



NYFOSA

Q1

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-MARS 2021

PERIODEN JANUARI–MARS 2021

- Intäkterna uppgick till 571 MSEK (430), en ökning med 33 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 421 MSEK (344), en ökning med 22 procent.
- Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar och skatt i joint venture uppgick till 283 MSEK (260), en ökning med 9 procent.
- Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie uppgick till 1,15 SEK (1,20), en nedgång med 4 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 639 MSEK (659).
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 3,46 SEK (3,80).

NYCKELTAL

	Jan-mar		Senaste	Helår
	2021	2020	4 kv	2020
Intäkter, MSEK	571	430	2 177	2 035
Driftnetto, MSEK	360	282	1 493	1 415
Överskottsgrad, %	63,0	65,8	68,6	69,5
Förvaltningsresultat, MSEK	420	344	1 410	1 334
— per aktie, SEK	2,28	1,98	7,64	7,35
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint venture, MSEK	286	260	1 173	1 145
— per aktie, SEK	1,55	1,50	6,36	6,31
Resultat efter skatt, MSEK	638	659	2 204	2 225
— per aktie efter utspädning SEK	3,46	3,80	11,94	12,25
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	212	209	1 258	1 254
— per aktie, SEK	1,15	1,20	6,82	6,91
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	5,7	3,5	3,8
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	30 605	24 782	30 605	29 411
Substansvärde EPRA NRV på balansdagen, MSEK	15 496	11 769	15 496	14 744
— per aktie, SEK	83,99	71,18	83,99	79,91
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	56,5	55,3	56,5	56,9

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I februari avyttrades en handelsfastighet för 220 MSEK.
- I mars tecknades ett 12-årigt hyresavtal för etablering av en ny produktionsanläggning i Eskilstuna. Uthyrningen omfattar initialt 14 tusen kvm med planerad utökning till totalt cirka 70 000 kvm.
- I mars genomfördes en bytesaffär omfattande förvärv av fem fastigheter för 657 MSEK och avyttring av två projektfastigheter för 477 MSEK.
- Efter kvartalets slut meddelade Nyfosa att bolaget har upprättat ett grönt finansieringsramverk och överväger emission av grönt obligationslån samt offentliggjorde ett villkorat återköpserbjudande av bolagets utestående obligation.
- Efter kvartalets slut meddelade Nyfosa beslutet att långsiktigt bygga upp en diversifierad fastighetsportfölj på den finska fastighetsmarknaden tillsammans med Brunswick Real Estate.

KOMMENTAR FRÅN VD

Under årets första kvartal visade Nyfosa fortsatt stabilitet med positiv nettouthyrning och starka nyckeltal. I mars genomförde vi en uthyrning i Eskilstuna för en unik etablering inom svensk batteriindustri. Det kinesiska bolaget Senior ska växa sin verksamhet för att skapa Europas största produktionsanläggning för leveranser bland annat till Northvolt. Naturligtvis är det väldigt positivt att Nyfosa kan bidra till en sådan satsning i Sverige där vi blir en viktig pusselbit för fortsatt utbyggnad av Seniors verksamhet.

I april tog vi ännu ett steg för att bygga kassaflöde och värde. Vi går nu in i Finland som idag saknar en opportunistisk aktör som Nyfosa. Vår bedömning är att det finns goda möjligheter för bra affärer. Ambitionen är att bygga upp en diversifierad fastighetsportfölj med hållbar profil på den finska marknaden och nå ett fastighetsvärde om 7 MDSEK inom fem år. Genom samarbete med Brunswick Real Estate som redan är etablerade i Finland har vi en kort startsträcka.

Vi fortsätter som vi alltid har gjort genom att göra affärer där vi ser möjligheter. En stark bank- och kapitalmarknad ger möjlighet att fortsätta växa lönsamt. Med ett grönt finansiellt ramverk på plats skapar vi dessutom möjligheter till olika former av grön finansiering samtidigt som det ger oss ytterligare ett verktyg i vårt hållbarhetsarbete.

Stina Lindh Hök, VD



"Positiv nettouthyrning och starka nyckeltal"

NYFOSA HYR UT TILL SENIOR FÖR UNIK ETABLERING INOM SVENSK BATTERIINDUSTRI



Nyfosa har tecknat ett 12-årigt hyresavtal med Shenzhen Senior Technology Material som storsatsar i Sverige med produktionsanläggning inom batteriindustrin. Bolaget hyr initialt 13 900 kvm i en av Nyfosas industrifastigheter i Eskilstuna med avsikt att utöka produktionsytan till totalt cirka 70 000 kvm. Den moderna industri-anläggningen blir en av Europas största fabriker för separatorfilm för litiumbatterier och kommer att leverera till bland annat Northvolt. Nyfosa har aktivt deltagit i samtalen med Senior och Eskilstuna kommun om etableringen i Sverige, som är bolagets första investering i en europeisk produktionslinje.

Nyfosa ska vara det fastighetsbolag i Sverige som är bäst på att skapa värde

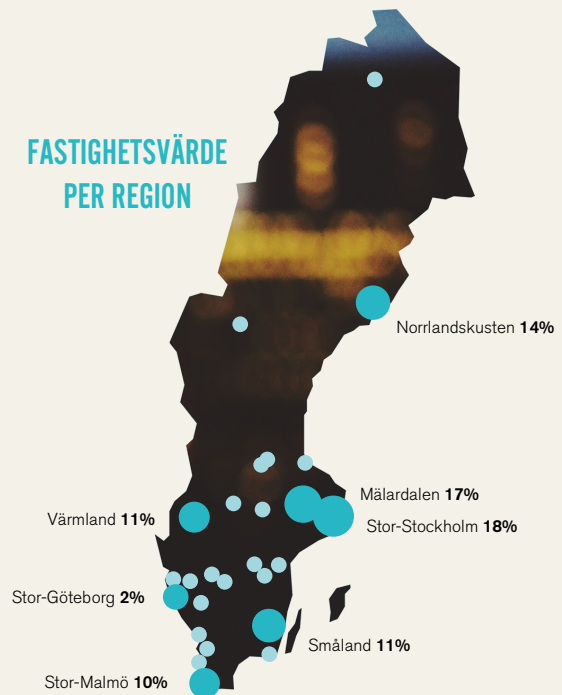
AFFÄRSIDÉ

Nyfosa ska med sitt opportunistiska förhållningssätt och sin snabbfotade, marknadsnära och modiga organisation skapa värde genom att bygga hållbara kassaflöden och ständigt utvärdera nya affärsmöjligheter.

STRATEGI

- Attrahera och utveckla de bästa medarbetarna.
- Vara aktiv på transaktionsmarknaden.
- Prioritera kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner.
- Med hållbarhet addera värde till portföljen.
- Agera långsiktigt och nära hyresgästerna.

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



Totalt fastighetsvärde 30 605 MSEK per 31 mars 2021

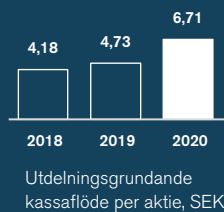
Nyfosas fastigheter är fördelade över hela Sverige och är i huvudsak belägna i tillväxtkommuner och vid transportknutpunkter.

FINANSIELLT MÅL

Årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent.

Måluppfyllelse 2020:

+42%

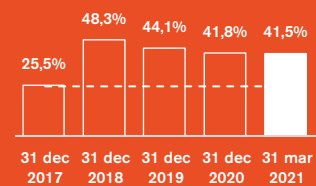


UTDELNINGSPOLICY

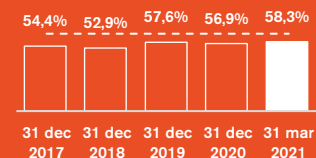
Minst 40 procent av det utdelningsgrundande kassaflödet distribueras till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter och kan bestå av sakutdelning, återköp eller kontant utdelning.

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

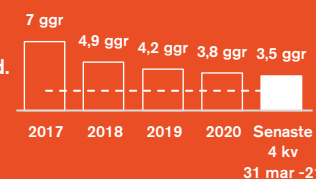
Soliditet.
Långsiktigt minst 25 procent.



Belåningsgrad.
Ej över 65 procent.



Räntetäckningsgrad.
Långsiktigt minst 2 ggr.



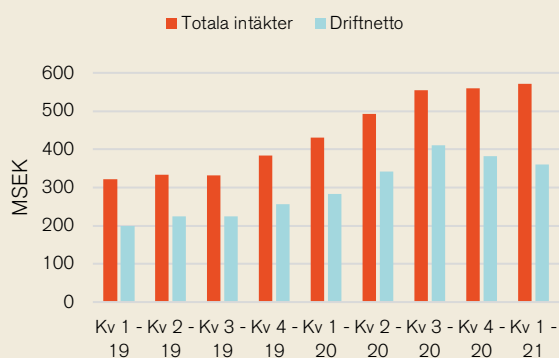
RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-mar		Senaste	Helår
	2021	2020	4 kv	2020
Hyresintäkter	566	425	2 141	2 001
Övriga fastighetsintäkter	5	5	35	35
Totala intäkter	571	430	2 177	2 035
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-128	-83	-369	-324
Underhållskostnader	-37	-31	-146	-140
Fastighetsskatt	-26	-19	-100	-93
Fastighetsadministration	-20	-14	-68	-63
Driftnetto	360	282	1 493	1 415
Centraladministration	-35	-30	-138	-132
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	3	1	-24	-26
Andel i joint ventures resultat	188	135	457	404
Finansiella intäkter och kostnader	-95	-44	-378	-327
Förvaltningsresultat	420	344	1 410	1 334
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures	286	260	1 173	1 145
Värdeförändring fastigheter	322	480	905	1 063
Värdeförändring finansiella instrument	2	-1	4	1
Resultat före skatt	744	824	2 319	2 399
Skatt	-106	-164	-115	-174
Resultat	638	659	2 204	2 225
Resultat per aktie före utspädning, SEK	3,46	3,80	11,95	12,25
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	3,46	3,80	11,94	12,25

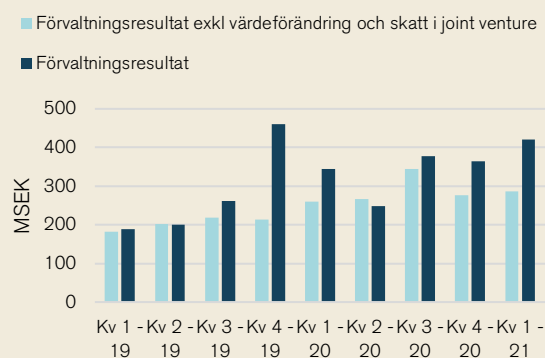
RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

MSEK				
Resultat	638	659	2 204	2 225
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Totalresultat	638	659	2 204	2 225

INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER KVARTAL



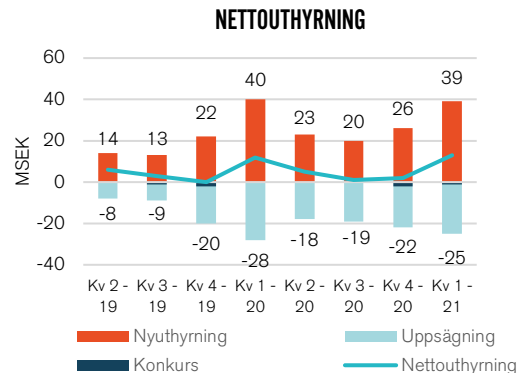
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KVARTALET JANUARI-MARS 2021

Nettouthyrningen uppgick till +13 MSEK. Nyuthyrningar gjordes för totalt 39 MSEK, uppsägning för avflytt uppgick till 25 MSEK. Konstaterade konkurser uppgick till 1 MSEK. Omförhandlingsnettot uppgick till +9 MSEK. Genomsnittlig återstående kontraktslängd uppgick till 3,7 år. Nyfosa har en väldiversifierad hyresgästlista med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 13 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 214 hyresavtal. Av totala hyresintäkter bidrar skattefinansierade hyror med 27 procent.



Den pågående pandemin har även detta kvartal påverkat bolagets finansiella rapporter i mindre omfattning. Organisationen följer marknadsutvecklingen alltjämt noggrant. Med en framgångsrik förvaltning, låg exponering mot hyresgäster inom besöksnäringen samt en relativt sett låg hyresnivå bibehålls en solid motståndskraft i portföljen. För att bemöta de hyresgäster som haft betalningssvårigheter med anledning av pandemin har kvartalsbetalningar av hyror lagts om till månadsbetalningar eller avbetalningsplaner. Även omförhandling av hyresavtal har genomförts, med förlängda kontrakt kombinerat med initial hyresrabatt. För årets första och andra kvartal återupptogs regeringens stödpaket för lokalhyror. Avtalad rabatt hänförligt till stödpaketet kommer liksom tidigare att redovisas inom hyresintäkter i Resultaträkningen.

Hyresförlusterna var i nivå med ett normalt kvartal före pandemin. Av annonserade hyror för det andra kvartalet 2021, med förfall den 31 mars 2021, hade 97 procent reglerats per den 16 april 2021, vilket inte avviker väsentligt från ett normalt kvartalsbokslut.

Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna uppgick till 571 MSEK (430), vilket är en ökning med 141 MSEK, motsvarande 33 procent. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten. Den totala uthyrningsbara ytan per den 31 mars 2021 uppgick till 2 471 tusen kvm (2 222) och den ekonomiska uthyrningsgraden för kvartalet uppgick till 92,4 procent (91,3).

Driftnettot för kvartalet uppgick till 360 MSEK (282) och överskottsgraden till 63,0 procent (65,6). Den lägre överskottsgraden förklaras främst av högre driftskostnader för uppvärmning och snöröjning jämfört med samma kvartal 2020, vilket var ett onormalt varmt och snöfattigt första kvartal.

Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 35 MSEK (30). Ökningen förklaras främst av tillväxt i fastighetsportföljen.

Resultat från andelar i joint ventures om 188 MSEK (135) utgör Nyfosas andel av kvartalets resultat i Söderport. Förvaltningsresultatet från Söderport uppgick till 54 MSEK (51). Omvärdering av fastighets- och derivatvärden påverkade resultatet med 181 MSEK (119).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -95 MSEK (-44). Ökningen följer av ökad nettoskuld.

Förvaltningsresultatet uppgick till 420 MSEK (344). Exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick förvaltningsresultatet till 286 MSEK (260).

Värdeförändringar

Omvärdering av fastigheter uppgick till 322 MSEK (480) och påverkades främst av den positiva nettouthyrningen och förändrade avkastningskrav. Med fortsatt låga räntenivåer fortsätter fastigheter att utgöra ett attraktivt investeringsslag och den begränsade tillgången till fastigheter på marknaden gör att avkastningskraven nedjusterades marginellt.

Skatt

Skattekostnaden för kvartalet uppgick till -106 MSEK (-164). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 20,6 procent beror främst på att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa. Den effektiva skatten uppgick till -14,2 procent (-20,0).

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	31 mar		31 dec
	2021	2020	2020
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	30 605	24 782	29 411
Tillgångar med nyttjanderätt	171	182	163
Andelar i joint ventures	2 104	1 947	1 916
Derivat	5	1	3
Övriga anläggningstillgångar	2	1	2
Summa anläggningstillgångar	32 887	26 913	31 495
Kortfristiga fordringar	204	131	99
Likvida medel	552	966	312
Summa omsättningstillgångar	756	1 097	412
SUMMA TILLGÅNGAR	33 643	28 011	31 907
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	13 971	11 769	13 333
Långfristiga räntebärande skulder	16 921	12 717	16 127
Skulder avseende nyttjanderätt	165	176	158
Övriga långfristiga skulder	20	17	19
Uppskjutna skatteskulder	855	770	760
Summa långfristiga skulder	17 960	13 679	17 064
Kortfristiga räntebärande skulder	931	1 951	928
Övriga kortfristiga skulder	782	612	582
Summa kortfristiga skulder	1 713	2 562	1 510
Summa skulder	19 673	16 241	18 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 643	28 011	31 907

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

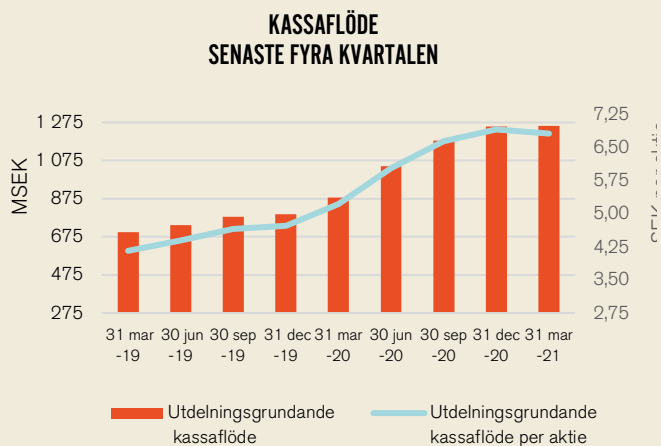
MSEK	31 mar		31 dec
	2021	2020	2020
Ingående eget kapital	13 333	9 781	9 781
Transaktioner med ägare			
Emission/återköp av teckningsoptioner	0	0	0
Nyemission	0	1 329	1 327
Summa transaktioner med ägare	0	1 329	1 327
Totalresultat	638	659	2 225
Utgående eget kapital	13 971	11 769	13 333

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

MSEK	Jan-mar		Senaste	Helår
	2021	2020	4 kv	2020
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	420	344	1 410	1 334
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-178	-128	-419	-368
Utdelning från innehav i joint ventures	0	0	300	300
Betald inkomstskatt	-29	-7	-34	-11
Utdelningsgrundande kassaflöde¹	212	209	1 258	1 254
– per aktie, SEK	1,15	1,20	6,82	6,91
Förändring rörelsefordringar	-21	-33	4	-8
Förändring rörelseskulder	178	139	59	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten	369	315	1 321	1 267
Investeringsverksamheten				
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 025	-4 599	-8 452	-12 026
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	213	-1	3 917	3 703
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-103	-44	-344	-285
Övrigt	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-916	-4 644	-4 879	-8 608
Finansieringsverksamheten				
Nyemission aktier/teckningsoptioner	-1	1 329	-3	1 327
Upptagna låneskulder ²	966	3 407	8 077	10 518
Amortering låneskulder	-178	-29	-4 930	-4 781
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	786	4 707	3 144	7 064
Periodens kassaflöde	240	378	-414	-276
Likvida medel vid periodens början	312	588	966	588
Likvida medel vid periodens slut	552	966	552	312
Erhållna räntor	0	0	0	0
Erlagda räntor	-78	-57	-322	-301

¹ Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

² Periodiserade uppläggningsavgifter hänförligt till upptagna låneskulder har tidigare redovisats inom den löpande verksamheten. Från och med denna delårsrapport har kostnaden återlagts till Upptagna låneskulder inom finansieringsverksamheten för att bättre återspegla kassaflödet. Historiska perioder har räknats om.



Det utdelningsgrundande kassaflödet består av bolagets förvaltningsresultat exklusive poster som inte utgör ett kassaflöde, såsom resultatandel från joint ventures och avskrivningar på inventarier, inklusive erhållen utdelning från innehav i joint ventures samt betald skatt.

Bolagets mål är att uppnå en årlig tillväxt i kassaflödet per aktie med 10 procent.

Den blå linjen i grafen visar tillväxten i kassaflöde per aktie. Jämfört med senaste fyra kvartalen per 31 mar 2020 uppgick tillväxten i kassaflöde per aktie till 31 procent. Förändringen jämfört med senaste fyra kvartalen per 31 dec 2020 förklaras främst av att första kvartalet 2020 hade en onormalt varm och snöfattig vinter.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsportföljen bestod per den 31 mars 2021 främst av kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och lager/logistikfastigheter vid transportknutpunkter i Sverige, vilka tillsammans utgjorde 76 procent av det totala fastighetsvärdet. Under kvartalet kompletterades portföljen med fastigheter för lager-, industri- och grossisthandelsverksamhet i samband med förvärvet av en portfölj från Galjaden Fastigheter AB, till ett värde om totalt 0,9 MDSEK.

Utöver kontors- och lager/logistikfastigheter utgjorde andelen handelsfastigheter 9 procent av det totala fastighetsvärdet. Ytmässigt är de största fastigheterna belägna i handelsplatsen Storheden i Luleå, på Göteborgsvägen i Borås och i Pentagonen i Kungens Kurva. De största hyresgästerna inom kategorin handel är City Gross, Coop och Decathlon. Handelsfastigheterna är i allt väsentligt externhandelsplatser. Uthyrningsgraden uppgick till 95,4 procent och den återstående kontraktslängden till 4,6 år.

Resterande fastigheter i portföljen, de som kategoriseras som Övrigt, genererar hyresintäkter från främst industri-, kontors- och lagerytor. Uthyrningsgraden uppgick till 96 procent och den återstående kontraktslängden till 5,0 år. Skepparen 11 i Karlstad och Öjebyn 119:1 är två av de till ytan största fastigheterna. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Nordic International School och ABB.

Nettouthyrningen under kvartalet uppgick till +13 MSEK, varav konkurser hos hyresgäster utgjorde -1 MSEK. Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar i Grönsta 2:52 i Eskilstuna, Furudal 7 i Stockholm samt Gångjärnet 2 i Karlstad till ett totalt hyresvärde om 14 MSEK.

Nettot av genomförda omförhandlingar och inkomna uppsägningar för omförhandling uppgick till 9 MSEK.

Det totala hyresvärdet på balansdagen uppgick till 2 515 MSEK, varav vakanshyra utgjorde 169 MSEK. Andelen hyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarade 88 procent av totala hyresintäkter. Nyfosa hade 5 725 hyresavtal inklusive 2 387 avtal avseende garage och p-platser. Nyfosa har en väldiversifierad hyresgästlista med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 13 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 214 hyresavtal. Bland de största hyresgästerna finns Telia, Transportstyrelsen, Saab, Försäkringskassan och Arbetsförmedlingen, det vill säga en stor andel företag som bedriver skattefinansierad verksamhet. Av totala hyresintäkter bidrar skattefinansierade hyror med 27 procent.

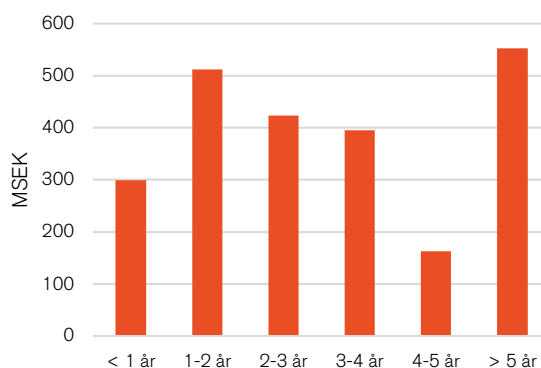
Utöver den helägda fastighetsportföljen ägs 50 procent av andelarna i fastighetsbolaget Söderport, vars fastighetsportfölj har ett totalt värde om 12,3 MDSEK.

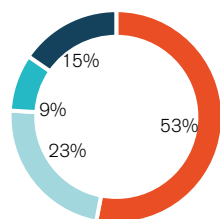
NYCKELTAL FÖR FASTIGHETSPORTFÖLJEN

	31 mar		31 dec
	2021	2020	2020
Fastighetsvärde, MSEK	30 605	24 782	29 411
Hyresvärde, MSEK	2 515	2 132	2 451
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 471	2 222	2 380
Antal fastigheter	385	308	361
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,3	91,5	93,1
Hyreskontraktens återstående löptid, år	3,8	4,1	3,7
Överskottsgrad ¹ , %	71,5	70,2	70,5
Direktavkastning ¹ , %	5,4	5,4	5,4

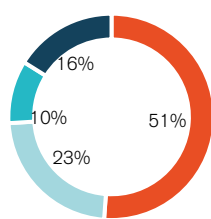
1. Enligt intjäningsförmågan på balansdagen.

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

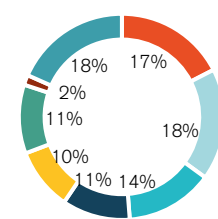


FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI


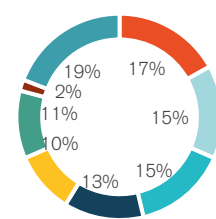
- Kontor, 16 231 MSEK
- Logistik/Lager, 7 013 MSEK
- Handel, 2 649 MSEK
- Övrigt, 4 712 MSEK

HYRESVÄRDE PER KATEGORI


- Kontor, 1 286 MSEK
- Logistik/Lager, 575 MSEK
- Handel, 248 MSEK
- Övrigt, 405 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION


- Mälardalen, 5 341 MSEK
- Stor-Stockholm, 5 373 MSEK
- Norrlandskusten, 4 214 MSEK
- Småland, 3 274 MSEK
- Stor-Malmö, 2 989 MSEK
- Värmland, 3 312 MSEK
- Stor-Göteborg, 479 MSEK
- Övrigt, 5 623 MSEK

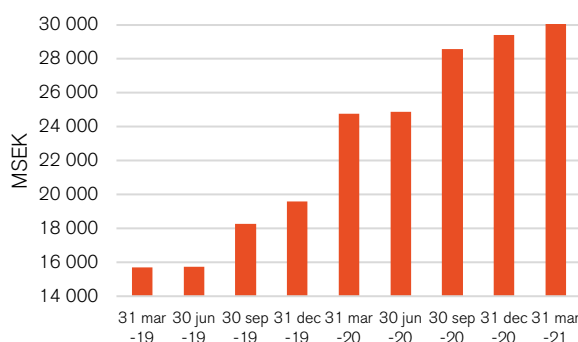
HYRESVÄRDE PER REGION


- Mälardalen, 425 MSEK
- Stor-Stockholm, 368 MSEK
- Norrlandskusten, 370 MSEK
- Småland, 315 MSEK
- Stor-Malmö, 243 MSEK
- Värmland, 268 MSEK
- Stor-Göteborg, 44 MSEK
- Övrigt, 481 MSEK

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

MSEK	1 jan–31 mar		1 jan – 31 dec
	2021	2020	2020
Vid periodens ingång	29 411	19 602	19 602
Förvärvade fastigheter	986	4 654	12 217
Investeringar i befintliga fastigheter	102	44	285
Avyttrade fastigheter	-217	1	-3 756
Realiserad värdeförändring	-3	-1	327
Orealiserad värdeförändring	326	482	737
Vid periodens utgång	30 605	24 782	29 411

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR
Förvärvade fastigheter, januari-mars 2021

Under kvartalet tillträdde en portfölj med fastigheter för lager-, industri- och grossisthandelsverksamhet i samband med förvärvet av en portfölj från Galjaden Fastigheter AB, till ett värde om totalt 0,9 MDSEK.

Vidare genomfördes en bytesaffär innefattande förvärv fem fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 40 tusen kvm till ett värde om 657 MSEK. Det årliga hyresvärdet uppgår till 50 MSEK och hyresavtalen har en genomsnittlig återstående avtalstid på 6,6 år. Fastigheterna är belägna i Uppsala, Norrtälje, och Nacka och består främst av kontor och industri/lager med en mix av olika verksamheter och företag. Uthyrningsgraden är 97 procent. Tillträde sker i maj och november 2021.

Kommun	Antal fastigheter	Kategori	Yta, tusen kvm
Malmö	1	Kontor	5
Linköping, Norrköping, Södertälje, Hudiksvall mfl.	14	Logistik/Lager	42
Sandviken, Märsta, Sollentuna, Malmö	4	Handel	9
Landskrona, Söderköping, Norrköping, Habo, Köping	6	Övrigt	44

Investeringar och större uthyrningar i befintliga fastigheter, januari-mars 2021

Under kvartalet tecknades ett 12-årigt hyresavtal med Shenzhen Senior Technology Material som storsatsar i Sverige med produktionsanläggning inom batteriindustrin. Hyresgästen ska initialt hyra 14 tusen kvm i industrifastigheten Grönsta 2:52 i Eskilstuna, med avsikt att utöka ytan till totalt cirka 70 tusen kvm. Hyreskontraktet gäller från den 1 april 2021. Den moderna industrianläggningen blir en av Europas största fabriker för separatorfilm för litiumbatterier.

Investeringar om 102 MSEK gjordes i den befintliga fastighetsportföljen. Majoriteten av investeringarna avsåg projekt, hyresgästanpassningar samt förbättrande åtgärder kopplade till genomförda uthyrningar. De största pågående investeringarna framgår av tabellen nedan. I Botkyrka uppför vi en ny byggnad åt hyresgästerna Byggmax och Skånska Byggvaror. I Mården 11 i Luleå pågår en totalrenovering och anpassning av lokalerna till Luleå kommun, vilka tecknat ett 10-årigt avtal med inflyttning i januari 2022. I Norr 12:5 i Gävle pågår en renovering och anpassning av lokalerna till den befintliga hyresgästen Försäkringskassan. Projekt i Örebro Kitteln 5 avser renovering av befintliga lokaler, uppgradering av installationer och system samt tillskapande av yta.

Kommun	Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Botkyrka	Genetikern 2	Handel	Byggmax & Skånska Byggvaror	48	32	73	Q3 2021
Luleå	Mården 11	Kontor	Luleå kommun	11	13	68	Q4 2021
Gävle	Norr 12:5	Kontor	Försäkringskassan	6	1	69	Q3 2021
Örebro	Ånsta 20:262	Logistik/lager	Schneider Electronics	6	10	59	Q4 2021

Avyttrade fastigheter, januari-mars 2021

Under kvartalet avyttrades en centralt belägen fastighet i Södertälje till ett värde om 200 MSEK.

Vidare genomfördes en bytesaffär som innebar att Nyfosa avyttrade två fastigheter i Lund och Haninge till ett värde om 477 MSEK. Planändring har påbörjats för bostäder, sammanlagd uthyrningsbar yta uppgår till 27 tusen kvm och ett hyresvärde om 40 MSEK. Uthyrningsgraden för de båda fastigheterna uppgår till 80 procent med en genomsnittlig återstående avtalstid på 3,2 år. Frånträde sker i maj 2021.

AVKASTNINGSKRAV VID VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det vägda direktavkastningskravet för externt värderade fastigheter per den 31 mars 2021 uppgick till 5,92 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 7,70 procent respektive 8,02 procent. Vid föregående värdering den 31 december 2020 var direktavkastningskravet 6,03 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet 7,70 procent respektive för restvärdet 8,02 procent.

Känslighetsanalys – värdeförändring vid ändrade parametrar i värderingen

31 mars 2021	%	MSEK
Förändring driftnetto ¹	+/- 5	+/- 1 078
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25	+/- 1 350
Förändring tillväxtantaganden	+/- 5	+/- 135
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,25	+/- 1 027

1. Enligt intjäningsförmågan.

VÄRDERINGSTEKNIK

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknads förväntningar på värderingsobjektet.

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. För ytterligare information om värderingsmetodiken, se Not 13, i Nyfosa ABs årsredovisning 2020, på www.nyfosa.se.

Varje kvartal tar bolaget in externa, oberoende, fastighetsvärderare för att kvalitetssäkra verkligt värde-värderingen på bolagets fastigheter. Värdering sker kvartalsvis av samtliga fastigheter med undantag för de fastigheter som tillträtts under innevarande kvartal eller fastigheter där undertecknat försäljningsavtal finns, i dessa fall används det överenskomna fastighetsvärdet. Det osäkra omvärldsläget som fortfarande råder med anledning av pandemin har inte påverkat Nyfosas fastighetsvärden nämnvärt, främst på grund av att portföljen har en låg exponering mot hyresgäster inom besöksnäringen och annan verksamhet som markant påverkats av pandemin.

MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER OCH HÅLLBARHETSINITIATIV

Under 2020 gjordes en fokuserad insats för att kartlägga större delen av fastighetsportföljens energiförbrukning och miljöpåverkan samt möjligheter till framtida miljöcertifieringar. Att genomlysna portföljen ur ett certifieringsperspektiv är en viktig del i vår förvaltning. Utöver möjligheten till certifiering av byggnaderna ger genomlysningen värdefull dokumentation om tekniken i byggnaden samt utvärdering av potentialen i energibesparande åtgärder. Detta är användbar information och utgångspunkten för det fortsatta arbetet med hållbarhetsmålen 2021.

Efter kvartalets utgång har Nyfosa upprättat ett grönt finansiellt ramverk och utvärderar förutsättningarna för att emittera ett grönt seniort icke säkerställt obligationslån. Det gröna finansiella ramverket är upprättat i enlighet med Green Bond Principles framtagna av International Capital Markets Association (ICMA) och har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of Green. Mer information finns att läsa på Nyfosas webbplats www.nyfosa.se.

Byggnader med miljöcertifiering

Kommun	Fastighet	Kategori	Certifiering	År för certifiering
Värnamo	Bodarna 2, Gillet 1, Jungfrun 11, Lejonet 11, Vindruvan 4, Vindruvan 15	Kontor och handel	BREEAM In Use Good	2020
Malmö	Byrådirektören 3	Kontor	Miljöbyggnad Brons	2015
Sollentuna	Tackan 9	Kontor	Green Building	2020
Sundsvall	Högom 3:178	Kontor	Green Building	2020
Jönköping	Stensholm 1:754	Kontor	LEED Gold	2018
Gävle	Söder 18:19	Kontor	Miljöbyggnad Silver	2019

I Allbrights årliga granskning av jämställdhet i Sveriges börsnoterade bolag placerades Nyfosa på delad första plats. Allbright kartlägger kontinuerligt näringslivets ledningsgrupper och styrelser för att belysa frågan om en jämställd representation i dessa.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	31 mar
MSEK	2021
Hyresintäkter	2 322
Fastighetskostnader	-597
Fastighetsadministration	-65
Driftnetto	1 660
Centraladministration	-95
Andel i joint ventures resultat	237
Finansiella kostnader	-384
varav tomträttsavgälder	-5,5
Förvaltningsresultat	1 419
Intjäning per aktie, på balansdagen, SEK	7,69

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 31 mars 2021. Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål. Syftet är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av kommande period vad gäller utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer, utöver de indexregleringar som finns i befintliga hyreskontrakt. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan:

- hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt;
- drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder;
- fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärde;
- kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek;
- Nyfosas andel av förvaltningsresultat före värdeförändringar från joint ventures, beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa;
- bedömningen av intjäningsförmåga antar inga finansiella intäkter; och
- finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2021 inklusive periodiserade uppläggningskostnader, totalt 2,21 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder.

ANDELAR I JOINT VENTURES

Nyfosa äger 50 procent av aktierna i fastighetsbolaget Söderport Holding AB ("Söderport"). Resterande del av aktierna ägs av AB Sagax (publ). Samägandet regleras av ett långsiktigt aktieägaravtal som ger ägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av delägarna har bestämmande inflytande. Innehavet klassificeras som Andelar i joint venture och Nyfosas resultatandel i Söderport redovisas inom koncernens förvaltningsresultat. Andelen bidrog med 15,07 SEK per aktie till Nyfosas EPRA NRV på balansdagen.

Söderports fastighetsbestånd består främst av industri samt lager- och kontorsfastigheter vilket i allt väsentligt utgör ett komplement till Nyfosas helägda fastighetsportfölj. Söderport äger fastigheter med ett sammanlagt värde om 12 311 MSEK (11 192). Fastighetsportföljen har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgsområdet. Söderport har ingen egen operativ organisation utan upphandlar fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax. En mindre del av fastighetsförvaltningen upphandlas från Nyfosa.

Söderports driftnetto uppgick till 166 MSEK (163), förvaltningsresultatet till 117 MSEK (111) och nettobelåningsgraden till 48 procent (50). Påverkan av coronapandemin på Söderports verksamhet har varit av begränsad omfattning.

Det totala hyresvärdet för Söderports fastighetsportfölj uppgick till 900 MSEK (839). Hyreskontrakten har en genomsnittlig återstående löptid om 4,7 år (5,0). Total uthyrningsbar yta uppgick till 778 tusen kvm (762). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 94,6 procent (95).

TORSLANDA PROPERTY INVESTMENT AB

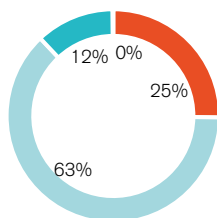
Bolaget Torslanda Property Investment AB (TPI) ägs till 78,4 procent och är således konsoliderad i Söderports finansiella resultat- och balansuppgifter nedan. Minoritetsandelen i TPI, motsvarande 21,6 procent, förklarar varför Nyfosas andel inte motsvarar 50 procent av Söderports resultat och eget kapital.

TPI är en svensk fastighetskoncern som äger och förvaltar kontorsfastigheter i Göteborg och Stockholm. Fastighetsportföljen, vars värde uppgår till 3 225 MSEK (3 024), omfattar 196 tusen kvm (194) uthyrningsbar yta som främst nyttjas som kontorsytor. Uthyrningsgraden är 100 procent (100) och huvudsaklig hyresgäst är Volvo Cars. TPIs aktie är sedan januari 2015 noterad på Nasdaq First North Growth Market.

FINANSIELLA NYCKELTAL SÖDERPORT

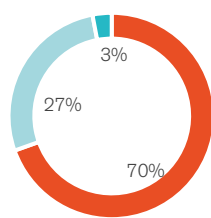
MSEK	Jan-mar		Helår	MSEK	31 mar		31 dec
	2021	2020	2020		2021	2020	2020
Hyresintäkter	213	202	818	Förvaltningsfastigheter	12 311	11 192	11 910
Driftnetto	166	163	679	Likvida medel	211	291	161
Räntenetto	-41	-45	-185	Övriga tillgångar	373	349	338
Förvaltningsresultat	117	111	466	Eget kapital	4 530	4 184	4 136
Värdeförändringar fastigheter och derivat	376	241	594	<i>varav Nyfosas andel</i>	<i>2 104</i>	<i>1 947</i>	<i>1 916</i>
Skatt	-100	-72	-217	Räntebärande skulder	6 330	5 884	6 354
Periodens resultat	394	279	844	Uppskjuten skatteskuld, netto	1 174	967	1 087
<i>Varav Nyfosas andel</i>	<i>188</i>	<i>135</i>	<i>404</i>	Derivat, netto	177	227	221
				Övriga skulder	684	572	612

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



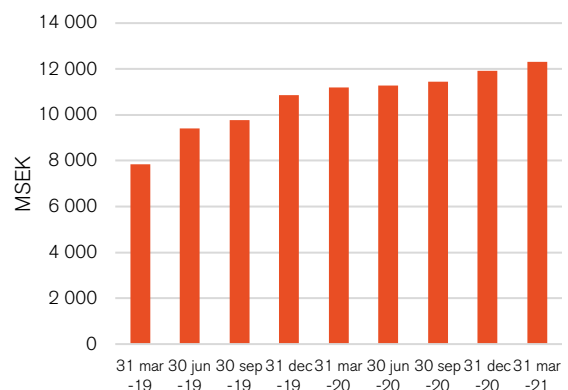
- Kontor, 3 105 MSEK
- Lager, 7 727 MSEK
- Industri, 1 466 MSEK
- Övrigt, 13 MSEK

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



- Stor-Stockholm, 626 MSEK
- Stor-Göteborg, 247 MSEK
- Övrigt, 27 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE



FINANSIERING

Både kredit- och kapitalmarknaden har bedömts som stabila.

Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna samt obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden. På balansdagen uppgick eget kapital till 13 971 MSEK och räntebärande lån från kredit- och kapitalmarknad till 17 946 MSEK, varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet uppgick till 16 446 MSEK och icke-säkerställda obligationslån uppgick till 1 500 MSEK.

Den totala nettobelåningsgraden mot fastigheterna var 56,5 procent (55,3). För att understödja tillväxten har bolaget tre i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Det totala utrymmet i dessa så kallade revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 3 880 MSEK. Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin låneskuld till fasta villkor för att till exempel finansiera nya förvärv. Efter att ha utnyttjat låneutrymmet har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå den outnyttjade andelen av låneutrymmet ökar. På balansdagen hade bolaget utnyttjat 1 822 MSEK av totalt beviljat belopp om 2 367 MSEK mot säkerhet i befintliga fastigheter. För att nyttja resterande 1 513 MSEK inom ramen tas säkerhet först ut i nya förvärvade fastigheter. Utöver de revolverande krediterna har bolaget outnyttjade checkkrediter hos bank uppgående till 200 MSEK.

Sammantaget ger den tillgängliga likviditeten och den starka finansiella ställningen goda förutsättningar för fortsatt tillväxt såväl som motståndskraft mot eventuella negativa effekter från omvärlden. Bolaget följer kontinuerligt likviditeten i verksamheten för att snabbt kunna parera en eventuell negativ påverkan.

Tillgänglig likviditet, 31 mars 2021

MSEK	31 mar		31 dec
	2021	2020	2020
Likvida medel	552	966	312
Outnyttjad revolverande kredit ¹	545	603	896
Outnyttjad checkkredit	200	200	200
Summa	1 297	1 769	1 408

1. På balansdagen outnyttjad, och i förväg beviljad, låneskuld med befintliga fastigheter som säkerhet. Låneskulden är tillgänglig för bolaget på kort varsel.

Revolverande kreditfaciliteter, 31 mars 2021

MSEK	Ram	Beviljat belopp	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Totalt	3 880	2 367	1 822	545

Räntebärande skulder

Under kvartalet tog bolaget i samband med förvärv upp nya tidsbundna lån om totalt 519 MSEK. Nyttjandet av revolverande kreditfaciliteter ökade med netto 321 MSEK. Löpande amorteringar av tidsbundna lån genomfördes om 48 MSEK och amorteringar av revolverande kreditfacilitet i samband med försäljning uppgick till 130 MSEK. Till följd av detta fick bolaget per balansdagen en ränte- och kapitalbindning enligt tabellerna nedan.

Kvartalets förändring i räntebärande skulder

MSEK	Jan-mar		Helår
	2021	2020	2020
Räntebärande skulder vid periodens ingång	17 055	11 282	11 282
Amortering av banklån	-178	-29	-4 781
Emitterade obligationslån	-	-	-
Upptagna banklån	970	3 428	10 583
Förändring upplåningsavgifter	6	-12	-29
Räntebärande skulder vid periodens utgång	17 852	14 665	17 055

Under 2021 förfaller banklån om 690 MSEK. Det finns inga indikationer på att skulderna inte kommer att kunna refinansieras med hjälp av våra nordiska relationsbanker.

Kapitalbindningen i tabellen visar slutförfall av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar.

Ränte- och kapitalbindning, 31 mars 2021

År	Räntebindning ¹		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel	MSEK	Andel
Inom ett år	9 821	55	690	4
1–2 år	1 500	8	5 263	29
2–3 år	1 275	7	2 410	13
3–4 år	5 350	30	9 063	51
4–5 år	0	-	519	3
>5 år	0	-	0	-
Totalt	17 946	100	17 946	100

1. Räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar periodiserade uppläggningsavgifter, vilket förklarar avvikelsen mellan tabell och balansräkning.

Exponering mot ränteförändringar

Nyfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen. Exponeringen mot ränterisken hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande uteslutande räntetak. I känslighetsanalysen nedan framgår den bedömda effekten på resultatet om marknadsräntan förändras och om bolagets genomsnittliga ränta förändras. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i förvaltningsresultatet och förändringar i räntenivåer på marknaden får inte full effekt på bolagets räntekostnader. Den nominella volymen på utestående räntetak uppgick per balansdagen till 8 425 MSEK, vilket motsvarade 47 procent av de räntebärande skulderna.

Känslighetsanalys

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig skuldränta, MSEK	Förändring	31 mar	
		2021	2020
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/- 1 %-enhet	+166/-15	+133/-38
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/- 1 %-enhet	+/-179	+/-147
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1 %-enhet	+/-10	+/-3

1. Med hänsyn till derivatavtal.

2. Dagens snittränta, ökas/minskas med 1 procentenhet. Vid ökning/minskning tas inte hänsyn till eventuella effekter av derivatportföljen.

Varje variabel i tabellen ovan har behandlats för sig och under förutsättning att de andra variablerna förblir oförändrade. Analysen avser skulder mot den helägda fastighetsportföljen och gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa storheterna i nämnda sammanhang.

Nyckeltal räntebärande skulder, 31 mars 2021

	31 mar		31 dec
	2021	2020	2020
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,2	1,3
Genomsnittlig ränta ¹ , %	1,9	2,1	1,9
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,4	0,9	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,6	2,9	2,9
Räntesäkrad andel av skulderna, %	46,9	33,0	49,0
Verkligt värde på derivat, MSEK	5	1	3

1. Räntekostnad exklusive uppläggningskostnader som belastar resultatet över lånets löptid.

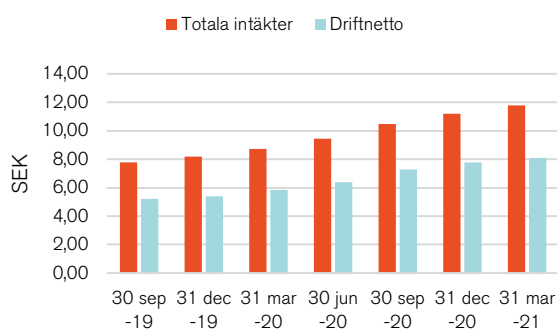
NYCKELTAL

Nedan presenteras nyckeltal för en period omfattande de fyra senaste kvartalens utfall, som Nyfosa anser ger en kompletterande information till investerare och bolagets ledning i deras utvärdering av bolagets prestation. I tabellen presenteras nyckeltal och mått som inte definieras enligt IFRS, därför har även avstämning av nyckeltal presenterats. Vidare återfinns även definitioner på sidan [28] i bokslutskommunikén.

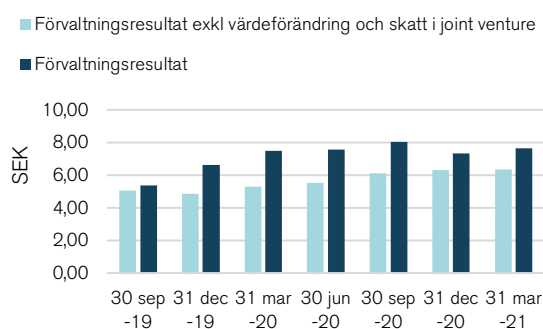
Enligt bolagets nya finansiella mål ska kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital ("Utdelningsgrundande kassaflöde"), visa en årlig tillväxt per aktie om 10 procent. De finansiella riskbegränsningarna är oförändrade och stipulerar att bolaget ska visa en soliditet på minst 25 procent, belåningsgraden ska ej överstiga 65 procent samt uppnå en räntetäckningsgrad på över två ggr.

	Senaste 4 kvartalen per				
	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Intäkter, MSEK	2 177	2 035	1 860	1 637	1 478
Fastighetskostnader, MSEK	-615	-557	-516	-480	-441
Fastighetsadministration, MSEK	-68	-63	-55	-53	-50
Driftnetto, MSEK	1 493	1 415	1 289	1 104	988
Överskottsgrad, %	68,6	69,5	69,3	67,4	66,8
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	30 605	29 411	28 587	24 882	24 782
Aktierelaterade nyckeltal					
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	7,64	7,35	8,05	7,58	7,49
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures, SEK	6,36	6,31	6,11	5,52	5,27
Utdelningsgrundande kassaflöde, per aktie, SEK	6,82	6,91	6,65	6,03	5,21
Resultat per aktie före utspädning, SEK	11,95	12,25	12,80	10,50	11,12
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	11,94	12,25	12,80	10,50	11,12
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie på balansdagen, SEK	83,99	79,91	77,32	72,78	71,18
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie på balansdagen, SEK	79,00	75,33	72,55	67,57	66,11
Substansvärde (EPRA NDV)/Eget kapital per aktie på balansdagen, SEK	75,72	72,27	69,57	65,13	63,79
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	17,1	19,3	20,6	17,4	18,5
Soliditet på balansdagen, %	41,5	41,8	40,5	41,6	42,0
Belåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	58,3	58,0	59,9	61,3	59,2
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	56,5	56,9	56,4	53,2	55,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,8	4,0	4,1	4,5

**INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER AKTIE,
SENASTE FYRA KVARTALEN**



**FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE,
SENASTE FYRA KVARTALEN**



AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

	Senaste 4 kvartalen per				
	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020
Utdelningsgrundande kassaflöde					
Förvaltningsresultat senaste fyra kvartalen, MSEK	1 410	1 334	1 429	1 314	1 267
Avskrivningar på inventarier senaste fyra kvartalen, MSEK	1	1	1	0	0
Periodiserad uppläggningsavgift på låneskulder senaste fyra kvartalen, MSEK	38	35	24	15	7
Resultatandel från joint ventures senaste fyra kvartalen, MSEK	-457	-404	-554	-566	-576
Erhållen utdelning från joint ventures senaste fyra kvartalen, MSEK	300	300	300	300	200
Betald inkomstskatt senaste fyra kvartalen, MSEK	-34	-11	-20	-18	-17
Genomsnittligt antal aktier senaste fyra kvartalen, miljonalt	185	182	177	173	169
Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK	6,82	6,91	6,65	6,03	5,21

Nyckeltalet motsvarar de poster inom förvaltningsresultatet som är kassaflödespåverkande, med tillägg för erhållen utdelning från innehav i joint ventures samt betald skatt. Kassaflödet anges i kronor per aktie.

	På balansdagen				
	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020
Substansvärde					
Eget kapital, MSEK	13 971	13 333	12 836	12 016	11 769
Uppskjuten skatt, MSEK	855	760	806	813	770
Derivat, MSEK	-5	-3	-3	-3	-1
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	587	544	511	488	484
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	89	110	115	114	112
Antal aktier, miljonalt	185	185	185	185	185
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	83,99	79,91	77,32	72,78	71,18
Bedömd verklig uppskjuten skatt, MSEK ¹	-463	-419	-474	-576	-557
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK ¹	-458	-425	-406	-385	-379
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, SEK	79,00	75,33	72,55	67,57	66,11
Uppskjuten skatt, MSEK	-391	-341	-332	-237	-213
Derivat, MSEK	5	3	3	3	1
Uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK	-129	-118	-105	-103	-104
Derivat i JV, Nyfosas andel, MSEK	-89	-110	-115	-114	-112
Substansvärde (EPRA NDV)/Eget kapital per aktie, SEK	75,72	72,27	69,57	65,13	63,79

1. Antaganden som beaktats är att skattemässiga underskottsavdrag förväntas nyttjas under kommande fem år med en nominell skatt om 20,6 procent. Fastighetsportföljen antas realiseras under 50 år, där hela portföljen säljs indirekt via bolag och att köparens avdrag för uppskjuten skatt uppgår till sju procent. Diskonteringsräntan uppgick till tre procent.

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare och värdet kan beräknas på olika sätt beroende av tidsperspektiv och omsättningshastighet i fastighetsportföljen. Substansvärdet EPRA NRV utgår ifrån att bolaget aldrig säljer tillgångar och syftar till att återspegla värdet som krävs för att bygga upp verksamheten igen. Eget kapital i balansräkningen har justerats för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom derivat och uppskjuten skatteskuld, både i Nyfosas balansräkning och Nyfosas andel av derivat och uppskjuten skatt i joint ventures balansräkning. Substansvärdet EPRA NTA antar att bolaget gör fastighetstransaktioner och därmed blir betalningsskyldig för viss skatt. Nyckeltalet utgörs av eget kapital enligt balansräkningen justerat för den del av uppskjuten skatt, både i Nyfosas balansräkning och Nyfosas andel av uppskjuten skatt i joint ventures balansräkning, som marknadsvärderats med hänsyn till hur bolaget de senaste åren faktiskt genomfört fastighetstransaktioner. EPRA NDV utgörs av eget kapital enligt balansräkningen.

	Senaste 4 kvartalen per				
	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 mar 2020	31 mar 2020
Avkastning på eget kapital					
Resultat efter skatt senaste fyra kvartalen, MSEK	2 204	2 225	2 271	1 820	1 881
Genomsnittligt eget kapital senaste fyra kvartalen, MSEK	12 870	11 557	11 036	10 442	10 161
Avkastning på eget kapital, %	17,1	19,3	20,6	17,4	18,5

Nyckeltalet beräknas genom resultat efter skatt för den senaste tolv månadersperioden i relation till genomsnittligt eget kapital under motsvarande period.

	På balansdagen				
	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 mar 2020	31 mar 2020
Soliditet					
Eget kapital, MSEK	13 971	13 333	12 836	12 016	11 769
Totala tillgångar, MSEK	33 643	31 907	31 673	28 876	28 011
Soliditet, %	41,5	41,8	40,5	41,6	42,0

Nyckeltalet beräknas genom att eget kapital sätts i relation till totala tillgångar enligt balansräkningen. Nyckeltalet visar hur stor andel av bolagets tillgångar som finansierats med bolagets eget kapital.

	På balansdagen				
	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020
Belåningsgrad och nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, MSEK	17 852	17 055	17 136	15 249	14 667
Fastighetsvärde, MSEK	30 605	29 411	28 587	24 882	24 782
Belåningsgrad, %	58,3	58,0	59,9	61,3	59,2
Likvida medel, MSEK	552	312	1 012	2 016	966
Nettobelåningsgrad, %	56,5	56,9	56,4	53,2	55,3

Belåningsgraden beräknas genom att räntebärande skulder sätts i relation till fastigheternas värde enligt balansräkningen. Nettobelåningsgraden beräknas genom att nettolåneskulden, dvs räntebärande skulderna med avdrag för likvida medel sätts i relation till fastigheternas värde enligt balansräkningen.

	Senaste 4 kvartalen per				
	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat senaste fyra kvartalen, MSEK	1 410	1 334	1 429	1 314	1 267
Resultatandel i joint venture senaste fyra kvartalen, MSEK	457	404	554	566	576
Avskrivningar senaste fyra kvartalen, MSEK	-1	-1	-1	0	0
Finansiella intäkter och kostnader senaste fyra kvartalen, MSEK	-378	-327	-290	-245	-200
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,8	4,0	4,1	4,5

Räntetäckningsgraden beräknas genom att från förvaltningsresultat exkludera resultatandelar i joint ventures, avskrivningar och finansiella intäkter och kostnader. Nyckeltalet hanterar tomträttsavgälder som en fastighetskostnad, i likhet med tidigare beräkning. Detta sätts i relation till finansiella intäkter och kostnader för att få fram räntetäckningsgraden.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

AKTIEN OCH ÄGARE

Delårsperiodens sista handelsdag, den 31 mars 2021, uppgick det volymviktade medelpriset till 90,49 SEK, vilket motsvarade ett totalt börsvärde på 16 695 MSEK. Nyfosa hade 19 803 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 73,4 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel av	
		Kapital, %	Röster, %
Länsförsäkringar Fonder	17 334 658	9,4	9,4
Swedbank Robur Fonder	14 100 416	7,6	7,6
AB Sagax	13 952 429	7,6	7,6
Handelsbanken Fonder	9 370 467	5,1	5,1
SEB Fonder	7 895 138	4,3	4,3
BlackRock	6 300 933	3,4	3,4
Vanguard	5 443 009	3,0	3,0
Jens Engwall	5 243 857	2,8	2,8
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	4 995 527	2,7	2,7
Norges Bank	4 531 862	2,5	2,5
Övriga	95 332 777	51,7	51,7
Summa	184 501 073	100,0	100,0

ÅRSSTÄMMA

Nyfosas årsstämma för 2021 hålls i Stockholm den 21 april 2021. För mer information om årsstämman, besök www.nyfosa.se.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

Verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Nacka den 21 april 2021

Nyfosa AB (org. nr 559131–0833)

Stina Lindh Hök

Verkställande direktör

FINANSIELL KALENDER

Årsstämma	21 april 2021
Delårsrapport Januari–juni 2021	13 juli 2021
Delårsrapport Januari–september 2021	21 oktober 2021

KONTAKTINFORMATION

Nyfosa AB
Telefon 08 406 64 00
Besöksadress Hästholmsvägen 28
Postadress Box 4044, 131 04 Nacka
www.nyfosa.se

Stina Lindh Hök, VD

Tel: 070 577 18 85
Mail: stina.lindh.hok@nyfosa.se

Ann-Sofie Lindroth, Ekonomichef

Tel: 070 574 59 25
Mail: ann-sofie.lindroth@nyfosa.se

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 april 2021 kl. 07.30 CEST.

NOTER

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen 2020. Upplýsingar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Alla belopp i rapporten anges i miljoner kronor ("MSEK") om inte annat anges. Avrundningsfel kan förekomma i tabeller som summerar flera belopp. Belopp inom parentes avser samma period föregående räkenskapsår. Nyckeltal som avser ett resultat- eller kassaflödesmått, som anges per aktie, är beräknat på ett viktat genomsnittligt antal aktier under den period som avses. Nyckeltal som utgår ifrån ett värde i balansräkningen, som anges per aktie, är beräknat på det antal aktier som fanns på balansdagen.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Värdering av förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Nyfosas förvaltningsfastigheter se not 13 i årsredovisningen för 2020, www.nyfosa.se. Nyfosas fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde, nivå 3 enligt IFRS 13, och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som genomförs löpande och därutöver värderas fastigheterna kvartalsvis av externa oberoende värderare. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspejla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent.

Värdering av skattemässiga underskott

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Nyfosa bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattning som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Nyfosas resultat och ställning såväl positivt som negativt. Från tid till annan har Nyfosa pågående ärenden och dialog med Skatteverket i enskilda beskattningsfrågor. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna. Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpning av dessa redovisningsregler är komplexa. Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta lång tid att få den rätta tillämpningen av lagstiftningen klarlagd i komplexa beskattningsfrågor. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare betraktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Nyfosa följer de lagar och den praxis för beskattning som finns vid varje deklarationstillfälle. Nyfosas bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle. Nyfosa har skattemässiga underskott från tidigare år. Skatteverket har genom omprövningsbeslut under 2018 beslutat att inte medge bolaget fullt avdrag för dessa underskott. Underskotten som är föremål för process uppgår till 1 215 MSEK. Outnyttjat underskott är värderat till 221 MSEK, motsvarande 20,6 procent, i balansräkningen. Nyfosa har inte omvärderat värdet eftersom bedömningen är att det är övervägande sannolikt att yrkade avdrag medges efter domstolsprövning.

Klassificering av förvärv

I redovisningsstandarden IFRS 3 framgår att förvärv ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. Nyfosas bolagsförvärv under 2021 omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

NOT 3 RÖRELSESEGMENT

Nyfosas verksamhet består av ett rörelsesegment, det vill säga att Nyfosas verksamhet består av en affärsverksamhet som ger intäkter och genererar kostnader och vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare som underlag för uppföljning av resultat och för fördelning av resurser.

NOT 4 SKATT

Koncernens effektiva skattesats för delårsperioden uppgick till 14,2 procent (20,0). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 20,6 procent beror på att resultat från andelar i joint ventures utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa men också av att eventuella reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga, samt värdering av skattemässiga underskott.

Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Det totala skattemässiga restvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 13 297 MSEK, vilket innebär att temporära skillnader om 12 934 MSEK inte beaktats i balansräkningen.

Avstämning effektiv skatt, MSEK	%	
Resultat före skatt		745
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6%	-154
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	0,2%	2
Resultat från andelar i joint ventures	5,2%	39
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	0
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	0,7%	5
Övrigt	0,2%	2
Redovisad effektiv skatt	-14,2%	-106

NOT 5 RESULTAT PER AKTIE

I enlighet med årsstämman beslut i maj 2019 infördes ett långsiktigt incitamentsprogram för medarbetare i Nyfosa-koncernen. För inrättandet av programmet beslutade stämman om en riktad emission av högst 1 950 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en ny aktie i Nyfosa AB.

Teckningskursen per aktie baseras på aktiens genomsnittskurs vid tidpunkten för emissionen av teckningsoptionerna och räknas därefter upp eller ned efter Carnegies fastighetsindex (CREX) till september 2022 då den slutligen fastställs. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för juli-september 2022, bokslutskommunikén för 2022 och delårsrapporten för januari-mars 2023, dock längst fram till och med den 10 juni 2023. Av de emitterade teckningsoptionerna har 1 304 300 stycken tecknats, resterande innehas av ett bolag inom koncernen.

Den genomsnittliga börskursen var under kvartalet högre än teckningsoptionernas lösenkurssnitt, vilket gjorde att en marginell utspädningsseffekt uppkom om 0,11 procent. Under perioden "senaste fyra kvartalen" uppkom en utspädningsseffekt på 0,04 procent.

NOT 6 VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

Nyfosa värderar sina finansiella instrument enligt verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde i Balansräkningen beroende på instrumentets klassificering. Finansiella instrument omfattar hyresfordringar, derivat och likvida medel bland tillgångarna och räntebärande skulder, derivat och leverantörsskulder bland skulderna. Samtliga derivat är klassificerade i Nivå 2 enligt IFRS 13 och redovisas till dess verkliga värde i Balansräkningen. Nyfosa har bindande ramavtal, kallade ISDA-avtal, avseende derivathandel, vilka medför att Nyfosa kan kvitta finansiella skulder mot finansiella tillgångar i händelse av motpartens obestånd eller annan händelse, så kallad netting. Ingen kvittning sker för närvarande.

I tabellen nedan framgår verkligt värde på koncernens derivat, vilket återspeglas i Balansräkningen. Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Verkligt värde, MSEK	31 mar		31 dec
	2021	2020	2020
Derivat med positivt värde	5	1	3
Derivat med negativt värde	-	-	-

NOT 7 FINANSIERING

Beträffande förändring av krediter, räntor och villkor för krediter hänvisas till sid 16–17 i delårsrapporten.

NOT 8 EGET KAPITAL

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
17 oktober 2017	Nybildning	-	-	50 000,00	500
21 maj 2018	Delning av aktier	-	99 500	50 000,00	100 000
21 maj 2018	Nyemission	78 814 124,50	157 628 249	78 864 124,50	157 728 249
21 augusti 2018	Nyemission	5 000 000,00	10 000 000	83 864 124,50	167 728 249
17 februari 2020	Nyemission	3 231 412,00	6 462 824	87 095 536,50	174 191 073
9 mars 2020	Nyemission	5 155 000,00	10 310 000	92 250 536,50	184 501 073

NOT 9 NÄRSTÅENDE

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 15 i denna delårsrapport. Söderport förvaltas av AB Sagax, förutom en del av fastighetsförvaltningen som ombesörjs av Nyfosa. Även bolaget TPI som ägs till 78,4 procent av Söderport köper förvaltningstjänster från Nyfosa och Sagax.

Förvaltningsarvoden mellan bolagen baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår totalt till 3 MSEK per år. Koncernen hade per den 31 december 2020 inga fordringar på joint ventures.

Under 2020 tecknade bolaget ett konsultavtal med styrelseledamoten Jens Engwall. Uppdraget omfattar en rådgivande funktion till i första hand bolagets VD, men även att kvarstå som bolagets ledamot i styrelserna i Söderport Holding AB och Torslanda Property Investment AB. Uppdragsavtalet trädde i kraft den 1 mars 2021 och upphör den 31 december 2022. Inget arvode har betalats ut under kvartalet.

NOT 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

I april bildade Nyfosa ett bolag tillsammans med Brunswick Real Estate, med målet att bygga upp ett fastighetsbestånd i Finland om cirka 7 MDSEK inom fem år. Förvärvsfokus kommer vara brett och i linje med Nyfosas verksamhet på den svenska marknaden. Med inriktning på finska regionsstäder inkluderas alla fastighetskategorier förutom bostäder.

I april upprättade Nyfosa ett grönt finansiellt ramverk och utvärderar förutsättningarna för att emittera ett tre-årigt grönt seniorit icke säkerställt obligationslån med rörlig ränta samt offentliggöra ett villkorat återköpserbjudande av bolagets utestående obligation. Med förbehåll för rådande marknadsförhållanden kan en kapitalmarknadstransaktion komma att följa. Emissionslikviden från den tilltänkta transaktionen kommer att användas i enlighet med bolagets nyligen etablerade gröna finansiella ramverk och inkludera finansiering eller refinansiering av gröna tillgångar och investeringar i energieffektiviseringar, samt för återköp av delar av bolagets utestående icke säkerställda obligationer med förfall i maj 2022 och ISIN SE0012569655.

MODERBOLAGET

Nyfosa AB är ett holdingbolag vars verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Bolaget äger 50 procent av andelarna i Söderport Holding AB, som indirekt äger fastigheter för 12,3 MDSEK. Vidare äger bolaget 100 procent av andelarna i Nyfosa Holding AB, som indirekt äger fastigheter för 30,6 MDSEK.

Bolagets organisation består av 67 personer som bedriver fastighetsförvaltning, transaktionsverksamhet och administrativa koncerngemensamma tjänster samt tjänster specifika för det börsnoterade bolaget. Via interna tjänsteleveransavtal tillhandahålls relevanta tjänster till dotterbolag i Nyfosakoncernen.

RESULTATRÄKNING

MSEK	Jan-mar		Helår
	2021	2020	2020
Nettoomsättning	25	17	87
Personalkostnader	-26	-19	-86
Övriga externa kostnader	-13	-12	-42
Avskrivningar	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-14	-13	-42
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	300
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	1 850
Ränteintäkter och liknande resultatposter	30	1	82
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15	-16	-62
Resultat före bokslutsdispositioner	1	-29	2 128
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond	0	7	7
Lämnade/erhållna koncernbidrag	0	0	35
Resultat före skatt	1	-22	2 170
Skatt	-5	0	1
Resultat	-3	-22	2 171

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

BALANSRÄKNING

MSEK	31 mar		31 dec
	2021	2020	2020
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Andelar i joint ventures	412	412	412
Fordringar hos koncernföretag	5 377	90	5 377
Uppskjuten skattefordran	-	-	1
Summa anläggningstillgångar	5 789	503	5 791
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	5 863	9 568	5 239
Övriga kortfristiga fordringar	4	6	8
Kassa och bank	223	151	145
Summa omsättningstillgångar	6 091	9 726	5 391
SUMMA TILLGÅNGAR	11 880	10 228	11 181
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	92	92	92
Fritt eget kapital	8 361	6 174	8 365
Eget kapital	8 453	6 266	8 458
Obeskattade reserver	0	0	0
Obligationslån	1 493	1 487	1 491
Övriga långfristiga skulder	3	8	4
Summa långfristiga skulder	1 496	1 496	1 495
Skulder till koncernföretag	1 865	2 402	1 174
Övriga kortfristiga skulder	62	64	55
Summa kortfristiga skulder	1 931	2 466	1 229
Summa skulder	3 427	3 962	2 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 880	10 228	11 181

ORDLISTA

Avkastning på eget kapital	Resultatet för den senaste tolv månaders perioden i relation till genomsnittligt eget kapital under motsvarande period. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.
Belåningsgrad fastigheter*	Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas värde (i balansräkningen). Syfte: Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Direktavkastning*	Driftnettot enligt intjäningsförmågan i relation till fastigheternas verkliga värde per balansdagen. Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.
Driftnetto*	Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång, såsom driftskostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen. Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter innan avdrag för hyresrabatter i förhållande till hyresvärde vid periodens slut. Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av hyresintäkterna i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.
Fastighet	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Fastighetsvärde	Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen vid periodens utgång. Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt Bolagets balansräkning.
Förvaltningsresultat*	Förvaltningsresultatet utgörs av driftnettot med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansiella intäkter och kostnader. Resultatmålet innehåller inte effekter från värdeförändringar i helägda förvaltningsfastigheter och derivat. Dessa redovisas i ett eget avsnitt i resultaträkningen. Däremot ingår värdeförändringar och skatt i resultatandelen från joint ventures i förvaltningsresultatet.
Hyresintäkt	Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.
Hyresvärde	Hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter för den uthyrda ytan samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan. Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Substansvärde (EPRA NRV)*	Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen. Syfte: Att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter exkluderas därför. Även motsvarande poster av bolagets andel i joint ventures exkluderas i nyckeltalet.

Substansvärde (EPRA NTA)*	Eget kapital med återläggning av derivat och justerat för verklig uppskjuten skatteskuld istället för nominell uppskjuten skatt. Syfte: Att visa nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv, men med antagandet att tillgångarna omsätts. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat exkluderas, men marknadsvärdet på uppskjuten skatt inkluderas. Även motsvarande poster av bolagets andel i joint ventures exkluderas i nyckeltalet.
Substansvärde (EPRA NDV)*	Eget kapital enligt balansräkningen. Syfte: Nyckeltalet visar hur stor andel av bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar.
Nettobelåningsgrad fastigheter*	Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen. Syfte: Nettobelåningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder, men med tillgodohavande på bank beaktat. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.
Nettouthyrning	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.
Revolverande kreditfacilitet	En överenskommelse mellan långgivare och låntagare som ger låntagaren rätt att förfoga över medel, under en viss period och upp till ett visst belopp, och återbetala enligt eget tycke före ett visst datum.
Räntetak	Ett räntesäkringsinstrument där långgivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken.
Räntetäckningsgrad*	Förvaltningsresultat före finansiella intäkter och kostnader, avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader. Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.
Skuldsättningsgrad*	Räntebärande skulder i relation till eget kapital. Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar.
Soliditet*	Eget kapital i relation till totala tillgångar. Syfte: Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Utdelningsgrundande kassaflöde*	Förvaltningsresultatet exklusive poster inom resultatmåttet som inte utgör ett kassaflöde, såsom resultatandel från joint venture och avskrivningar på inventarier, inklusive erhållen utdelning från innehav i joint ventures samt betald skatt. Syfte: Nyckeltalet visar hur mycket kassaflöde som den befintliga fastighetsportföljen generar under bolagets förvaltning samt bolagets utdelningskapacitet.
Uthyrningsbar yta	Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut. Syfte: Visar på den totala area som bolaget har möjlighet att hyra ut.
Vakanshyra	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor. Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.
Överskottsgrad*	Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter. Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

*Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).

NYFOSA

Telefon: +46 8 406 64 00
www.nyfosa.se

Besöksadress: Hästholmsvägen 28
Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka