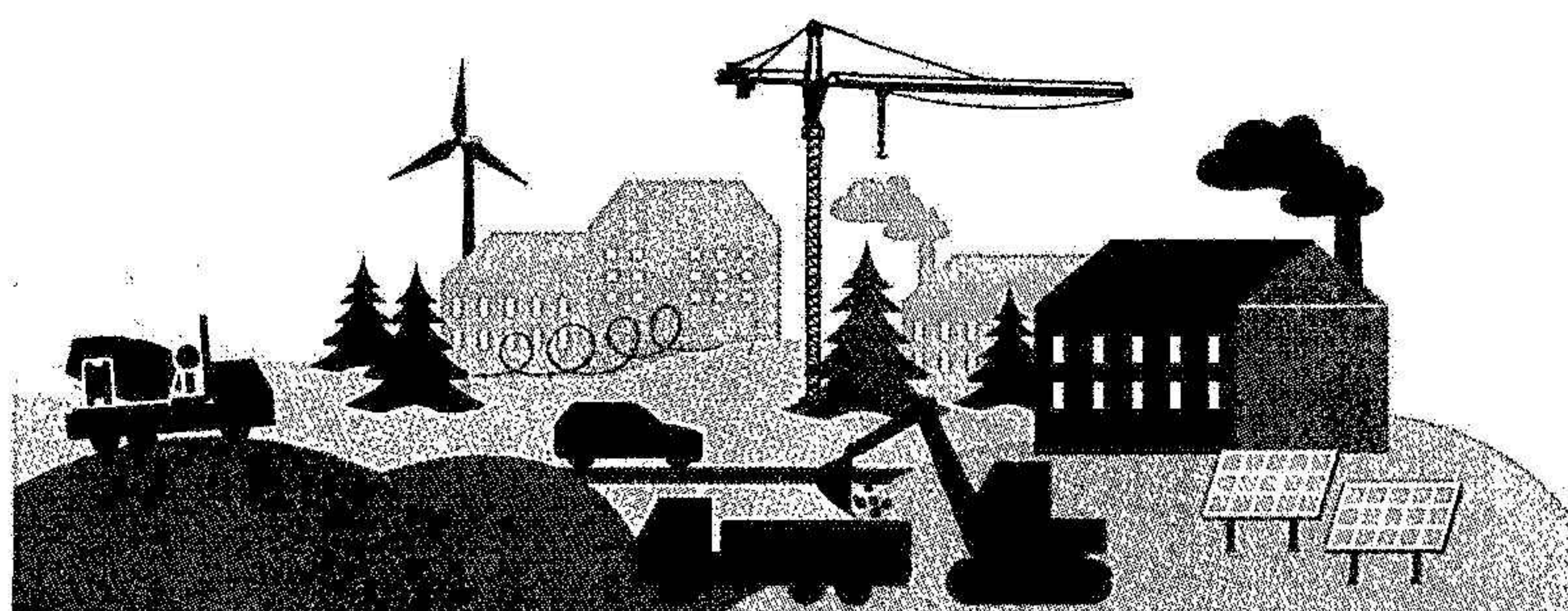
till 1 886 Mkr, vilket motsvarar 9 % av Specialfastigheters totala nettoskuld.

Taxonomiredovisning och rapportering enligt CSRD

Specialfastigheters verksamhet berörs av taxonomins kategori 7, Bygg- och fastighetsverksamhet. Specialfastigheters kärnverksamhet utgörs av fastighetsförvaltning och den huvudsakliga omsättningen avser hyresintäkter, vilka ingår i den ekonomiska aktiviteten 7.7 *Förvärv och ägande av byggnader*. Specialfastigheter rapporterar ännu inte enligt taxonomin, men ett arbete pågår med att analysera bolagets verksamhet utifrån taxonomins krav och kriterier i syfte att kunna rappor-

tera så snart det blir obligatoriskt även för Specialfastigheter. CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) kommer att få stor inverkan på företagets års- och hållbarhetsredovisning och processen med att ta fram den. Som det ser ut nu räknar Specialfastigheter med att omfattas av CSRD från och med räkenskapsåret 2025. Företaget har påbörjat anpassningen med en dubbel väsentlighetsanalys och följer utvecklingen av ESRS (European Sustainability Reporting Standards) och CSRD:s implementering i svensk lag.

Specialfastigheters ledningssystem för informationssäkerhet har genomgått en periodisk revision med gott resultat.



Under kvartalet: Utsläppsminskningar och hårdare energikrav

Specialfastigheters stora projektvolym ger möjligheter till nytänkande ur ett hållbarhetsperspektiv. I syfte att värna den biologiska mångfalden, minska utsläppen av växthusgaser och möjliggöra klimatåtgärder som annars kanske inte blir av på grund av ökade kostnader inrättade Specialfastigheters styrelse förra

året en särskild intern klimatfond. Inom ramen för de medel som beviljats ur fonden har ett flertal projekt genomförts, bland annat relaterat till klimatförbättrad betong, återbruk av byggnader och material, ökad användning av träkonstruktioner i säkerhetsbyggnader och biokol i jordbäddar.

EU väntas i sommar besluta om nya energimål för fastigheter. Det får stora konsekvenser för branschen och förväntas bl a innebära att fastighetsägare ska vidta omfattande åtgärder för förbättrad energiprestanda i byggnader med lägre energiklassificering. Vi följer arbetet och det kommande regelverkets konsekvenser för oss noga.

ÖVERGRIPANDE STRATEGISKA MÅL

Specialfastigheters vision – säkra fastigheter för ett tryggt samhälle – ligger till grund för företagets strategiska målområden och långsiktiga målstyrning. Nya ekonomiska mål beslutades på årsstämman 2023.

Strategiska målområden	Övergripande strategiska mål	Utfall 2022	Utfall Q2 2023	Mål 2023	Mål 2027
Bäst på säkerhetsfastigheter	Specialfastigheter tillgodoser marknadens behov av säkerhetsfastigheter och stärker företagets position. Investera en betydande del av vinsten i säkerhetsfastigheter.	Investerat 3,9 Mdkr	Investerat 2 277 Mkr ¹	Investera minst 4 Mdkr	Investera minst 3 Mdkr per år 2024-2027
Ansvar för miljö och klimat	Specialfastigheter minskar klimatutsläppen i linje med Parisavtalet. Minska de absoluta utsläppen i scope 1 och 2 med 50 % till 2030 (med 2018 som basår). Nettonollutsläpp i hela värdekedjan 2045.	Minskning till 2 499 ton	Mäts en gång per år	Minskning till 2 450 ton	Minskning till 2 350 ton
	I våra investeringar minskar vi utsläppen i scope 3 per kvadratmeter BTA, med 50 % till 2030 (med 2018 som basår).	Nytt mål för 2023	Mäts en gång per år	Minska CO ₂ e per kvm BTA med 15 % för våra typhus	Minska CO ₂ e per kvm BTA med 35 % för våra typhus
Aktiv kompetensförsörjning	Specialfastigheter attraherar och behåller rätt kompetens för uppdraget. Höjt eNPS* (* eNPS, employee Net Promoter Score, anger hur villiga medarbetarna är att rekommendera sin arbetsplats till en vän eller bekant).	eNPS 3	Mäts en gång per år	eNPS minst 11	eNPS minst 15
Långsiktig lönsamhet	Specialfastigheter skapar långsiktigt värde för kund och samhälle. Avkastningen på operativt kapital ska över tid uppgå till minst 5 %	Nytt mål för 2023	6 %	Minst 5 % över tid	Minst 5 % över tid
	Soliditet i intervallet 25–40 procent.	35 %	34 %	25–40 %	25–40 %

¹ Investeringar inklusive underhåll uppgick till 2 383 Mkr.

Utdelningspolicy						
Specialfastigheters utdelningspolicy är att tillägaren dela ut 30 till 70 procent av årets resultat efter skatt efter återläggning av värdepappersandelningar och där tillhörande uppskjuten skatt. De årliga utdelningsbesluten ska beakta bolagets strategi, finansiella ställning och investeringsbehov.						
		Utdelning, Mkr				Totalt utdelat under fem år 2 368 Mkr.
		År	2018	2019	2020	
			555	570	604	
					634	0

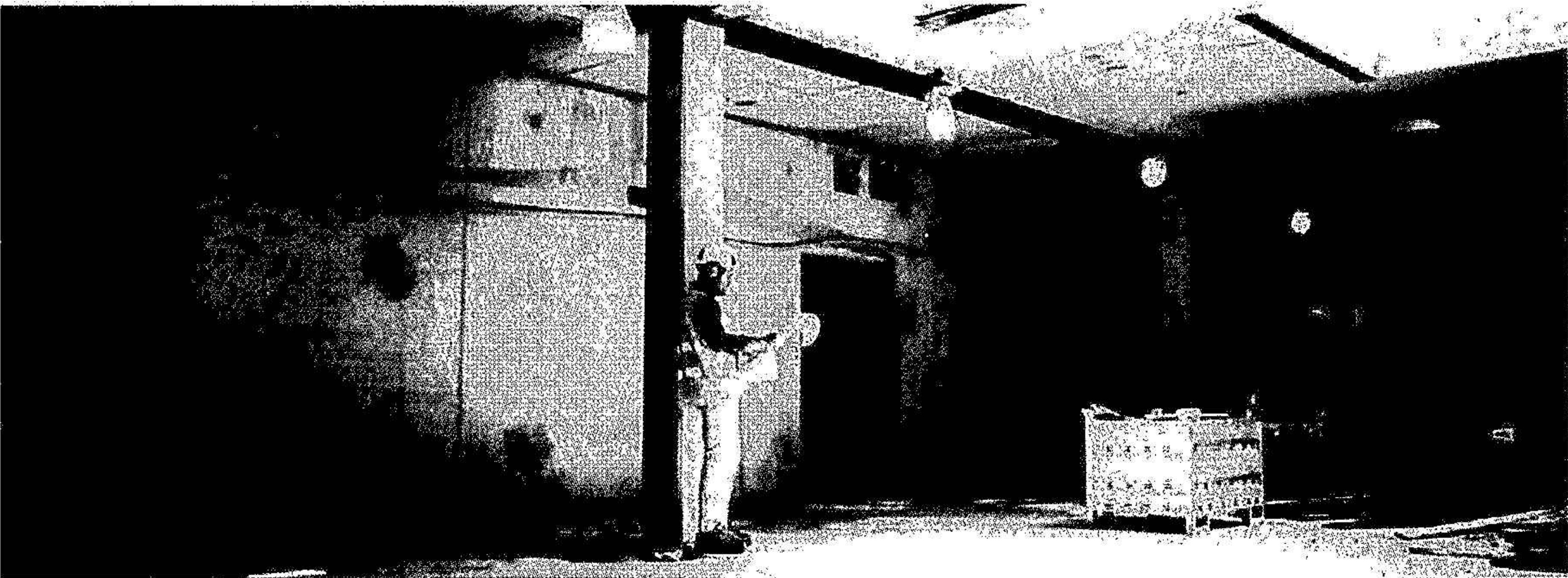
PÅGÅENDE INVESTERINGSPROJEKT

Pågående större investeringsprojekt, kvm, per 2023-06-30

Fastighetsnamn	Ort	Kund	Tillkommande yta, kvm	Beräknat projektavslut
KV Skogome	Göteborg	Kriminalvården	30 000	2027
KV Tidaholm	Tidaholm	Kriminalvården	25 900	2029
KV Österåker	Österåker	Kriminalvården	22 300	2026
KV Rödjan	Mariestad	Kriminalvården	20 934	2026
Malmö polishus	Malmö	Polisen	15 540	2025
KV Hall etapp 2	Södertälje	Kriminalvården	14 573	2026
KV Sörbyn	Umeå	Kriminalvården	9 168	2026
KV Skenäs	Norrköping	Kriminalvården	8 805	2026
KV Sagsjön	Mölndal	Kriminalvården	8 500	2024
KV Skänninge	Mjölby	Kriminalvården	7 998	2023
KV Kumla	Kumla	Kriminalvården	7 208	2024
KV Hällby	Eskilstuna	Kriminalvården	3 065	2023
KV Berga	Helsingborg	Kriminalvården	2 786	2024
SiS Långanäs	Eksjö	SiS	2 715	2025
SiS Klarälvsgården	Forshaga	SiS	2 715	2026

Pågående investeringsprojekt 2023-06-30

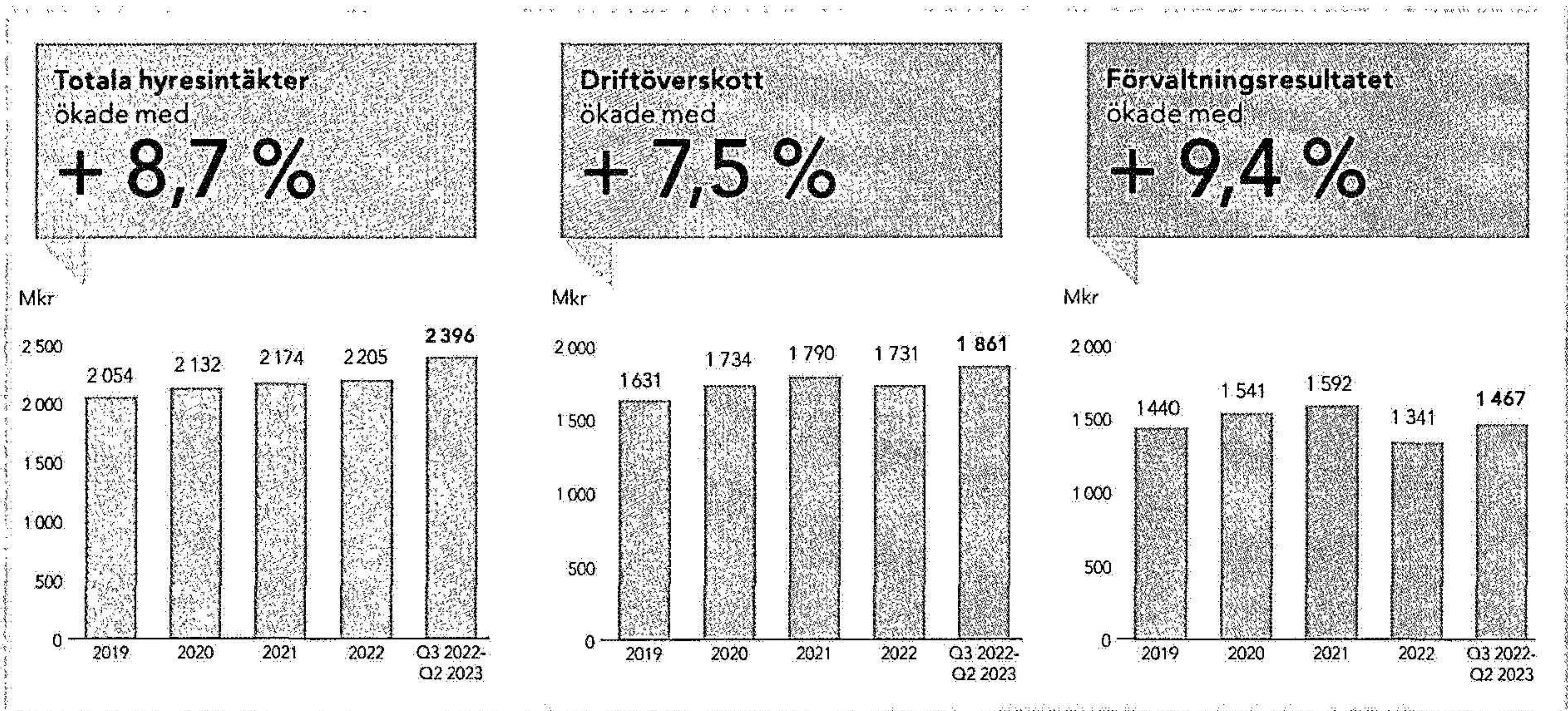
Specialfastigheter har projekt i planerings- eller produktionsfas för cirka 38 miljarder kronor.
Total investeringsvolym i pågående projekt uppgick till 13 405 (2022-06-30: 8 475) Mkr.
Från produktionsstart är 7 696 Mkr, 57 %, upparbetat per 2023-06-30.



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN, MKR

	Apr-juni 2023	Apr-juni 2022	Jan-juni 2023	Jan-juni 2022	Helår 2022
Hysesintäkter	672	556	1 297	1 106	2 205
Övriga intäkter	86	48	145	92	251
Intäkter från fastighetsförvaltning	758	604	1 442	1 198	2 456
Driftkostnader	-186	-128	-366	-265	-599
Underhåll	-21	-17	-39	-28	-73
Fastighetsskatt	-13	-13	-26	-25	-53
Driftöverskott	538	446	1 011	880	1 731
Central administration	-20	-19	-41	-34	-72
Finansnetto	-117	-118	-186	-189	-318
Förvaltningsresultat	401	309	784	657	1 341
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	-	-	-	0
Värdetförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	-538	160	-692	217	-1 723
Värdetförändring finansiella instrument orealiserade	-4	77	-104	130	210
Resultat före skatt	-141	546	-12	1 004	-172
Skatt	27	-113	56	-208	29
Periodens resultat	-114	433	44	796	-143
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	-114	433	44	796	-143
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	-57,00	216,50	22,00	398,00	-71,50
Övrigt totalresultat					
Periodens resultat	-114	433	44	796	-143
Summa totalresultat för perioden	-114	433	44	796	-143
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	-114	433	44	796	-143

Femårsöversikt 2019–2023



KOMMENTARER RESULTATRÄKNING

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

Intäkter från fastighetsförvaltning 1 442 (1 198) Mkr

Hyresintäkterna ökade till 1 297 (1 106) Mkr till följd av indexjustering mot KPI samt nya och omförhandlade hyresavtal inom främst Kriminalvården. Övriga intäkter ökade till 145 (92) Mkr, vilket huvudsakligen beror på högre media-intäkter till följd av ökade energipriser.

Fastighetskostnader -431 (-318) Mkr

Fastighetskostnaderna ökade med 113 Mkr, vilket förklaras av högre driftkostnader. Driftkostnaderna har ökat till följd av högre energipriser samt en växande fastighetsportfölj och större organisation där en anpassning för att klara av den ökade affärsvolymen har medfört högre omkostnader.

Driftöverskott 1 011 (880) Mkr

Driftöverskottet ökade jämfört med motsvarande period föregående år, vilket främst förklaras av högre hyresintäkter. Överskottsgraden är dock lägre, 69% (73%), till följd av en högre procentuell ökning av förvaltningskostnaderna jämfört med hyresintäkterna.

Finansiella intäkter och kostnader -186 (-189) Mkr

Höjda räntenivåer och ökad skuldsättning har medfört högre finansiella kostnader, men detta kompenseras av stigande värde på placeringar i bostadsobligationer samt högre aktivering av räntekostnader i pågående projektportfölj, vilket sammantaget medför ett finansnetto i nivå med motsvarande period föregående år. För mer information se sidan 13.

Förvaltningsresultat 784 (657) Mkr

Förvaltningsresultatet är högre än föregående år till följd av ett högre driftöverskott.

Värdeförändringar -796 (347) Mkr

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till -692 (217) Mkr och för finansiella instrument till -104 (130) Mkr. Periodens realiserade värdeförändring i förvaltningsfastigheter förklaras främst av höjda avkastningskrav och kortare återstående avtalstid. Negativa värdeförändringar i finansiella instrument är främst en följd av lägre elpriser.

För mer information se sidan 9.

Skatt 56 (-208) Mkr

Posten skatt består av aktuell skatt -98 (-75) Mkr och uppskjuten skatt 154 (-133) Mkr.

Resultat efter skatt 44 (796) Mkr

Periodens resultat, som är lägre än motsvarande period föregående år, beror på negativ realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheterna och finansiella instrument.

BALANSRÄKNING KONCERNEN, MKR

	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	37 901	35 659	36 210
Nyttjanderättstillgångar	33	26	35
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	12	13
Derivat	172	186	192
Övriga finansiella placeringar	2 128	1 735	2 125
Övriga långfristiga fordringar	38	45	48
Summa anläggningstillgångar	40 285	37 663	38 623
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	18	43	75
Derivat	86	55	178
Övriga finansiella placeringar	588	100	295
Skattefordran	26	9	35
Övriga fordringar	624	425	491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74	39	42
Likvida medel*	3	4	384
Summa omsättningstillgångar	1 419	675	1 500
Summa tillgångar	41 704	38 338	40 123
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa eget kapital	14 071	14 966	14 027
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skuld nyttjanderätter	33	26	35
Långfristiga räntebärande skulder	17 687	12 939	15 368
Derivat	115	22	30
Uppskjutna skatteskulder	3 960	4 396	4 113
Summa långfristiga skulder	21 795	17 383	19 546
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4 506	4 973	4 940
Leverantörsskulder	242	193	692
Derivat	3	6	8
Övriga skulder	193	149	99
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	894	668	811
Summa kortfristiga skulder	5 838	5 989	6 550
Summa skulder	27 633	23 372	26 096
Summa eget kapital och skulder	41 704	38 338	40 123

* På balansdagen har vi utnyttjat 36 (-) Mkr av koncernkontokrediterna om totalt 500 (500) Mkr.
Dessutom finns outnyttjade garanterade kreditlöften om 6 250 (6 250) Mkr.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MKR

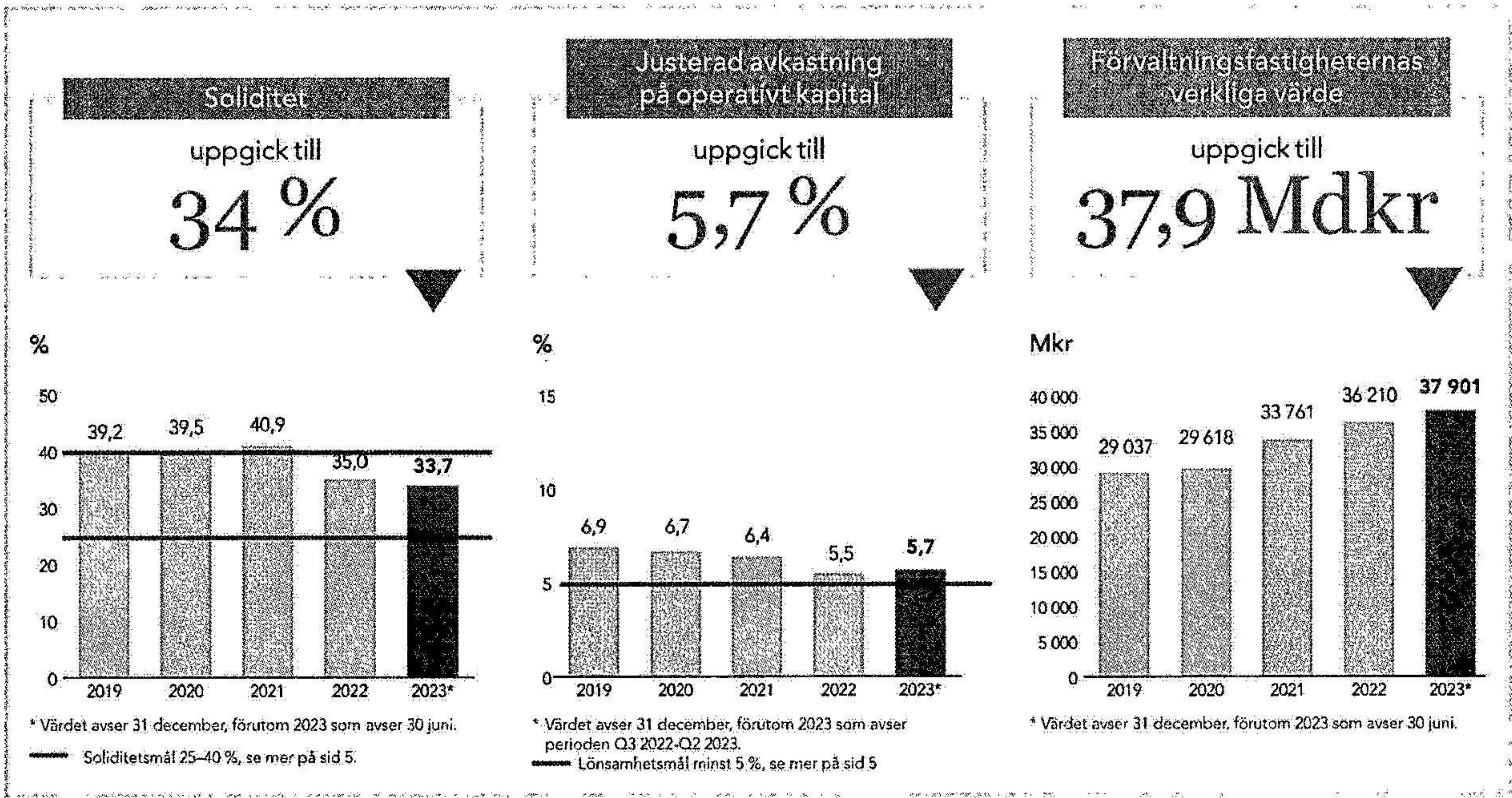
	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Belopp vid periodens ingång	14 027	14 804	14 804
Totalresultat för perioden	44	796	-143
Utdelning	-	-634	-634
Belopp vid periodens utgång	14 071	14 966	14 027

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	14 071	14 966	14 027
Minoritetsintressen	-	-	-

Inga övriga säkerheter och eventualförpliktelser finns.



KOMMENTARER BALANSRÄKNING

Inom parentes redovisas utgående balans per 2022-12-31.

Investeringar 2 196 (4 157) Mkr
Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 2 196 Mkr, vilket är 527 Mkr mer än motsvarande period föregående år.

Förvärv 187 (16) Mkr
Ett markområde på 14 000 kvm inom fastigheten Luleå Porsön 1:405 förvärvades under första kvartalet. Under andra kvartalet förvärvades markområden om 5 202 kvm inom fastigheten Borås Horngäddan 13, 8 056 kvm inom fastigheten Borås Horngäddan 14, 20 361 kvm inom fastigheten Härryda Bårhult 1:128 samt 13 097 kvm inom fastigheten Malmö Eneryda 1.

Avyttringar - (-1) Mkr
Inga avyttringar har skett under perioden.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde 37 901 (36 210) Mkr
Vid andra kvartalets utgång uppgick bedömt värde till 37 901 Mkr, vilket är en ökning med 1 691 Mkr sedan årsskiftet. Främsta förklaringarna till ökningen är investeringar i pågående projekt samt nya och omförhandlade hyresavtal.

Periodens realiserade värdeförändring uppgick till -692 Mkr och förklaras främst av höjda avkastningskrav och kortare återstående avtalstid. Direktavkastningskravet har justerats uppåt med 0,10 procentenheter, bland annat till följd av en fortsatt avvaktande transaktionsmarknad och ett fortsatt högt ränteläge. Den höga inflationen gör att det korta inflationsantagandet har justerats upp från 5,0 procent till 6,0 procent medan det långa infla-

Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	Jan-juni 2023	Jan-juni 2022
Verkligt värde vid periodens början	36 210	33 761
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	2 196	1 669
+ Förvärv	187	13
- Försäljningar	-	-1
+ Orealiserad värdeförändring	-692	217
Verkligt värde vid periodens slut	37 901	35 659
Orealiserade värdeförändringar	-692	217
varav förändrad kalkylränta, direktavkastning och bedömd marknadshyra	-379	-479
varav övrig förändring driftnetto	-313	696

tionsantagandet lämnas oförändrat på 2,0 procent. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för fastighetsportföljen uppgår till 5,3 procent, vilket är en ökning med 0,20 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 kontraktsperioden huvudsakligen mellan 4,75 (5,10) och 5,00 (5,35) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan 4,55 (4,35) och 9,45 (9,35) procent beroende på fastigheternas geografiska läge och kontraktstruktur.

Övriga finansiella placeringar 2 128 (2 125) Mkr
Övriga finansiella placeringar, 2 128 Mkr, består av bostadsobligationer om 2 128 (2 125) Mkr. Totala placeringen i bostadsobligationer är 2 715 (2 419) Mkr varav 588 (295) Mkr är kortfristiga

och redovisas i posten Övriga finansiella placeringar.

Räntebärande skulder 22 226 (20 343) Mkr
I posten räntebärande skulder ingår 1 886 (1 886) Mkr avseende gröna obligationer. I posten ingår 33 (35) Mkr avseende tillkommande leasingsskuld enligt IFRS 16. Motsvarande post finns även upptagen på tillgångssidan som en Nyttjanderättstillgång. I räntebärande skulder ingår även 92 (130) Mkr i erhållen deposition av likvida medel enligt CSA-avtal.
För mer information se sidan 18.

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN, MKR

	Jan-juni 2023	Jan-juni 2022	Helår 2022
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	1 011	880	1 731
Central administration	-41	-34	-72
Finansnetto	-186	-189	-318
Återläggning kursförändring	16	115	99
Återläggning avskrivningar	3	1	5
Betald inkomstskatt	-88	-88	-160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	715	685	1 285
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-96	-85	-190
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-273	-210	381
Summa förändring av rörelsekapital	-369	-295	191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	346	390	1 476
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-187	-13	-16
Investering i förvaltningsfastigheter	-2 196	-1 669	- 4 157
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	1	1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4	-9	-14
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 387	-1 690	-4 186
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer	-290	-546	-1 219
Upptagna lån	10 068	11 653	23 096
Amortering av lån	-8 118	-9 426	-18 406
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-634	-634
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 660	1 047	2 837
Periodens kassaflöde	-381	-253	127
Likvida medel vid årets början	384	257	257
Likvida medel vid periodens slut	3	4	384

FINANSFÖRVALTNING

Upplåningen till Specialfastigheter görs utan pantsättning av fastigheter. Företagets låneavtal innehåller en ägarklausul, som innebär att långivare har rätt att förtidsinlösa lån om statens ägarandel skulle understiga 100 %.

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) bekräftade per den 19 december 2022 betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och A-1+ för den korta upplåningen.

Den 30 juni 2023 var portföljens snitt-ränta för lån, derivat och placeringar 2,31 (1,14) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,9 (4,0) år. Kapitalbindningstiden var 5,1 (4,4) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 5,6 (5,0) år. Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -104 (130) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valuta-derivat med -31 (104) Mkr och elterminer med -73 (26) Mkr.

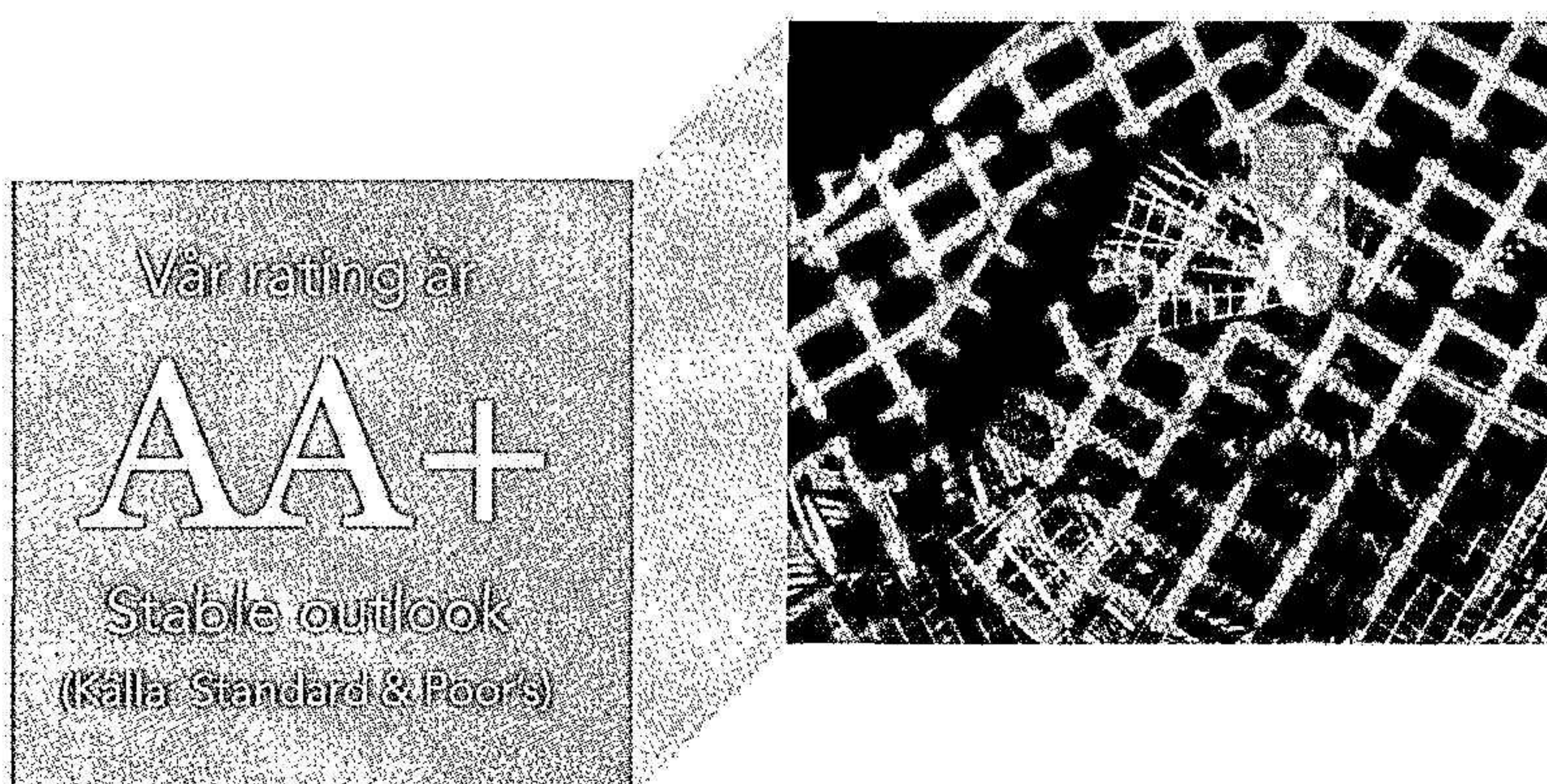
Placering har gjorts i tretton (tio) säkerställda bostadsobligationer med AAA-rating på mellanlång löptid. För att minska ränterisken i placeringarna har räntederivat ingåtts. Instrumenten marknadsvärderas på balansdagen där värdeförändringen för obligationerna redovisas över finansnettot och värdeförändringen för derivaten i posten "Värdeförändringar finansiella instrument realiserade".

Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30
Deposition enligt CSA	-	-	92	79
Koncernkontokredit	500	500	36	93
Garanterade kreditlöften	6 250	6 250	-	-
Företagscertifikat	5 000	5 000	2 225	2 795
MTN-program	20 000	16 000	18 379	14 221
Private Placements	728	956	318	646
Repolån	2 950	2 000	-	-
Placering	-2 950	-2 000	-2 950	-2 000
Totalt	32 478	28 706	21 050	15 834

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnad lån	-244	-77
Valutakursförändring på utländsk upplåning	88	-52
Värdeförändring valutaderivat	-88	52
Räntenetto derivat	-3	-1
Kursdifferens placeringar	7	-115
Övriga ränteintäkter och kostnader	13	5
Övriga finansiella kostnader	-12	-10
Aktiverad räntekostnad projekt	53	9
Redovisat finansnetto	-186	-189
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-31	104
Orealiserad värdeförändring elterminer	-73	26
Totalt finansnetto	-290	-59



FINANS- FÖRVALTNING

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

År	Kapitalbindning, lån		Räntebindning, lån		Räntebindning, derivat		Räntebindning, summa	
	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30
2022	-	4 222	-	6 245	-	-1 554	-	4 691
2023	3 968	2 604	7 440	1 505	-1 504	-1	5 936	1 504
2024	2 015	1 978	2 015	1 978	174	174	2 189	2 152
2025	2 699	2 699	2 699	2 699	-	-	2 699	2 699
2026	2 153	1 474	1 554	875	700	700	2 254	1 575
2027	5 054	3 075	3 681	2 750	1 349	581	5 030	3 331
2028	3 000	-	1 500	-	200	-	1 700	-
2029	746	-	746	-	-746	-	-	-
2030	200	200	200	200	-	-	200	200
2031	273	-	273	-	-273	-	-	-
2032	-	-	-	-	-	-	-	-
2033 och senare	2 085	1 661	2 085	1 661	100	100	2 185	1 761
Summa	22 193	17 913	22 193	17 913	0	0	22 193	17 913

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	
	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	2022-06-30
Bostadsobligationer	2 715	1 835	-	-	-	-	2 715	1 835
Totalt finansiella placeringar	2 715	1 835	-	-	-	-	2 715	1 835
Ränteswap	-	-	104	87	-	-	104	87
Räntevalutaswap	-	-	-55	38	-	-	-55	38
Elterminer	91	89	-	-	-	-	91	89
Totalt finansiella derivat	91	89	49	125	-	-	140	214

Nivå 2 av verkligt värde värderas utifrån diskontering av framtida kassaflöden som är baserad på observerbara data avseende ränte- och valutaswappar. För ytterligare förklaring se Årsredovisning 2022, Not 1 Koncernen.

Redovisat värde per kategori

	2023-06-30		2022-06-30	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Koncernkontokredit	36	36	93	93
Depositioner enligt CSA-avtal	92	92	79	79
Företagscertifikat	2 207	2 202	2 793	2 792
Obligationer i fast ränta	14 346	13 893	12 302	11 800
Obligationer i rörlig ränta	3 874	3 694	1 931	1 926
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	235	235	211	211
Obligationer i utländsk valuta	1 403	1 399	504	498
Totalt	22 193	21 821	17 913	17 399

ÖVERSIKT PER KVARTAL

Resultaträkning, Mkr

	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Kvartalsöversikt								
Intäkter från fastighetsförvaltning	758	684	669	589	604	594	699	587
Fastighetskostnader	-220	-211	-262	-145	-156	-160	-222	-135
Driftöverskott	538	473	407	444	446	434	477	453
Central administration	-20	-22	-23	-15	-19	-15	-17	-12
Finansnetto	-117	-69	-56	-72	-118	-71	-38	-34
Förvaltningsresultat	401	382	328	357	309	348	421	407
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	-	0	0	-	-	-	-	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter orealiserade	-538	-154	-1 828	-112	160	57	1 797	428
Värdeförändringar finansiella instrument orealiserade	-4	-99	90	-10	77	53	11	22
Resultat före skatt	-141	129	1 410	235	546	458	2 229	856
Skatt	27	29	285	-48	-113	-95	-466	-235
Resultat efter skatt	-114	158	-1 125	187	433	363	1 763	622

Balansräkning, Mkr

	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Kvartalsöversikt								
Förvaltningsfastigheter	37 901	36 957	36 210	36 377	35 659	34 457	33 761	31 241
Övriga finansiella placeringar	2 128	2 147	2 125	1 627	1 735	1 268	1 344	1 068
Övriga anläggningstillgångar	256	205	288	360	269	176	118	105
Omsättningstillgångar	1 419	1 232	1 500	887	675	1 000	934	620
Summa tillgångar	41 704	40 541	40 123	39 251	38 338	36 901	36 157	33 034
Eget kapital	14 071	14 185	14 027	15 152	14 966	15 167	14 804	13 041
Uppskjutna skatteskulder	3 960	4 034	4 113	4 427	4 396	4 314	4 263	3 834
Derivat	115	92	30	70	22	39	61	68
Räntebärande skulder	22 226	21 034	20 343	18 560	17 939	16 299	15 802	15 179
Ej räntebärande skulder	1 332	1 196	1 610	1 042	1 015	1 082	1 228	912
Summa eget kapital och skulder	41 704	40 541	40 123	39 251	38 338	36 901	36 157	33 034

ÖVERSIKT PER KVARTAL

Nyckeltal

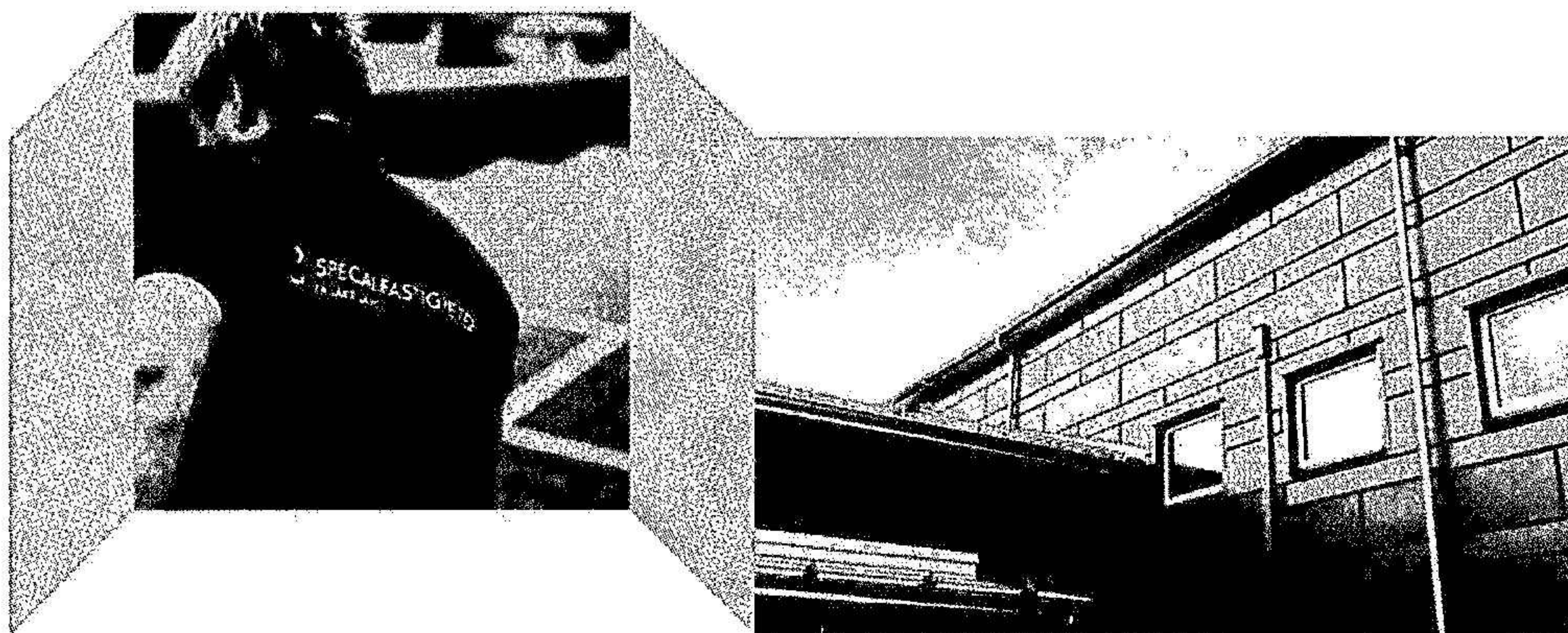
	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Finansiella nyckeltal								
Avkastning på eget kapital, % ¹	-0,8	-2,4	-7,7	19,5	23,2	21,9	22,0	7,7
Justerad avkastning på eget kapital, % ¹	8,4	7,8	7,3	8,0	8,1	8,9	9,3	10,9
Avkastning på operativt kapital %	5,7	5,1	5,5	5,9	6,1	6,2	6,4	6,3
Soliditet, %	33,7	35,0	35,0	38,6	39,0	41,1	40,9	39,5
Belåningsgrad, % ²	51,5	49,7	48,4	45,9	42,2	42,2	42,2	45,3
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr ³	3,7	5,9	6,1	5,5	7,6	12,6	10,8	12,8
Genomsnittlig ränta, %	2,31	2,06	1,88	1,46	1,14	0,74	0,74	0,82
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,9	3,9	4,2	4,4	4,0	3,9	3,9	4,0
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,6	5,8	5,8	5,7	5,0	5,1	5,2	5,2

¹ Nyckeltalen är omräknade bakåt. Avkastningen ställs i relation till genomsnittligt eget kapital för innevarande period och motsvarande period föregående år.

² Nyckeltalen är omräknade bakåt med justering för räntebärande tillgångar.

³ Nyckeltalen är omräknade bakåt med ny definition där kassaflödesbaserade finansiella intäkter adderas till rörelsens resultat.

	2023	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021
	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3
Fastighetsrelaterade nyckeltal								
Överskottsgrad, %	70,1	69,2	60,9	75,2	74,0	73,0	68,3	71,4
Direktavkastning, %	5,1	5,0	4,9	5,3	5,2	5,3	5,9	5,6
Uthyrningsgrad, %	97,3	97,2	97,5	97,1	96,9	96,8	97,6	98,3
Lokalarea, kvm/1000	1 121	1 111	1 102	1 108	1 108	1 098	1 099	1 096
Hyra per kvadratmeter, kr	2 160	2 051	1 999	1 997	1 995	1 980	1 976	1 953
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	1 482	901	1 661	830	1 043	639	724	350
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	37 901	36 957	36 210	36 377	35 659	34 457	33 761	31 241



RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

MODERBOLAGET, MKR

Resultaträkning i sammandrag

	Jan-juni 2023	Jan-juni 2022	Helår 2022
Hysesintäkter	1 282	1 093	2 178
Övriga intäkter	146	92	252
Nettoomsättning	1 428	1 185	2 430
Driftkostnader	-432	-318	-727
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-387	-406	-813
Bruttoresultat	609	461	890
Central administration	-42	-34	-72
Resultat fastighetsförsäljningar	-	1	1
Rörelseresultat	567	428	819
Resultat från finansiella investeringar			
Finansnetto	-339	-66	-137
Resultat efter finansiella poster	228	362	682
Bokslutsdispositioner	-	-	9
Skatt på periodens resultat	-50	-75	-149
Periodens resultat	178	287	542

Balansräkning i sammandrag

	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	22 989 *	18 993	21 047 *
Övriga anläggningstillgångar	2 616	2 262	2 651
Summa anläggningstillgångar	25 605	21 255	23 698
Summa omsättningstillgångar	1 420	666	1 502
Summa tillgångar	27 025	21 921	25 200
Eget kapital	1 013	581	835
Obeskattade reserver	1 745	1 754	1 745
Räntebärande skulder	22 193	17 912	20 308
Icke räntebärande skulder	2 074	1 674	2 312
Summa eget kapital och skulder	27 025	21 921	25 200

* Varav 497 (2022-12-31: 429) Mkr är upparbetade kostnader avseende tecknade projekteringsgarantier.

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

ÖVRIGA UPPGIFTER

Risker

All affärsverksamhet är förenad med risker. Rätt hanterat bidrar ett balanserat risktagande till ett långsiktigt värdeskapande där både möjligheter och risker beaktas. Att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är därför en prioriterad fråga. 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 affärsplanearbete. 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 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. Läs mer om våra risker i Årsredovisningen för 2022 avsnittet *Ett balanserat risktagande*.

Bedömningar och antaganden i de finansiella rapporterna

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter, samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar uppstår.

Uppskattningarna och antagandena utvärderas regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

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

Ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2023 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa ändringar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner. Standarder och tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee förväntas inte ha någon betydande påverkan på de finansiella rapporterna. Från och med räkenskapsåret 2022 följer de redovisningsmässiga avskrivningarna för nyanskaffningar i huvudsak Skatteverkets rekommendationer.

Övrigt

Styrelsen har utsett Alexandra Laurén till ny vd för Specialfastigheter Sverige AB. Alexandra Laurén tillträder rollen under hösten 2023, dock senast 20 oktober. Styrelsen har från den 1 juli 2023 interimt utsett Charlotte Hybinette till vd, utöver sitt uppdrag som styrelseledamot, fram till dess att Alexandra Laurén tillträder sin tjänst.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

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 företag 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 operativt kapital, %

Resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och förvaltningsfastigheter samt räntenetto i relation till genomsnittligt operativt kapital. Avkastning på operativt kapital visar på ett företags lönsamhet oberoende av finansiella tillgångar och oberoende 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 ränteregleringspunkt 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 finansiella instrument och förvaltningsfastigheter, 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.

Nettolåneskuld

Alla lån ingår i bruttolåneskuld. Nettolåneskuld inkluderar viss del av kortfristiga fordringar, likvida medel samt säkerhetsöverföringar för derivatinstrument. Avsättningar till pensioner eller likande ingår inte.

Operativt kapital

Eget kapital plus nettolåneskuld.

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr

Rörelseresultat samt kassaflödespåverkande finansiella intäkter, dividerat med kassaflödespåverkande finansiella kostnader. Räntetäckningsgrad är ett finansiellt mått som visar hur många gånger företaget klarar av att betala sina räntor och därmed 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.

DEFINITIONER

Fastighetsrelaterade nyckeltal

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.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten 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 13 juli 2023

Eva Landén Styrelseordförande	Charlotte Hybinette Tf verkställande direktör Styrelseledamot
Peter Blomqvist Styrelseledamot	Britta Dalunde Styrelseledamot
Mikael Lundström Styrelseledamot	Lotta Niland Styrelseledamot
Pierre Olofsson Styrelseledamot	Åsa Wirén Styrelseledamot
Tomas Edström Arbetstagarrepresentant	Erik Ydreborg Arbetstagarrepresentant

Kontakter och rapporttillfällen

Kontaktpersoner

Charlotte Hybinette, tillförordnad vd

Telefon 010-788 62 00

E-post charlotte.hybinette@specialfastigheter.se**Claes Rasmuson, CFO**

Telefon 010-788 62 04

E-post claes.rasmuson@specialfastigheter.se

Planerade rapporttillfällen

Delårsrapport januari-september

20 oktober 2023

Bokslutskommuniké

Februari 2024

Årsstämma

Årsstämma i Stockholm

April 2024

Adresser

Specialfastigheter Sverige AB

Organisationsnummer:

556537-5945

Linköping huvudkontor (säte)

Box 632, 581 07 Linköping

Besöksadress:

Gamla Tanneforsvägen 92, 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.sewww.specialfastigheter.se[www.linkedin.com/company/](http://www.linkedin.com/company/specialfastigheter-sverige-ab)specialfastigheter-sverige-ab

Specialfastigheter Sverige AB (Publ)

Organisationsnummer 556537-5945