

FJÄRDE KVARTALET

Q4

NYFOSA AB BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI–DECEMBER

2018

JANUARI–DECEMBER 2018

Intäkter	1 064	MSEK (1031)
Resultat efter skatt	1 615	MSEK (1 215)
Resultat efter skatt per aktie	9,63	SEK (7,24)

OKTOBER–DECEMBER 2018

Intäkter	317	MSEK (247)
Resultat efter skatt	308	MSEK (279)
Resultat efter skatt per aktie	1,84	SEK (1,66)

INNEHÅLL

Kort om Nyfosa	3
Nyckeltal	4
Verksamhetens utveckling	5
Fastighetsbeståndet	7
Andelar i joint ventures	12
Finansiering	13
Övrigt	15
Finansiella rapporter i sammandrag	17
Kvartalsöversikt	22
Noter	23
Moderbolaget	27
Ordlista	29

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Den 23 november noterades Nyfosa på Nasdaq Stockholm, Large Cap
- Efter kvartalets utgång avyttrade Nyfosas joint venture, Söderport, en delägd fastighet i Torslanda
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att ingen utdelning sker till aktieägarna för räkenskapsåret 2018

NYFOSA

Nyfosa är ett transaktionsintensivt och opportunistiskt fastighetsbolag där affären är i fokus. Bolagets affärsidé bygger på ett aktivt deltagande på den svenska transaktionsmarknaden kombinerat med en strategi som innebär att Nyfosa ska vara följsamt med fastighetsmarknadens förändringar, det vill säga som inte begränsas av vare sig fastighetskategori, region, transaktionsstorlek eller innehavstid. Med en flexibel investeringsstrategi, en effektiv och marknadsnära organisation med dokumenterad transaktionsvana samt erfarenhet från att bedöma och värdera risker har Nyfosa goda förutsättningar att skapa och genomföra investeringar i fastigheter eller fastighetsportföljer som ofta ligger vid sidan av den typ av investeringar som andra aktörer föredrar att göra.

AFFÄRSIDÉ

Nyfosa ska vara ett transaktionsintensivt, opportunistiskt fastighetsbolag med stark drivkraft. Nyfosa ska vara följsamt med fastighetsmarknadens förändringar för att alltid hitta de bästa affärerna och ta tillvara affärs-möjligheter där de uppstår.

Vidare ska Nyfosa generera en uthållig och hög avkastning samt vara kassa-flödesdrivet med ambitionen att växa vad avser både kassaflöde och fastighetsbestånd.

STRATEGI

- Vara ständigt aktiv på transaktionsmarknaden och utvärdera nya affärs-möjligheter på ett kreativt sätt
- Fokusera på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner i Sverige
- Utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd
- Vara en pålitlig och lyhörd partner med ett långsiktigt agerande och ett stort etablerat nätverk
- Attrahera de bästa medarbetarna

MÅL & UTDELNINGSPOLICY

- En genomsnittlig årlig tillväxt i resultat och fastighetsbestånd om minst 20 procent upp till ett totalt fastighetsvärde om 25 MDSEK (exklusive andelar i joint ventures).
- Minst 15 procent avkastning på eget kapital över tid, före betald skatt.
- I huvudsak återinvesteras vinsterna i bolaget för att ta tillvara på affärs-möjligheter och uppnå tillväxtmålet om ett totalt fastighetsvärde om 25 MDSEK. Därefter avses en betydande andel av resultatet distribueras till ägarna i form av utdelning, inlösen och/eller återköp av aktier.

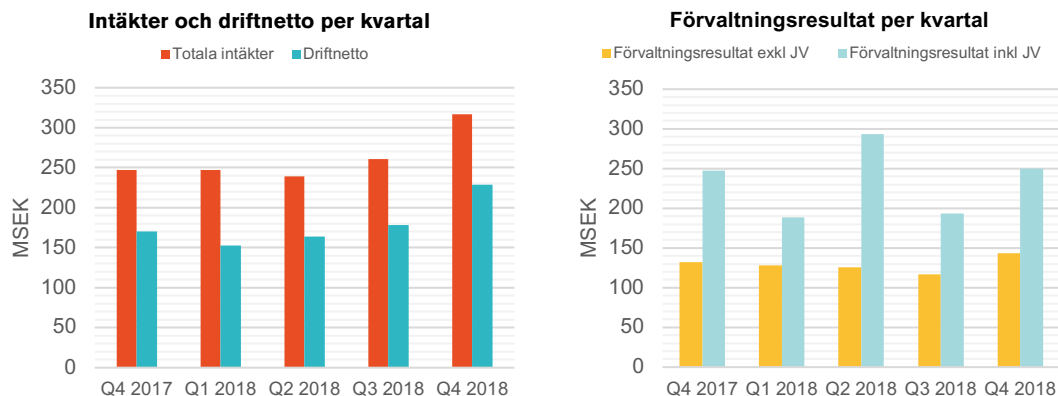
”Noteringen på Nasdaq Stockholm i november markerade starten för Nyfosa som ett självständigt bolag. Vi har en stark balansräkning och goda finansieringsmöjligheter. Efter rekryteringar under fjärde kvartalet av flera nya medarbetare till viktiga funktioner är vi redo att inleda vår expansion. Just nu tittar vi på ett flertal intressanta affärer i olika sektorer. Målet är en årlig tillväxt om 20 procent i resultat och fastighetsbestånd.”

Jens Engwall, VD

NYCKELTAL

	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Intäkter, MSEK	317	247	1 064	1 031
Driftnetto, MSEK	229	170	728	746
Överskottsgrad, %	72,2	68,9	68,4	72,4
Förvaltningsresultat, MSEK	250	249	918	1 013
– per aktie, SEK	1,49	1,48	5,47	6,04
Resultat efter skatt, MSEK	308	279	1 615	1 215
– per aktie före och efter utspädning, SEK	1,84	1,66	9,63	7,24
Kassaflöde från löpande verksamhet, MSEK	126	-46	1 207	477
– per aktie, SEK	0,75	-0,27	7,20	2,84
Avkastning på eget kapital, %			27,2	37,9
Soliditet, %			48,3	25,5
Långsiktigt substansvärde, EPRA/NAV, SEK			55,36	25,64
Belåningsgrad fastigheter, %			52,9	54,4
Fastighetsvärde, MDSEK			15 582	12 090
Intjäningsförmåga, MSEK			834	680

VERKSAMHETENS UTVECKLING



Per den 3 maj 2018 slutfördes bildandet av Nyfosa-koncernen. Från denna tidpunkt upprättas därmed konsoliderade finansiella rapporter. Eftersom verksamheterna historiskt inte har utgjort en koncern enligt IFRS definitioner så finns det inte koncernräkenskaper för perioderna före den 3 maj 2018. Den historiska finansiella informationen för perioderna fram till 3 maj 2018 har därför upprättats som sammanslagna finansiella rapporter. Grund för upprättande av de sammanslagna finansiella rapporterna presenteras i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i den historiska finansiella informationen, som finns tillgängliga i prospekt "Upptagande till handel av aktier i Nyfosa AB på Nasdaq Stockholm", på www.nyfosa.se.

KVARTALET OKTOBER–DECEMBER 2018

Under kvartalet tillträdde två fullt uthyrda fastigheter i Helsingborg. Fastigheterna omfattar 11 tusen kvm uthyrningsbar yta, varav cirka 70 procent består av lager.

Den fastighetsportfölj med kontors-, lager- samt logistikfastigheter till ett totalt värde om 3,6 MDSEK, som tillträdde i september, bidrog med 65 MSEK till driftnettot i det fjärde kvartalet.

Överskottsgraden uppgick till 72,2 procent (68,9). Ökningen förklaras av lägre underhållskostnader jämfört med föregående år.

Sedan den 23 november handlas Nyfosas aktie på Nasdaq Stockholm Large Cap. Kostnader hänförliga till delnings- och noteringsprocessen belastade resultaträkningen med 33 MSEK i kvartalet. Kostnaden för centraladministration uppgick till 16 MSEK (4) och inkluderar kostnader hänförliga till den växande organisationen.

Resultat från andelar i joint ventures om 107 MSEK (116) utgör 50 procent av kvartalets resultat i Söderport. Under kvartalet avyttrade Söderport en delägd lager- och logistikfastighet i Torslanda, Göteborg, vilket gav en positiv effekt på resultatet.

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -40 MSEK (-33). Ökningen följer av ökad nettoskuld.

Skattekostnaden för kvartalet var positiv om 42 MSEK (-87), vilket främst är en effekt av värdering av skattemässiga underskott.

HELÅRET 2018

Intäkter

För helåret 2018 uppgick intäkterna till 1 064 MSEK (1 031), varav hyresintäkter 1 060 MSEK (870 MSEK). Hyresintäkterna ökade med 190 MSEK, motsvarande 22 procent, jämfört med föregående år, vilket främst är ett resultat av en större fastighetsportfölj och avtalade indexuppräknings av hyror. Den totala uthyrningsbara ytan per 31 december 2018 uppgick till 1 577 tusen kvm (1 136) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (89).

Driftnetto

De fastighetskostnader som ingår i driftnettot är främst driftskostnader, såsom värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Därutöver ingår kostnader för underhåll, tomträttsavgifter och fastighetsskatt. Fastighetskostnader uppgick till 300 MSEK (254). Kostnaden för fastighetsadministration, främst kostnader för hyresdebitering, uthyrning, projektledning och marknadsföring, uppgick till 36 MSEK (30). Ökningen av fastighets- och administrationskostnader uppgick till 19 procent, vilket är en följd av en större fastighetsportfölj.

Förvaltningen av portföljen gav ett överskott från driftnettot om 68,4 procent (72,4). Den lägre överskottsgraden förklaras främst av en försäkringsersättning som bolaget erhöll föregående år.

Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 52 MSEK (9). Den växande organisationen förklarar ökningen. Övriga rörelseintäkter och kostnader utgörs i allt väsentligt av kostnader hänförliga till delnings- och noteringsprocessen, totalt 44 MSEK.

Resultat från andelar i joint ventures om 412 MSEK (380) utgör 50 procent av årets resultat efter skatt i Söderport.

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -131 MSEK (-106). Ökningen följer av en ökad nettoskuld. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen per den 31 december 2018 uppgick till 1,6 procent (1,5).

Förvaltningsresultatet exklusive resultat från andelar i joint ventures uppgick till 505 MSEK (634). Det lägre resultatet förklaras främst av att bolaget erhöll en försäkringsersättning under 2017, samt årets engångskostnader för delnings- och noteringsprocessen och en större organisation.

Värdeförändringar

Värdeförändringar i fastigheter uppgick till 800 MSEK (376) varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 658 MSEK (348). Av de orealiserade värdeförändringarna utgjorde 190 MSEK intäktsföring av prisavdrag som erhållits för latent skatt vid förvärv. Övriga värdeförändringar var främst ett resultat av lägre direktavkastningskrav samt genomförda investeringar i befintliga fastigheter.

Skatt

Skattekostnaden för året uppgick till 107 MSEK (180), varav 81 MSEK (145) avser förändringar i uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter. Den effektiva skatten uppgick till 6 procent (15). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 22 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 men också av att reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga, samt värdering av skattemässiga underskott.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

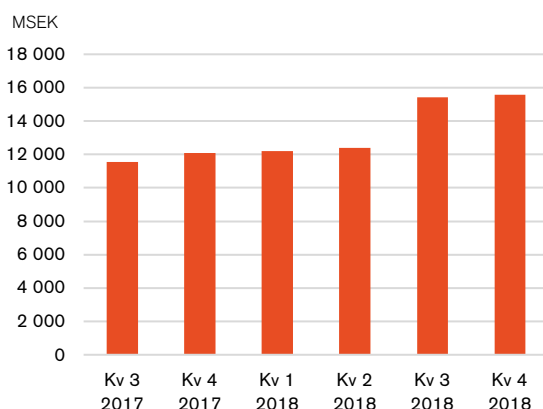
Fastighetsportföljen bestod per den 31 december 2018 främst av kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och lager/logistikfastigheter vid transportknutpunkter i Sverige. Den helägda portföljens värde uppgick till 15 582 MSEK, hade ett hyresvärde på 1 404 MSEK och en uthyrningsbar yta om 1 577 tusen kvm. Därutöver ägs fastigheter till ett värde om 3,8 MDSEK via Söderport, ett joint venture som ägs tillsammans med AB Sagax.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Fastighetsvärdet

MSEK	1 jan– 31 dec	
	2018	2017
Vid periodens ingång	12 090	10 017
Förvärvade fastigheter	3 729	1 745
Investeringar i befintliga fastigheter	194	260
Avyttrade fastigheter	-1 230	-307
Realiserad värdeförändring i resultaträkningen	142	28
Orealiserad värdeförändring i resultaträkningen	658	348
Vid periodens utgång	15 582	12 090

Fastighetsportföljens utveckling



Förvärvade fastigheter, januari–december 2018

Under året utgjordes det största förvärvet av en fastighetsportfölj med kontor i tillväxtkommuner och lager- och logistikfastigheter vid transportknutpunkter i Sverige till ett totalt värde om 3,6 MDSEK.

Fastighetsportföljen utgörs av 51 fastigheter om totalt 460 tusen kvm med en hyresintäkt före avdrag för hyresrabatter om 318 MSEK och en genomsnittlig återstående kontraktstid om 3,4 år. Fastigheterna är belägna i 17 städer i främst mellersta och södra Sverige, bland annat Stockholm, Malmö, Västerås, Borås och Lund. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Speed Logistics, DHL Nordic, Haldex Brake Products och PostNord Sverige.

Under det fjärde kvartalet tillträdde två fastigheter i Helsingborg, som främst innehåller lagerytor.

Totalt förvärvades fastigheter för 3,7 MDSEK under året.

Kommun	Fastighet	Kategori	Yta, tusen kvm	Hyresvärde, MSEK
Falköping	Eldaren 1	Lager	5	4
Södertälje	Tellus 4 ¹	Butik	13	19
SveaReal-portföljen		Kontor, lager/logistik	460	318 ²
Helsingborg	Kniven 9, Revolvern 1	Lager/logistik	11	9
Total			489	350

1. Tidigare delägd genom innehav i joint venture.

2. Hyresintäkt före avdrag för hyresrabatter.

Investeringar i befintliga fastigheter, januari–december 2018

Investeringar om 194 MSEK gjordes i den befintliga fastighetsportföljen under året, där det största projektet är en återuppbyggnad av fastigheten Tyr 8 i Umeå som brandskadades under 2017.

Kommun	Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Yta, Nedlagt totalt, tusen kvm	MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Umeå	Tyr 8	Kontor	Vattenfall	5	88	129	Q2, 2019
Södertälje	Tellus 4	Övrigt	Åhléns	4	26	45	Q2, 2019

Avyttrade fastigheter, januari–december 2018

Under året avyttrade Nyfosa fem fastigheter. Det största frånträdet var fastigheten Kungsängen 15:1 i Uppsala med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 MDSEK.

Kommun	Fastighet	Kategori	Yta, tusen kvm
Möln dal	Anisen 2	Industri	6
Möln dal	Gasmätaren 2	Lager	14
Oskarshamn	Del av Blåbäret 4	Mark	-
Växjö	Postiljonen 2	Mark	-
Uppsala	Kungsängen 15	Kontor	25
Trollhättan	Hjulet 6	Butik	2
Total			47

AVKASTNINGSKRAV VID VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det vägda direktavkastningskravet per 31 december 2018 uppgick till 6,35 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 8,24 procent respektive 8,45 procent. Vid föregående värdering den 30 september 2018 var direktavkastningskravet 6,43 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet 8,33 procent respektive för restvärdet 8,55 procent. Det något lägre direktavkastningskravet förklaras av lägre avkastningskrav för framförallt kontorsfastigheter i attraktiva storstadsregioner.

Känslighetsanalys – värdeförändring vid ändrade parametrar i värderingen

	Förändring, %	31 dec 2018, MSEK
Förändring driftnetto ¹	+/- 5%	+/- 529
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25%	+/- 639
Förändring tillväxtantaganden	+/- 0,5%	+/- 66
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,25%	+/- 488

1. Enligt intjäningsförmågan på balansdagen

VÄRDERINGSTEKNIK

Varje kvartal tar bolaget in en extern, oberoende, fastighetsvärdering för att kvalitetssäkra verkligt värdevärderingen på bolagets fastigheter.

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

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. För ytterligare information om värderingsmetodiken, se Not 13, i prospekt "Upptagande till handel av aktier i Nyfosa AB på Nasdaq Stockholm", på www.nyfosa.se.

PORTFÖLJÖVERSIKT

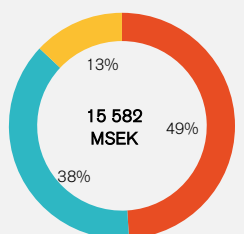
Nedan följer en presentation av nyckeltal för den helägda fastighetsportföljen per den 31 december 2018.

Fastighetsvärde, MSEK	15 582
Hyresvärde, MSEK	1 404
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 577
Antal fastigheter	177
Ekonomisk uthyrningsgrad ¹ , %	92
Hyreskontraktens återstående löptid ¹ , år	4,1
Överskottsgrad ² , %	68,9

1. Beräknad på hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter i förhållande till hyresvärde.

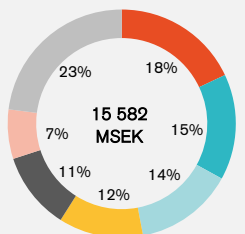
2. Enligt intjäningsförmågan

Fastighetsvärde per kategori



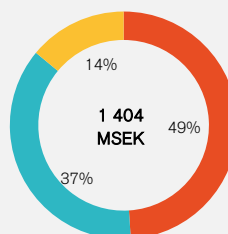
■ Kontor, 7 603 MSEK
■ Logistik/Lager, 6 001 MSEK
■ Övrigt, 1 977 MSEK

Fastighetsvärde per region¹



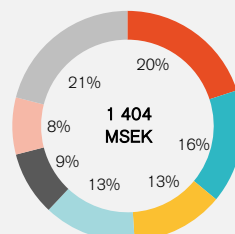
■ Småland, 2 845 MSEK
■ Norrlandskusten, 2 427 MSEK
■ Stor-Stockholm, 2 248 MSEK
■ Stor-Göteborg, 1 762 MSEK
■ Mälardalen, 1 654 MSEK
■ Stor-Malmö, 1 131 MSEK
■ Övrigt, 3 515 MSEK

Hyresvärde per kategori



■ Kontor, 685 MSEK
■ Logistik/Lager, 518 MSEK
■ Övrigt, 200 MSEK

Hyresvärde per region¹



■ Småland, 276 MSEK
■ Norrlandskusten, 219 MSEK
■ Stor-Göteborg, 177 MSEK
■ Stor-Stockholm, 188 MSEK
■ Mälardalen, 124 MSEK
■ Stor-Malmö, 113 MSEK
■ Övrigt, 305 MSEK

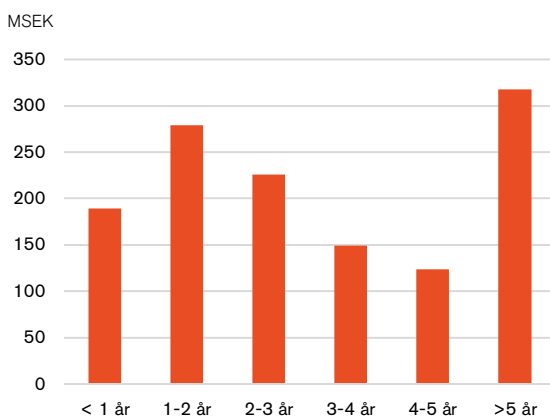
1. Regionindelningen för storstadsregionerna motsvarar SCBs definition

KONTRAKTSSTRUKTUR OCH HYRESGÄSTER

Bolagets affärsinriktning innebär att hyresintäkterna nästan uteslutande härrör från kommersiella hyresavtal.

Per den 31 december 2018 hade Nyfosa 2 612 hyresavtal inklusive avtal avseende garage och p-platser om totalt 888 st. Den viktade genomsnittliga återstående hyrestiden för befintliga hyresgäster uppgår till 4,1 år.

Hyreskontraktens förfallostruktur



Hyresgäster

	Hyresintäkt, MSEK	Andel av totala hyresintäkter, %	Antal kontrakt	Genomsnittlig återstående löptid, år
Telia Sverige AB	41	3	32	3,5
Saab AB	34	3	6	9,7
Förlagssystem JAL AB	25	2	1	7,0
If Skadeförsäkring AB (publ)	21	2	5	8,1
Skf Sverige AB	21	2	1	4,7
V-Tab Aröd AB	21	2	1	21,8
Dsv Solutions AB	20	2	1	8,8
Örnsköldsviks Kommun	20	2	69	4,2
Västra Götalands Läns Landsting	19	1	8	1,8
Volvo Car Corporation	18	1	8	1,1
Övrigt	1 043	81	2 480	3,4
Total	1 285	100	2 612	4,1

1. Hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter.

HYRESVÄRDE, HYRESINTÄKTER OCH UTHYRINGSGRAD

Per den 31 december 2018 bedömdes det totala hyresvärdet för fastighetsportföljen uppgå till 1 404 MSEK, varav vakanshyra utgör 119 MSEK. Nyfosas hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter uppgick till 1 285 MSEK och efter avdrag för hyresrabatter till 1 263 MSEK. Andelen hyresintäkter kopplade till konsumentpris-index (KPI) motsvarar 87 procent av totala hyresintäkter.

Per den 31 december 2018 var fastigheternas totala uthyrningsbara yta 1 577 tusen kvm, varav 1 389 tusen kvm var uthyrt vilket motsvarar 88 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per samma datum till 92 procent.



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	31 dec
MSEK	2018
Hyresintäkter	1 267
Fastighetskostnader	-362
Fastighetsadministration	-32
Driftnetto	872
Centraladministration	-65
Andel i joint ventures resultat	180
Finansiella kostnader	-153
Förvaltningsresultat	834

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 31 december 2018. 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. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetstransaktioner. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i bokslutskommunikén. 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. Tomträttsavgälder ingår med gällande belopp;
- kostnader för centraladministration och marknadsföring 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 december 2018 som uppgick till 1,6 procent.

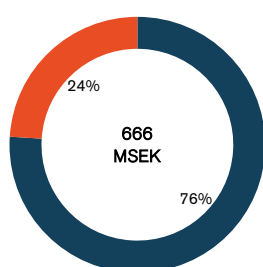
Andelar i joint ventures

Nyfosa äger 50 procent av aktierna i fastighetsbolaget Söderport Holding AB. Söderport ägs tillsammans med AB Sagax (publ), 50 procent vardera, och ägandet 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.

Söderports fastighetsbestånd består främst av industri samt lager- och kontorsfastigheter vilket utgör ett lämpligt komplement till Nyfosas helägda fastighetsportfölj. Söderport äger 69 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 7,7 MDSEK. 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.

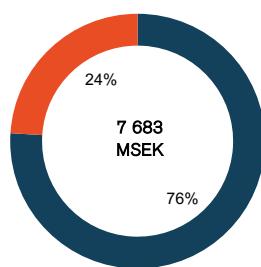
Det totala hyresvärdet för Söderports fastighetsportfölj bedöms uppgå till 666 MSEK. Hyreskontrakten har en genomsnittlig återstående löptid om 5,0 år. Total uthyrningsbara yta uppgick till 686 tusen kvm, varav 662 tusen kvm var uthyrt vilket motsvarar 96,5 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,0 procent.

Hyresvärde per fastighetskategori



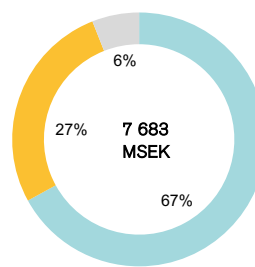
■ Industri, 504 MSEK
■ Kontor, 161 MSEK

Fastighetsvärde per fastighetskategori



■ Industri, 5 830 MSEK
■ Kontor, 1 853 MSEK

Fastighetsvärde per ort



■ Stor-Stockholm, 5 172 MSEK
■ Stor-Göteborg, 2 063 MSEK
■ Övrigt, 448 MSEK

Finansiella nyckeltal Söderport

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter	152	136	585	548
Driftnetto	113	103	441	419
Räntenetto	-36	-40	-156	-162
Värdetförändring fastigheter	130	199	621	560
Värdetförändring derivat	-8	21	56	91
Skatt	-40	-59	-164	-144
Årets/periodens resultat	213	229	854	769
varav Nyfosas andel – motsvarar andelen i resultaträkningen	107	115 ¹	427 ¹	385 ¹

¹ Fram till juni 2018 ägde Nyfosa även andelar i ett annat joint venture, vilket förklarar avvikelser mellan resultatandelen från Söderport och Nyfosas resultaträkning samt Söderports eget kapital och Nyfosas kapitalandel i balansräkningen.

MSEK	31 dec	
	2018	2017
Förvaltningsfastigheter	7 683	6 603
Omsättningstillgångar	96	104
Eget kapital	3 041	2 587
varav Nyfosas andel – motsvarar andelens värde i balansräkningen	1 520	1 294 ¹
Långfristiga skulder	4 823	4 144
varav uppskjuten skatteskuld	679	515
varav derivat	222	328
Kortfristiga skulder	189	188
Antal fastigheter	69	69
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	686	657

FINANSIERING

Nyfosa hade per den 31 december 2018 räntebärande skulder om 8 240 MSEK, vilket motsvarade en belåningsgrad om 52,9 procent. Nyfosas räntebärande skulder består av banklån, med en genomsnittlig ränta om 1,6 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 31 december 2018, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 1,6 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,2 år. Per den 31 december 2018 hade Nyfosa checkkrediter om totalt 200 MSEK, varav 26 MSEK var utnyttjat, samt en revolverande kreditfacilitet om totalt 1 000 MSEK, varav 561 MSEK var utnyttjat.

Eget kapital uppgick till 8 392 MSEK på balansdagen, varav aktiekapitalet till 84 MSEK.

FINANSIELLA BEGRÄNSNINGAR

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 25 procent
- Belåningsgraden ska ej överstiga 65 procent
- Räntetäckningsgraden ska ej understiga två ggr

Nyckeltalen ovan representerar inte finansiella mål utan riskbegränsningar varför det är naturligt för Nyfosa att ha en viss marginal till dessa.

Nyckeltal i låneportföljen

	31 dec	
	2018	2017
Soliditet, %	48,3	25,5
Belåningsgrad, %	52,9	54,4
Nettobelåningsgrad, %	51,6	53,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	7,0
Genomsnittlig ränta, %	1,6	1,5
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,6	1,5
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,2	2,2
Räntesäkrad andel av skulderna, %	54,1	50,7
Verkligt värde på derivat, MSEK	9	4

Förändring i låneportföljen

Under året har nya banklån om 3 556 MSEK tagits upp för att finansiera förvärv av fastigheter respektive refinansiera befintliga fastigheter. Vid frånträden, refinansieringar samt löpande kontraktuella amorteringar reglerades under året totalt 561 MSEK av skulderna. Låneportföljens nettoökning under 2018 uppgick till 1 658 MSEK.

	Jan-dec	
	2018	2017
Räntebärande skulder vid årets ingång	6 582	5 291
Amortering av lån	-1 867	-958
Upptagna lån	3 556	2 205
Förändring upplåningsavgifter	-29	44
Räntebärande skulder vid årets utgång	8 240	6 582

Förfallostruktur

Under första halvåret 2019 förfaller banklån om 858 MSEK till betalning. Nyfosa för löpande dialog med främst de nordiska bankerna för att säkerställa refinansieringsbehovet. Utöver goda möjligheter att refinansiera låneförfallet med nya banklån och/eller genom att utge skuld- eller hybridinstrument på kapitalmarknaden, har bolaget en outnyttjad checkräkningskredit och goda kassaflöden från den löpande verksamheten.

Ränte- och låneförfallostruktur, den 31 december 2018

År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel %	MSEK	Andel %
Inom ett år	4 423	53	858	10
1-2 år	182	2	298	4
2-3 år	1 610	19	2 616	32
3-4 år	800	10	2 393	29
4-5 år	1 275	15	2 125	26
>5 år	-	-	-	-
Totalt	8 290	100	8 290^{1,2}	100

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

2. Avser slutförfall av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar.

Tillgänglig likviditet MSEK	31 dec	
	2018	2017
Likvida medel	192	160
Outnyttjade checkkrediter	174	-
Summa	366	160

Påverkan av ränteförändring

Nyfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen och hanterar ränterisken genom derivatinstrument, för närvarande i första hand räntetak. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Nyfosas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader. Nyfosa har i vissa fall ingått låneavtal som innehåller bestämmelser om räntegolv, vilket innebär att STIBOR 3-månader som lägst kan vara noll. Dessa låneavtal gör att Nyfosa inte fullt ut kan tillgodoräkna sig det låga ränteläget. Den nominella volymen på Nyfosas utestående räntetak per 31 december 2018, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 4,5 MDSEK.

KÄNSLIGHETSANALYS

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig ränta	Förändring, %	31 dec	
		2018	2017
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1%	+45/0	+30/-11
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1%	+/-83	n/a
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1%	+/-11	n/a

1. Med hänsyn till derivatavtal

2. Dagens snittränta, med hänsyn till derivatavtal, ökas/minskas med 1 %. 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 den helägda fastighetsportföljen och gör inget anspråk på att vara exakt utan är endast indikativ och syftar till att visa storheterna i nämnda sammanhang.

ÖVRIGT

AKTIEN OCH ÄGARE

Per den 31 december 2018 uppgick antalet aktier i Nyfosa till 167 728 249.

Sista betalkurs den 28 december 2018 uppgick till 42,75 kronor, vilket motsvarade ett totalt börsvärde på 7 170 MSEK. Nyfosa hade 19 578 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 60,8 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

Ägarförteckning ¹	Antal aktier	Andel av	
		Kapital, %	Röster, %
Länsförsäkringar Fonder	10 571 826	6,3	6,3
Swedbank Robur Fonder	10 078 819	6,0	6,0
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	8 716 274	5,2	5,2
Handelsbanken Fonder	6 520 000	3,9	3,9
Fjärde AP-fonden	5 730 594	3,4	3,4
Vanguard	5 417 622	3,2	3,2
ICA-handlarnas Förbund	5 153 635	3,1	3,1
Norges Bank	4 774 446	2,8	2,8
AB Sagax	4 700 000	2,8	2,8
Jens Engwall	4 629 300	2,8	2,8
Övrigt	101 435 733	60,5	60,5
Summa	167 728 249	100,0	100,0

1. Källa Euroclear

FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING

Nyfosas utdelningspolicy innebär att vinsterna i bolaget i huvudsak återinvesteras för att ta tillvara på affärs-
möjligheter och uppnå tillväxtmålet om ett totalt fastighetsvärde om 25 MDSEK. Därefter avses en betydande andel
av resultatet distribueras till ägarna i form av utdelning, inlösen och/eller återköp av aktier.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att ingen utdelning sker till aktieägarna för räkenskapsåret 2018.

NOTERINGS- OCH DELNINGSPROCESS

Nyfosa AB noterades den 23 november 2018 på Nasdaq Stockholm. Aktierna handlas i Large Cap-segmentet
med kortnamn NYF och ISIN-kod SE0011426428. Noteringen markerar starten för Nyfosa som ett
självständigt bolag efter utdelningen till stamaktieägarna i Hemfosa.

En extra bolagsstämma den 13 september 2018 i Hemfosa Fastigheter AB beslutade att dela ut samtliga
aktier i det helägda dotterbolaget Nyfosa, bestående av bolagets kommersiella fastighetsportfölj, till
stamaktieägarna i Hemfosa. Syftet med delningen är att med två fristående och specialiserade bolag skapa
bättre förutsättningar att tillvarata potentialen i hela verksamheten och därigenom öka aktieägarvärdet.
Hemfosas stamaktieägare erhöll en Nyfosaaktie för varje stamaktie i Hemfosa som ägaren innehade på
avstämningsdagen för utdelningen den 21 november 2018.



STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna bokslutskommuniké 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 12 februari 2019

Nyfosa AB

(org. nr 559131-0833)

Bengt Kjell

Styrelseordförande

Jens Engwall

Styrelseledamot och verkställande direktör

Marie Bucht Toresäter

Styrelseledamot

Lisa Dominguez Flodin

Styrelseledamot

Johan Ericsson

Styrelseledamot

Per Lindblad

Styrelseledamot

Kristina Sawjani

Styrelseledamot

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport	
januari–mars 2019	9 maj 2019
Årsstämma 2019	9 maj 2019
Delårsrapport	
januari–juni 2019	15 juli 2019
Delårsrapport	
januari–september 2019	23 oktober 2019

KONTAKTINFORMATION

Nyfosa AB

Telefon +46 (0) 8 406 64 00

Besöksadress Hästholmsvägen 28

Postadress Box 4044,

131 04 Nacka

www.nyfosa.se

Jens Engwall, VD

Tel: +46 (0)70 690 65 50.

Mail: jens.engwall@nyfosa.se

Ann-Sofie Lindroth, Ekonomichef

Tel: +46 (0)70 574 59 25.

Mail: ann-sofie.lindroth@nyfosa.se

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

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 12 februari 2019 kl. 07:30 CET.

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

RESULTATRÄKNING

	Okt-dec		Jan-dec	
MSEK	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	317	240	1 060	870
Övriga fastighetsintäkter	0	7	4	161
Totala intäkter	317	247	1 064	1 031
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-49	-38	-184	-146
Underhållskostnader	-19	-22	-71	-66
Fastighetsskatt	-12	-11	-46	-42
Fastighetsadministration	-8	-7	-36	-30
Driftnetto	229	170	728	746
Centraladministration	-16	-4	-52	-9
Övriga rörelseintäkter och kostnader	-30	-1	-40	2
Andel i joint ventures resultat	107	116	412	380
Finansiella intäkter och kostnader	-40	-33	-131	-106
Förvaltningsresultat	250	249	918	1 013
Värdetförändring fastigheter, realiserad	6	-6	142	28
Värdetförändring fastigheter, orealiserad	4	119	658	348
Värdetförändring finansiella instrument, orealiserad	7	4	4	6
Periodens resultat före skatt	266	366	1 722	1 394
Skatt	42	-87	-107	-180
Periodens resultat	308	279	1 615	1 215
Resultat per aktie före och efter utspädning	1,84	1,66	9,63	7,24

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Periodens resultat	308	279	1 615	1 215
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	308	279	1 615	1 215

BALANSRÄKNING

MSEK	31 dec	
	2018	2017
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	15 582	12 090
Andelar i joint ventures	1 520	1 315
Derivat	9	4
Övriga anläggningstillgångar	1	1
Summa anläggningstillgångar	17 113	13 410
Kortfristiga fordringar	64	61
Likvida medel	192	160
Summa omsättningstillgångar	257	222
SUMMA TILLGÅNGAR	17 370	13 632
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	8 392	3 479
Eget kapital	8 392	3 479
Långfristiga räntebärande skulder	7 305	3 617
Övriga långfristiga skulder	10	4
Derivat	-	-
Uppskjutna skatteskulder	452	404
Summa långfristiga skulder	7 767	4 025
Kortfristiga räntebärande skulder	935	2 965
Övriga kortfristiga skulder	276	3 162
Summa kortfristiga skulder	1 211	6 128
Summa skulder	8 978	10 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 370	13 632

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

MSEK	Jan-dec	
	2018	2017
Ingående eget kapital	3 479	2 924
Transaktioner med ägare		
Nyemission och aktieägartillskott	3 844	-
Utdelning	-530	-370
Övriga transaktioner med ägare	-15	-290
Summa transaktioner med ägare	3 299	-660
Totalresultat jan-dec	1 615	1 215
Utgående eget kapital	8 392	3 479

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

MSEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	250	249	918	1 013
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-107	-116	-412	-380
Betald inkomstskatt	0	-10	-4	-5
Delsumma	143	123	502	629
Förändring rörelsefordringar	73	-6	43	-19
Förändring rörelseskulder	-90	-163	662	-133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126	-46	1 207	477
Investeringsverksamheten				
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-74	-379	-3 721	-1 735
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	10	39	1 212	307
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-51	-75	-194	-260
Utdelning från innehav i joint ventures	-	-	200	100
Övrigt	-1	-1	-1	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-115	-416	-2 504	-1 591
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	84	-
Upptagna låneskulder	285	1280	3 530	1 979
Amortering låneskulder	-420	-915	-2 262	-958
Övrigt	-	72	-23	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-134	437	1 329	1 021
Periodens kassaflöde	-123	-25	32	-93
Likvida medel vid periodens början	315	185	160	253
Likvida medel vid periodens slut	192	160	192	160
Erhållna räntor	0	-	0	-
Erlagda räntor	-13	-24	-99	-96

NYCKELTAL

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, AKTIER¹

SEK	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Förvaltningsresultat per aktie	1,49	1,48	5,47	6,04
Resultat efter skatt per aktie	1,84	1,66	9,63	7,24
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie	55,36	25,64	55,36	25,64
Eget kapital per aktie	50,03	20,74	50,03	20,74
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie	0,75	-0,27	7,20	2,84

1. Aktierelaterade nyckeltal är beräknade på antalet aktier per 31 december 2018, vilket uppgick till 167 728 tusen.

FINANSIELLA NYCKELTAL

	31 dec	
	2018	2017
Avkastning på eget kapital, %	27,2	37,9
Soliditet, %	48,3	25,5
Belåningsgrad fastigheter, %	52,9	54,4
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	51,6	53,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,9
Räntetäckningsgrad (1 jan – 31 dec), ggr	4,9	7,0

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	31 dec	
	2018	2017
Hyresvärde, MSEK	1 404	1 076
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 577	1 136
Antal fastigheter	177	128
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,5	89,4
Hyreskontraktens återstående löptid, år	4,1	4,2
Överskottsgrad ¹ , %	68,9	72,4
Direktavkastning ¹ , %	5,6	5,8

1. Enligt intjäningsförmågan per balansdagen.

AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

	31 dec	
	2018	2017
Avkastning på eget kapital		
Resultat efter skatt under den senaste rullande 12-månadersperioden	1 615	1 215
Genomsnittligt eget kapital	5 936	3 202
Avkastning på eget kapital, %	27,2	37,9

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

	31 dec	
	2018	2017
Belåningsgrad och nettobelåningsgrad		
Räntebärande skulder	8 240	6 583
Förvaltningsfastigheter	15 582	12 090
Belåningsgrad, %	52,9	54,4
Likvida medel	192	160
Nettobelåningsgrad, %	51,6	53,1

Belåningsgraden beräknas genom att räntebärande skulder sätts i relation till fastigheternas värde enligt balansräkningen.

Nettobelåningsgraden beräknas genom att nettolåneskulden, d v s räntebärande skulderna med avdrag för likvida medel sätts i relation till fastigheternas värde enligt balansräkningen.

	Okt-dec		Jan-dec	
	2018	2017	2018	2017
Räntetäckningsgrad				
Förvaltningsresultat	250	249	918	1 013
Resultatandel i joint ventures	107	116	412	380
Avskrivningar	0	0	0	0
Finansiella intäkter och kostnader	-40	-33	-131	-106
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,1	4,9	7,0

Räntetäckningsgraden beräknas genom att från förvaltningsresultat exkludera resultatandelar i joint ventures, avskrivningar och finansiella intäkter och kostnader. Detta sätts i relation till finansiella intäkter och kostnader för att få fram räntetäckningsgraden.

	31 dec	
	2018	2017
EPRA NAV		
Eget kapital	8 392	3 479
Uppskjuten skatt	452	404
Derivat	-9	-4
Uppskjuten skatt i joint ventures, Nyfosas andel	339	257
Derivat i joint ventures, Nyfosas andel	111	164
Antal aktier, miljontals	168	168
EPRA NAV per aktie, SEK	55,36	25,64

Det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) räknas fram genom att utgå från eget kapital i balansräkningen. Sedan återläggs värdet av derivat och uppskjuten skatteskuld, både i Nyfosas balansräkning och Nyfosas andel av derivat och uppskjuten skatt i joint ventures balansräkning. Summan anges som ett värde per aktie i Nyfosa.

KVARTALSÖVERSIKT

MSEK	Kv 4 2018	Kv 3 2018	Kv 2 2018	Kv 1 2018
Intäkter, MSEK	317	261	239	247
Fastighetskostnader				
Driftkostnader, MSEK	-49	-42	-38	-54
Underhållskostnader, MSEK	-19	-21	-15	-16
Fastighetsskatt, MSEK	-12	-11	-11	-11
Fastighetsadministration, MSEK	-8	-8	-11	-13
Driftnetto, MSEK	229	178	164	153
Överskottsgrad, %	72,2	68,3	68,6	62,0
Ekonomisk uthyrningsgrad ¹ , %	92	91	91	91
Direktavkastning ² , %	5,6	5,5	5,6	5,7
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	1,49	1,15	1,75	1,13
Kvartalets resultat per aktie, SEK	1,84	3,89	2,40	1,54
Fastighetsvärde, MSEK	15 582	15 417	12 407	12 193
Eget kapital, MSEK	8 392	8 077	3 661	3 726
Eget kapital per aktie, SEK	50,03	48,15	21,82	22,20
EPRA NAV per aktie, SEK	55,36	53,61	31,70	27,40
Avkastning på eget kapital, %	27,2	27,7	33,7	29,9
Soliditet, %	48,3	46,8	25,1	27,0
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	51,2	48,9	47,0	51,5
Belåningsgrad fastigheter, %	52,9	51,7	53,9	53,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	4,9	5,4	6,2
Kassaflöde från löpande verksamheten per aktie, SEK	0,75	4,86	1,40	0,24

1. Per balansdagen

2. Enligt intjäningsförmågan

NOTER

NOT 1 GRUND FÖR UPPRÄTTANDE OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Bokslutskommunikén för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport.

Per den 3 maj 2018 slutfördes bildandet av Nyfosa-koncernen. Från denna tidpunkt upprättas därmed konsoliderade finansiella rapporter. Eftersom verksamheterna historiskt inte har utgjort en koncern enligt IFRS definitioner så finns det inte koncernräkenskaper för perioderna före den 3 maj 2018. Den historiska finansiella informationen för perioderna fram till 3 maj 2018 har därför upprättats som sammanslagna finansiella rapporter. Grund för upprättande av de sammanslagna finansiella rapporterna presenteras i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i den historiska finansiella informationen, som finns tillgängliga i prospekt "Upptagande till handel av aktier i Nyfosa AB på Nasdaq Stockholm", www.nyfosa.se.

Bildandet av Nyfosa är transaktioner under gemensamt bestämmande inflytande. Denna typ av transaktioner regleras inte av IFRS utan det krävs att koncernen ska etablera principer för detta. Koncernen har valt att tillämpa de principer som beskrivs i grund för upprättande av de sammanslagna finansiella rapporterna när rapporterna har upprättats. Detta innebär i korthet att enheternas tillgångar och skulder har aggregerats och redovisas baserat på de redovisade värden som de representerar i Hemfosa Fastigheter AB och att transaktionerna redovisas som om de skulle ha ägt rum vid inledningen av den tidigast presenterade perioden.

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument

IFRS 9 har inneburit förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bland annat med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företagsinterna riskhanteringsstrategier. Övergången till IFRS 9 har inte fått några väsentliga effekter för koncernen, då de fordringar som redovisas i huvudsak består av hyresfordringar avseende förskottsbetalning med mycket låg kreditrisk och säkringsredovisning inte tillämpas.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal, varför IFRS 15 endast är tillämplig på försäljning av förvaltningstjänster och media. Nyfosas intäkter delas upp i två delar – Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning med mera. Nyfosa har gjort en analys om bolaget är huvudman eller agent för dessa tjänster och dragit slutsatsen att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar som huvudman.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal samt SIC 15 Förmåner i samband med teckning av operationella leasingavtal. Koncernen har beslutat att IFRS 16 inte ska förtidstillämpas. Nyfosa kommer att tillämpa den modifierade retroaktiva övergångsmetoden. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Nyfosas intäkter genereras i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare i IFRS 16. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls. IFRS 16 förändrar redovisningen för leasetagare väsentligt. Standarden ändrar tidigare gränsdragning mellan finansiella och operationella leasingavtal och för samtliga leasingavtal ska en finansiell leaseingskuld och en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. I resultaträkningen redovisas en kostnad för avskrivning på tillgången samt en räntekostnad avseende den finansiella leaseingskulden istället för löpande kostnadsföring av erlagda leasingavgifter. I Nyfosa är det främst ett fåtal tomträttsavtal som utgör leasingavtal som omfattas av IFRS 16.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av bokslutskommunikén 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 den historiska finansiella informationen, som finns tillgängliga i prospekt "Upptagande till handel av aktier i Nyfosa AB på Nasdaq Stockholm", www.nyfosa.se. Nyfosas fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde 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 Bolagets fastigheter 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 avspegla 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 dialoger 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 har, i redovisningen, värderats till 250 MSEK, vilket motsvarar 20,6 procent av de totala tvistiga underskotten om 1 215 MSEK. Nyfosa har inte reserverat för beloppet eftersom Nyfosas bedömning 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 2018 omfattar endast fastigheter och inga väsentliga processer, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.

NOT 3 RÖRELSESEGMENT

Nyfosas verksamhet består av ett rörelsesegment, d v s 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 året uppgick till 6,2 procent (12,9). Riksdagen beslutade i juni 2018 att bolagsskattesatsen ska sänkas i två steg till 20,6 procent för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2021 eller senare. Nyfosas bedömning är att uppskjutna skatter i koncernen kommer att realiseras 2021 eller senare varför omräkning skett till en skattesats om 20,6 procent. 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 6 956 MSEK, vilket innebär att temporära skillnader om 4 874 MSEK inte beaktats i balansräkningen.

Avstämning effektiv skatt, MSEK		2018
Resultat före skatt		1 722
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-22,0%	-379
Resultat från andelar i joint ventures	5,3%	91
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	3,3%	57
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	6,0%	104
Effekt av ändrad skattesats	2,1%	36
Övrigt	-0,9%	-16
Redovisad effektiv skatt	-6,2%	-107

Förändrad skattelagstiftning

De nya skattereglerna inkluderar förändrade ränteavdragsbegränsnings-regler som, i korthet, begränsar avdragsrätten för ett företags nettoräntekostnader till 30 procent av företagets skattemässiga EBITDA. Den del av räntekostnaderna som inte får dras av får rullas fram till nästföljande år, dock längst sex år. För att minska den administrativa bördan har en förenklingsregel införts som innebär att en koncern får dra av upp till 5 MSEK i nettoräntekostnader utan att applicera EBITDA-regeln. Vad som ska innefattas i begreppet ränta samt vad som ska jämföras med ränta i detta avseende utvidgas. De nya skattereglerna för företagssektorn träder ikraft den 1 januari 2019 och kan innebära ökad beskattning för fastighetssektorn. Det finns risk att Nyfosas räntekostnader under 2019 eller därefter kommer att överstiga 30 procent av skattemässigt EBITDA och att Nyfosas skattekostnad kommer att öka i och med de nya reglerna. Analysen som är gjord på 2018 års ränteläge och ekonomiska utfall tyder på att de nya ränteavdragsreglerna inte kommer öka koncernens skattekostnad år 2019.

NOT 5 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. Derivat redovisas till dess verkliga värde enligt Nivå 2-värdering. 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 dec	
	2018	2017
Derivat med positivt värde	9	4
Derivat med negativt värde	-	-

NOT 6 FINANSIERING

Beträffande förändring av krediter, räntor och villkor för krediter hänvisas till sid 13-14 i bokslutskommunikén.

NOT 7 EGET KAPITAL

Under året genomfördes två riktade nyemissioner av aktier. Totalt antal aktier uppgår till 167 728 249 stycken.

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
17 oktober 2017	Nybildning	-	-	50 000	500
21 maj 2018	Delning av aktier	-	99 500	50 000	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	10 000 000	83 864 124,50	167 728 249

NOT 8 VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Nyfosa utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Finansieringen samt organisationsstruktur och arbetsprocesser är centrala riskområden för Nyfosa som arbetar strukturerat och kontinuerligt med att hantera dessa och andra risker och osäkerhetsfaktorer. Mer information om Nyfosas risker och hantering av dessa finns tillgängligt i prospekt "Upptagande till handel av aktier i Nyfosa AB på Nasdaq Stockholm", på www.nyfosa.se.

NOT 9 NÄRSTÅENDE

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 12 i denna bokslutskommuniké. Söderport förvaltas av AB Sagax, förutom fastighetsförvaltningen i Göteborg och på sju mindre orter som ombesörjs av Nyfosa. Förvaltningsarvoden mellan de två delägarna baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår till 2 MSEK per år. Koncernen hade per den 31 december 2018 inga fordringar på joint ventures.

Nyfosa tecknade i september ett avtal med bolaget Corner PP AB (C.P.P. AB) avseende inköp av fastighetsförvaltande tjänster. C.P.P. AB ägs till 60 procent av Nyfosas förvaltningschef. Avtalet, som omfattar förvaltning av Nyfosas fastighetsportfölj i norra Sverige, är tecknat på marknadsmässiga villkor motsvarande 3 MSEK per år. Avtalet har en begränsad giltighetstid med start den 15 oktober 2018 och löper till den 30 juni 2019, med möjlighet för Nyfosa att förlänga avtalet i det fall en permanent lösning av förvaltning inte finns på plats vid avtalets upphörande.

Under året köpte Nyfosa tjänster inom fastighetsförvaltning samt koncerngemensamma tjänster för totalt netto 19 MSEK från Hemfosa. Från och med den 23 november 2018 finns ingen närstående relation mellan Nyfosa och Hemfosa.

NOT 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

Efter kvartalets utgång avyttrade Nyfosas joint venture, Söderport, en delägd fastighet i Torslanda. Frånträde beräknas ske den 31 januari 2019. Försäljningen beräknas medföra en positiv resultateffekt om cirka 50 MSEK för Söderport. Likviditetseffekten beräknas uppgå till cirka 170 MSEK.

MODERBOLAGET

RESULTATRÄKNING

	Okt-dec	Jan-dec	27 okt – 31 dec
MSEK	2018	2018	2017
Nettoomsättning	7	22	-
Övriga externa kostnader	-32	-65	0
Personalkostnader	-9	-22	-
Avskrivningar	0	0	-
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-35	-65	0
Resultat från andelar i koncernföretag	500	500	
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	1	-
Resultat före bokslutsdispositioner	466	436	0
Bokslutsdispositioner			
Lämnade/erhållna koncernbidrag	68	68	
Resultat före skatt	534	504	
Skatt	-8	-1	-
Årets resultat	526	503	0

Nyfosa AB är ett holdingbolag vars verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Moderbolaget har under 2018 i samband med etableringen av Nyfosa-koncernen via dotterbolaget Nyfosa Holding AB förvärvat 122 bolag från Hemfosa Fastigheter och dess dotterbolag samt aktier i Söderport Holding AB. Förvärven har finansierats i dotterbolagen genom banklån samt likvida medel från moderbolaget.

Nyfosa AB har under 2018 erhållit kapitaltillskott från Hemfosa Fastigheter om 3 844 MSEK i form av nyemissioner samt ovillkorade aktieägartillskott. Se vidare Not 1 för en redogörelse för bildandet av Nyfosa-koncernen.

Moderbolaget har under året etablerat koncerngemensamma funktioner för Nyfosa för vilket dotterbolagen faktureras arvoden för central- och fastighetsadministrativa tjänster vilket under året uppgick till 22 MSEK (-). Därtill belastas resultatet med kostnader i samband med delningsprocessen om totalt 44 MSEK. Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat. Resultat från andelar i koncernföretag avser en utdelning från dotterföretag.

BALANSRÄKNING

	31 dec	
	2018	2017
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	0	-
Andelar i joint ventures	412	0
Fordringar hos koncernföretag	90	-
Summa anläggningstillgångar	502	-
Kortfristiga fordringar på koncernföretag	6 367	-
Övriga kortfristiga fordringar	6	-
Kassa och bank	4	0
Summa omsättningstillgångar	6 377	0
SUMMA TILLGÅNGAR	6 879	0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	3 844	0
Fritt eget kapital	503	-
Eget kapital	4 347	0
Långfristiga räntebärande skulder	-	-
Summa långfristiga skulder		-
Skulder till koncernföretag	2 460	0
Övriga kortfristiga skulder	72	-
Summa kortfristiga skulder	2 532	-
Summa skulder	2 532	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 879	0

ORDLISTA

Antal fastigheter	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för utvecklingen av fastighetsbeståndet
Avkastning på eget kapital	Resultatet för den senaste tolv månadersperioden 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.
Eget kapital per aktie	Eget kapital i relation till antal aktier vid periodens utgång Syfte: Nyckeltalet visar hur stor andel av bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar
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.
Fastigheternas verkliga värde	Redovisat fastighetsvärde 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 förvaltningsfastigheter och derivat. Dessa redovisas i ett eget avsnitt i resultaträkningen och ingår inte i det utdelningsgrundande resultatet.
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.

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
Räntetak	Ett räntesäkringsinstrument där långivaren 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
Substansvärde (EPRA NAV)*	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
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 and Markets Authority (ESMA).