



NYFOSA

Q2

**DELÅRSRAPPORT
JANUARI-JUNI 2021**

KVARTALET APRIL–JUNI 2021

- Intäkterna uppgick till 583 MSEK (493), en ökning med 18 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 539 MSEK (248), en ökning med 117 procent.
- Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick till 300 MSEK (266), en ökning med 13 procent.
- Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie uppgick till 2,37 SEK (2,81), en nedgång med 16 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 711 MSEK (249).
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 3,82 SEK (1,35).

PERIODEN JANUARI–JUNI 2021

- Intäkterna uppgick till 1 154 MSEK (923), en ökning med 25 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 959 MSEK (592), en ökning med 62 procent.
- Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick till 587 MSEK (526), en ökning med 11 procent.
- Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie uppgick till 3,52 SEK (4,07), en nedgång med 13 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 350 MSEK (908).
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 7,28 SEK (5,07).

NYCKELTAL

	Apr-jun		Jan-jun		Senaste	Helår
	2021	2020	2021	2020	4 kv	2020
Intäkter, MSEK	583	493	1 154	923	2 267	2 035
Driftnetto, MSEK	395	342	755	624	1 546	1 415
Överskottsgrad, %	67,7	69,4	65,4	67,6	68,2	69,5
Förvaltningsresultat, MSEK	539	248	959	592	1 701	1 334
— per aktie, SEK	2,90	1,35	5,18	3,31	9,20	7,35
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint venture, MSEK	300	266	587	526	1 207	1 145
— per aktie, SEK	1,61	1,44	3,17	2,94	6,53	6,31
Resultat efter skatt, MSEK	711	249	1 350	908	2 667	2 225
— per aktie efter utspädning SEK	3,82	1,35	7,28	5,07	14,41	12,25
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	441	519	653	728	1 180	1 254
— per aktie, SEK	2,37	2,81	3,52	4,07	6,38	6,91
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,3	3,4	4,1	3,5	3,8
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK					31 428	29 411
Substansvärde EPRA NRV på balansdagen, MSEK					16 320	14 744
— per aktie, SEK					85,44	79,91
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %					54,4	56,9

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I kvartalet tillträdde fastigheter till ett värde om 377 MSEK i tre olika affärer.
- I april meddelade Nyfosa beslutet att långsiktigt bygga upp en diversifierad fastighetsportfölj på den finska fastighetsmarknaden tillsammans med Brunswick Real Estate.
- I april emitterades ett grönt obligationslån för användning enligt bolagets etablerade gröna finansieringsramverk samt för att återköpa utestående obligationer.
- I juni genomfördes en riktad nyemission av 6 521 740 aktier som tillförde cirka 750 MSEK.
- Efter periodens slut tecknades avtal om förvärv av fastigheter i Finland till ett värde om drygt 2,3 MDSEK.

KOMMENTAR FRÅN VD

Nyfosa fortsätter att leverera det vi föresatt oss – att växa genom förvärv och bygga starka, hållbara kassaflöden. Under andra kvartalet 2021 fortsatte trenden med positiv nettouthyrning. Det händer mycket i våra regionsstäder där vi upplever att många av våra hyres-gäster ser positivt på framtiden och att efterfrågan på lokaler är fortsatt stabil.

Vi har gjort ett tydligt avtryck på Nyfosas nya marknad Finland genom förvärv för totalt drygt 2,3 MDSEK efter periodens slut. Det är fastigheter med stabila hyresgäster i växande regionsstäder som utgör en bra plattform för vår fortsatta tillväxt i Finland. Under kvartalet förvärvade vi även en portfölj i Norrland som kompletterar vårt bestånd väl, och därtill ett antal mindre affärer.

Nyfosa ska fortsätta växa och vi ser intressanta affärsmöjligheter framåt, inte minst i Finland. Genom Nyfosas första gröna obligation och en riktad nyemissionen har vi skapat stärkt finansiell beredskap för att kunna agera snabbt när vi hittar rätt affärer. Intresset bland investerare var stort och vi är förstås glada att vår opportunistiska affärsmodell med inriktning på starka kassaflöden uppskattas.

Stina Lindh Hök, VD



”Vi har gjort ett tydligt avtryck i Finland genom flera förvärv.”

FÖRSTA FÖRVARVEN I FINLAND



Under andra kvartalet gjorde Nyfosa sina första affärer i Finland. Bland annat förvärvades en större portfölj från Castellum för 2,1 MDSEK. Det är moderna och hållbara kontorsfastigheter med centralt läge i den expansiva regionsstaden Jyväskylä, Finlands femte största stad. Portföljen har en stor variation av hyresgäster där de största är TietoEvy, Jyväskylä universitet och Airbus. Förvärvet inkluderar även en projektfastighet med byggrätt för kontor. Med växande befolkning, universitet och ett expansivt näringsliv är Jyväskylä ett exempel på orter Nyfosa söker i etablering på den finska marknaden. Nyfosa har också förvärvat fastigheter i Tammerfors och Uleåborg för drygt 200 MSEK. Med dessa förvärv har Nyfosa en bra plattform i Finland att bygga vidare på.

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

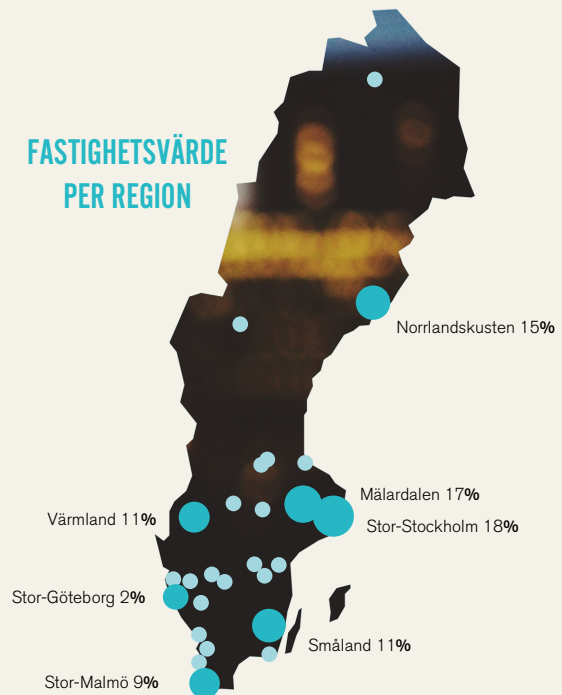
AFFÄRSIDÉ

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 31 428 MSEK per 30 juni 2021.

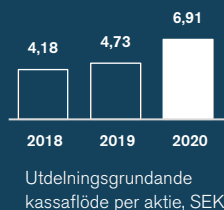
Nyfosas fastigheter är fördelade över hela Sverige och är i huvudsak belägna i tillväxtkommuner och vid transportknutpunkter.

FINANSIELLT MÅL

Årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent.

Måluppfyllelse 2020:

+42%

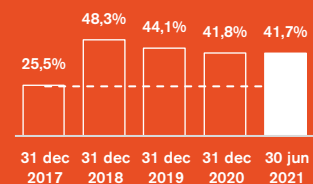


UTDELNINGSPOLICY

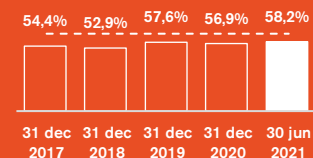
Minst 40 procent av det utdelningsgrundande kassaflödet distribueras till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter och kan bestå av sakutdelning, återköp eller kontant utdelning.

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

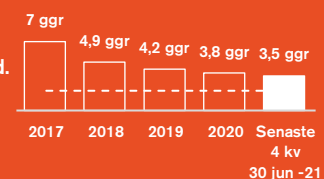
Soliditet.
Långsiktigt minst 25 procent.



Belåningsgrad.
Ej över 65 procent.



Räntetäckningsgrad.
Långsiktigt minst 2 ggr.



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Senaste	Helår
	2021	2020	2021	2020	4 kv	2020
Hysesintäkter	578	479	1 143	904	2 240	2 001
Övriga fastighetsintäkter	5	14	11	19	27	35
Totala intäkter	583	493	1 154	923	2 267	2 035
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-109	-76	-237	-159	-402	-324
Underhållskostnader	-35	-37	-72	-68	-145	-140
Fastighetsskatt	-26	-22	-53	-42	-104	-93
Fastighetsadministration	-18	-16	-38	-30	-70	-63
Driftnetto	395	342	755	624	1 546	1 415
Centraladministration	-31	-38	-66	-68	-131	-132
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	1	1	4	2	-23	-26
Andel i joint ventures resultat	283	36	471	171	704	404
Finansiella intäkter och kostnader	-110	-92	-205	-137	-395	-327
Förvaltningsresultat	539	248	959	592	1 701	1 334
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures	300	266	587	526	1 207	1 145
Värdeförändring fastigheter	237	43	559	524	1 099	1 063
Värdeförändring finansiella instrument	0	2	2	1	1	1
Resultat före skatt	776	293	1 520	1 117	2 802	2 399
Skatt	-64	-45	-171	-209	-135	-174
Resultat	711	249	1 350	908	2 667	2 225
<i>Resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	711	249	1 350	908	2 667	2 225
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Resultat	711	249	1 350	908	2 667	2 225
Resultat per aktie före utspädning, SEK	3,83	1,35	7,29	5,07	14,42	12,25
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	3,82	1,35	7,28	5,07	14,41	12,25

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

MSEK						
Resultat	711	249	1 350	908	2 667	2 225
Övrigt totalresultat	0	-	0	-	0	-
Totalresultat	712	249	1 350	908	2 667	2 225
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	712	249	1 350	908	2 667	2 225
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-	0	-	0	-
Totalresultat	712	249	1 350	908	2 667	2 225

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KVARTALET APRIL-JUNI 2021

Nettouthyrningen uppgick till +10 MSEK. Nyuthyrningar gjordes för totalt 45 MSEK, uppsägning för avflytt uppgick till 35 MSEK. Konstaterade konkurser uppgick till 0 MSEK. Omförhandlingsnettot uppgick till +3 MSEK. Genomsnittlig återstående kontraktslängd uppgick till 4,1 år. Nyfosa har en väldiversifierad hyresgästlista med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 14 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 211 hyresavtal. Av totala hyresintäkter bidrar skattefinansierade hyror med 26 procent.

Den pågående pandemin har även detta kvartal påverkat bolagets finansiella rapporter endast i begränsad 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. Låmnade hyresrabatter hänförliga till regeringens stödpaket för lokalhyror uppgick till 2 MSEK, vilket belastade hyresintäkterna i Resultaträkningen.

Hyresförlusterna var i nivå med ett normalt kvartal före pandemin. Av annonserade hyror för det tredje kvartalet 2021, med förfall den 30 juni 2021, hade 95 procent reglerats per den 9 juli 2021, vilket inte avviker väsentligt från ett normalt kvartalsbokslut.

Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna uppgick till 583 MSEK (493), vilket är en ökning med 90 MSEK, motsvarande 18 procent. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 395 MSEK (342) och överskottsgraden till 67,7 procent (69,4). Den lägre överskottsgraden förklaras, liksom under det första kvartalet, främst av högre driftskostnader för uppvärmning och snöröjning jämfört med samma kvartal 2020 vilken var onormalt varmt och snöfattigt.

Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 31 MSEK (38).

Resultat från andelar i joint ventures om 283 MSEK (36) utgör dels Nyfosas andel av kvartalets resultat i Söderport och dels av en värdejustering av Nyfosas andelar i joint ventures. Nyfosas andel av Söderports förvaltningsresultat uppgick till 57 MSEK (58) och värdeförändringar och skatt i Söderport påverkade resultatandelen med 216 MSEK (-8).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -110 MSEK (-92). Ökningen följer av ökad nettoskuld.

Förvaltningsresultatet uppgick till 539 MSEK (248). Exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick förvaltningsresultatet till 300 MSEK (266).

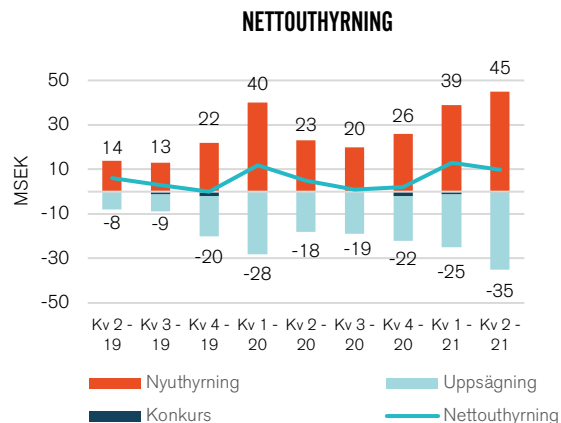
Värdeförändringar

Omvärdering av fastigheter uppgick till 237 MSEK (43) och påverkades främst av sänkta avkastningskrav, genomförda nyuthyrningar och omförhandlade hyresavtal. Med fortsatt låga räntenivåer utgör fastigheter ett attraktivt investeringsslag och den begränsade tillgången till fastigheter på marknaden gör att avkastningskraven nedjusterades marginellt.

Skatt

Skattekostnaden för kvartalet uppgick till -64 MSEK (-45). 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 samt återläggning av uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar. Den effektiva skatten uppgick till -8,3 procent (-15,2).

Kvartalets resultat per aktie, efter utspädning, uppgick till 3,82 SEK (1,35).



PERIODEN JANUARI-JUNI 2021**Hyresintäkter och driftnetto**

Intäkterna uppgick till 1 154 MSEK (923), vilket är en ökning med 231 MSEK, motsvarande 25 procent. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten. Den totala uthyrningsbara ytan per den 30 juni 2021 uppgick till 2 517 tusen kvm (2 231) och den ekonomiska uthyrningsgraden för perioden uppgick till 93,6 procent (91,5).

Driftnettot för perioden uppgick till 755 MSEK (624) och överskottsgraden till 65,4 procent (67,6). Den lägre överskottsgraden förklaras främst av högre driftskostnader för uppvärmning och snöröjning jämfört med samma period 2020 vilken var onormalt varm och snöfattig.

Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 66 MSEK (68).

Resultat från andelar i joint ventures om 471 MSEK (171) utgör dels Nyfosas andel av kvartalets resultat i Söderport och dels en värdejustering av Nyfosas andelar i joint ventures. Nyfosas andel av Söderports förvaltningsresultat uppgick till 116 MSEK (106) och värdeförändringar och skatt i Söderport påverkade resultatandelen med 372 MSEK (66).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -205 MSEK (-137). Ökningen följer av ökad nettoskuld.

Förvaltningsresultatet uppgick till 959 MSEK (592). Exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick förvaltningsresultatet till 587 MSEK (526).

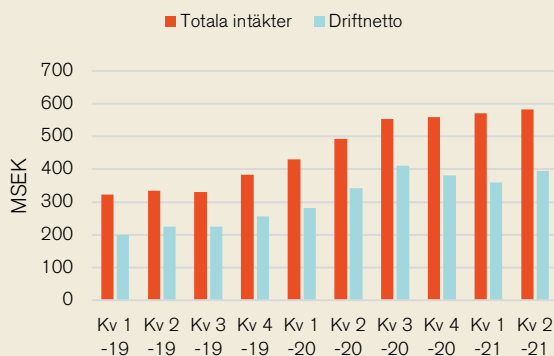
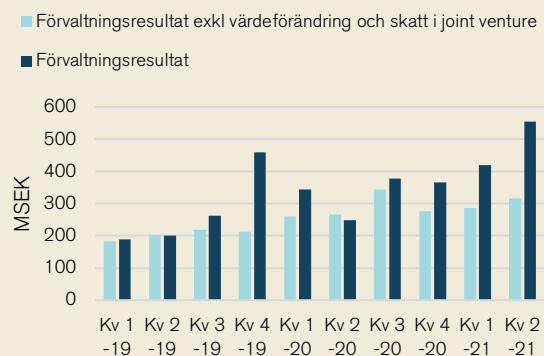
Värdeförändringar

Omvärdering av fastigheter uppgick till 559 MSEK (524) och påverkades främst av sänkta avkastningskrav, genomförda nyuthyrningar och omförhandlade hyresavtal. Med fortsatt låga räntenivåer utgör fastigheter ett attraktivt investeringslag och den begränsade tillgången till fastigheter på marknaden gör att avkastningskraven nedjusterades marginellt.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -171 MSEK (-209). 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 samt återläggning av uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar. Den effektiva skatten uppgick till -11,2 procent (-18,7).

Periodens resultat per aktie, efter utspädning, uppgick till 7,28 SEK (5,07).

INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER KVARTAL**FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL**

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	30 jun		31 dec
	2021	2020	2020
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	31 428	24 882	29 411
Tillgångar med nyttjanderätt	171	182	163
Andelar i joint ventures	2 204	1 683	1 916
Derivat	5	3	3
Övriga anläggningstillgångar	3	2	2
Summa anläggningstillgångar	33 809	26 752	31 495
Kortfristiga fordringar	228	108	99
Likvida medel	1 206	2 016	312
Summa omsättningstillgångar	1 434	2 124	412
SUMMA TILLGÅNGAR	35 243	28 876	31 907
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	14 676	12 016	13 333
Innehav utan bestämmande inflytande	30	-	-
Summa eget kapital	14 706	12 016	13 333
Långfristiga räntebärande skulder	18 056	13 304	16 127
Skulder avseende nyttjanderätt	165	176	158
Övriga långfristiga skulder	20	12	19
Uppskjutna skatteskulder	912	813	760
Summa långfristiga skulder	19 153	14 304	17 064
Kortfristiga räntebärande skulder	241	1 946	928
Övriga kortfristiga skulder	1 143	610	582
Summa kortfristiga skulder	1 384	2 556	1 510
Summa skulder	20 537	16 860	18 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 243	28 876	31 907

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

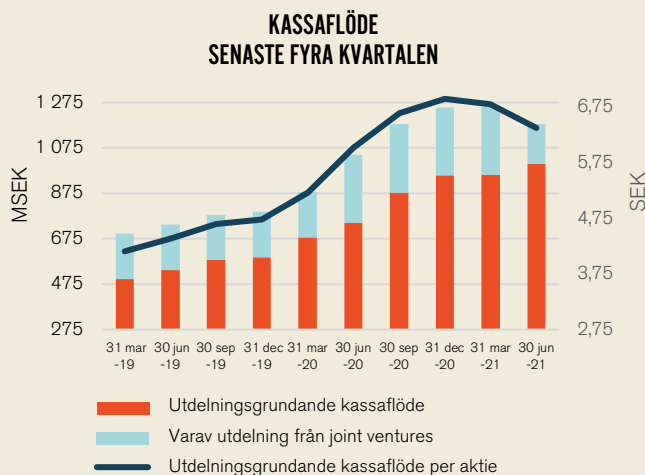
MSEK	Eget kapital		Totalt eget kapital
	hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2020-01-01	9 781	-	9 781
Emission/återköp av teckningsoptioner	0	-	0
Nyemission	1 327	-	1 327
Totalresultat, jan-dec 2020	2 225	-	2 225
Utgående eget kapital 2020-12-31	13 333	-	13 333
Ingående eget kapital 2021-01-01	13 333	-	13 333
Emission/återköp av teckningsoptioner	3	-	3
Nyemission aktier	743	-	743
Utdelning till aktieägare	-753	-	-753
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	30	30
Totalresultat	1 350	0	1 350
Utgående eget kapital	14 676	30	14 706

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Senaste	Helår
	2021	2020	2021	2020	4 kv	2020
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	539	248	959	592	1 701	1 334
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-273	-28	-452	-156	-664	-368
Utdelning från innehav i joint ventures	175	300	175	300	175	300
Betald inkomstskatt	0	-1	-29	-8	-32	-11
Utdelningsgrundande kassaflöde¹	441	519	653	728	1 180	1 254
– per aktie, SEK	2,37	2,81	3,52	4,07	6,38	6,91
Förändring rörelsefordringar	5	15	-16	-19	-5	-8
Förändring rörelseskulder	-101	33	77	172	-70	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten	345	567	714	881	1 104	1 267
Investeringsverksamheten						
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-876	-160	-1 901	-4 760	-9 167	-12 026
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	454	137	667	135	4 235	3 703
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-143	-60	-246	-104	-427	-285
Investeringar i joint ventures	-16	-	-16	-	-16	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-581	-84	-1 497	-4 728	-5 375	-8 608
Finansieringsverksamheten						
Nyemission aktier/teckningsoptioner	746	-2	745	1 327	745	1 327
Nyemission till innehav utan bestämmande inflytande	30	-	30	-	30	-
Utdelning till aktieägare	-323	-	-323	-	-323	-
Upptagna låneskulder ²	3 635	666	4 601	4 074	11 043	10 518
Amortering låneskulder	-3 200	-97	-3 378	-126	-8 033	-4 781
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	889	674	1 675	5 275	3 460	7 064
Periodens kassaflöde	653	1 050	893	1 428	-810	-276
Likvida medel vid periodens början	552	966	312	588	2 016	588
Likvida medel vid periodens slut	1 206	2 016	1 206	2 016	1 206	312
Erhållna räntor	0	0	1	0	1	0
Erlagda räntor	-97	-69	-175	-125	-351	-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 30 jun 2020 uppgick tillväxten i kassaflöde per aktie till 6 procent. Förändringen jämfört med den 31 december 2020 förklaras främst av att utdelning från joint venture varit lägre i senaste fyra kvartalen per 30 juni 2021. Nyfosa hade erhållit 175 MSEK av 200 MSEK fastställd utdelning, att jämföra med 300 MSEK per 31 december 2020.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsportföljen bestod per den 30 juni 2021 främst av kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och lager/logistikfastigheter vid transportknutpunkter i Sverige, vilka tillsammans utgjorde 74 procent av det totala fastighetsvärdet. Under kvartalet kompletterades portföljen bland annat med fastigheter för bygghandel och verksamheterna Verto, Idehuset och Valhall. En bostadsfastighet och en projektfastighet frånträdde.

Utöver kontors- och lager/logistikfastigheter utgjorde andelen handelsfastigheter 11 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 5,8 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 5,4 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.

Det totala hyresvärdet på balansdagen uppgick till 2 560 MSEK, varav vakanshyra utgjorde 147 MSEK. Andelen hyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarade 90 procent av totala hyresintäkter. Nyfosa hade 5 712 hyresavtal inklusive 2 362 avtal avseende garage och p-platser. Nyfosa har en väldiversifierad hyresgästlista med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 14 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 211 hyresavtal. Bland de största hyresgästerna finns Telia, Transportstyrelsen, Saab, Försäkringskassan, City Gross och Arbetsförmedlingen, det vill säga en stor andel företag som bedriver skattefinansierad verksamhet. Av totala hyresintäkter bidrar skattefinansierade hyror med 26 procent.

Utöver den helägda fastighetsportföljen ägs 50 procent av andelarna i fastighetsbolaget Söderport, vars fastighetsportfölj har ett totalt värde om 12,9 MDSEK.

NYFOSA I FINLAND

Nyfosa meddelade i april att bolaget avser att långsiktigt bygga upp en diversifierad fastighetsportfölj på den finska marknaden. Utifrån ett förvaltningsuppdrag, en gedigen erfarenhet av den finska marknaden och en ägarandel bidrar Nyfosas samarbetsparter Brunswick Real Estate till att bygga upp fastighetsportföljen. Förvärvsfokus i Finland är brett och i linje med Nyfosas verksamhet på den svenska marknaden. Med inriktning på finska regionsstäder inkluderas alla fastighetskategorier förutom bostäder.

Efter kvartalets utgång förvärvades och tillträdde fem fastigheter om totalt 21 tusen kvm i de finska regionsstäderna Uleåborg och Tammerfors. Hyresvärdet uppgår till 23 MSEK med en återstående kontraktslängd på 6,3 år.

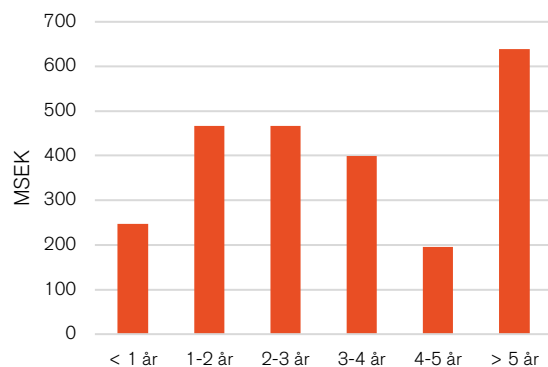
Vidare förvärvades och tillträdde nio kontorsfastigheter och en projektfastighet i den finska universitetsstaden Jyväskylä till ett totalt värde om 2,1 MDSEK. De moderna och hållbara kontorsfastigheterna är centralt belägna med en yta om totalt 67 tusen kvm. Hyresvärdet uppgår till 182 MSEK med en återstående kontraktslängd på 1,3 år. Cirka 60 procent av nuvarande hyresintäkter avser löpande hyresavtal som rullar på 12-månadersbasis där hyresgästerna i genomsnitt hyrt sina lokaler i 8,5 år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 95 procent. Förvärvet inkluderar även en attraktivt belägen projektfastighet med befintlig byggrätt för 8 tusen kvm kontor.

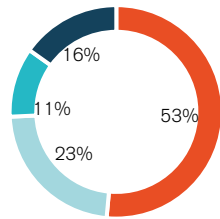
NYCKELTAL FÖR FASTIGHETSPORTFÖLJEN

	30 jun		31 dec
	2021	2020	2020
Fastighetsvärde, MSEK	31 428	24 882	29 411
Hyresvärde, MSEK	2 560	2 124	2 451
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 517	2 231	2 380
Antal fastigheter	398	308	361
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,2	91,2	93,1
Hyreskontraktens återstående löptid, år	4,1	3,9	3,7
Överskottsgrad ¹ , %	71,8	70,3	70,5
Direktavkastning ¹ , %	5,3	5,4	5,4

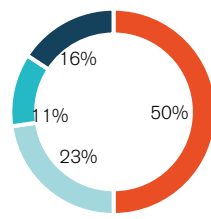
1. Enligt intjäningsförmågan på balansdagen.

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR

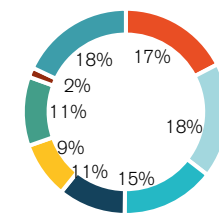


FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI


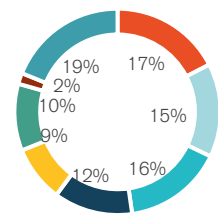
- Kontor, 16 173 MSEK
- Logistik/Lager, 7 171 MSEK
- Handel, 3 318 MSEK
- Övrigt, 4 766 MSEK

HYRESVÄRDE PER KATEGORI


- Kontor, 1 280 MSEK
- Logistik/Lager, 583 MSEK
- Handel, 293 MSEK
- Övrigt, 404 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION


- Mälardalen, 5 461 MSEK
- Stor-Stockholm, 5 688 MSEK
- Norrlandskusten, 4 625 MSEK
- Småland, 3 331 MSEK
- Stor-Malmö, 2 784 MSEK
- Värmland, 3 416 MSEK
- Stor-Göteborg, 479 MSEK
- Övrigt, 5 644 MSEK

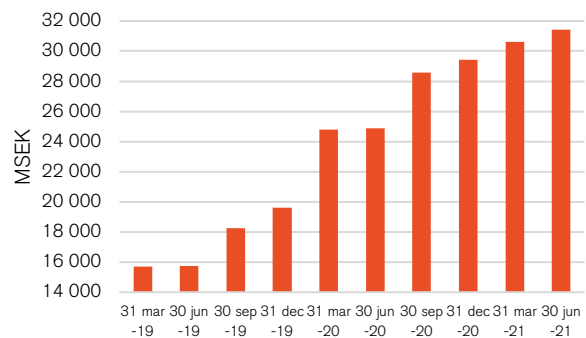
HYRESVÄRDE PER REGION


- Mälardalen, 446 MSEK
- Stor-Stockholm, 376 MSEK
- Norrlandskusten, 400 MSEK
- Småland, 317 MSEK
- Stor-Malmö, 226 MSEK
- Värmland, 269 MSEK
- Stor-Göteborg, 44 MSEK
- Övrigt, 484 MSEK

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

MSEK	1 jan–30 jun		1 jan –
	2021	2020	31 dec 2020
Vid periodens ingång	29 411	19 602	19 602
Förvärvade fastigheter	1 886	4 789	12 217
Investeringar i befintliga fastigheter	246	104	285
Avyttrade fastigheter	-675	-137	-3 756
Realiserad värdeförändring	-31	14	327
Orealiserad värdeförändring	590	510	737
Vid periodens utgång	31 428	24 882	29 411

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR
Förvärvade fastigheter, januari–juni 2021

I maj tillträdde fyra av fem fastigheter i en affär om totalt 657 MSEK. Det årliga hyresvärdet uppgår till totalt 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 av den femte fastigheten sker i november 2021.

Vidare tillträdde en fastighetsportfölj med bygghandel i norra Sverige till ett värde om 377 MSEK. Total uthyrningsbar yta uppgår till 47 tusen kvm med ett hyresvärde om 27 MSEK. Dominerande hyresgäst med 95 procent av hyresvärdet är K-Bbygg Fresks med inriktning på professionell bygghandel. Genomsnittlig återstående avtalstid uppgår till 11 år och uthyrningsgraden uppgår till 97 procent.

Tidigare under året 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 870 MSEK.

Tillträden, januari–juni 2021

Kommun	Antal fastigheter	Kategori	Yta, tusen kvm
Malmö, Sundsvall, Östersund, Åre	15	Handel	71
Linköping, Norrköping, Hudiksvall	15	Logistik/Lager	44
Malmö, Uppsala	3	Kontor	17
Söderköping, Landskrona, Habo	7	Övrigt	46

Investeringar och större uthyrningar i befintliga fastigheter, januari–juni 2021

I kvartalet tecknades bland annat ett hyresavtal med Padel Arena Borås om en lokal i fastigheten Borås Rydahög 1. Avtalet löper på 4,5 år och omfattar 11 tusen kvm.

I det första kvartalet tecknades ett 12-årigt hyresavtal med Shenzhen Senior Technology Material i industrifastigheten Grönsta 2:52 i Eskilstuna. Initialt hyr hyresgästen 14 tusen kvm men har för avsikt att utöka ytan till totalt cirka 70 tusen kvm. Den moderna industrianläggningen blir en av Europas största fabriker för separatorfilm för litiumbatterier.

Investeringar om 243 MSEK gjordes i den befintliga fastighetsportföljen. Majoriteten av investeringarna avsåg projekt, hyresgäst Anpassning 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. I Ånsta 20:262 i Örebro utökas ytorna för Schneider Electrics.

Kommun	Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Botkyrka	Genetikern 2	Handel	Byggmax & Skånska Byggvaror	48	53	73	Q3 2021
Luleå	Mården 11	Kontor	Luleå kommun	11	13	68	Q4 2021
Gävle	Norr 12:5	Kontor	Försäkringskassan	6	6	69	Q3 2021
Örebro	Ånsta 20:262	Logistik/lager	Schneider Electrics	6	10	59	Q4 2021

Avyttrade fastigheter, januari–juni 2021

Under kvartalet frånträdde två projektfastigheter i Lund och Haninge till ett värde om 477 MSEK.

Under det första kvartalet avyttrades en centralt belägen fastighet i Södertälje till ett värde om 220 MSEK.

AVKASTNINGSKRAV VID VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det vägda direktavkastningskravet för externt värderade fastigheter per den 30 juni 2021 uppgick till 5,90 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 7,90 procent respektive 7,80 procent. Vid föregående värdering den 31 mars 2021 var direktavkastningskravet 5,92 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet 7,70 procent respektive för restvärdet 8,02 procent. I värderingen den 31 december 2020 var direktavkastningskravet 6,03 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet 7,70 procent respektive för restvärdet 8,02 procent.

Känslighetsanalys – värdeförändring vid ändrade parametrar i värderingen

30 juni 2021	%	MSEK
Förändring driftnetto ¹	+/- 5,00	+/- 1 057
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25	+/- 1 329
Förändring tillväxtantaganden	+/- 5,00	+/- 132
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 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 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.

HÅLLBARHETSINITIATIV

Under kvartalet upprättade Nyfosa ett grönt finansiellt ramverk och emitterade 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.

Under perioden har gröna bilagor tecknats i samband med ny- och omförhandlade hyresavtal, vilket är i linje med det uppsatta hållbarhetsmålet för året. Möjliga investeringar i energioptimeringsåtgärder utreds, vilket syftar till att minska energiförbrukningen och därmed även CO₂-utsläppen från nyttjandet av våra lokaler. Arbetet med att miljöcertifiera byggnader pågår.

Efter kvartalets utgång förvärvades och tillträdde en fastighetsportfölj i Jyväskylä i Finland om total 2,1 MDSEK. Merparten av byggnaderna har en miljöcertifiering på Very Good-nivå inom olika certifieringstyper.

Byggnader med miljöcertifiering, den 30 juni 2021

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

	30 jun
MSEK	2021
Hyresintäkter	2 336
Fastighetskostnader	-594
Fastighetsadministration	-66
Driftnetto	1 675
Centraladministration	-95
Andel i joint ventures resultat	241
Finansiella kostnader	-390
<i>varav tomträttsavgälder</i>	-6
Förvaltningsresultat	1 431
Intjäning per aktie, på balansdagen, SEK	7,44

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 30 juni 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 30 juni 2021 inklusive periodiserade uppläggningskostnader, totalt 2,11 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder.

ANDELAR I JOINT VENTURES

Nyfosa äger 50 procent av aktierna i fastighetsbolaget Söderport Property Investment 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 14,85 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 12 884 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.

Driftnettot uppgick till 349 MSEK (334), förvaltningsresultatet till 248 MSEK (227) och nettobelåningsgraden till 50 procent (54). Påverkan av coronapandemin på Söderports verksamhet har varit av begränsad omfattning.

Det totala hyresvärdet för Söderports fastighetsportfölj uppgick till 943 MSEK (839). Hyreskontrakten har en genomsnittlig återstående löptid om 4,7 år (5,0). Total uthyrningsbar yta uppgick till 780 tusen kvm (762). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 95,1 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.

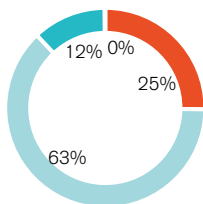
TPI är en svensk fastighetskoncern som äger och förvaltar kontorsfastigheter i Göteborg och Stockholm. Fastighetsportföljen, vars värde uppgår till 3 502 MSEK (3 030), omfattar 196 tusen kvm (194) uthyrningsbar yta som främst nyttjas som kontorsytor. Uthyrningsgraden är 99 procent (100) och huvudsaklig hyresgäst är Volvo Cars. TPIs aktie är sedan januari 2015 noterad på Nasdaq First North Growth Market.

Under kvartalet avtalades om avyttring av fastigheten Sörred 7:31 i Torslanda. Fastigheten frånträdde i oktober 2021 och omvärderades till köpeskillingen i balansräkningen per 30 juni 2021.

FINANSIELLA NYCKELTAL SÖDERPORT

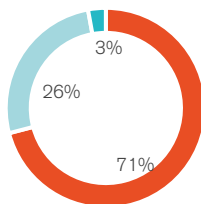
MSEK	Jan–jun		Helår	MSEK	30 jun		31 dec
	2021	2020	2020		2021	2020	2020
Hysesintäkter	428	403	818	Förvaltningsfastigheter	12 884	11 266	11 910
Driftnetto	349	334	679	Likvida medel	178	235	161
Räntenetto	-85	-92	-185	Övriga tillgångar	375	333	338
Förvaltningsresultat	248	227	466	Eget kapital	4 769	3 650	4 136
Värdeförändringar fastigheter och derivat	828	225	594	varav Nyfosas andel	2 204	1 683	1 916
Skatt	-30	-93	-217	Räntebärande skulder	6 653	6 361	6 354
Periodens resultat	1 046	358	844	Uppskjuten skatteskuld, netto	1 244	976	1 087
Varav Nyfosas andel	488	171	404	Derivat, netto	170	228	221
				Övriga skulder	749	621	612

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



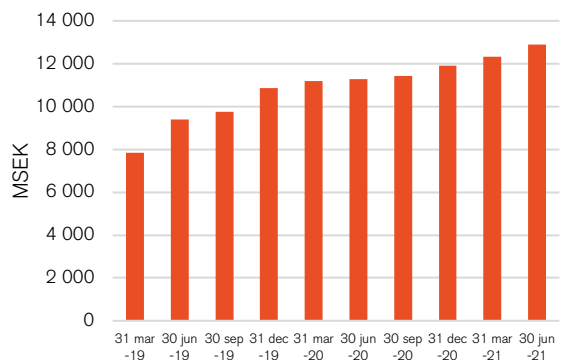
- Kontor, 3 105 MSEK
- Lager, 7 727 MSEK
- Industri, 1 466 MSEK
- Övrigt, 13 MSEK

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



- Stor-Stockholm, 669 MSEK
- Stor-Göteborg, 247 MSEK
- Övrigt, 27 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE



FINANSIERING

Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna samt obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden. Under kvartalet genomfördes en riktad nyemission om av 6 521 740 aktier, vilket tillförde bolaget 750 MSEK före emissionskostnader. Syftet med nyemissionen är att säkerställa kommande tillväxt i bolaget. På balansdagen uppgick eget kapital till 14 706 MSEK och räntebärande lån från kredit- och kapitalmarknad till 18 297 MSEK, varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet uppgick till 16 424 MSEK och icke-säkerställda obligationslån uppgick till 1 873 MSEK.

Den totala nettobelåningsgraden mot fastigheterna var 54,4 procent (53,2). 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 952 MSEK av totalt beviljat belopp om 1 829 MSEK mot säkerhet i befintliga fastigheter. För att nyttja resterande 2 051 MSEK inom ramen tas säkerhet först ut i nya förvärvade fastigheter. Utöver de revolverande krediterna har bolaget utnyttjat 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, 30 juni 2021

MSEK	30 jun		31 dec
	2021	2020	2020
Likvida medel	1 206	2 016	312
Outnyttjad revolverande kredit ¹	877	0	896
Outnyttjad checkkredit	200	200	200
Summa	2 286	2 216	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, 30 juni 2021

MSEK	Ram	Beviljat belopp	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Totalt	3 880	1 829	952	877

Räntebärande skulder

Under kvartalet emitterades ett grönt seniort icke säkerställt obligationslån om 1 000 MSEK. Samtidigt erbjöds återköp av befintliga obligationslån om 628 MSEK. Vidare genomfördes en refinansiering av befintliga banklån samt delar av nyttjad revolverande kreditfacilitet. Tidsbundna lån om totalt 1 998 MSEK upptogs i samband med förvärv. Nyttjandet av revolverande kreditfaciliteter minskade med netto 870 MSEK. Löpande amorteringar av tidsbundna lån genomfördes om 18 MSEK. Till följd av detta fick bolaget per balansdagen en ränte- och kapitalbindning enligt tabellerna nedan.

Kvartalets förändring i räntebärande skulder

MSEK	Jan–jun		Helår
	2021	2020	2020
Räntebärande skulder vid periodens ingång	17 055	11 282	11 282
Amortering av banklån	-2 750	-126	-4 781
Emitterade obligationslån	1 000	-	-
Återköp obligationslån	-628	-	-
Upptagna banklån	3 621	4 104	10 583
Förändring upplåningsavgifter	-1	-10	-29
Räntebärande skulder vid periodens utgång	18 297	15 250	17 055

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

Ränte- och kapitalbindning, 30 juni 2021

År	Räntebindning ¹		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel	MSEK	Andel
Inom ett år	10 475	57	1 825	10
1–2 år	300	2	1 934	11
2–3 år	1 985	11	6 261	34
3–4 år	5 640	31	7 862	43
4–5 år	0	0	518	3
>5 år	0	0	0	0
Totalt	18 400	100	18 400	100

1. Räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar periodiserade uppläggningsavgifter, vilket förklarar avvikelser 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 9 425 MSEK, vilket motsvarade 51 procent av de räntebärande skulderna.

Känslighetsanalys

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig skuldränta, MSEK	Förändring	30 jun	
		2021	2020
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/- 1 %-enhet	+174/-18	+189/-48
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/- 1 %-enhet	+/-184	+/-153
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1 %-enhet	+/-10	+/-6

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, 30 juni 2021

	30 jun		31 dec
	2021	2020	2020
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,3
Genomsnittlig ränta ¹ , %	1,9	2,1	1,9
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,4	1,1	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,8	2,1	2,9
Räntesäkrad andel av skulderna, %	51	39	49
Verkligt värde på derivat, MSEK	5	3	3

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

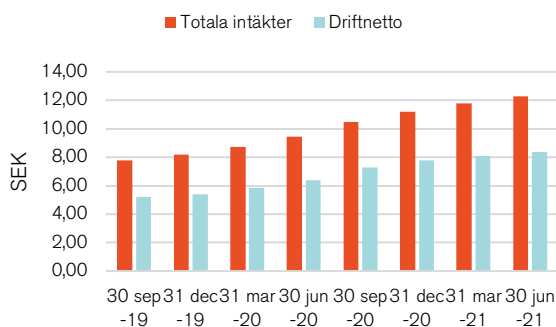
NYCKELTAL

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 delårsrapporten.

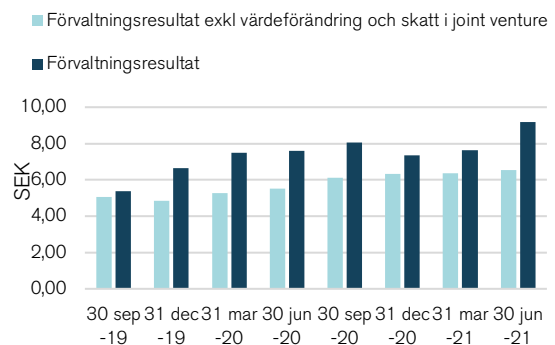
Enligt bolagets finansiella mål ska kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital ("Utdelningsgrundande kassaflöde"), visa en årlig tillväxt per aktie om 10 procent. De finansiella riskbegränsningarna är oförändrade och stipulerar att bolaget ska visa en soliditet på minst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

	Senaste 4 kvartalen per				
	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Intäkter, MSEK	2 267	2 177	2 035	1 860	1 637
Fastighetskostnader, MSEK	-651	-615	-557	-516	-480
Fastighetsadministration, MSEK	-70	-68	-63	-55	-53
Driftnetto, MSEK	1 546	1 493	1 415	1 289	1 104
Överskottsgrad, %	68,2	68,6	69,5	69,3	67,4
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	31 428	30 605	29 411	28 587	24 882
Aktierelaterade nyckeltal					
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	9,20	7,64	7,35	8,05	7,58
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures, SEK	6,53	6,36	6,31	6,11	5,52
Utdelningsgrundande kassaflöde, per aktie, SEK	6,38	6,82	6,91	6,65	6,03
Resultat per aktie före utspädning, SEK	14,42	11,95	12,25	12,80	10,50
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	14,41	11,94	12,25	12,80	10,50
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie på balansdagen, SEK	85,44	83,99	79,91	77,32	72,78
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie på balansdagen, SEK	80,47	79,00	75,33	72,55	67,57
Substansvärde (EPRA NDV)/Eget kapital per aktie på balansdagen, SEK	76,99	75,72	72,27	69,57	65,13
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	20,0	17,1	19,3	20,6	17,4
Soliditet på balansdagen, %	41,7	41,5	41,8	40,5	41,6
Belåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	58,2	58,3	58,0	59,9	61,3
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	54,4	56,5	56,9	56,4	53,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,5	3,8	4,0	4,1

INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER AKTIE, SENASTE FYRA KVARTALEN



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE, SENASTE FYRA KVARTALEN



AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

	Senaste 4 kvartalen per				
	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020
Utdelningsgrundande kassaflöde					
Förvaltningsresultat senaste fyra kvartalen, MSEK	1 701	1 410	1 334	1 429	1 314
Avskrivningar på inventarier senaste fyra kvartalen, MSEK	0	1	1	1	0
Periodiserad uppläggningsavgift på låneskulder senaste fyra kvartalen, MSEK	40	38	35	24	15
Resultatandel från joint ventures senaste fyra kvartalen, MSEK	-704	-457	-404	-554	-566
Erhållen utdelning från joint ventures senaste fyra kvartalen, MSEK	175	300	300	300	300
Betald inkomstskatt senaste fyra kvartalen, MSEK	-32	-34	-11	-20	-18
Genomsnittligt antal aktier senaste fyra kvartalen, miljontals	185	185	182	177	173
Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK	6,38	6,82	6,91	6,65	6,03

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				
	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020
Substansvärde					
Eget kapital, MSEK	14 706	13 971	13 333	12 836	12 016
Uppskjuten skatt, MSEK	912	855	760	806	813
Derivat, MSEK	-5	-5	-3	-3	-3
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	622	587	544	511	488
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	85	89	110	115	114
Antal aktier, miljontal	191	185	185	185	185
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	85,44	83,99	79,91	77,32	72,78
Bedömd verklig uppskjuten skatt, MSEK ¹	-512	-463	-419	-474	-576
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK ¹	-437	-458	-425	-406	-385
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, SEK	80,47	79,00	75,33	72,55	67,57
Uppskjuten skatt, MSEK	-400	-391	-341	-332	-237
Derivat, MSEK	5	5	3	3	3
Uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK	-200	-129	-118	-105	-103
Derivat i JV, Nyfosas andel, MSEK	-85	-89	-110	-115	-114
Substansvärde (EPRA NDV)/Eget kapital per aktie, SEK	76,99	75,72	72,27	69,57	65,13

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				
	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020
Avkastning på eget kapital					
Resultat efter skatt senaste fyra kvartalen, MSEK	2 667	2 204	2 225	2 271	1 820
Genomsnittligt eget kapital senaste fyra kvartalen, MSEK	13 361	12 870	11 557	11 036	10 442
Avkastning på eget kapital, %	20,0	17,1	19,3	20,6	17,4

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

	På balansdagen				
	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020
Soliditet					
Eget kapital, MSEK	14 706	13 971	13 333	12 836	12 016
Totala tillgångar, MSEK	35 243	33 643	31 907	31 673	28 876
Soliditet, %	41,7	41,5	41,8	40,5	41,6

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				
	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020
Belåningsgrad och nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, MSEK	18 297	17 852	17 055	17 136	15 249
Fastighetsvärde, MSEK	31 428	30 605	29 411	28 587	24 882
Belåningsgrad, %	58,2	58,3	58,0	59,9	61,3
Likvida medel, MSEK	1 206	552	312	1 012	2 016
Nettobelåningsgrad, %	54,4	56,5	56,9	56,4	53,2

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.

	Senaste 4 kvartalen per				
	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat senaste fyra kvartalen, MSEK	1 701	1 410	1 334	1 429	1 314
Resultatandel i joint venture senaste fyra kvartalen, MSEK	704	457	404	554	566
Avskrivningar senaste fyra kvartalen, MSEK	0	-1	-1	-1	0
Finansiella intäkter och kostnader senaste fyra kvartalen, MSEK	-395	-378	-327	-290	-245
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,5	3,8	4,0	4,1

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 30 juni 2021, uppgick det volymviktade medelpriset till 117,38 SEK, vilket motsvarade ett totalt börsvärde på 22 421 MSEK. Nyfosa hade 19 948 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 73,6 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel av	
		Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	23 498 707	12,3	12,3
Länsförsäkringar Fonder	17 337 435	9,1	9,1
Swedbank Robur Fonder	14 769 386	7,7	7,7
Handelsbanken Fonder	8 684 683	4,5	4,5
SEB Fonder	8 448 770	4,4	4,4
BlackRock	6 564 533	3,4	3,4
Vanguard	6 376 430	3,3	3,3
Jens Engwall	5 243 857	2,7	2,7
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	4 880 014	2,6	2,6
Norges Bank	4 170 688	2,2	2,2
Övriga	91 048 310	47,7	47,7
Summa	191 022 813	100,0	100,0

ÅRSSTÄMMA

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

UTDELNING

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, om en ordinarie utdelning till aktieägarna om totalt 3,00 kronor per aktie med utbetalning kvartalsvis om 0,75 kronor per aktie, samt en extra utdelning om 1,00 kronor per aktie.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och 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 13 juli 2021

Nyfosa AB (org. nr 559131–0833)

Johan Ericsson
Styrelseordförande

Jens Engwall
Styrelseledamot

Jenny Wärmé
Styrelseledamot

Per Lindblad
Styrelseledamot

Stina Lindh Hök
VD

Lisa Dominguez Flodin
Styrelseledamot

Marie Bucht Toresäter
Styrelseledamot

Mats Andersson
Styrelseledamot

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport Januari–september 2021	21 oktober 2021
Bokslutskommuniké Januari–december 2021	17 februari 2022

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
 E-post: stina.lindh.hok@nyfosa.se

Ann-Sofie Lindroth, Ekonomichef
 Tel: 070 574 59 25
 E-post: 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 och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 13 juli 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 11,2 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 13 795 MSEK, vilket innebär att temporära skillnader om 12 738 MSEK inte beaktats i balansräkningen.

Avstämning effektiv skatt, MSEK	%	
Resultat före skatt		1 537
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6	-317
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	0,7	10
Resultat från andelar i joint ventures	6,5	101
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,8	13
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	1,0	16
Övrigt	0,4	7
Redovisad effektiv skatt	-11,2	-171

NOT 5 RESULTAT PER AKTIE

I enlighet med årsstämans 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 0,14 procent. Under perioden "senaste fyra kvartalen" uppkom en utspädningsseffekt på 0,08 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	30 jun		31 dec
	2021	2020	2020
Derivat med positivt värde	5	3	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
9 juni 2021	Nyemission	3 260 870,00	6 521 740	95 511 406,50	191 022 813

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 30 juni 2021 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. Ett årligt arvode kommer att utgå med 1 MSEK.

NOT 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

I juli förvärvade och tillträdde Nyfosa fem fastigheter i de finska regionsstäderna Uleåborg och Tammerfors. Förvärven, som är Nyfosas första i Finland, uppgår till ett totalt värde om 20,6 MEUR, motsvarande cirka 209 MSEK.

I juli förvärvade och tillträdde Nyfosa en portfölj med nio kontorsfastigheter och en projektfastighet i den finska universitetsstaden Jyväskylä till ett totalt värde om 208 MEUR, motsvarande cirka 2,1 MDSEK.

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 12,8 MDSEK. Vidare äger bolaget 100 procent av andelarna i Nyfosa Holding AB, som indirekt äger fastigheter för 31,4 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.

Under kvartalet avyttrade moderbolaget sina andelar i Söderport Holding AB till ett dotterbolag inom Nyfosa-koncernen. Transaktionen gav ett positivt resultat om 1 088 MSEK. Inom Resultat från andelar joint ventures har även utdelning om 200 MSEK bokats. Av fastställd utdelning hade 175 MSEK erhållits per 30 juni 2021. Resterande del utgör en fordran på balansdagen.

RESULTATRÄKNING

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Helår
	2021	2020	2021	2020	2020
Nettoomsättning	23	20	48	37	87
Personalkostnader	-26	-24	-52	-43	-86
Övriga externa kostnader	-11	-10	-24	-22	-42
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-14	-15	-28	-28	-42
Resultat från andelar i joint ventures	1 288	300	1 288	0	300
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0	1 850
Ränteintäkter och liknande resultatposter	31	0	61	301	82
Räntekostnader och liknande resultatposter	-28	-16	-43	-32	-62
Resultat före bokslutsdispositioner	1 277	271	1 278	242	2 128
Bokslutsdispositioner					
Avsättning till periodiseringsfond	0	0	0	7	7
Lämnade/erhållna koncernbidrag	0	0	0	0	35
Resultat före skatt	1 277	271	1 278	249	2 170
Skatt	5	0	0	0	1
Resultat	1 282	271	1 278	249	2 171

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

BALANSRÄKNING

MSEK	30 jun		31 dec
	2021	2020	2020
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Andelar i joint ventures	-	412	412
Fordringar hos koncernföretag	5 377	90	5 377
Uppskjuten skattefordran	1		1
Summa anläggningstillgångar	5 378	502	5 791
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	8 064	9 525	5 239
Övriga kortfristiga fordringar	48	4	8
Kassa och bank	464	1 049	145
Summa omsättningstillgångar	8 576	10 579	5 391
SUMMA TILLGÅNGAR	13 955	11 081	11 181
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	96	92	92
Fritt eget kapital	9 633	6 447	8 365
Eget kapital	9 728	6 539	8 458
Obeskattade reserver	0	0	0
Obligationslån	1 860	1 500	1 491
Övriga långfristiga skulder	4	4	4
Summa långfristiga skulder	1 864	1 493	1 495
Skulder till koncernföretag	1 885	3 003	1 174
Övriga kortfristiga skulder	477	45	55
Summa kortfristiga skulder	2 362	3 049	1 229
Summa skulder	4 226	4 542	2 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 955	11 081	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