



**DELÅRSRAPPORT
JANUARI–JUNI 2022**



KVARTALET APRIL–JUNI 2022

- Intäkterna uppgick till 791 MSEK (583), en ökning med 36 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 637 MSEK (539), motsvarande en ökning med 18 procent och 3,28 SEK per aktie (2,90).
- Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick till 403 MSEK (300), motsvarande en ökning med 34 procent och 2,06 SEK per aktie (1,61).
- Utdelningsgrundande kassaflöde uppgick till 582 MSEK (441), motsvarande en ökning med 32 procent och 3,05 SEK per aktie (2,37).
- Resultat efter skatt uppgick till 981 MSEK (711), motsvarande en ökning med 38 procent och 5,07 SEK per aktie efter utspädning (3,82).

PERIODEN JANUARI–JUNI 2022

- Intäkterna uppgick till 1 505 MSEK (1 154), en ökning med 30 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 204 MSEK (959), motsvarande en ökning med 26 procent och 6,20 SEK per aktie (5,18).
- Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick till 763 MSEK (587), motsvarande en ökning med 30 procent och 3,89 SEK per aktie (3,17).
- Utdelningsgrundande kassaflöde uppgick till 838 MSEK (653), motsvarande en ökning med 28 procent och 4,39 SEK per aktie (3,52).
- Resultat efter skatt uppgick till 2 305 MSEK (1 350), motsvarande en ökning med 71 procent och 11,93 SEK per aktie efter utspädning (7,28).

NYCKELTAL

	Apr-jun		Jan-jun		Senaste	Helår
	2022	2021	2022	2021	4 kv	2021
Intäkter, MSEK	791	583	1 505	1 154	2 810	2 459
Driftnetto, MSEK	523	395	974	755	1 870	1 651
Överskottsgrad, %	66,1	67,7	64,7	65,4	66,5	67,1
Förvaltningsresultat, MSEK	637	539	1 204	959	2 218	1 973
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures, MSEK	403	300	763	587	1 478	1 302
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	582	441	838	653	1 621	1 436
Resultat efter skatt, MSEK	981	711	2 305	1 350	4 067	3 112
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK			41 341	31 428	41 341	37 147
Substansvärde EPRA NRV på balansdagen, MSEK			20 106	16 216	20 106	18 325
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %			55,1	54,4	55,1	55,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,3	3,5	3,4	3,5	3,4
Nyckeltal per aktie						
Förvaltningsresultat, SEK	3,28	2,90	6,20	5,18	11,49	10,46
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures, SEK	2,06	1,61	3,89	3,17	7,62	6,90
Utdelningsgrundande kassaflöde, SEK	3,05	2,37	4,39	3,52	8,49	7,64
Resultat efter skatt efter utspädning, SEK	5,07	3,82	11,93	7,28	21,11	16,49
Substansvärde EPRA NRV på balansdagen, SEK			105,25	84,89	105,25	95,93

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I april tillträdde 43 fastigheter, bland annat kontor, handel, skola och sjukvård, i Finland med tyngdpunkt i Helsingforsregionen, Åbo och Jyväskylä för 2 109 MSEK.
- I april förvärvades och tillträdde 17 fastigheter med främst lätt industri och lager i Helsingforsregionen, Tammerfors och flera större städer i Finland för 1 415 MSEK.
- I juni frånträdde 13 fastigheter i Småland och Östergötland för 947 MSEK.
- I juni avyttrades en fastighet i Solna till Fortifikationsverket för 400 MSEK.
- I juli förvärvades åtta fastigheter med lager och lätt industri i Kalmar för 340 MSEK före avdrag för latent skatt om 20 MSEK.

KOMMENTAR FRÅN VD

Nyfosa rapporterar ännu ett aktivt kvartal. Vi har tillträtt och frånträtt fastigheter för totalt 4,7 MDSEK, refinansierat lån om 5,5 MDSEK och noterar det bästa driftnettot någonsin.

Vårt fokus är som alltid på att bygga ett stabilt kassaflöde från en fastighetsportfölj med hög avkastning och diversifiering i geografi, fastighetskategorier och hyresgäster. I en tid när finansiering och utvecklingen av fastighetsvärden är mer osäker ger kassaflödena en stabilitet och trygghet i verksamheten.

Transaktioner

Vi fortsatte under kvartalet att vara aktiva med transaktioner och genomförde bland annat förvärv i Finland. Fastigheterna är ett bra komplement till Nyfosas befintliga portfölj, med moderna kontor, lätt industri och lågprishandel i bra lägen runt Helsingfors-regionen. Samtidigt avyttrade vi fastigheter och stärkte balansräkningen för nya investeringar. Bland annat såldes en fastighetsportfölj i Småland och Östergötland samt en större kontorsfastighet i Solna till Fortifikationsverket. Efter kvartalets slut förvärvade vi även en industriportfölj i Kalmar som kommer bidra med växande kassaflöden.

Kvartalets positiva värdeförändring om 1,1 procent är primärt en effekt av nyuthyrningar och omförhandlingar av hyreskontrakt. Vi har aldrig haft ett bättre resultat i förvaltningen och ser ingen avmattning i efterfrågan på våra lokaler. Utöver ett stabilt resultat i befintlig portfölj har förvärven i Finland bidragit till det förbättrade driftnettot. Avkastningskraven är i princip oförändrade.

Finansiering och kapitalstruktur

Nyfosas finansiering sker till övervägande del med banklån, 93 procent, och resterande del är obligationslån. Under andra kvartalet refinansierade vi delar av låneportföljen, vilket omfattade

samtliga lån med förfall 2022 och majoriteten av lånen med förfall 2023. Därmed infaller Nyfosas nästa obligationsförfall om 1 100 MSEK under april 2024. Våra bankrelationer är viktigare än någonsin och jag är tacksam över det förtroende som de nordiska bankerna har för Nyfosa som bolag och vår förmåga att leverera i alla konjunkturlägen. Refinansieringarna under kvartalet gjordes till samma marginaler som tidigare.

Inflation och stigande räntor påverkar kassaflödet – inflationen positivt genom merparten inflationssäkrade hyresintäkter och ränteuppgången negativt. Nyfosa säkrar delar av sina räntor med räntetak och swapar men har valt att även arbeta med rörliga räntor. Det är en strategi vi bedömt som lönsam över tid och den inriktningen kvarstår. Med dagens inflationsnivå runt 7 procent och en räntehöjning med 1 procentenhet så påverkas Nyfosas intjäningsförmåga med 200 MSEK i ökade hyresintäkter och 223 MSEK i ökade räntekostnader, vilket ger en minskning av intjäningen med 23 MSEK, motsvarande 0,12 SEK per aktie. Detta innebär att vi i detta scenario har, allt annat lika, en intjäning per aktie på 8,73 SEK.

Nyfosa ska agera sunt och värdeskapande i alla marknader och vi ser förvärvsmöjligheter även framgent. Vi ska ligga nära marknaden för att genomföra både stora och små affärer, som alltid.

Stina Lindh Hök, VD

**”Kassaflöde i fokus,
som alltid”**

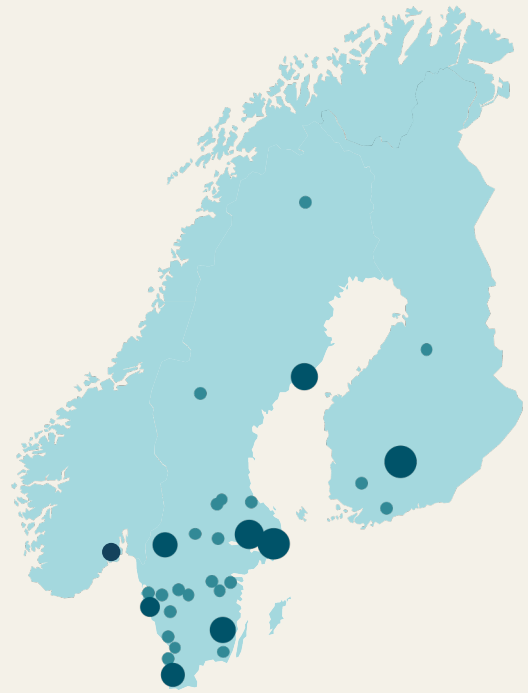


Nyfosa ska vara det svenska fastighetsbolag som är bäst på att skapa värde.

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.

Nyfosa är idag aktiva på den svenska, finska och norska marknaden med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner.



Totalt fastighetsvärde inkl. Nyfosas andel av joint ventures
47,9 MDSEK per 30 juni 2022.

FINANSIELLT MÅL

Årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent.

Måluppfyllelse 2021:

+11%



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

Per 30 juni 2022

Soliditet.
Långsiktigt minst 25 procent.

41,2%

Belåningsgrad.
Ej över 65 procent.

56,9%

Räntetäckningsgrad.
Långsiktigt minst 2 ggr.

3,5 ggr

HÅLLBARHETSMÅL

MÅL 2025

Miljöcertifiering

År 2025 ska fastigheter motsvarande 50 procent av fastighetsvärdet, ha en miljöcertifiering och 100 procent år 2030.

Förbrukningseffektivisering

År 2025 ska energiförbrukningen per kvadratmeter ha minskat med 10 procent jämfört med 2020.

LÅNGSIKTIGT MÅL

Koldioxidutsläpp

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Senaste	Helår
	2022	2021	2022	2021	4 kv	2021
Hyresintäkter	774	578	1 473	1 143	2 751	2 421
Övriga fastighetsintäkter	17	5	32	11	60	39
Totala intäkter	791	583	1 505	1 154	2 810	2 459
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-159	-109	-325	-237	-527	-439
Underhållskostnader	-39	-35	-76	-72	-171	-167
Fastighetsskatt	-36	-26	-68	-53	-127	-112
Fastighetsadministration	-33	-18	-61	-38	-115	-91
Driftnetto	523	395	974	755	1 870	1 651
Centraladministration	-43	-31	-78	-66	-141	-128
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	2	1	4	4	5	5
Andel i joint ventures resultat	296	283	562	471	979	888
Finansiella intäkter och kostnader	-142	-110	-258	-205	-496	-443
Förvaltningsresultat	637	539	1 204	959	2 218	1 973
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures	403	300	763	587	1 478	1 302
Värdeförändring fastigheter	350	237	1 214	559	2 306	1 652
Värdeförändring finansiella instrument	67	0	177	2	194	19
Resultat före skatt	1 055	776	2 595	1 520	4 718	3 644
Skatt	-73	-64	-290	-171	-651	-532
Resultat	981	711	2 305	1 350	4 067	3 112
<i>Resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	981	711	2 302	1 350	4 064	3 112
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	2	0	3	0
Resultat	981	711	2 305	1 350	4 067	3 112
Resultat per aktie före utspädning, SEK	5,09	3,82	11,95	7,29	21,16	16,52
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	5,07	3,82	11,93	7,28	21,11	16,49

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Senaste	Helår
Resultat	2022	2021	2022	2021	4 kv	2021
Resultat	981	711	2 305	1 350	4 067	3 112
Omräkning utländska verksamheter	100	0	118	0	127	9
Totalresultat	1 082	712	2 423	1 350	4 194	3 121
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	1 075	712	2 414	1 350	4 183	3 120
Innehav utan bestämmande inflytande	6	0	10	0	11	1
Totalresultat	1 082	712	2 423	1 350	4 194	3 121

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KVARTALET APRIL–JUNI 2022

Under kvartalet genomfördes flera tillträden på den finska marknaden, varav två större portföljer. Den största portföljen avser fastigheter belägna i ett flertal kommuner i Finland med tyngdpunkt i Helsingforsregionen, Åbo och Jyväskylä. Förvärvspriset uppgick till motsvarande 2 109 MSEK och portföljen består av bland annat kontor, handel, skola och sjukvård med en diversifierad hyresgästbas. Bland hyresgästerna återfinns Delta Auto, Senaati, Kesko, Tokmanni och Helsingfors stad. Uthyrningsgraden uppgår till 87 procent, hyresvärdet till 311 MSEK och återstående avtalstid uppgår till 4,7 år.

Den andra portföljen avser fastigheter i Helsingforsregionen, Tammerfors och flera större städer runtom i Finland. Förvärvspriset uppgick till motsvarande 1 415 MSEK och portföljen består främst av lätt industri och lager men också en mindre andel lågprishandel och kontor. Bland de större hyresgästerna återfinns välkända företag såsom Rusta, Motonet, Jysk, Senaatti och Kesko. Uthyrningsgraden uppgår till 91,5 procent, hyresvärdet till 150 MSEK och återstående avtalstid uppgår till 3,5 år.

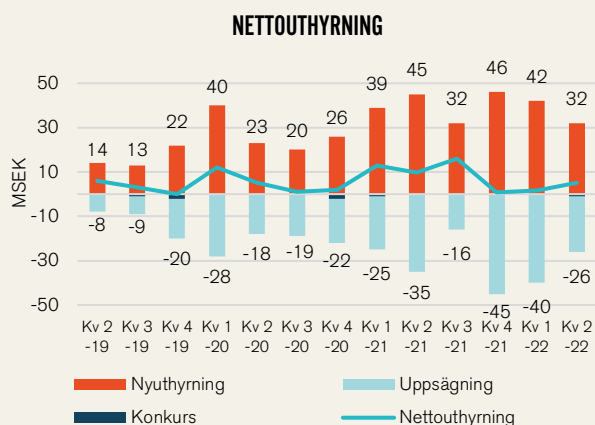
I juni frånträdde en portfölj om 13 fastigheter till ett försäljningspris om 947 MSEK. Portföljen består av industri, lager, kontor och handel belägna i ett flertal kommuner i Småland och Östergötland. Det årliga hyresvärdet i portföljen är 76 MSEK.

Vidare tecknades avtal om försäljning av två fastigheter i två separata affärer. Den ena fastigheten är Skogskarlen 3 i Solna som avyttras till ett försäljningspris om 400 MSEK. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 10 tusen kvm, ett hyresvärde om 20 MSEK och en uthyrningsgrad om 44 procent. Köpare är Fortifikationsverket. Frånträde är planerat till den 30 september 2022. Den andra fastigheten är en centrumfastighet i Valsta, Märsta med försäljningspris 101 MSEK, uthyrningsgrad 99 procent och hyresvärde 12 MSEK. Frånträde är planerat till den 31 oktober 2022.

Under kvartalet refinansierades samtliga skulder med korta förfall, motsvarande 3 711 MSEK, varav 748 MSEK i obligationslån och 2 995 MSEK i banklån. Även banklån om 1 125 MSEK med förfall inom 1–2 år refinansierades. Skulderna refinansierades med banklån, lånefond samt obligationslån. Den 30 juni 2022 var 42 procent av den totala skuldportföljen säkrad med ett räntetak eller swap. Det genomsnittliga räntetaket är 1,6 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 ggr (3,3). Andelen årshyresintäkter med en indexklausul uppgår till 90 procent, vilket gör att hyresintäkterna stiger i takt med inflationen. Därmed finns en naturlig hedge i hyreskontrakten mot de stigande räntekostnaderna. Energipriserna har stigit och påverkat resultatet men med en marginell effekt då merparten av elkostnaderna debiteras hyresgästerna. Projektkostnader har blivit märkbart dyrare, men då Nyfosa har få större projekt är påverkan i det korta perspektivet låg.

Hyresförlusterna i kvartalet låg på en normalt låg nivå. Hyresfordringar avseende aviserade hyror har reglerats i enlighet med kontraktsvillkoren, med undantag för ett fåtal avier, vilket inte avviker från normalt.

Uthyrningsverksamheten resulterade i en nettouthyrning på +6 MSEK. Nyuthyrningar gjordes för totalt 32 MSEK, uppsägningar för avflytt uppgick till 26 MSEK. Konstaterade konkurser hos hyresgäster uppgick till 0,9 MSEK. Under kvartalet omförhandlades hyresavtalet med Transportstyrelsen i Örebro. Ny kontraktslängd är 6 år och årligt hyresvärde uppgår till 27 MSEK.



Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna uppgick till 791 MSEK (583), vilket är en ökning med 208 MSEK, motsvarande 36 procent. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 523 MSEK (395) och överskottsgraden till 66,1 procent (67,7). Högre elpriser i både Sverige och Finland belastade kvartalets driftnetto. Den finska portföljen inkluderar driftnetto från servicetjänster som erbjuds hyresgästerna i Jyväskylä. Överskottsgraden för dessa tjänster är betydligt lägre, men bidrar positivt till att hålla en hög standard för hyresgästerna i de centralt belägna byggnaderna.

Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 43 MSEK (31).

Resultat från andelar i joint ventures om 296 MSEK (283) utgörs av Nyfosas andel av kvartalets resultat efter skatt i Söderport och Samfosa. Nyfosas andel av förvaltningsresultatet i joint ventures uppgick till 62 MSEK (57) och värdeförändringar och skatt påverkade resultatandelen med 234 MSEK (216).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -142 MSEK (-110). Ökningen förklaras av en högre nettoskuld, vilken uppgick till 22 775 MSEK (17 092) på balansdagen, samt den högre snitträntan.

Förvaltningsresultatet uppgick till 637 MSEK (539). Exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick förvaltningsresultatet till 403 MSEK (300).

Värdeförändringar

Omvärdering av fastigheter uppgick till 350 MSEK (237) och påverkades främst av genomförda nyuthyrningar och omförhandlade hyresavtal.

Skatt

Skattekostnaden för kvartalet uppgick till 73 MSEK (64). Den effektiva skatten uppgick till 6,9 procent (8,3).

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 men också av att eventuella reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga eller att värdet på skattemässiga underskott förändras över tid.

Kvartalets resultat per aktie, efter utspädning, uppgick till 5,07 SEK (3,82).

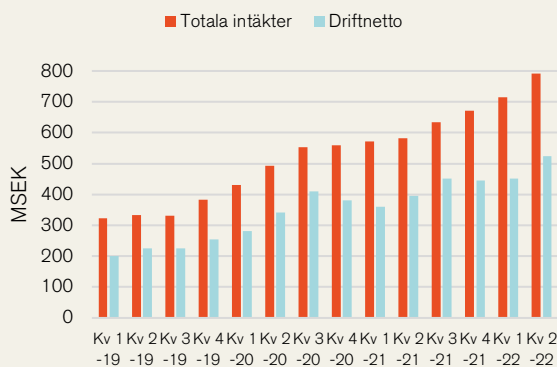
PERIODEN JANUARI–JUNI 2022

Hyresintäkter och driftnetto

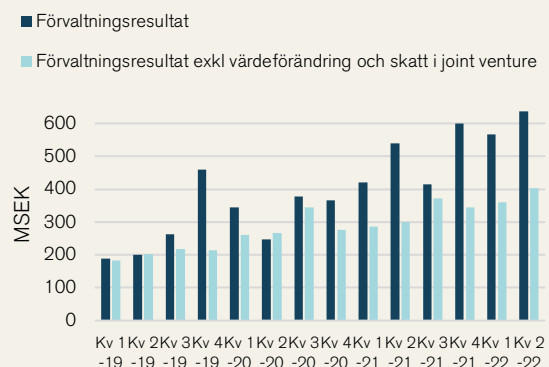
Intäkterna uppgick till 1 505 MSEK (1 154), vilket är en ökning med 351 MSEK, motsvarande 30 procent. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten.

Driftnettot uppgick till 974 MSEK (755) och överskottsgraden till 64,7 procent (65,4). Högre elpriser i både Sverige och Finland belastade periodens driftnetto. Den finska portföljen inkluderar driftnetto från servicetjänster som erbjuds hyresgästerna i Jyväskylä. Överskottsgraden för dessa tjänster är betydligt lägre, men bidrar positivt till att hålla en hög standard för hyresgästerna i de centralt belägna byggnaderna.

INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 78 MSEK (66).

Resultat från andelar i joint ventures om 562 MSEK (471) utgörs av Nyfosas andel av resultat efter skatt i Söderport och Samfosa. Nyfosas andel av förvaltningsresultatet i joint ventures uppgick till 121 MSEK (116) och värdeförändringar och skatt påverkade resultatandelen med 441 MSEK (372).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –258 MSEK (–205). Ökningen förklaras av en högre nettoskuld, vilken uppgick till 22 775 MSEK (17 092) på balansdagen, samt den högre marknadsräntan.

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 204 MSEK (959). Exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick förvaltningsresultatet till 763 MSEK (587).

Värdeförändringar

Omvärdering av fastigheter uppgick till 1 214 MSEK (559) och påverkades främst av genomförda nyuthyrningar och omförhandlade hyresavtal samt försäljningar över redovisade värden.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till 290 MSEK (171). Den effektiva skatten uppgick till 11,2 procent (11,2). 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 men också av att eventuella reavinster vid avyttring av fastigheter via bolag inte är skattepliktiga eller att värdet på skattemässiga underskott förändras över tid.

Periodens resultat per aktie, efter utspädning, uppgick till 11,93 SEK (7,28).

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	30 jun		31 dec
	2022	2021	2021
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	41 341	31 428	37 147
Tillgångar med nyttjanderätt	503	171	237
Andelar i joint ventures	2 900	2 204	2 490
Derivat	199	5	22
Övriga anläggningstillgångar	53	3	3
Summa anläggningstillgångar	44 996	33 809	39 898
Kortfristiga fordringar	173	228	193
Likvida medel	766	1 206	534
Summa omsättningstillgångar	939	1 434	727
SUMMA TILLGÅNGAR	45 935	35 243	40 626
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare¹	18 906	14 676	17 236
Innehav utan bestämmande inflytande	42	30	32
Summa eget kapital	18 948	14 706	17 268
Långfristiga räntebärande skulder	23 259	18 056	16 492
Skulder avseende nyttjanderätt	486	165	229
Övriga långfristiga skulder	75	20	48
Uppskjutna skatteskulder	1 509	912	1 252
Summa långfristiga skulder	25 330	19 153	18 021
Kortfristiga räntebärande skulder	282	241	4 553
Övriga kortfristiga skulder	1 376	1 143	783
Summa kortfristiga skulder	1 657	1 384	5 337
Summa skulder	26 987	20 537	23 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 935	35 243	40 626

1. Varav hybridobligation om 800 MSEK (-).

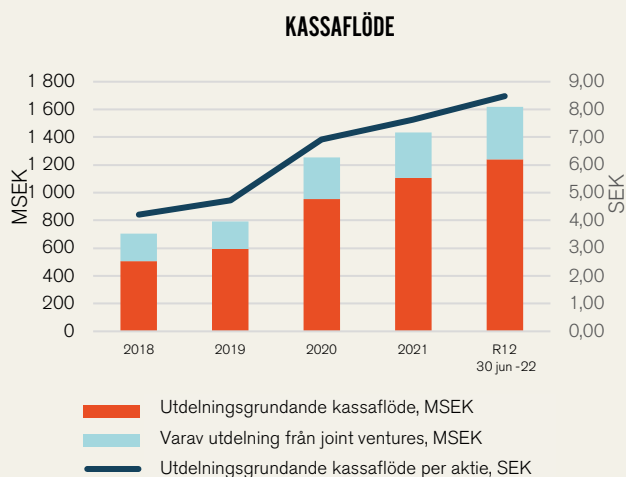
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

MSEK	Eget kapital		Totalt eget kapital
	hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
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 jan-jun 2021	1 350	0	1 350
Utgående eget kapital 2021-06-30	14 676	30	14 706
Nyemission hybridobligationer	800	-	800
Emissionskostnader hybridobligationer	-10	-	-10
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	1	1
Totalresultat jul-dec 2021	1 770	1	1 771
Utgående eget kapital 2021-12-31	17 236	32	17 268
Ingående eget kapital 2022-01-01	17 236	32	17 268
Emission/återköp av teckningsoptioner	4	-	4
Utdelning till aktieägare	-726	-	-726
Ränta till hybridobligationsinnehavare	-19	-	-19
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	0	0
Totalresultat jan-jun 2022	2 414	10	2 423
Utgående eget kapital 2022-06-30	18 906	42	18 948

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

MSEK	Apr-jun		Jan-jun		Senaste	Helår
	2022	2021	2022	2021	4 kv	2021
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	637	539	1 204	959	2 218	1 973
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-277	-273	-527	-452	-915	-839
Utdelning från innehav i joint ventures	225	175	225	175	382	332
Utbetalad ränta till hybridobligationsinnehavare	-3	-	-10	-	-10	-
Betald inkomstskatt	0	0	-54	-29	-54	-29
Utdelningsgrundande kassaflöde¹	582	441	838	653	1 621	1 436
– per aktie, SEK	3,05	2,37	4,39	3,52	8,49	7,64
Förändring rörelsefordringar	65	5	20	-16	57	22
Förändring rörelseskulder	38	-101	83	77	-64	-70
Kassaflöde från den löpande verksamheten	685	345	940	714	1 614	1 389
Investeringsverksamheten						
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-3 730	-876	-3 748	-1 901	-8 058	-6 211
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	888	454	1 236	667	1 224	655
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-139	-143	-227	-246	-457	-475
Investeringar i joint ventures	-1	-16	-77	-16	-78	-17
Långfristiga fordringar joint ventures	4	0	-19	0	-19	-
Övrigt	-22	0	-22	0	-23	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 000	-581	-2 856	-1 497	-7 410	-6 051
Finansieringsverksamheten						
Nyemission aktier/teckningsoptioner	4	746	4	745	3	744
Nyemission hybridobligationer	0	0	-1	0	793	793
Utdelning till aktieägare	-181	-323	-181	-323	-468	-609
Upptagna låneskulder	8 165	3 635	9 567	4 601	12 815	7 849
Amortering låneskulder	-6 307	-3 200	-7 240	-3 378	-7 786	-3 924
Nyemission till innehav utan bestämmande inflytande	0	30	0	30	0	30
Övrigt	1	0	-9	0	-9	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 681	889	2 139	1 675	5 348	4 884
Periodens kassaflöde	-634	653	224	893	-448	221
Likvida medel vid periodens början	1 380	552	534	312	1 206	312
Kursdifferens i likvida medel	20	0	7	0	7	1
Likvida medel vid periodens slut	766	1 206	766	1 206	766	534
Erhållna räntor	0	0	0	1	-1	0
Erlagda räntor	-100	-103	-202	-181	-379	-358

¹ Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.



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, ränta till hybridobligationsinnehavare samt betald skatt.

Den mörkblå linjen i grafen visar utvecklingen i kassaflöde per aktie.

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsportföljen är diversifierad, både avseende geografisk spridning och fastighetskategori. Geografiskt är fastigheterna i huvudsak belägna i tillväxtkommuner och vid strategiska lager-/logistiklägen i Sverige samt i regionsstäder i Finland. Den geografiska bredden skapar en god riskspridning samtidigt som lägena utanför storstädernas cityområden har stabila hyresnivåer.

Kontor

Kontorsfastigheterna är belägna i svenska tillväxtregioner, däribland Karlstad, Örnsköldsvik, Sundsvall, Västerås och Växjö, samt i finska regionsstäder såsom Jyväskylä, Villmanstrand och Tammerfors. Kontorsfastigheterna är av god kvalitet och merparten är belägna centralt på sina respektive orter.

Logistik/lager

Logistik- och lagerfastigheterna är belägna i orter såsom Malmö, Haninge, Karlstad, Borås och Växjö, samt i regionsstäder i Finland. En betydande del av fastigheterna är belägna i lokala och regionala logistiknav som är attraktiva områden för lagerhållning, inte minst för e-handelsföretag. Fastigheterna utgörs till övervägande del av moderna byggnader med stor flexibilitet i användningen.

Handel

Handelsfastigheterna är belägna primärt i expansiva och välbesökta externhandelsplatser i attraktiva lägen nära kommunikationer. Dessa handelsplatser ligger främst i Värnamo, Luleå, Borås, Västerås och Huddinge. Hyresgästerna utgörs till största delen av etablerade kedjor, bland annat inom livsmedel, bygghandel, trädgård och lågprishandel. Handelsfastigheterna är av generellt god kvalitet med stor flexibilitet i användning och har en hög genomsnittlig uthyrningsgrad. Nyfosa ser utvalda handelsfastigheter som bra komplement till övriga fastighetskategorier i beståndet.

Industri

Industrifastigheterna är belägna i tillväxtregioner på orter såsom Eskilstuna, Tammerfors och Uleåborg. En betydande del av fastigheterna är belägna i attraktiva industriområden med god tillgång till kommunikation och med närhet till centralorter. Fastigheterna utgörs till stor del av moderna byggnader med stor flexibilitet i användningen. Hyresgästerna bedriver vanligtvis verksamheter med lätt industri, tillverkning, verkstäder och service.

Övrigt

Till denna kategori hör blandfastigheter utan en tydlig kategorisering. Bland övrigt finns även ett mindre antal fastigheter med hotellverksamhet, skolor, restauranger, vård och bostäder. Fastigheter inom denna fastighetskategori är belägna i tillväxtregioner med positiv befolkningstillväxt, såsom Karlstad, Uppsala, Luleå, Stockholm, Örebro, Växjö, Malmö och Helsingfors.

Utöver den helägda portföljen är Nyfosa hälftenägare av fastighetsbolagen Söderport i Sverige och Samfosa i Norge, som båda utgör joint ventures.

KONTRAKTSTRUKTUR

Hyresvärdet den 1 juli 2022 uppgick till 3 388 MSEK, varav vakanshyra, inklusive rabatter, uppgick till 256 MSEK. Andelen årshyresintäkter med en indexklausul uppgick till 90 procent. Nyfosa hade 6 552 hyresavtal inklusive 2 587 avtal avseende garage och p-platser. Den genomsnittliga kontraktlängden uppgick till 3,7 år. I den finska portföljen var kontraktslängden 3,3 år. En stor del av hyresintäkterna i den finska portföljen avser löpande hyresavtal som rullar på 12-månadersbasis, vilket är en vanlig avtalsform i Finland. Hyresgästerna har i genomsnitt hyrt sina lokaler under en längre period. I samband med ny- och omförhandlade hyresavtal har 39 gröna bilagor tecknats under perioden. De gröna bilagorna syftar till att identifiera och följa upp olika initiativ för att minska förbrukningen av energi i lokalerna, såsom effektivare uppvärmning och belysning.

Nyfosa har en väldiversifierad hyresgästlista med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 11 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 162 hyresavtal. Bland de största hyresgästerna finns Transportstyrelsen, Saab, Telia, Försäkringskassan, City Gross, Polismyndigheten och Arbetsförmedlingen, det vill säga en stor andel företag som bedriver skattefinansierad verksamhet. Av totala hyresintäkter utgör skattefinansierade hyror 25 procent.

Fastighets-kategori	Värde, MSEK	Andel, %	SEK/kvm	Antal fastigheter	Uthyrnings-bar yta, tkvm	Hyses-värde ¹ , MSEK	Årsintäkt ¹ , MSEK	Ek. uthyr-ningsgrad, %	Kontrakt-s-längd, år
Kontor	21 186	51	18 463	181	1 147	1 676	1 520	91,2	2,6
Logistik/Lager	7 327	18	9 171	114	799	565	514	92,7	4,2
Handel	5 725	14	12 605	93	454	531	505	96,4	5,5
Industri	2 492	6	8 235	59	303	256	245	96,1	3,8
Övrigt	4 610	11	17 841	46	258	361	349	97,2	4,8
Total	41 341	100	13 959	493	2 962	3 388	3 132	93,2	3,7

Region

Finland	7 615	18	15 077	88	505	817	731	90,0	3,3
Stor-Göteborg	502	1	11 224	5	45	44	38	89,6	5,2
Mälardalen	5 935	14	14 245	50	417	456	423	93,3	3,4
Stor-Malmö	3 123	8	11 719	53	266	237	226	97,1	4,2
Norrlandskusten	5 233	13	13 258	65	395	403	377	94,0	3,6
Småland	3 270	8	9 992	59	327	283	261	92,6	4,6
Stor-Stockholm	6 003	15	23 584	48	255	385	361	95,0	4,2
Värmland	3 633	9	16 404	47	221	285	269	94,8	3,1
Övrigt	6 027	15	11 354	78	531	476	445	94,4	3,7
Total	41 341	100	13 959	493	2 962	3 388	3 132	93,2	3,7

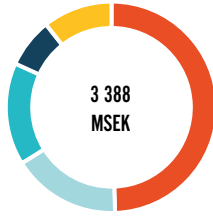
1. Enligt gällande hyreskontrakt per 1 juli 2022.

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



■ Kontor ■ Logistik/Lager ■ Handel ■ Industri ■ Övrigt

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



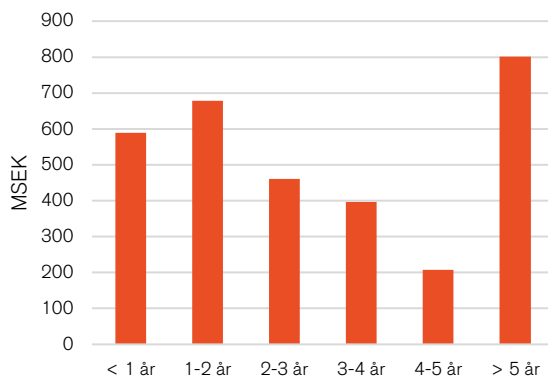
■ Mälardalen ■ Norrlandskusten ■ Småland ■ Finland ■ Övrigt

HYRESVÄRDE PER REGION

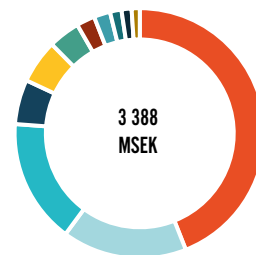


■ Stor-Stockholm ■ Värmland ■ Stor-Malmö ■ Stor-Göteborg

HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



■ Kontor ■ Industri ■ Restaurang ■ Parkering ■ Handel ■ Övrigt ■ Hotell och konferens ■ Utbildning ■ Verkstad ■ Logistik/lager

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR

Förvärvade fastigheter, januari–juni 2022

Under kvartalet genomfördes flera tillträden på den finska marknaden, varav två större portföljer. Den största portföljen avser fastigheter belägna i ett flertal kommuner i Finland med tyngdpunkt i Helsingforsregionen, Åbo och Jyväskylä. Förvärvspriset uppgick till motsvarande 2 109 MSEK och portföljen består av bland annat kontor, handel, skola och sjukvård med en diversifierad hyresgästbas. Bland hyresgästerna återfinns Delta Auto, Senaati, Kesko, Tokmanni och Helsingfors stad. Uthyrningsgraden uppgår till 87 procent, hyresvärdet till 311 MSEK och återstående avtalstid uppgår till 4,7 år.

Den andra portföljen avser fastigheter i Helsingforsregionen, Tammerfors och flera större städer runtom i Finland. Förvärvspriset uppgick till motsvarande 1 415 MSEK och portföljen består främst av lätt industri och lager men också en mindre andel lågprishandel och kontor. Bland de större hyresgästerna återfinns välkända företag såsom Rusta, Motonet, Jysk, Senaatti och Kesko. Uthyrningsgraden uppgår till 91,5 procent, hyresvärdet till 150 MSEK och återstående avtalstid uppgår till 3,5 år.

Investeringar i befintliga fastigheter, januari–juni 2022

Arbetet med att miljöcertifiera byggnader pågår och syftar primärt till att skapa bra beslutsunderlag för eventuella investeringar i energioptimeringsåtgärder. I den befintliga portföljen erhöll två byggnader miljöcertifiering och kvartalets tillträden kompletterar portföljen med fem byggnader med miljöcertifieringar. Fastigheter med miljöcertifierade byggnader hade på balansdagen ett totalt värde om 9,3 MDSEK, motsvarande 23 procent av det totala fastighetsvärdet.

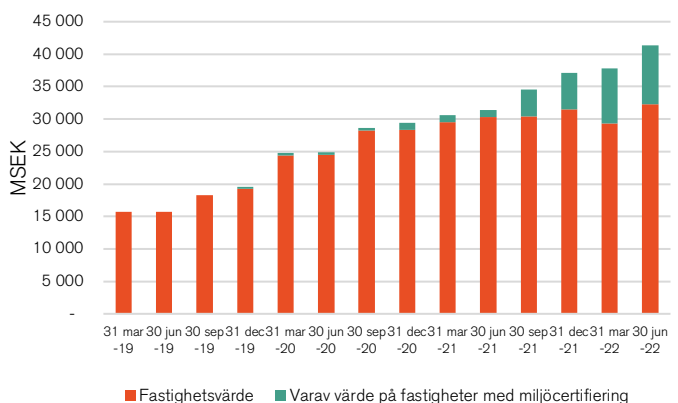
Specifika insatser för att kostnadseffektivisera driften av lokalerna omfattar bland annat analys för att identifiera investeringar i energioptimeringsåtgärder. En minskad energianvändning ska bidra med, förutom en lägre driftskostnad, ett lägre koldioxidutsläpp. I samband med större ny- och omförhandlade hyresavtal erbjuds en grön bilaga, vilket syftar till att identifiera och följa upp olika initiativ för att minska förbrukningen av energi i lokalerna, såsom effektivare uppvärmning och belysning.

Investeringar om 227 MSEK gjordes i den befintliga fastighetsportföljen. Majoriteten av investeringarna avsåg projekt, hyresgäst Anpassningar samt förbättrande åtgärder kopplade till genomförda uthyrningar. De största pågående investeringarna framgår av tabellen nedan. I fastigheten Vasarakatu 27 i Jyväskylä pågår ett stort utbyggnads- och renoveringsprojekt, där ett 15-årigt hyresavtal är tecknat med Spesia, som bedriver utbildningsverksamhet. I Mården 11 i Luleå pågår en totalrenovering och anpassning av lokalerna till Luleå kommun, vilka tecknat ett 10-årigt avtal med beräknad inflyttning i januari 2023. I Norr 12:5 i Gävle pågår en renovering och anpassning av lokalerna till den befintliga hyresgästen Försäkringskassan. I Snickaren 12 i Växjö utförs en anpassning åt DHL som tecknat ett nytt hyresavtal på 5 år.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

MSEK	1 jan–30 jun		1 jan–31 dec
	2022	2021	2021
Fastighetsvärde vid årets ingång	37 147	29 411	29 411
Förvärvade fastigheter	3 763	1 886	6 243
Investeringar i befintliga fastigheter	227	246	475
Avyttrade fastigheter	-1 240	-675	-663
Realiserad värdeförändring	143	-31	-42
Orealiserad värdeförändring	1 070	590	1 694
Omräkningseffekt valuta	231	0	28
Fastighetsvärde vid periodens utgång	41 341	31 428	37 147

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING



Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Jyväskylä	Vasarakatu 27	Skola	Ammattiopisto Spesia	4	16	84	Q2 2023
Gävle	Norr 12:5	Kontor	Försäkringskassan	6	47	66	Q4 2022
Luleå	Mården 11	Kontor	Luleå Kommun	11	21	101	Q2 2023
Växjö	Snickaren 12	Logisitk/Lager	DHL	2	10	18	Q3 2022

Avytttrade fastigheter, januari–juni 2022

Under kvartalet frånträdde 13 fastigheter till ett försäljningspris om 947 MSEK. Portföljen består av industri, lager, kontor och handel belägna i ett flertal kommuner i Småland och Östergötland. Den totala uthyrningsbara ytan är 111 tusen kvm och det årliga hyresvärdet är 76 MSEK.

Vidare tecknades avtal om försäljning av två fastigheter i två separata affärer. Den ena fastigheten är Skogskarlen 3 i Solna som avyttras till ett försäljningspris om 400 MSEK. Fastigheten har ett hyresvärde om 20 MSEK och en uthyrningsgrad om 44 procent. Köpare är Fortifikationsverket. Frånträde är planerat till den 30 september 2022. Den andra fastigheten är en centrumfastighet i Valsta, Märsta, som avyttras till ett försäljningspris om 101 MSEK. Fastigheten har en uthyrningsgrad 99 procent, hyresvärde 12 MSEK. Frånträde är planerat till den 31 oktober 2022.

AVKASTNINGSKRAV VID VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det vägda direktavkastningskravet för externt värderade fastigheter per den 30 juni 2022 uppgick till 5,83 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 7,74 procent respektive 8,02 procent. Vid föregående värdering den 31 mars 2022 var direktavkastningskravet 5,82 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet 7,61 procent respektive för restvärdet 7,93 procent.

VÄRDERINGSTEKNIK

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

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. För ytterligare information om värderingsmetodiken, se Not 13, i Nyfosa ABs årsredovisning 2021, 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.

Känslighetsanalys – värdeförändring vid ändrade parametrar i värderingen

30 juni 2022	%	MSEK
Förändring driftnetto ¹	+/- 5,00	+/- 1 772
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25	+/- 1 661
Förändring tillväxtantaganden	+/- 0,50	+/- 167
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,25	+/- 1 236

1. Avser värderingsbyråernas estimerade driftnetto i värderingen.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 1 juli 2022. 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. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

Följande information utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan:

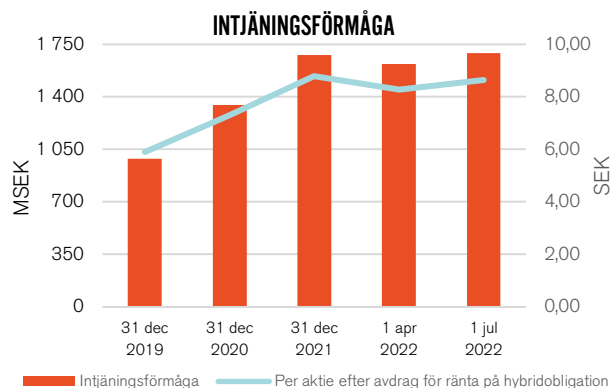
- fastigheter som ägdes på balansdagen, vilket innebär att avtalade till- och frånträden därefter ej är beaktade;
- hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyreskontrakt den 1 juli;
- vakansvärdet är en bedömd marknadshyra för vakanta lokaler. I beloppet ingår även periodiserade hyresrabatter enligt gällande hyreskontrakt;
- fastighetskostnaderna, exklusive fastighetsskatten, baseras på genomsnittligt faktiskt utfall de senaste 24 månaderna, justerat för innehavstid;
- fastighetsskatten baseras på fastigheternas aktuella taxeringsvärde;
- kostnader för fastighets- och 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 på balansdagen, inklusive periodiserade uppläggningskostnader, totalt 2,4 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder.

Med dagens inflationsnivå på cirka 7 procent och en räntehöjning med 1 procentenhet kommer hyresintäkterna i intjäningsförmågan att öka med 200 MSEK och räntekostnaderna att öka med 223 MSEK, det vill säga en nettominskning av intjäningsförmågan med 23 MSEK motsvarande 0,12 SEK per aktie. Med detta scenario blir intjäning per aktie, allt annat lika, cirka 8,73 SEK.

	1 juli 2022
MSEK	
Hyresvärde	3 388
Vakansvärde	-256
Hyresintäkter enligt hyreskontrakt	3 132
Fastighetskostnader	-880
Fastighetsadministration	-117
Driftnetto	2 135
Centraladministration	-113
Andel i joint ventures resultat	242
Finansiella kostnader	-574
varav tomträttsavgälder	-16
Förvaltningsresultat	1 690
Intjäning per aktie, SEK	8,85
Intjäning med avdrag för ränta på hybridobligation per aktie, SEK	8,64

NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	30 jun 2022
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	41 341
	1 jul 2022
Hyresvärde, MSEK	3 388
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 962
Antal fastigheter på balansdagen	493
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,2
Hyreskontraktens återstående löptid, år	3,7
Överskottsgrad, %	68,2
Direktavkastning, %	5,2



ANDELAR I JOINT VENTURES

Förutom den helägda portföljen äger Nyfosa andelar i andra fastighetsbolag. Andelarna bidrog med 18,79 SEK per aktie (14,85) till Nyfosas EPRA NRV på balansdagen.

SAMFOSA

Nyfosa äger 50 procent av andelarna i det norska fastighetsbolaget Samfosa. Resterande andel av aktierna ägs av Samfunnsbyggeren AS. Innehavet klassificeras som Andelar i joint ventures och Nyfosas andel av bolagets resultat redovisas inom Nyfosas förvaltningsresultat.

Samfosa är ett nybildat norskt fastighetsbolag som äger kommersiella fastigheter belägna i den expansiva Grenlandregionen sydväst om Oslo. Samfosa har främst egen operativ och administrativ organisation.

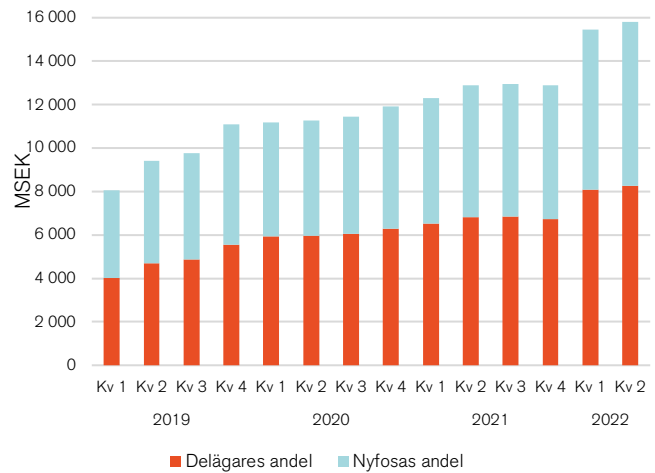
SÖDERPORT

Nyfosa äger 50 procent av andelarna i fastighetsbolaget Söderport. Resterande andel av aktierna ägs av AB Sagax (publ). Innehavet klassificeras som Andelar i joint ventures och Nyfosas andel av Söderports resultat redovisas inom Nyfosas förvaltningsresultat.

Söderports fastighetsbestånd består främst av industri samt lager- och kontorsfastigheter vilket i allt väsentligt utgör ett komplement till Nyfosas helägda fastighetsportfölj. Fastighetsportföljen har sin tyngdpunkt i Stockholms- och Göteborgs-området. Söderport har ingen egen operativ organisation utan upphandlar fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning från Sagax. En mindre del av fastighetsförvaltningen upphandlas från Nyfosa.

Söderport äger 78,1 procent av Torslanda Property Investment AB (TPI) som därmed är klassificerat som ett dotterbolag i Söderports koncernredovisning. TPIs aktie är noterad på Nasdaq First North Growth Market.

FASTIGHETSVÄRDE I JOINT VENTURES



MSEK	Söderport Jan–jun		Samfosa Jan–jun
	2022	2021	2022
Hysesintäkter	443	428	54
Förvaltningsresultat	256	248	3
Värdeförändring fastigheter och derivat	1 078	828	170
Resultat	1 061	1 046	134
<i>varav Nyfosas andel</i>	497	488	65
	30 jun	30 jun	30 jun
Genomsnittlig återstående avtalslängd, år	4,4	4,7	4,9
Uthyrningsbar yta, tkvm	769	780	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	95
Hysesvärde	972	943	101
Förvaltningsfastigheter	14 269	12 884	1 526
Likvida medel	277	178	44
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 524	4 769	274
<i>varav Nyfosas andel</i>	2 762	2 204	138
Räntebärande skulder	6 994	6 653	1214
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 437	1 244	35
Derivatskuld, netto	-95	170	-
	30 jun	30 jun	30 jun
Andelar i joint ventures			
Redovisat värde vid årets ingång	2 490	1 916	0
Erhållen utdelning	-225	0	0
Andel i joint ventures resultat	497	188	65
Anskaffning under året	0	0	77
Omräkningseffekt valuta	-	-	-5
Redovisat värde vid årets utgång	2 762	2 104	138

FINANSIERING

Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna och lånefonder samt hybridobligationslån och obligationslån emitterade på den svenska kapitalmarknaden. På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare till 18 924 MSEK, varav hybridobligationslån uppgick till 800 MSEK.

Räntebärande lån från kredit- och kapitalmarknad uppgick till 23 541 MSEK inklusive periodiserade uppläggningsavgifter, varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet utgjorde 93 procent, motsvarande 21 941 MSEK, och icke-säkerställda obligationslån 7 procent, motsvarande 1 600 MSEK.

Obligationslånen utgör gröna obligationer som emitterats inom ett grönt finansiellt ramverk. 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.

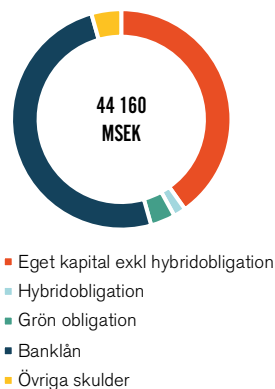
Den totala nettobelåningsgraden mot fastigheterna var 55,1 procent (54,4). För att understödja tillväxten har bolaget fyra i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Det totala utrymmet i dessa så kallade revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 3 301 MSEK. Det 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 351 MSEK av det totala beviljade beloppet om 955 MSEK mot säkerhet i befintliga fastigheter. För att nyttja resterande 2 346 MSEK inom ramen tas säkerhet ut i förvärvade fastigheter. Utöver de revolverande krediterna har bolaget utnyttjade checkkrediter hos bank uppgående till 200 MSEK.

Nyckeltal räntebärande skulder, 30 juni 2022

	30 jun		31 dec
	2022	2021	2021
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,3	1,2
Genomsnittlig ränta ¹ , %	2,1	1,9	1,9
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,1	1,4	1,0
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,4	2,8	2,5
Räntesäkrad andel av skulderna, %	42	51	45
Genomsnittligt räntetak, %	1,56	-	-
Genomsnittlig ränteswap, %	1,57	-	-
Verkligt värde på derivat, MSEK	199	5	22

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

FINANSIERINGSKÄLLOR



Tillgänglig likviditet, 30 juni 2022

MSEK	30 jun		31 dec
	2022	2021	2021
Likvida medel	766	1 206	534
Outnyttjad revolverande kredit ¹	604	877	676
Outnyttjad checkkredit	200	200	200
Summa	1 570	2 286	1 410

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 2022

MSEK	Ram	Beviljat belopp	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Totalt	3 301	955	351	604

Räntebärande skulder

Räntebärande lån från kredit- och kapitalmarknad uppgick till 23 541 MSEK inklusive periodiserade uppläggningsavgifter, varav banklån utgjorde 21 941 MSEK och icke-säkerställda obligationslån 1 600 MSEK.

Under kvartalet upptogs nya banklån i Finland om 2 188 MSEK i samband med tillträden av fastigheter. Samtliga skulder med korta förfall hanterades under kvartalet, motsvarande 3 743 MSEK, varav 748 MSEK utgjorde obligationslån, 1 913 MSEK utgjorde banklån och 1 082 MSEK nyttjad kreditfacilitet som delvis ersattes av ett tidsbundet lån. Även banklån om 1 125 MSEK med förfall inom 1–2 år har refinansierades. Som en del i refinansieringen av de korta förfallen emitterades nya gröna obligationslån om 500 MSEK, samt upptogs en kortfristig bryggfinansiering om 700 MSEK. Bryggfinansieringen är helt amorterad under kvartalet. I samband med frånträden uppgick amorteringar på befintliga banklån till 453 MSEK.

Tidigare i perioden återköptes obligationslån om 125 MSEK samt emitterades nya obligationslån om 100 MSEK med löptid till april 2024. Amortering i samband med frånträden gjordes med 80 MSEK. En fullt nyttjad revolverande kreditfacilitet ersattes av ett banklån om netto 157 MSEK i högre lånebelopp.

Under perioden har tidsbundna lån amorterats med 100 MSEK. Nyttjandet av revolverande kreditfaciliteter minskade med netto 1 501 MSEK under perioden.

I låneportföljen är det första kommande låneförfallet att hantera i november 2023, vilket är ett säkerställt banklån i Sverige om 830 MSEK. Obligationslån om 1 100 MSEK förfaller i april 2024 och resterande 500 MSEK i januari 2025.

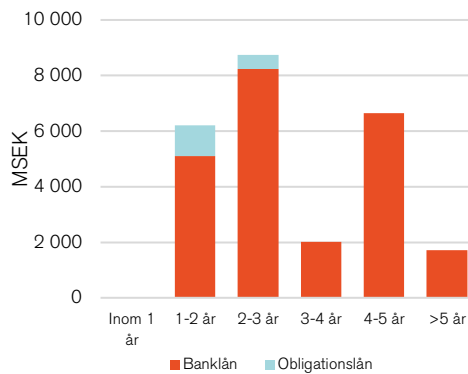
Periodens förändring i räntebärande skulder

MSEK	Jan–jun		Helår
	2022	2021	2021
Räntebärande skulder vid årets ingång	21 045	17 055	17 055
Upptagna banklån	9 035	3 621	6 902
Amortering av banklån	-6 365	-2 750	-3 297
Emitterade obligationslån	600	1 000	1 000
Återköp obligationslån	-873	-628	-628
Förändring uppläggningsavgifter	-35	-1	-4
Omräkningseffekt valuta	135	-	17
Räntebärande skulder vid periodens utgång	23 541	18 297	21 045

Kapitalbindning¹, 30 juni 2022

År	MSEK	Andel, %
Inom ett år	0	0
1–2 år	5 105 ²	22
2–3 år	8 232 ³	35
3–4 år	2 005	8
4–5 år	6 634	28
>5 år	1 703	7
Totalt	23 679	100

- Räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar periodiserade uppläggningsavgifter, vilket förklarar avvikelsen mellan tabell och balansräkning.
- Banklån om 830 MSEK förfaller under 2023, obligationslån om 1 100 MSEK förfaller i april 2024. Resterande skuld avser banklån med förfall under 2024.
- Obligationslån om 500 MSEK förfaller i januari 2025. Resterande avser banklån.



Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Nyfosa arbetar till största del med rörlig ränta i låneavtalen. Exponeringen mot räntehöjningar hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande både räntetak och ränteswapar. Räntetak ger innehavaren en säkerhet i form av en maximal påverkan på den totala räntekostnaden i det fall STIBOR 3M och EURIBOR 6M stiger. En stigande ränta som inte når upp till räntetaket får däremot fullt genomslag i resultatet. Räntetaken är på 1,5–2,0 procent, i genomsnitt 1,56 procent. Det innebär att av den totala skuldvolymen har 8 967 MSEK en räntesäkring som gör att om räntan stiger över 1,5 procent får höjningen inte fullt genomslag i resultatet. I Finland har ränteswapar ingåtts om nominellt 1 076 MSEK. Under dessa derivat betalar Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 1,57 procent, vilket innebär att den högre räntekostnaden driekt fått genomslag i resultatet. Den 30 juni 2022 var 42 procent av den totala skuldportföljen säkrad med ett räntetak eller swap.

Räntebindning¹, 30 juni 2022

År	Räntebärande skulder, MSEK	Ränteswap, MSEK	Räntetak, MSEK	Räntesäkrade skulder, MSEK	Andel av skulder, %
Inom ett år	23 679	-1 076	-8 967	13 636	58
1–2 år	-	-	1 985	1 985	8
2–3 år	-	-	5 640	5 640	24
3–4 år	-	-	-	-	-
4–5 år	-	1 076	1 042	2 118	9
>5 år	-	-	-	-	-
Totalt	23 679	1 076	8 967	23 679	100

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

I känslighetsanalysen nedan framgår den bedömda effekten på resultatet om STIBOR 3M och EURIBOR 6M förändras med 1 eller 2 procentenheter upp eller ner och om bolagets genomsnittliga ränta om 2,1 procent förändras med 1 procentenhet upp eller ner. Majoriteten av bolagets lånevillkor innehåller ett så kallat räntegolv, vilket innebär att en negativ STIBOR 3M eller EURIBOR 6M inte påverkar bolagets snittränta.

En ökning av räntan med 1,0 procentenhet belastar resultatet med 223 MSEK i högre räntekostnad, givet befintliga derivatavtal. En ökning av räntan med 2,0 procentenheter belastar resultatet med 394 MSEK i högre räntekostnad, givet befintliga derivatavtal. I det senare exemplet gör räntetaken att den höjda räntan inte får fullt genomslag i resultaträkningen.

Känslighetsanalys

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig skuldränta, MSEK	Förändring	30 jun, 2022
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-2 %-enheter	+394/-8
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1 %-enhet	+223/-19
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1 %-enhet	+/-237
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	+/-112

1. Med hänsyn till derivatavtal.

2. Snitträntan ökad/minskad 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.

Exponering mot valutaförändringar

Nyfosa har investerat i fastigheter på den finska och norska marknaden och är därmed exponerad för valutarisk. Rapporteringsvalutan är svenska kronor och alla balansposter som är i euro eller nok är omräknade till svenska kronor. Omräkningsdifferenser kan ha en väsentlig effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat i svenska kronor. Valutarisken hanteras genom att förvärv av fastigheter i euro och nok finansieras genom upplåning i samma valuta. Transaktionsexponering i koncernen hanteras genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta.

Valutaexponeringen utgörs av nettotillgångar i euro samt en kapitalandel i joint ventures i nok. Omräkningseffekter för utlandsverksamhet redovisas under rubriken Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen. Nettotillgångar i utländsk valuta uppgick till 271 MEUR och kapitalandel i joint ventures till 76 MNOK per 30 juni 2022.

Känslighetsanalys

Resultateffekt vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring	30 jun, 2022
SEK/EUR	+/-10 %	+/-327
SEK/NOK	+/-10 %	+/-8

ORGANISATION

Nyfosas organisation består av 86 personer, varav 46 kvinnor, som bedriver fastighetsförvaltning, transaktionsverksamhet och administrativa koncerngemensamma tjänster samt tjänster specifika för det börsnoterade moderbolaget. Via interna tjänsteleveransavtal tillhandahålls relevanta tjänster till dotterbolag i Nyfosakoncernen. Förvaltningen av fastighetsportföljen drivs främst med egen personal, men även av väl etablerade samarbetspartners, från våra elva förvaltningskontor i Sverige och ett förvaltningskontor i Finland.

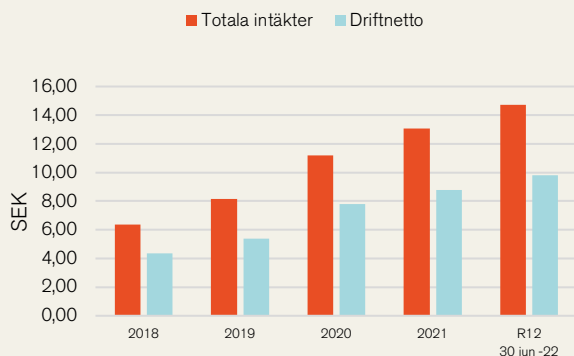
NYCKELTAL

Nedan presenteras nyckeltal som ger en kompletterande information till investerare och bolagets ledning i deras utvärdering av bolagets prestation. Nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, har kompletterats med en avstämning. Se även definitioner av nyckeltal sist i delårsrapporten.

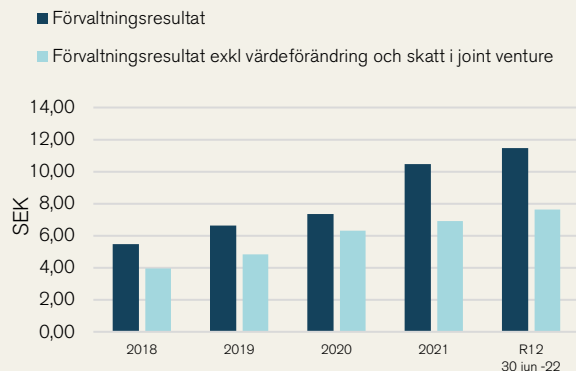
	Jul 2021- jun 2022 ¹	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Intäkter, MSEK	2 810	2 459	2 035	1 370	1 064
Fastighetskostnader, MSEK	-825	-717	-557	-415	-300
Fastighetsadministration, MSEK	-115	-91	-63	-50	-37
Driftnetto, MSEK	1 870	1 651	1 415	905	728
Överskottsgrad, %	66,5	67,1	69,5	66,0	68,4
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	41 341	37 147	29 411	19 602	15 582
Aktierelaterade nyckeltal					
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	11,49	10,46	7,34	6,63	5,47
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures per aktie, SEK	7,62	6,90	6,31	4,85	3,94
Utdelningsgrundande kassaflöde, per aktie, SEK	8,49	7,64	6,90	4,73	4,21
Resultat per aktie före utspädning, SEK	21,16	16,52	12,24	8,24	9,63
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	21,11	16,49	12,25	8,24	9,63
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie på balansdagen, SEK	105,25	95,93	79,91	65,37	55,36
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie på balansdagen, SEK	97,48	89,76	75,33	60,11	-
Substansvärde (EPRA NDV)/Eget kapital per aktie på balansdagen, SEK	94,79	86,04	72,27	58,32	50,03
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	24,1	20,4	19,3	15,2	27,2
Soliditet på balansdagen, %	41,2	42,4	41,8	44,1	48,3
Belåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	56,9	56,7	58,0	57,6	52,9
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	55,1	55,2	56,9	54,6	51,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,4	3,8	4,2	4,9

1. Rullande tolv månader

INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER AKTIE



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

	Jul 2021- jun 2022 ¹	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Förvaltningsresultat per aktie					
Förvaltningsresultat, MSEK	2 218	1 973	1 334	1 112	918
Ränta på hybridobligation, MSEK	-23	-4	0	0	0
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	191	188	182	168	168
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	11,49	10,46	7,34	6,63	5,47
Resultatandel från joint ventures, MSEK	-979	-888	-404	-491	-412
Förvaltningsresultat från joint ventures, MSEK	241	219	217	194	155
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	191	188	182	168	168
Förvaltningsresultat exkl. omvärdering och skatt i joint ventures per aktie, SEK	7,62	6,90	6,31	4,85	3,94

	Jul 2021- jun 2022 ¹	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Utdelningsgrundande kassaflöde					
Förvaltningsresultat, MSEK	2 218	1 973	1 334	1 112	918
Avskrivningar på inventarier, MSEK	1	1	1	0	0
Periodiserad uppläggningsavgift på låneskulder, MSEK	63	48	35	0	0
Resultatandel från joint ventures, MSEK	-979	-888	-404	-491	-412
Erhållen utdelning från joint ventures, MSEK	382	332	300	200	200
Betald inkomstskatt, MSEK	-54	-29	-11	-27	0
Betald ränta hybridobligationer, MSEK	-10	0	0	0	0
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	191	188	182	168	168
Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK	8,49	7,64	6,90	4,73	4,21

1. Rullande tolv månader

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.

	30 jun 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018
Substansvärde					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	18 906	17 236	13 333	9 781	8 392
Hybridobligationslån, MSEK	-800	-800	0	0	0
Uppskjuten skatt, MSEK	1 509	1 252	760	627	452
Derivat, MSEK	-199	-22	-3	-2	-9
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	736	596	544	454	339
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	-47	62	110	104	111
Antal aktier, miljontal	191	191	185	168	168
Substansvärde EPRA NRV (net reinstatement value) per aktie, SEK	105,25	95,93	79,91	65,37	55,36
Bedömd verklig uppskjuten skatt, MSEK ¹	-864	-711	-419	-529	-
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK ¹	-620	-470	-425	-354	-
Substansvärde EPRA NTA (net tangible assets) per aktie, SEK	97,48	89,76	75,33	60,11	-
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	18 906	17 236	13 333	9 781	8 392
Hybridobligationslån, MSEK	-800	-800	0	0	0
Antal aktier, miljontal	191	191	185	168	168
EPRA NDV (net disposal value), eget kapital per aktie, SEK	94,79	86,04	72,27	58,32	50,03

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 7 procent. Diskonteringsräntan uppgick till 3 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 hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för hybridobligationer har justerats för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, både i Nyfosa och Nyfosas andel i joint ventures. Substansvärdet EPRA NTA antar att bolaget gör fastighetstransaktioner och därmed blir betalningsskyldig för viss skatt. Nyckeltalet utgörs av eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för hybridobligationer justerat för den del av uppskjuten skatt, både i Nyfosa och Nyfosas andel av uppskjuten skatt i joint ventures, som värderats med

hänsyn till hur bolaget de senaste åren faktiskt genomfört fastighetstransaktioner. EPRA NDV utgörs av eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen och med avdrag för hybridobligationer.

	Jul 2021- jun 2022 ¹	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Avkastning på eget kapital					
Resultat efter skatt, MSEK	4 067	3 112	2 225	1 382	1 615
Ränta på hybridobligation, MSEK	-23	-4	0	0	0
Genomsnittligt eget kapital, MSEK	16 791	15 285	11 557	9 087	5 935
Avkastning på eget kapital, %	24,1	20,4	19,3	15,2	27,2

1. Rullande tolv månader

Nyckeltalet beräknas genom resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, under motsvarande period.

	30 jun 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018
Soliditet					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	18 906	17 236	13 333	9 781	8 392
Totala tillgångar, MSEK	45 935	40 626	31 907	22 201	17 355
Soliditet, %	41,2	42,4	41,8	44,1	48,3

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

	30 jun 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018
Belåningsgrad och nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, MSEK	23 541	21 045	17 055	11 282	8 240
Fastighetsvärde, MSEK	41 341	37 147	29 411	19 602	15 582
Belåningsgrad, %	56,9	56,7	58,0	57,6	52,9
Likvida medel, MSEK	766	534	312	588	192
Nettobelåningsgrad, %	55,1	55,2	56,9	54,6	51,6

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.

	Jul 2021- jun 2022 ¹	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat, MSEK	2 218	1 973	1 334	1 112	918
Resultatandel i joint venture, MSEK	979	888	404	491	412
Avskrivningar på inventarier, MSEK	-1	-1	-1	0	0
Finansiella intäkter och kostnader, MSEK	-496	-443	-327	-195	-131
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,4	3,8	4,2	4,9

1. Rullande tolv månader

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 2022, uppgick det volymviktade medelpriset till 77,46 SEK, vilket motsvarade ett totalt börsvärde på cirka 14 796 MSEK. Nyfosa hade 17 902 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 73 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel av	
		Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	38 177 032	20,0	20,0
Länsförsäkringar Fonder	18 057 557	9,5	9,5
Swedbank Robur Fonder	12 001 148	6,3	6,3
Handelsbanken Fonder	8 925 046	4,7	4,7
SEB Fonder	8 578 549	4,5	4,5
Vanguard	7 207 777	3,8	3,8
Lannebo Fonder	6 829 501	3,6	3,6
BlackRock	6 637 264	3,5	3,5
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	4 880 014	2,6	2,6
Jens Engwall	4 853 411	2,5	2,5
Övriga	74 875 514	39,2	39,2
Summa	191 022 813	100,0	100,0

ÅRSSTÄMMA

Nyfosas årsstämma för 2022 hölls i Stockholm den 19 april 2022. För mer information om årsstämman, besök www.nyfosa.se.

STYRELSEN 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 12 juli 2022

Nyfosa AB (org. nr 559131–0833)

Johan Ericsson
Styrelseordförande

Stina Lindh Hök
VD

Jens Engwall
Styrelseledamot

Lisa Dominguez Flodin
Styrelseledamot

Patrick Gylling
Styrelseledamot

Marie Bucht Toresäter
Styrelseledamot

Per Lindblad
Styrelseledamot

Claes Magnus Åkesson
Styrelseledamot

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport Januari–september 2022	20 oktober 2022
Bokslutskommuniké Januari–december 2022	16 februari 2023

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 ej 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 12 juli 2022 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 2021. Upplysningar 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. Med Senaste 4 kv och Rullande tolv månader menas de senaste tolv månaderna från balansdagen räknat.

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 2021, 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 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 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.

Klassificering av förvärv

Nyfosas bolagsförvärv under 2022 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 (11,2). 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 beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter på tillträdesdagen då förväret utgör ett tillgångsförvärv. Totalt finns en ej beaktad temporär skillnad om 14 915 MSEK i koncernen.

Avstämning effektiv skatt, MSEK	%	
Resultat före skatt		2 595
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6%	-535
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	1,4%	37
Resultat från andelar i joint ventures	4,6%	120
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	0
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	2,8%	73
Övrigt	0,7%	15
Redovisad effektiv skatt	-11,2%	-290

NOT 5 RESULTAT PER AKTIE

Nyfosa har idag tre långsiktiga incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i årsredovisningen 2021 not 8 på sida 102 samt i kommunikén från årsstämman 2022, se <https://nyfosa.se/sv/kommunike-fran-nyfosa-abs-arsstamma-den-19-april-2022/>. Antal utestående optioner vid årets utgång återfinns i tabell nedan.

Utspädningseffekten från befintliga optionsprogram uppgick under perioden till 0,22 procent.

Avstämning optioner	LTIP2019 30 jun 2022	LTIP2021 (I) 31 mars 2022	LTIP2021 (II) 31 mars 2022	LTIP2022 30 jun 2022
Utestående optioner årets ingång	1 304 300	325 241	325 241	-
Tecknade optioner	-	-	-	422 150
Förverkade optioner	-45 000	-	-	-
Nyttjade optioner	-	-	-	-
Utestående optioner periodens slut	1 259 300	325 241	325 241	422 150

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, som redovisas inom kortfristiga fordringar i balansräkningen, derivat, likvida medel bland tillgångarna, räntebärande skulder samt leverantörsskulder, som redovisas bland övriga kortfristiga skulder i balansräkningen. 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
	2022	2021	2021
Derivat med positivt värde	199	5	22
Derivat med negativt värde	-	-	-

NOT 7 FINANSIERING

Beträffande förändring av krediter, räntor och villkor för krediter hänvisas till avsnittet Finansiering i delårsrapporten.

NOT 8 EGET KAPITAL

Aktiekapitalet i Nyfosa AB förändrades enligt tabellen.

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

Hybridobligationer

Nyfosa har emitterat hybridobligationslån om totalt 800 MSEK, under ett ramverk om 2 000 MSEK.

Hybridobligationerna har evig löptid och Nyfosa styr betalning av ränta och kapitalbelopp i instrumenten, varför de i enlighet med IAS 32 klassificeras som ett eget kapital instrument. Emissionskostnader och skatt hänförlig till emissionskostnader samt ränta till hybridobligationsinnehavarna redovisas direkt i eget kapital. Räntan är rörlig på 3M STIBOR + 475 baspunkter per år fram till den första inlösendagen den 18 november 2025.

NOT 9 NÄRSTÅENDE

Under perioden tecknades avtal om avyttring av en portfölj bestående av 13 fastigheter till bolaget Emilshus. Med anledning av att Nyfosas styrelseordförande innehar samma position i Emilshus har ordförande inte varit delaktig i beslutet om transaktionen.

Koncernen äger andelar i joint ventures, se separat avsnitt i denna delårsrapport. Söderport förvaltas av AB Sagax, förutom en del av fastighetsförvaltningen som ombesörjs av Nyfosa. Även bolaget TPI som ägs till 78,1 procent av Söderport köper förvaltningstjänster från Nyfosa och Sagax. Samfosa förvaltas av egen organisation.

Förvaltningsarvoden mellan bolagen baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår totalt till 3 MSEK per år. Koncernen hade per den 30 juni 2022 fordringar på joint ventures om 19 MSEK. Villkoren för lånet är marknadsmässiga och har fastställts i ett skuldebrev mellan parterna.

Nyfosa har ingått 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 Property Investment AB och Torslanda Property Investment AB. Uppdragsavtalet trädde i kraft den 1 mars 2021 och upphör den 31 december 2022. Ett årligt arvode utgår med 1 MSEK.

NOT 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

I juli förvärvades åtta fastigheter med lager och lätt industri i Kalmar för 340 MSEK före avdrag för latent skatt om 20 MSEK.

MODERBOLAGET

Nyfosa AB är ett holdingbolag vars verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Bolaget äger 100 procent av andelarna i Nyfosa Holding AB, som indirekt äger fastigheter för 41,3 MDSEK. Vidare äger bolaget, via dotterbolag, 50 procent av andelarna i Söderport och Samfosa, som indirekt äger fastigheter för 15,8 MDSEK.

RESULTATRÄKNING

MSEK	Apr–jun		Jan–jun		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Nettoomsättning	33	23	61	48	102
Personalkostnader	-26	-26	-50	-52	-97
Övriga externa kostnader	-14	-11	-30	-24	-48
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-7	-13	-19	-28	-43
Resultat från andelar i joint ventures	0	1 288	0	1 288	1 288
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0	874
Ränteintäkter och liknande resultatposter	32	31	63	61	125
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23	-28	-41	-43	-82
Resultat före bokslutsdispositioner	1	1 277	3	1 278	2 161
Bokslutsdispositioner					
Avsättning till periodiseringsfond	0	0	0	0	0
Lämnade/erhållna koncernbidrag	0	0	0	0	67
Resultat före skatt	1	1 277	3	1 278	2 228
Skatt	0	5	0	0	-5
Resultat	1	1 282	3	1 278	2 223

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

BALANSRÄKNING

MSEK	30 jun		31 dec
	2022	2021	2021
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Andelar i joint ventures	-	0	-
Fordringar hos koncernföretag	5 277	5 377	5 277
Uppskjuten skattefordran	0	1	0
Summa anläggningstillgångar	5 278	5 377	5 277
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	14 468	8 064	11 790
Övriga kortfristiga fordringar	7	49	10
Kassa och bank	235	464	280
Summa omsättningstillgångar	14 710	8 576	12 080
SUMMA TILLGÅNGAR	19 987	13 955	17 357
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	96	96	96
Fritt eget kapital	10 630	9 633	11 368
Eget kapital	10 726	9 728	11 464
Obeskattade reserver	0	0	0
Obligationslån	1 588	1 860	991
Övriga långfristiga skulder	7	4	4
Summa långfristiga skulder	1 595	1 864	995
Obligationslån	0	0	873
Skulder till koncernföretag	7 076	1 885	3 827
Övriga kortfristiga skulder	590	478	197
Summa kortfristiga skulder	7 666	2 362	4 897
Summa skulder	9 261	4 226	5 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 987	13 955	17 357

ORDLISTA

Avkastning på eget kapital	<p>Resultatet för den senaste tolv månadersperioden i relation till genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, under motsvarande period.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.</p>
Belåningsgrad fastigheter*	<p>Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas värde (i balansräkningen).</p> <p>Syfte: Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.</p>
Direktavkastning*	<p>Driftnettot enligt intjäningsförmågan i relation till fastigheternas verkliga värde per balansdagen.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.</p>
Driftnetto*	<p>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 i gång, såsom driftskostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen.</p> <p>Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.</p>
Ekonomisk uthyrningsgrad	<p>Hyresintäkter innan avdrag för hyresrabatter i förhållande till hyresvärde vid periodens slut.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av hyresintäkterna i relation till det totala värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.</p>
Fastighet	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
Fastighetsvärde	<p>Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen vid periodens utgång.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt Bolagets balansräkning.</p>
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.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat efter avdrag för ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.
Hyresintäkt	Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.
Hyresvärde	<p>Hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter för den uthyrda ytan samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.</p>

Nettobelåningsgrad fastigheter*	<p>Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.</p> <p>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.</p>
Nettouthyrning	<p>Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.</p>
Resultat per aktie	<p>Resultat efter skatt efter avdrag för ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.</p>
Revolverande kreditfacilitet	<p>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.</p>
Räntetak	<p>Ett räntesäkringsinstrument där långgivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken.</p>
Räntetäckningsgrad*	<p>Förvaltningsresultat före finansiella intäkter och kostnader, avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader.</p> <p>Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.</p>
Skuldsättningsgrad*	<p>Räntebärande skulder i relation till eget kapital.</p> <p>Syfte: Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar.</p>
Soliditet*	<p>Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, i relation till totala tillgångar.</p> <p>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.</p>
Substansvärde (EPRA NRV)*	<p>Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationer och med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen.</p> <p>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.</p>
Substansvärde (EPRA NTA)*	<p>Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationer och med återläggning av derivat och justerat för verklig uppskjuten skatteskuld i stället för nominell uppskjuten skatt.</p> <p>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.</p>
Substansvärde (EPRA NDV)*	<p>Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för hybridobligationer, enligt balansräkningen.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar hur stor andel av bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar.</p>
Utdelningsgrundande kassaflöde*	<p>Förvaltningsresultatet exklusive poster inom resultatmättet 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.</p> <p>Syfte: Nyckeltalet visar hur mycket kassaflöde som den befintliga fastighetsportföljen generar under bolagets förvaltning samt bolagets utdelningskapacitet.</p>

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 | Besöksadress: Hästholmsvägen 28
www.nyfosa.se | Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka