

Q1

SPECIALFASTIGHETER
DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI – 31 MARS 2017

Intäkter, Mkr

476

454 Mkr Q1 2016

Våra hyresintäkter har ökat medan intäkterna för kundanpassningar ligger på samma nivå som förra året.

Driftöverskott, Mkr

359

340 Mkr Q1 2016

Driftöverskottet ligger över föregående års nivå på grund av högre hyresintäkter.

Resultat, Mkr

182

185 Mkr Q1 2016

Periodens resultat minskade främst på grund av ett högre finansnetto och högre negativ realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter.

Marknadsvärde, Mkr

22 878

22 999 Mkr Q4 2016

Minskningen i förvaltningsfastigheternas marknadsvärde beror till stor del på försäljningar.

Specialfastigheter i sammandrag

Finansiellt	Jan-mars 2017	Jan-mars 2016	Helår 2016
Förvaltningsresultat, Mkr	321	355	1 269
Årets/periodens resultat, Mkr	182	185	1 638
Direktavkastning, % ²⁾	6,4	6,7	6,5
Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr	10,3	-14,9 ¹⁾	14,0 ¹⁾
Avkastning på eget kapital, % ²⁾	22,0	15,6	22,6
Justerad avkastning på eget kapital, % ²⁾	13,4	12,4	13,7
Belåningsgrad, %	55,2	54,6	55,9
Soliditet, %	32,8	31,0	32,2

Fastighetsrelaterat	Jan-mars 2017	Jan-mars 2016	Helår 2016
Intäkter från fastighetsförvaltning, Mkr	476	454	1 912
Driftöverskott, Mkr	359	340	1 409
Hyra per kvadratmeter, kr	1 676	1 627	1 644
Lokalarea, kvm/1000	1 076	1 069	1 088
Uthyrningsgrad, %	98,6	98,7	98,6
Överskottsgrad, %	75,3	75,0	73,7
Investeringar inklusive fastighetsförvärv, Mkr	125	183	1 288
Underhåll, Mkr	13	25	113
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	22 878	21 064	22 999
Totala realiserade värdeförändringar, Mkr	-129	-118	827
Eget kapital, Mkr	8 020	6 837	7 844

Definitionerna för ovanstående nyckeltal återfinns på sidan 16.

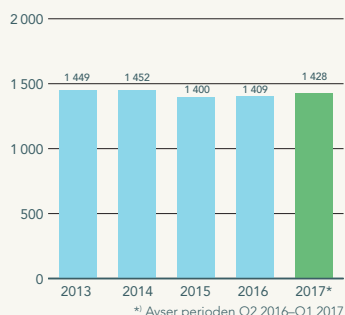
¹⁾ Räntetäckningsgraden är ovanligt hög på grund av en engångseffekt i första kvartalet 2016.

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

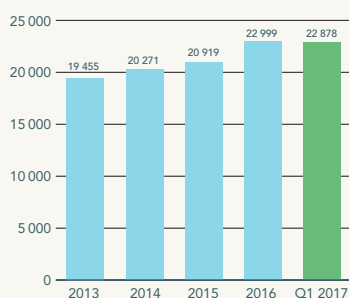
SPECIALFASTIGHETER
EN SÄKER VÄRD

Vi är Specialfastigheter

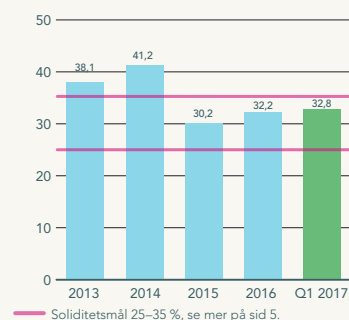
Driftöverskott (Mkr)



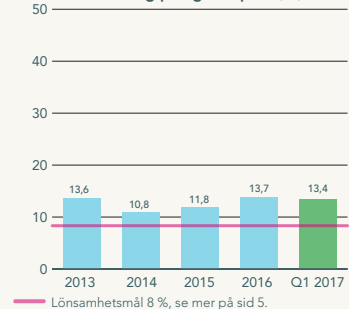
Marknadsvärde totalt (Mkr)



Soliditet (%)



Justerad avkastning på eget kapital (%)



Specialfastigheter äger och förvaltar allt från kriminalvårdsanstalter och ungdomshem till domstolsbyggnader och polisfastigheter. Speciella verksamheter som ställer höga krav, inte minst på säkerhet. Vi är en säker, trygg och aktiv fastighetsägare med fokus på långsiktiga relationer. I ett nära samarbete med våra kunder definierar vi vad som krävs idag och imorgon.

Specialfastigheter ägs av svenska staten – en ägare som ställer tydliga krav på verksamheten och på hur vi agerar mot omvärlden. Ägaren styr vårt uppdrag och våra ekonomiska mål, det som utgör vår gemensamma grund och vägvisare. Vi är en viktig samhällsaktör och ska vara ett föredöme i arbetet för en hållbar utveckling. Det tankesättet genomsyrar allt vi gör idag och det vi planerar för framtiden.

Vårt uppdrag

Specialfastigheter ska långsiktigt och affärsmässigt äga, utveckla och förvalta fastigheter med höga säkerhetskrav i Sverige, där det föreligger ett nationellt säkerhetsintresse. Att minimera statens totalkostnader ska vara vägledande i vår verksamhet. Specialfastigheter kan också, på en 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.

Vår affärsidé

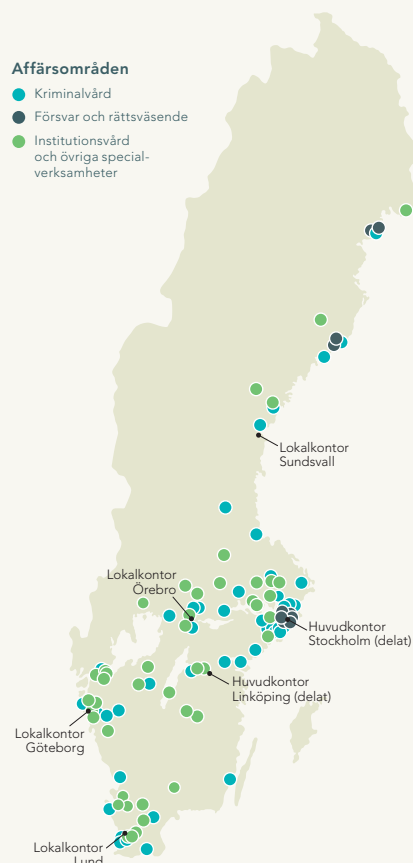
Specialfastigheter agerar utifrån ett hållbart företagande, där vi långsiktigt och affärsmässigt äger, utvecklar och förvaltar fastigheter för kunder med verksamheter som ställer höga säkerhetskrav.

Våra kunder och affärsområden

Vi arbetar utifrån tre affärsområden: Kriminalvård, Försvar och rättsväsende samt Institutionsvård och övriga specialverksamheter. Våra största kunder är Kriminalvården, Polisen, Statens institutionsstyrelse (SiS), Försvarsmakten och Försvarets materielverk. Vi har fastigheter i närmare 70 kommuner och kunderna finns över hela landet – precis som våra drygt 130 medarbetare.

Affärsområden

- Kriminalvård
- Försvar och rättsväsende
- Institutionsvård och övriga specialverksamheter



Stabilt förvaltningsresultat

Kvartalets resultat om 182 Mkr är i nivå med förra årets resultat för första kvartalet (185 Mkr). Hyresintäkterna är högre vilket ger ett högre driftöverskott på 359 Mkr (340 Mkr). I finansnettot Q1 2016 fanns en positiv effekt om 64 Mkr i samband med slutförfall av valutalån, vilket gör att kvartalets förvaltningsresultat är lägre än förra årets. Utan den engångseffekten är förvaltningsresultatet högre än förra året, vilket visar på att resultatet är fortsatt stabilt.

Nöjda kunder – vårt fokus

I december genomförde vi vår kundundersökning som denna gång är uppdelad i två etapper. Resultaten från första etappen ligger till grund för den andra, där de fokusområden som kunderna tycker är viktiga prioriteras. På så sätt fångar vi upp och arbetar med de mest väsentliga frågorna. Svaren har analyserats och en handlingsplan baserad på kundernas återkoppling tas fram. Vårt Nöjd Kund Index (NKI) fick betyget 65, vilket är ett bra betyg i jämförelse med andra som förvaltar ändamålsfastigheter. Samtidigt kan vi konstatera att NKI har försämrats med fem enheter sedan 2013, vilket vi inte är nöjda med och åtgärder för att öka kundnöjdheten kommer att prioriteras.

Försäljningar

Vi har identifierat mark som inte behövs för vår egen verksamhet och som borde kunna utvecklas till bostadsområden. Kronåsen i Uppsala såldes för detta ändamål. Vi har också startat försäljningsprocessen av före detta centralfängelset i Malmö, Kirseberg, mark runt anstalten Hall i Södertälje, före detta räddningstjänstens övningsområde i Skövde samt Smälteryd, en före detta SiS-anläggning i Sättila. De sex mindre fastigheter i norr som hyrdes av skolverksamhet utan säkerhetskrav tillträdades av köparen den sista januari.

Ny struktur på årsredovisningen

Vår års- och hållbarhetsredovisning har fått en ny struktur baserad på



”Åtgärder för att öka kundnöjdheten kommer att prioriteras”

vår affärsmodell som beskriver hur vi skapar värde för intressenterna. Den följer strukturen i affärsplanen med våra strategiområden. För både oss internt och för externa läsare blir det lättare att följa vår spännande utveckling och verksamhet. Du hittar vår års- och hållbarhetsredovisning [här](#).

Åsa Hedenberg

Åsa Hedenberg, vd

Våra fem strategiområden

Skapa värde för kund

Vi ska affärsmässigt och kostnadseffektivt tillhandahålla anpassade lokaler som på ett aktivt sätt bidrar till kundernas verksamhet. Vi ska växa genom att öka fastighetsinnehavet i nära samverkan med befintliga och nya kunder, vilket leder till att vi blir en attraktiv samarbetspart.

Bäst på säkerhet

Våra kunder har höga säkerhetskrav på byggnader och hantering av känslig information. Vi ska vara specialister på hur vi kan tillgodose deras krav och bidra till rikets säkerhet. Viktiga framgångsfaktorer i säkerhetsarbetet är kompetens, medvetenhet, intresse och engagemang.

Långsiktig lönsamhet

Vi ska förvalta fastighetsbeståndet långsiktigt hållbart och totaleffektivt ur ett ägarperspektiv. Våra hyresavtal har långa löptider, vi gör livscykelanalyser och vi fokuserar på säkerhet i leveranskedjan för att få god ekonomi och hög kvalitet i projekt, drift och förvaltning.

Ansvar för miljö och klimat

Vi tänker långsiktigt i alla delar av vår verksamhet och strävar efter att vara ett klimatsmart fastighetsbolag som arbetar för hållbar konsumtion och produktion, vilket inkluderar hållbar energi och hållbar utveckling i samklang med jordens ekosystem.

Aktiv kompetensförsörjning

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder en arbetsplats där man ständigt utvecklas och känner engagemang. För att klara vårt uppdrag och nå våra mål behöver vi ett väl fungerande ledarskap och aktiva kompetenta medarbetare.

Verksamheten under kvartalet

Skapa värde för kund

Affärsområde Kriminalvård

Ett nytt 6-årigt hyresavtal för olika byggnationer inom anstalten Österåker har tecknats med Kriminalvården. Avtalet kommer att löpa från oktober 2017. Vi har också tecknat nytt 6-årigt tilläggsavtal avseende till- och ombyggnad av anstalten Hällby.

Anstalten Kirseberg i Malmö är tomställd, varför en försäljningsprocess för fastigheten har inletts. Vi har utrett möjligheten att exploatera hela eller delar av fastigheten för bostadsändamål. Det är möjligt att bygga ca 450 bostadslägenheter på fastigheten om befintliga byggnader får rivas.

Affärsområde Försvar & rättsväsende

I samband med förvärvet av rättscentrum i Luleå i december 2016 övertog vi den pågående hyresförhandling som säljaren påbörjat med Polisen. Hyresförhandlingen avslutades i slutet av februari och ett nytt 6-årigt hyresavtal med Polisen är nu tecknat.

Arbetet med att uppföra en ny tingsrätt för Domstolsverket i centrala Lund fortlöper. Byggnaden beräknas stå klar i början av 2018.

Affärsområde Institutionsvård & övriga specialverksamheter

I januari skickade Trafikverket en hemställan till regeringen, i vilken de ber om tillåtelse att överlåta åtta fastigheter till Specialfastigheter. Om överlåtelsen godkänns kommer Trafikverket senare hyra lokaler av oss. Fastigheterna, som värderats till ca 517 Mkr, är trafikcentraler varifrån Trafikverket styr tågtrafik och riksvägnas trafik.

Trafikverket bedömer att Specialfastigheter kan driva fastigheterna effektivare både när det gäller drift, underhåll och ombyggnationer då vi kan utnyttja stordriftsfördelar inom vår organisation gällande samhällsnyttiga säkerhetsfastigheter.

Efterfrågan på boendeplatser inom Statens institutionsstyrelse är hög och de har därför beslutat om utbyggnader för ungdomshemmen Folåsa, Johannisberg, Ljungbacken och Hässleholm. Specialfastigheter ska bygga hållbara hus och vi satsar därför på byggnader som uppfyller kriterierna för Miljöbyggnad nivå Guld.

Bäst på säkerhet

Den genomgång och översyn av befintliga säkerhetsskyddsavtal som startade Q4 2016 fortsätter och arbetet med samtliga avtal förväntas vara slutfört under april. Under första kvartalet har en intern satsning gjorts på det systematiska brandskyddsarbetet, SBA, och i slutet av februari genomfördes en riktad specialutbildning för våra lokala säkerhetssamordnare. Under perioden har det också varit stort fokus på att anpassa säkerhetsskyddet med anledning av vårt förvärv av rättscentrum i Luleå.

Långsiktig lönsamhet

Specialfastigheters ekonomi är fortsatt stark. Finansiering av nya och förfallande lån görs fortsatt till lägre nivåer än tidigare, vilket bidrar till bättre lönsamhet då vi får ett lägre finansnetto även framöver. Delar av vår totala upplåning sker för närvarande till minusränta och prognoserna tyder på ett fortsatt lågt ränteläge under det närmaste året.

Ansvar för miljö och klimat

Vårt långsiktiga klimatmål är att minska våra utsläpp av växthusgaser med 40 procent till 2030 jämfört med basåret 2012. Under kvartalet har koldioxidutsläppen minskat med 5,1 procent jämfört med samma period föregående år. Den främsta anledningen är att vi har ersatt viss fossil uppvärmning med fjärrvärme och värmepumpar vid två fastigheter. Kundens användning av el har minskat med knappt 2 procent.

Koldioxidbelastning, ton¹⁾

	Jan–mars 2017	Jan–mars 2016
Fossil energi	457,9	619,1
Förnyelsebar energi	16,3	16,3
Fjärrvärme	2 212,2	2 196,0
El	0,0	0,0
Totalt	2 686,4	2 831,4

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

Aktiv kompetensförsörjning

I slutet av perioden var vi 134 (126) medarbetare, varav 30 (29) procent kvinnor och 70 (71) procent män. Av totalt 26 (24) ledare var 38 (38) procent kvinnor och 62 (62) procent män. Frisknärvaron under jan-feb var 97,3 (96,2) procent.

Viktiga händelser under 2016

- Förvärv av anstalterna Svartsjö och Färingsö på Ekerö
- Första spadtaget för den nya tingsrätten i Lund togs 18 februari 2016
- Minskning av fjärrvärme ledde till minskat utsläpp av koldioxid
- Förvärv av del av fastigheten Kista Färöarna 1 med FOI som hyresgäst
- Fortsatt mycket hög efterfrågan på boendeplatser och tjänster från SiS
- Förvärv av Rättscentrum i Luleå

Långsiktig målstyrning

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

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

av Specialfastigheters hållbarhetsarbete sker i dialog med ägaren, dels genom måluppföljning, dels genom specifika hållbarhetsanalyser. De långsiktiga hållbarhetsmålen beslutas av styrelsen.

Hållbarhetsmål	Utfall Q1 2017	Mål 2017	Kommentar
Kapitalstruktur Soliditet	32,8 %	25–35 %	Specialfastigheters mål för kapitalstrukturen är en soliditet i intervallet 25-35 procent. Se även sid 2.
Lönsamhet Justerad avkastning på eget kapital	13,4 %	8 %	Lönsamhetsmålet är ett rörligt mål vars nivå justeras beroende på fastighetsportföljens sammansättning. Över den senaste femårsperioden har Specialfastigheters justerade avkastning på genomsnittligt eget kapital väl överstigit målet på 8,0 procent. Se även sid 2.
Mångfald Öka andel medarbetare med utländsk bakgrund (från 9 % 2016)	*	Öka andelen till 10 %	Vi arbetar aktivt med att öka mångfalden i företaget, bland annat i rekryteringsprocessen och genom kompetenshöjning hos medarbetarna.
Miljö och klimat Minska koldioxidutsläpp med 40 % mellan år 2012 och 2030 (År 2012: 9 kg CO ₂ /m ² Atemp)	*	Minskning med 35 % (från 2012)	Vi väljer att följa användning av energi eftersom den har en stor miljöpåverkan. Våra mätningar inkluderar kundens energianvändning vilket har en stor inverkan på utfallet. För att minska koldioxidutsläppet har vi ersatt viss fossil uppvärmning med fjärrvärme och värmepumpar.
Antikorrupption Fortsatt nolltolerans avseende korrupption	Ingen korrupption	Ingen korrupption	Ingen form av korrupption eller muta har påträffats.

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

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	2012	2013	2014	2015	2016
	365 ¹⁾	481	3 000 ²⁾	446	497 ³⁾

¹⁾ Varav ordinarie utdelning 260 Mkr och återbetalning av aktiekapital 105 Mkr.

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

³⁾ Föreslagen utdelning. Beslutas på årsstämman i april 2017.

Totalt utdelat/återbetalt under 5 år:
4 789 Mkr.

Koncernens resultaträkning, Mkr

	Jan-mars 2017	Jan-mars 2016	Helår 2016
Hysesintäkter	451	430	1 751
Övriga intäkter	25	24	161
Intäkter från fastighetsförvaltning	476	454	1 912
Fastighetskostnader ¹⁾	-117	-114	-503
Driftöverskott	359	340	1 409
Administration	-14	-14	-61
Finansnetto	-24	29	-79
Förvaltningsresultat	321	355	1 269
Resultat fastighetsförsäljningar realiserade	0	0	4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter orealiserade	-101	-38	865
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	-28	-80	-38
Resultat före skatt	192	237	2 100
Skatt	-10	-52	-462
Årets/periodens resultat	182	185	1 638
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	182	185	1 638
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, SEK	91,00	92,50	819,00

Rapport över totalresultat, Mkr

	Jan-mars 2017	Jan-mars 2016	Helår 2016
Årets/periodens resultat	182	185	1 638
Summa övrigt totalresultat för årets/perioden, netto efter skatt	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	182	185	1 638
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	182	185	1 638

¹⁾ Fastighetskostnader

Driftkostnader	-94	-81	-351
Underhåll	-13	-25	-113
Fastighetsskatt	-10	-8	-39

Kommentarer resultaträkning

Intäkter från fastighetsförvaltning, 476 (454) Mkr

Hyresintäkterna ökade till 451 (430) Mkr till följd av nya hyresavtal. Övriga intäkter ökade till 25 (24) Mkr, vilket huvudsakligen beror på att kundpassningarna har ökat medan intäkterna för media ligger på en oförändrad nivå jämfört med förra året.

Fastighetskostnader, 117 (114) Mkr

Våra fastighetskostnader ökade, vilket beror på högre kostnader för kundpassningar med 3 Mkr. Kostnaderna för media är i stort sett oförändrade.

Driftöverskott, 359 (340) 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, 75,3 (75,0) procent

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

Finansiella intäkter och kostnader, -24 (29) Mkr

Finansnettot för 2016 är positivt då det ingår en positiv valutakursförändring avseende utländsk upplåning om 64 Mkr i samband med slutbetalning av obligation på utländsk marknad. Bortser man från den engångseffekten är finansnettot för 2016 -35 Mkr, vilket ger att kvartalets finansnetto är lägre främst beroende på lägre ränta vid omsättning av lån samt att vi drar nytta av den låga räntenivån vid nyupplåning. *För mer information se sidan 12.*

Förvaltningsresultat, 321 (355) Mkr

Förändringen av förvaltningsresultatet beror på ett högre finansnetto än 2016, där den positiva engångseffekten på 64 Mkr 2016 är den största förklaringen till skillnaden.

Värdeförändringar, -129 (-118) Mkr

Värdeförändringen i förvaltningsfastigheter uppgick till -101 (-38) Mkr. *För mer information se sidan 9.*

Värdeförändring i finansiella instrument uppgick till -28 (-80) Mkr under perioden. *För mer information se sidan 12.*

Skatt, -10 (-52) Mkr

Posten skatt består av betald skatt -37 (-53) Mkr och uppskjuten skatt 27 (1) Mkr.

Resultat efter skatt, 182 (185) Mkr

Minskningen beror främst på högre finanskostnader och högre negativ orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter i år än 2016.



Koncernens balansräkning, Mkr

	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	22 878	21 064	22 999
Övriga materiella anläggningstillgångar	9	8	9
Derivat	60	61	86
Övriga finansiella placeringar	990	464	956
Övriga långfristiga fordringar	8	10	10
Summa anläggningstillgångar	23 945	21 607	24 060
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	188	16	206
Derivat	2	0	4
Övriga fordringar	21	19	80
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	15	18
Likvida medel	256	401	4
Summa omsättningstillgångar	487	451	312
Summa tillgångar	24 432	22 058	24 372
Eget kapital och skulder			
Summa eget kapital	8 020	6 837	7 844
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	8 077	7 700	8 599
Derivat	115	112	88
Uppskjutna skatteskulder	2 673	2 380	2 701
Summa långfristiga skulder	10 865	10 192	11 388
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4 802	4 211	4 262
Leverantörsskulder	76	43	164
Skatteskuld	20	0	23
Derivat	2	19	29
Övriga skulder	115	217	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	532	539	542
Summa kortfristiga skulder	5 547	5 029	5 140
Summa skulder	16 412	15 221	16 528
Summa eget kapital och skulder	24 432	22 058	24 372

	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Eget kapital, Mkr			
Belopp vid årets/periodens ingång	7 844	6 652	6 652
Totalresultat för året/perioden	182	185	1 638
Utdelning	-	-	-446
Försäljning koncernbolag	-6	-	-
Belopp vid årets/periodens utgång	8 020	6 837	7 844

Anm: Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	8 020	6 837	7 844
Minoritetsintressen	-	-	-

Ställda säkerheter i form av bostadsobligationer utgjorde 111 Mkr 2016-03-31. Inga övriga säkerheter och eventalförpliktelser.

Kommentarer balansräkning

Investeringar

Koncernens investeringar i fastighetsprojekt uppgick under perioden till 125 (88) Mkr.

Förvärv

Inga fastighetsförvärv har skett under perioden.

Avyttringar

En bolagsförsäljning har skett med fastigheten Kronåsen 3:2 i Uppsala kommun i januari 2017 med ett underliggande marknadsvärde om 145 Mkr.

Marknadsvärdering

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 5,25 (5,35) och 5,60 (5,60) procent. Direktavkastningskravet ligger huvudsakligen mellan

5,60 (5,75) och 10,00 (10,00) procent beroende på var fastigheterna är belägna. Marknadsvärdet har påverkats främst av fastighetsspecifika händelser som nytecknade hyresavtal och investeringar. Marknadsvärdet uppgick per 2017-03-31 till 22 878 Mkr. Periodens redovisade orealiserade värdeförändring uppgår till -101 (-38) Mkr.

Övriga finansiella placeringar

Övriga finansiella placeringar 990 (464) Mkr består av bostadsobligationer 946 (528) Mkr och ett repolån kopplat till bostadsobligationerna med 0 (-109) Mkr kr samt deposition av likvida medel enligt CSA-avtal med 44 (45) Mkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter jan-mar 2017, Mkr

Marknadsvärde 31 december 2016	22 999
+ Investeringar inkl. aktiverade ränteutgifter	125
+ Förvärv	-
- Försäljningar	- 145
+ Orealiserad värdeförändring	-101
Marknadsvärde 31 mars 2017	22 878

Orealiserade värdeförändringar	-101
varav förändrad kalkylränta och direktavkastning	23
varav nya och omförhandlade hyresavtal	28
varav förändring återstående löptid	-85
varav övrigt	-67

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 12 879 (11 911) Mkr.

För mer information se sidan 12.

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

Koncernens kassaflödesanalys, Mkr

	Jan-mars 2017	Jan-mars 2016	Helår 2016
Löpande verksamheten			
Driftöverskott	359	340	1 409
Central administration	-14	-14	-61
Finansnetto	-24	29	-79
Återläggning kursförändring bostadsobligationer	-7	-6	-4
Återläggning avskrivningar	1	1	2
Resultat från försäljning, likvidation	149	0	3
Betald inkomstskatt	-40	-45	-110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	424	305	1 160
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av fordringar	76	366	104
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-103	14	53
Summa förändring av rörelsekapital	-27	380	157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	397	685	1 317
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-95	-585
Investering i förvaltningsfastigheter	-122	-88	-702
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	0	81
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	-1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-122	-183	-1 207
Finansieringsverksamheten			
Placering bostadsobligationer	-42	-	-371
Upptagna lån	3 356	3 382	18 660
Amortering av lån	-3 337	-3 485	-17 951
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-446
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-23	-103	-108
Årets/periodens kassaflöde	252	399	2
Likvida medel vid årets början	4	2	2
Likvida medel vid årets/periodens slut	256	401	4

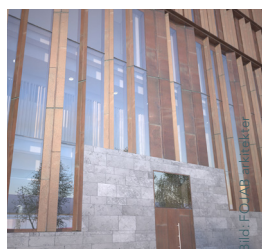
Specialfastigheters pågående projekt

> 20 Mkr per 31 mars 2017



Häktet Kronoberg

Renovering och verksamhetsanpassning av häktet
Fastighetsnamn Kronoberg 18
Kund Kriminalvården
Tillkommande yta, LOA/kvm 563



Ny tingsrätt i Lund

Byggnation av ny tingsrätt
Fastighetsnamn Kristallen 1
Kund Domstolsverket
Tillkommande yta, LOA/kvm 10 560



Kriminalvårdsanstalten Haparanda

Säkerhetshöjande åtgärder
Fastighetsnamn Bojan 2
Kund Kriminalvården
Tillkommande yta, LOA/kvm 0



Kronoberg

Ombyggnation kontor
Fastighetsnamn Kronoberg 18
Kund Polismyndigheten
Tillkommande yta, LOA/kvm 0



LVM-hem Gudhemsgården

Om- och tillbyggnad av boendeavdelning och gemensamma utrymmen
Fastighet Gudhem 12:3
Kund SiS
Tillkommande yta, LOA/kvm 292



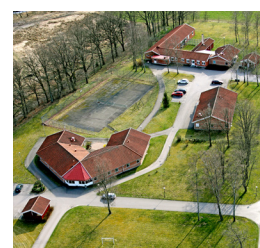
Kriminalvårdsanstalten Hällby

Om- och tillbyggnad
Fastighetsnamn Tumbo-Berga 1:3, 1:5
Kund Kriminalvården
Tillkommande yta, LOA/kvm 290



Kriminalvårdsanstalten Kalmar

Ombyggnation
Fastighetsnamn Ravelinen 1
Kund Kriminalvården
Tillkommande yta, LOA/kvm 0



Ljungaskog ungdomshem

Om- och tillbyggnad av boende- och utbildningslokaler samt nybyggnation av idrottslokal
Fastighetsnamn Ljungaskog 15:28
Kund SiS
Tillkommande yta, LOA/kvm 260



Tysslinge ungdomshem

Lokalanpassning (förändring från anstalt till institution)
Fastighetsnamn Hall 4:4
Kund SiS
Tillkommande yta, LOA/kvm 0



Brättegården ungdomshem

Ombyggnad av boendeavdelningar och gemensamma utrymmen
Fastighetsnamn Brätte 1:2
Kund SiS
Tillkommande yta, LOA/kvm 0



Bärby ungdomshem

Om- och nybyggnad av boendeavdelningar, administration och gemensamma ytor
Fastighetsnamn Funbo-Broby 1:3
Kund SiS
Tillkommande yta, LOA/kvm 1 885

Pågående investeringsprojekt 2017-03-31

Investeringsvolym, Mkr	Beräknad	Varav upparbetad
Total investeringsvolym pågående projekt, Mkr	1 441 (1 283)	62 % (46 %)

Finansförvaltning

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

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's (S&P) har per den 16 december 2016 bekräftat betyget AA+/Stable outlook för företagets långa upplåning och behållit A-1+ för den korta upplåningen.

Den 31 mars 2017 var portföljens snittränta för lån och derivat 0,85 (1,42) procent och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,8 (2,3) år. Kapitalbindningstiden var 3,1 (2,9) år och med hänsyn till outnyttjade kreditlöften var kapitalbindningstiden 3,9 (3,8) år.

Värdeförändringar i finansiella instrument sedan årsskiftet uppgick till -28 (-80) Mkr som hänförs till värdeförändring i ränte- och valutaderivat med -22 (-78) Mkr och elterminer med -6 (-2) Mkr.

Placering har gjorts i sju säkerställda bostadsobligationer med AAA-rating på mellanlång löptid. För att minska ränterisken i placeringarna har räntederivat ingått. Instrumenten marknadsvärderas på balansdagen där värdeförändringen för obligationerna redovisas över finansnettot och värdeförändringen för derivaten redovisas i posten "värdeförändringar finansiella derivat".

Lånefaciliteter, nominellt belopp, Mkr

	Låneram		Utnyttjat	
	2017-03-31	2016-03-31	2017-03-31	2016-03-31
Deposition enligt CSA	-	-	-44	-45
Garanterade kreditlöften	4 750	4 250	-253	-397
Företagscertifikat	4 000	4 000	3 250	2 711
MTN-program	13 000	13 000	9 000	9 023
Private Placements	956	500	646	190
Repolån	900	500	-	109
Placering	-1 000	-500	-900	-500
Totalt	22 606	21 750	11 699	11 099

Finansnettots sammansättning, Mkr

	2017-03-31	2016-03-31
Räntekostnad lån	-28,6	-27,1
Valutakurs förändring på utländsk upplåning	7,3	64,5
Räntenetto derivat	-1,0	-11,6
Kursdifferens placeringar	-2,9	6,7
Övriga ränteintäkter och kostnader	3,5	0,2
Operativt finansnetto	-21,7	32,7
Övriga finansiella kostnader	-2,2	-3,5
Aktiverad räntekostnad projekt	0,2	0,2
Redovisat finansnetto	-23,7	29,4
Värdeförändring finansiella derivat	-27,9	-79,9
Totalt finansnetto	-51,6	-50,5

Förfallostruktur för räntebindning och kapitalbindning, Mkr

År	Kapitalbindning, Lån	Räntebindning, Lån	Räntebindning, Derivat	Räntebindning, Summa
2017	4 301	6 698	-1 391	5 307
2018	1 675	800	1 306	2 106
2019	1 852	1 050	-242	808
2020	1 120	400	307	707
2021	1 700	1 700	306	2 006
2022	500	500	-	500
2023	447	447	-256	191
2024	230	230	-130	100
2025	500	500	-	500
2026	374	374	-	374
2027	-	-	-	-
2028 och senare	180	180	100	280
Summa	12 879	12 879	0	12 879

Finansiella instrument värderade enligt verkligt värde, Mkr

	Priser noterade på en aktiv marknad (Nivå 1)	Värdering baserad på observerbar data (Nivå 2)	Värdering baserad på annan observerbar data (Nivå 3)	Summa
2017-03-31 (2016-03-31)				
Bostadsobligationer	946 (528)	- (-)	- (-)	946 (528)
Totalt finansiella placeringar	946 (528)	- (-)	- (-)	946 (528)
Ränteswap	- (-)	-38 (-51)	- (-)	-38 (-51)
Räntevalutaswap	- (-)	-14 (-)	- (-)	-14 (-)
Elterminer	-3 (-18)	- (-)	- (-)	-3 (-18)
Totalt finansiella derivat	-3 (-18)	-52 (-51)	- (-)	-55 (-69)

Nivå 2 av verkligt värde värderas utifrån diskontering av framtida kassaflöden som är baserad på observerbar data avseende ränte- och valutaswappar.
För ytterligare förklaring se årsredovisning not 1.

Redovisat värde per kategori

	2017-03-31		2016-03-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Checkkredit	-	-	-	-
Depositioner enligt CSA-avtal	-	-	-	-
Företagscertifikat	3 252	3 254	2 711	2 712
Obligationer i fast ränta	6 003	6 300	6 128	6 496
Obligationer i rörlig ränta	2 997	2 996	2 895	2 897
Finansiella skulder omräknade till balansdagens kurs				
Realränteobligationer	180	180	177	177
Obligationer i utländsk valuta	447	468	-	-
Totalt	12 879	13 198	11 911	12 282

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

	Jan-mars 2017	Jan-mars 2016	Helår 2016
Hysesintäkter	437	395	1 721
Övriga intäkter	25	23	160
Nettoomsättning	462	418	1 881
Driftkostnader	-114	-109	-497
Avskrivningar i förvaltningsfastigheter	-149	-133	-590
Bruttoresultat	199	176	794
Central administration	-14	-14	-61
Resultat fastighetsförsäljningar	0	0	49
Rörelseresultat	185	162	782
Resultat från finansiella investeringar			
Finansnetto	-51	-46	-116
Resultat efter finansiella poster	134	116	666
Bokslutsdispositioner	-	-	-66
Skatt på årets/periodens resultat	-30	-26	-132
Årets/periodens resultat	104	90	468

Balansräkning i sammandrag

	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14 889	13 268	14 904
Övriga anläggningstillgångar	1 550	2 028	1 686
Summa anläggningstillgångar	16 439	15 296	16 590
Summa omsättningstillgångar	481	450	319
Summa tillgångar	16 920	15 746	16 909
Eget kapital	1 045	984	941
Obeskattade reserver	1 380	1 217	1 380
Räntebärande skulder	12 879	11 911	12 861
Icke räntebärande skulder	1 616	1 634	1 727
Summa eget kapital och skulder	16 920	15 746	16 909

Övriga uppgifter

Risker

Specialfastigheter berörs av risker som vi valt att gruppera som affärsrelaterade, operativa, finansiella, legala och miljörelaterade risker. Affärsrelaterade risker kopplas till företagets strategiska inriktning, operativa risker till det löpande operativa arbetet och finansiella främst till exponeringen för ränterisker. Legala risker kopplas till förändringar inom det legala området som skulle kunna påverka vår affärsverksamhet, exempelvis ändrad lagstiftning och ändrade myndighetskrav. Miljörelaterade risker berör exempelvis miljöpåverkan, så som utsläpp eller annan påverkan på mark, i luft och vatten. Riskhanteringsarbetet höjer säkerhetsmedvetenheten inom hela Specialfastigheter och ger oss förbättrad kontroll och uppföljning. Mer information kring våra risker finns beskrivet i vår Årsredovisning 2016, sid 52-55.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 "Delårsrapportering".

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer, om ej annat anges nedan, med de redovisningsprinciper som användes vid upprättandet av den senaste årsredovisningen. Moderbolaget, Specialfastigheter Sverige AB, tillämpar RFR 2 Redovisning för juridisk person.

Ändrade redovisningsprinciper

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

Segmentsredovisning

Våra affärsområden är en organisatorisk indelning för att ge god kundservice. Det sker numera ingen ekonomisk resultatuppföljning per affärsområde och därför har vi valt att ta bort dem som segment.

Fastighetsvärdering

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

het i värderingen beroende på vilken nivå som används vid värderingen.

Specialfastigheter använder Nivå 3 där osäkerheten är störst då det inte finns tillräckligt med transaktioner/marknadsinformation för att använda annan nivå:

Nivå 1 Noterade priser på aktiva marknader

Nivå 2 Andra observerbara data än de i nivå 1

Nivå 3 Icke-observerbara data

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Linköping den 24 april 2017
Specialfastigheter Sverige AB

Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för revisorernas granskning.

Kontaktpersoner

Åsa Hedenberg

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

Kristina Ferenius

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

Planerade rapporttillfällen

Delårsrapport januari-juni	12 juli 2017
Delårsrapport januari-september	19 oktober 2017

Information

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande nettolåneskuld i relation till utgående värde förvaltningsfastigheter.

Direktavkastning, %

Driftöverskott dividerat med förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde.

Driftöverskott, Mkr

Intäkter från fastighetsförvaltning minus fastighetskostnader.

Eget kapital, Mkr

Redovisat eget kapital.

Förvaltningsresultat, Mkr

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

Gröna bilagor

Specialfastigheters gröna bilagor (också kallade gröna hyresavtal) är en standardmall för minskad miljöpåverkan från lokaler utvecklad av Fastighetsägarna Sverige. Avtalet beskriver vad som är hyresvärdens ansvar, vad som är hyresgästens ansvar och vad som är gemensamt ansvar och tydliggör vilka åtgärder hyresgäst och hyresvärd kommit överens om för att minska miljöpåverkan inom information och samverkan, energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

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

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

LOA, kvm

Beräknad uthyrningsbar lokalarea i kvadratmeter.

Operativt finansnetto, Mkr

Räntekostnader minus ränteintäkter under året.

Räntetäckningsgrad, kassaflödesbaserad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader, värdeförändringar och resultat fastighetsförsäljningar, dividerat med finansiella kostnader exklusive värdeförändringar finansiella derivat.

Soliditet, %

Justerat eget kapital på balansdagen i procent av balansomslutningen.

Säkerhetsfastigheter

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

Uthyrningsgrad, %

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

Visselblåsning

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

Växthusgas

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

Överskottsgrad, %

Driftöverskott dividerat med intäkter från fastighetsförvaltning.

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

Adresser

Specialfastigheter Sverige AB

Organisationsnummer:
556537-5945

Linköping huvudkontor (säte)

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

Stockholm huvudkontor (delat)

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

Göteborg

Besöksadress: Aminogatan 34
431 53 Mölndal
Telefon: 010-788 62 00

Lund

Box 4017, 227 21 Lund
Besöksadress: Traktorvägen 6, Lund
Telefon: 010-788 62 00
Fax: 046-12 93 21

Sundsvall

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

Örebro

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

info@specialfastigheter.se
www.specialfastigheter.se

[www.linkedin.com/company/
specialfastigheter-sverige-ab](https://www.linkedin.com/company/specialfastigheter-sverige-ab)



