

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI-DECEMBER 2021



NYFOSA

KVARTALET OKTOBER–DECEMBER 2021

- Intäkterna uppgick till 672 MSEK (559), en ökning med 20 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 600 MSEK (365), en ökning med 64 procent.
- Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick till 345 MSEK (276), en ökning med 25 procent.
- Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie uppgick till 2,27 SEK (1,25), en ökning med 82 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 061 MSEK (497).
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 5,52 SEK (2,70).

HELÅRET JANUARI–DECEMBER 2021

- Intäkterna uppgick till 2 459 MSEK (2 035), en ökning med 21 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 973 MSEK (1 334), en ökning med 48 procent.
- Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick till 1 302 MSEK (1 147), en ökning med 14 procent.
- Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie uppgick till 7,64 SEK (6,91), en ökning med 11 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 3 112 MSEK (2 225).
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 16,49 SEK (12,25).

NYCKELTAL

	Okt-dec		Helår	
	2021	2020	2021	2020
Intäkter, MSEK	672	559	2 459	2 035
Driftnetto, MSEK	446	382	1 651	1 415
Överskottsgrad, %	66,3	68,3	67,1	69,5
Förvaltningsresultat, MSEK	600	365	1 973	1 334
— per aktie, SEK	3,12	1,98	10,46	7,35
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint venture, MSEK	345	276	1 302	1 147
— per aktie, SEK	1,78	1,50	6,90	6,32
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	434	230	1 436	1 254
— per aktie, SEK	2,27	1,25	7,64	6,91
Resultat efter skatt, MSEK	1 061	497	3 112	2 225
— per aktie efter utspädning SEK	5,52	2,70	16,49	12,25
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,3	3,4	3,8
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK			37 147	29 411
Substansvärde EPRA NRV på balansdagen, MSEK			18 410	14 744
— per aktie, SEK			96,37	79,91
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %			55,2	56,9

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- Under kvartalet förvärvade och tillträdde Nyfosa en fastighetsportfölj i Luleå samt en fastighet i Boden till ett förvärvspris om 420 MSEK.
- I Finland förvärvades under kvartalet fastigheter till ett förvärvspris om cirka 1 034 MSEK.
- I december förvärvade Nyfosas joint venture Samfosa fastigheter i Norge till ett förvärvspris om 1 560 MSEK. Tillträde genomfördes i januari 2022.
- I november emitterades efterställda hybridobligationer med rörlig ränta och evig löptid om 800 MSEK under ett ramverk om 2 000 MSEK.
- I november erhöll Nyfosas joint venture Söderport 264 MSEK i likvid i samband med ett återköpserbjudande från Torslanda Property Investment.
- Efter periodens slut, i februari, förvärvades fastigheter i Finland till ett förvärvspris om 2 109 MSEK.
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 3,80 SEK (3,00) per aktie med utbetalning kvartalsvis om 0,95 SEK per aktie, motsvarande 726 MSEK.

KOMMENTAR FRÅN VD

2021 var ännu ett aktivt år för Nyfosa. Vi tog ett viktigt tillväxtsteg genom vår etablering i Finland och ytterligare ett när vi gick in i Norge i slutet av året. Med närvaro på tre starka marknader breddar vi basen för att kunna välja de bästa affärerna.

Vi har vuxit snabbt i Finland. Genom förvärven 2021 och hittills i år för cirka 5,7 MDSEK har vi byggt upp en fastighetsportfölj med såväl moderna kontor som bra industri och lågprishandel i växande regionstäder, och vi ser möjligheter till fler intressanta affärer. I början av året tillträdde vårt hälftenägda bolag Samfosa det första förvärvet i Norge, en portfölj för över 1,5 MDSEK.

Vi upplever en fortsatt stabil efterfrågan på Nyfosas lokaler och vi kunde även under årets fjärde kvartal notera en positiv nettouthyrning. Vi har genomfört över 400 stora och små projekt under året i syfte att förbättra vår portfölj på olika sätt. Arbetet i förvaltningen för att nå våra hållbarhetsmål löper på och vi arbetar strukturerat hus för hus med att öka energieffektiviteten.

Under året växte fastighetsportföljen på samtliga marknader och vi levererade god tillväxt i intjäning, kassaflöde och avkastning på eget kapital. Vi kunde under året utnyttja kapitalmarknaden på ett framgångsrikt sätt och vårt tydliga kassaflödesfokus ger stabilitet i ett skede då det råder viss osäkerheten om hur ränte- och finansieringsmarknaden kommer att utvecklas framgent.

Nu ser vi framåt och fokuserar på att göra det Nyfosa är allra bäst på; att bygga en välavkastande fastighetsportfölj på vårt opportunistiska sätt.

Stina Lindh Hök, VD



”Med närvaro på tre starka marknader breddar vi basen för att kunna välja de bästa affärerna.”

NYFOSA TAR STEGET IN I NORGE MED HÄLFTENÄGDA SAMFOSA



Under fjärde kvartalet blev det klart att Nyfosa etablerar sig i Norge tillsammans med det norska fastighetsbolaget Samfunnsbyggeren och bildar bolaget Samfosa. Nyfosa bedömer att det över tid kommer finnas goda affärsmöjligheter för en opportunistisk industriell aktör i Norge och har för avsikt att bygga upp ett diversifierat fastighetsbestånd om cirka 5–7 MDSEK. Genom steget in i Norge kompletterade Nyfosa sin verksamhet i Sverige och Finland.

Målet är att ta tillvara förvärvsmöjligheter inom alla segment utom samhällsfastigheter, men i linje med Nyfosas opportunistiska strategi är det affären som avgör hur och i vilken takt portföljen kommer att formas.

I december avtalade Samfosa om sitt första förvärv; fastighetsbolaget Bratsberg med en mixad fastighetsportfölj sydväst om Oslo för cirka 1 560 MSEK. Tillträde skedde i januari 2022 då även Bratsbergs förvaltningsteam integrerades i Samfosa. Förvärvet utgör en bra plattform för fortsatt tillväxt i Norge.

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.

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.



Totalt fastighetsvärde 37 147 MSEK per 31 december 2021.

Nyfosa är idag aktiva på den svenska och finska marknaden med fokus på kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner, samt genom joint venture-bolaget Samfosa i Norge.

FINANSIELLT MÅL

Årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent.

Måluppfyllelse 2021:

+11%

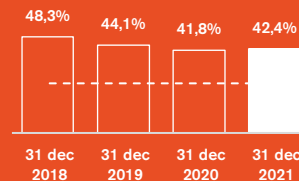


UTDELNINGSPOLICY

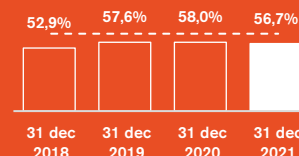
Minst 40 procent av det utdelningsgrundande kassaflödet distribueras till ägarna. Utdelningen ska vid varje tillfälle vägas mot bolagets affärsmöjligheter och kan bestå av sakutdelning, återköp eller kontant utdelning.

FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

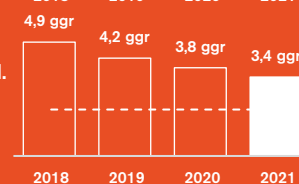
Soliditet.
Långsiktigt minst 25 procent.



Belåningsgrad.
Ej över 65 procent.



Räntetäckningsgrad.
Långsiktigt minst 2 ggr.



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Okt-dec		Helår	
	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	656	549	2 421	2 001
Övriga fastighetsintäkter	16	10	39	35
Totala intäkter	672	559	2 459	2 035
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-118	-93	-439	-324
Underhållskostnader	-52	-44	-167	-140
Fastighetsskatt	-29	-24	-112	-93
Fastighetsadministration	-27	-16	-91	-63
Driftnetto	446	382	1 651	1 415
Centraladministration	-35	-37	-128	-132
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	1	-29	5	-26
Andel i joint ventures resultat	312	144	888	404
Finansiella intäkter och kostnader	-124	-95	-443	-327
Förvaltningsresultat	600	365	1 973	1 334
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures	345	276	1 302	1 147
Värdeförändring fastigheter	667	90	1 652	1 063
Värdeförändring finansiella instrument	16	0	19	1
Resultat före skatt	1 284	455	3 644	2 399
Skatt	-222	42	-532	-174
Resultat	1 061	497	3 112	2 225
<i>Resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	1 061	497	3 112	2 225
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-	0	-
Resultat	1 061	497	3 112	2 225
Resultat per aktie före utspädning, SEK	5,53	2,70	16,52	12,25
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	5,52	2,70	16,49	12,25

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MSEK				
Resultat	1 061	497	3 112	2 225
Omräkning utländska verksamheter	5	-	9	-
Totalresultat	1 066	497	3 121	2 225
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets ägare	1 065	497	3 120	2 225
Innehav utan bestämmande inflytande	1	-	1	-
Totalresultat	1 066	497	3 121	2 225

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KVARTALET OKTOBER-DECEMBER 2021

Under det fjärde kvartalet fortsatte den snabba tillväxten i Finland. De tre transaktioner som genomfördes kompletterar portföljen med kommersiella fastigheter i regionsstäderna Uleåborg, Tammerfors, Jyväskylä, Villmanstrand och Kuopio. Fastigheternas värde uppgår totalt till 1 065 MSEK med ett årligt hyresvärde om 131 MSEK. Hyreskontrakten är främst så kallade löpande avtal, vilket gör att den genomsnittliga kontraktslängden är kortare. Samtliga fastigheter har bra lägen i sina regioner och en genomsnittligt hög uthyrningsgrad. I Sverige tillträdde en portfölj med kommersiella fastigheter i Luleå och Boden. De 20 fastigheterna har en total yta om 42 tusen kvm med ett årligt hyresvärde om 37 MSEK. Fastigheterna inhyser en mix av verksamheter med fokus på lätt industri och lager och är fullt uthyrda med en genomsnittlig kontraktslängd på 2,9 år. Under kvartalet tecknade Nyfosas joint venture i Norge, Samfosa AS, avtal om förvärv av en fastighetsportfölj om 1 560 MSEK. Portföljen har en uthyrningsbar yta på 95 tusen kvm fördelat på kontor, handel, lager samt lätt industri. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 119 MSEK och genomsnittlig kontraktslängd är 5,0 år. Uthyrningsgraden uppgår till 96 procent. Tillträde genomfördes i januari 2022.

Vidare emitterades hybridobligationer om 800 MSEK under kvartalet. Löptiden är evig men Nyfosa har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna den 18 november 2025 och varje räntebetalningsdag därefter. Räntan är rörlig på 3M STIBOR + 475 baspunkter per år fram till den första inlösendagen.

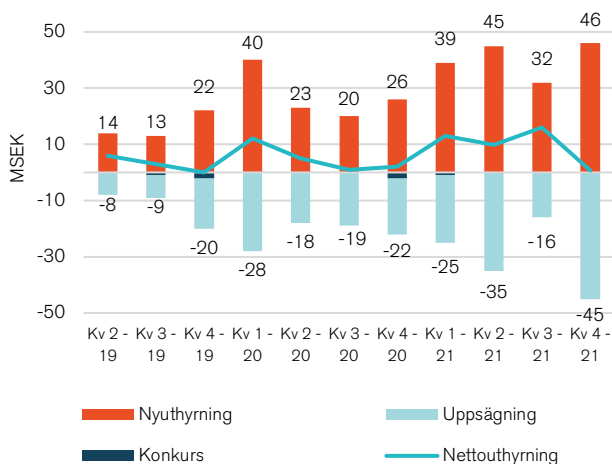
Förvaltningen av den befintliga fastighetsportföljen resulterade i en nettouthyrning på +0,7 MSEK. Nyuthyrningar gjordes för totalt 45,6 MSEK, uppsägning för avflytt uppgick till 44,7 MSEK. Konstaterade konkurser hos hyresgäster uppgick till 0,2 MSEK. Omförhandlingsnettot uppgick till -3 MSEK. Det var under kvartalet en fortsatt stabil efterfrågan på Nyfosas lokaler. Den pågående pandemin har, liksom föregående kvartal, endast i begränsad omfattning påverkat bolagets finansiella rapporter. Organisationen följer marknadsutvecklingen alltfjämt noggrant. Med en framgångsrik förvaltning och en relativt sett låg hyresnivå bibehålls en solid motståndskraft i portföljen. Hyresförlusterna i kvartalet uppgick till cirka 0,1 procent av kvartalets totala hyresintäkter. Av aviserade hyror för det första kvartalet 2022, med förfall den 31 december 2021, hade 98 procent reglerats per den 25 januari 2022, vilket inte avviker väsentligt från ett normalt kvartalsbokslut.

Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna uppgick till 672 MSEK (559), vilket är en ökning med 113 MSEK, motsvarande 20 procent. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 446 MSEK (382) och överskottsgraden till 66,3 procent (68,3). Den finska portföljen inkluderar driftnetto från servicetjänster som erbjuds hyresgästerna i Jyväskylä. Överskottsgraden för dessa tjänster är låg, men bidrar positivt till att hålla en hög standard för hyresgästerna i de centralt belägna byggnaderna. Detta i kombination med en lägre andel logistik/lagerfastigheter än i jämförbart kvartal samt högre elkostnader förklarar den lägre överskottsgraden.

NETTOUTHYRNING



Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 35 MSEK (37).

Resultat från andelar i joint ventures om 312 MSEK (144) utgörs av Nyfosas andel av kvartalets resultat efter skatt i Söderport. Nyfosas andel av Söderports förvaltningsresultat uppgick till 57 MSEK (56) och värdeförändringar och skatt i Söderport påverkade resultatandelen med 272 MSEK (91).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –124 MSEK (–95). Nettot inkluderar valutakursförlust om –8 MSEK hänförligt till lån i EUR. I övrigt förklaras ökningen på en högre nettoskuld, vilken uppgick till 20 511 MSEK (16 742) på balansdagen.

Förvaltningsresultatet uppgick till 600 MSEK (365). Exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick förvaltningsresultatet till 345 MSEK (276).

Värdeförändringar

Omvärdering av fastigheter uppgick till 667 MSEK (90) 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 222 MSEK (–42). Den effektiva skatten uppgick till 17,3 procent (–9,3). 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. Den lägre skatten i det fjärde kvartalet 2020 förklaras av en omvärdering av koncernens uppskjutna skatteskuld i samband med frånträde av fastigheter. Omvärderingen bokförs över uppskjuten skatt i resultaträkningen som en positiv skatteintäkt, vilket därmed resulterade i en låg effektiv skatt för kvartalet.

Kvartalets resultat per aktie, efter utspädning, uppgick till 5,52 SEK (2,70).

HELÅRET JANUARI-DECEMBER 2021**Hyresintäkter och driftnetto**

Intäkterna uppgick till 2 459 MSEK (2 035), vilket är en ökning med 424 MSEK, motsvarande 21 procent. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten. Den totala uthyrningsbara ytan per den 31 december 2021 uppgick till 2 780 tusen kvm (2 380) och den ekonomiska uthyrningsgraden för perioden uppgick till 93,6 procent (93,1).

Driftnettot för perioden uppgick till 1 651 MSEK (1 415) och överskottsgraden till 67,1 procent (69,5). Den finska portföljen inkluderar driftnetto från servicetjänster som erbjuds hyresgästerna i Jyväskylä. Överskottsgraden för dessa tjänster är låg, men bidrar positivt till att hålla en hög standard för hyresgästerna i de centralt belägna byggnaderna. Detta i kombination med en lägre andel logistik/lagerfastigheter än föregående år, dyrare snöröjning i det första kvartalet samt högre elkostnader i det fjärde kvartalet förklarar den lägre överskottsgraden.

Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 128 MSEK (132).

Resultat från andelar i joint ventures om 888 MSEK (404) utgör dels av Nyfosas andel av periodens resultat efter skatt i Söderport, dels av en värdejustering av Nyfosas andelar i joint ventures. Nyfosas andel av Söderports förvaltningsresultat uppgick till 235 MSEK (217) och värdeförändringar och skatt i Söderport påverkade resultatandelen med 698 MSEK (187).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -443 MSEK (-327). Finansiella kostnader inkluderar valutakursförlust om -8 MSEK avseende ett lån i EUR. Under året emitterades gröna obligationslån om 1 000 MSEK. I samband med emissionen erbjöds återköp av cirka 628 MSEK av befintliga obligationslån. Återköpet belastade finansiella kostnader med cirka 10 MSEK i det andra kvartalet. Genomsnittlig ränta den 31 december 2021 uppgick till 1,9 procent (1,9). Den högre finansiella kostnaden beror främst på en högre nettoskuld.

Räntekostnaden för de under året emitterade hybridobligationslånen belastar inte resultaträkningen. Räntan om 3M STIBOR + 475 baspunkter bokförs direkt i eget kapital liksom hybridobligationen, med anledning av den eviga löptiden.

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 973 MSEK (1 334). Exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick förvaltningsresultatet till 1 302 MSEK (1 147).

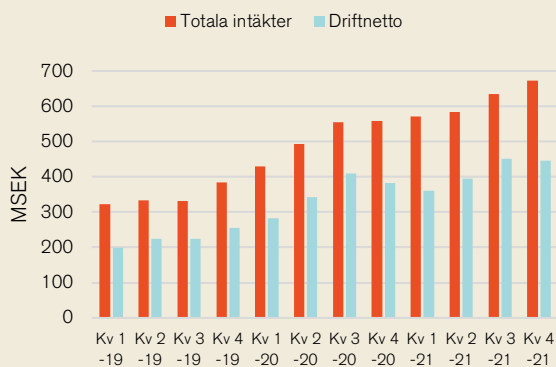
Värdeförändringar

Omvärdering av fastigheter uppgick till 1 652 MSEK (1 063) 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 532 MSEK (174). 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 14,6 procent (7,2).

Periodens resultat per aktie, efter utspädning, uppgick till 16,49 SEK (12,25).

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

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	31 dec	
	2021	2020
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	37 147	29 411
Tillgångar med nyttjanderätt	237	163
Andelar i joint ventures	2 490	1 916
Derivat	22	3
Övriga anläggningstillgångar	3	2
Summa anläggningstillgångar	39 898	31 495
Kortfristiga fordringar	193	99
Likvida medel	534	312
Summa omsättningstillgångar	727	412
SUMMA TILLGÅNGAR	40 626	31 907
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare ¹	17 236	13 333
Innehav utan bestämmande inflytande	32	-
Summa eget kapital	17 268	13 333
Långfristiga räntebärande skulder	16 492	16 127
Skulder avseende nyttjanderätt	229	158
Övriga långfristiga skulder	48	19
Uppskjutna skatteskulder	1 252	760
Summa långfristiga skulder	18 021	17 064
Kortfristiga räntebärande skulder	4 553	928
Övriga kortfristiga skulder	783	582
Summa kortfristiga skulder	5 337	1 510
Summa skulder	23 357	18 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 626	31 907

1. Varav hybridobligation om netto 790 MSEK (-).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

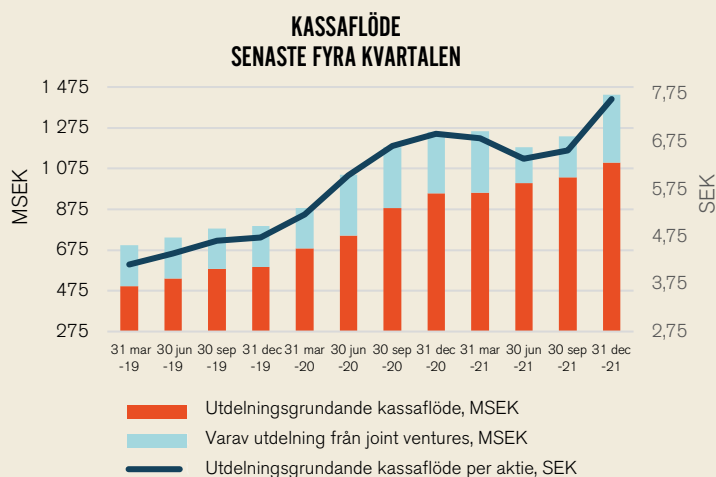
MSEK	Eget kapital		Totalt eget kapital
	hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2020-01-01	9 781	-	9 781
Emission/återköp av teckningsoptioner	0	-	0
Nyemission	1 327	-	1 327
Totalresultat, jan-dec 2020	2 225	-	2 225
Utgående eget kapital 2020-12-31	13 333	-	13 333
Ingående eget kapital 2021-01-01	13 333	-	13 333
Emission/återköp av teckningsoptioner	3	-	3
Nyemission aktier	743	-	743
Nyemission hybridobligationer	790	-	790
Utdelning till aktieägare	-753	-	-753
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	31	31
Totalresultat jan-dec 2021	3 120	1	3 121
Utgående eget kapital 2021-12-31	17 236	32	17 268

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

MSEK	Okt-dec		Helår	
	2021	2020	2021	2020
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	600	365	1 973	1 334
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-298	-133	-839	-368
Utdelning från innehav i joint ventures	132	0	332	300
Betald inkomstskatt	0	-1	-29	-11
Utdelningsgrundande kassaflöde¹	434	230	1 436	1 254
– per aktie, SEK	2,27	1,25	7,64	6,91
Förändring rörelsefordringar	9	3	22	-8
Förändring rörelseskulder	-144	-123	-70	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten	299	111	1 389	1 267
Investeringsverksamheten				
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 789	-2 831	-6 211	-12 026
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	-12	2 222	655	3 704
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-123	-109	-475	-285
Investeringar i joint ventures	0	0	-17	-
Övrigt	0	0	-2	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 923	-718	-6 051	-8 608
Finansieringsverksamheten				
Nyemission aktier/teckningsoptioner	-	-	744	1 327
Nyemission hybridobligationer	793	-	793	-
Utdelning till aktieägare	-143	-	-609	-
Upptagna låneskulder ²	1 207	3 691	7 849	10 518
Amortering låneskulder	-251	-3 784	-3 924	-4 781
Nyemission till innehav utan bestämmande inflytande	0	-	30	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 606	-93	4 884	7 064
Periodens kassaflöde	-18	-700	221	-276
Likvida medel vid periodens början	553	1 012	312	588
Kursdifferens i likvida medel	0	-	1	-
Likvida medel vid periodens slut	534	312	534	312
Erhållna räntor	-1	0	0	0
Erlagda räntor	-99	-92	-358	-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 januari 2021 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.

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

Bolagets mål är att uppnå en årlig tillväxt i kassaflödet per aktie med 10 procent. Under 2021 uppgick tillväxten i kassaflöde per aktie till 11 procent.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighetsportföljen bestod per den 31 december 2021 av 447 fastigheter (361) med en uthyrningsbar yta om 2 780 tusen kvm (2 380).

De största fastighetskategorierna är kontorsfastigheter i tillväxtkommuner samt logistik/lagerfastigheter vid transportknutpunkter i Sverige, vilka tillsammans utgjorde 73 procent (76) av det totala fastighetsvärdet. Hyresvärde per 1 januari 2022 uppgick till 2 154 MSEK (1 820) och uthyrningsbar yta till 1 962 tusen kvm (1 797). Bland de största hyresgästerna inom dessa fastighetskategorier finns Telia, Transportstyrelsen, Saab och Försäkringskassan. Genomsnittlig kontraktslängd för Kontor var 2,7 år (3,0) och för Logistik/Lager 4,5 år (3,8).

Utöver kontors- och logistik/lagerfastigheter utgjorde andelen handelsfastigheter 10 procent (9) av det totala fastighetsvärdet. Hyresvärde och uthyrningsbar yta uppgick den 1 januari 2022 till 336 MSEK (252) respektive 307 tusen kvm (223). Ytmässigt är de största fastigheterna belägna i handelsplatsen Storheden i Luleå, på Kranbyggargatan i Västerås och på Göteborgsvägen i Borås. De största hyresgästerna inom kategorin Handel är City Gross, Fresks Försäljning, Coop och Ahlberg-Dollarstore. Handelsfastigheterna är i allt väsentligt externhandelsplatser. Uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (95) och den återstående kontraktslängden till 5,8 år (4,4).

Från och med detta kvartal redovisas industrifastigheter i en egen kategori och utgör 6 procent (4) av totala fastighetsvärdet. Dessa fastigheter redovisades tidigare i kategorin övrigt. Inom kategorin Industri finns fastigheter som genererar hyresintäkter främst från tillverkning, verkstad, kontors- och lagerytor och annan industrirelaterad verksamhet. Hyresvärde per 1 januari 2022 uppgick till 214 MSEK (115) och uthyrningsbar yta till 274 tusen kvm (159). Bland de största hyresgästerna inom kategorin Industri finns Ata Gears, Hitachi Energy, Mestar, Suomen Autohuolto och ABB. Uthyrningsgraden uppgick till 97 procent (94) och den återstående kontraktslängden till 4,6 år (3,6).

Resterande fastigheter i portföljen, de som kategoriseras som Övrigt, genererar hyresintäkter från främst skola, rättsväsende, vård och hotell. Uthyrningsgraden uppgick till 98 procent (96) och den återstående kontraktslängden till 5,4 år (5,9). Skepparen 15 i Karlstad och Danmarks-Kumla 8:31 i Uppsala är två av de till ytan största fastigheterna. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Nordic International School och Polismyndigheten.

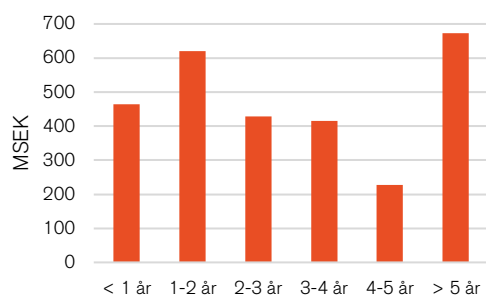
Utöver den helägda fastighetsportföljen ägs 50 procent av andelarna i fastighetsbolaget Söderport, vars fastighetsportfölj har ett totalt värde om 12,9 MDSEK.

KONTRAKTSTRUKTUR

Hyresvärdet den 1 januari 2022 uppgick till 3 017 MSEK, varav vakanshyra, inklusive rabatter, uppgick till 190 MSEK. Andelen årshyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) uppgick 90 procent. Nyfosa hade 6 819 hyresavtal inklusive 2 607 avtal avseende garage och p-platser. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgick till 3,9 år. I den finska portföljen var kontraktslängden 3,1 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.

Nyfosa har en väldiversifierad hyresgästlista med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 12 procent av de totala hyresintäkterna och är fördelade på 208 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 utgör skattefinansierade hyror 27 procent.

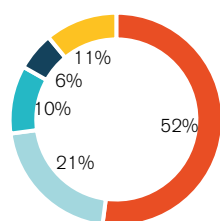
HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



Region	31 december 2021					1 januari 2022				
	Fastighetsvärde, MSEK	Andel, %	SEK/kvm	Antal fastigheter	Uthyrningssbar yta, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Årsintäkt, MSEK	Ek. uthyrningsgrad, %	Kontraktslängd, år	
Finland	3 534	10	19 665	27	180	342	321	94	3,1	
Stor-Göteborg	502	1	11 224	5	45	44	38	90	5,6	
Mälardalen	6 131	17	13 739	53	446	483	464	97	3,8	
Stor-Malmö	3 018	8	11 405	53	265	234	220	96	4,4	
Norrlandskusten	5 063	14	12 512	65	405	418	390	94	3,5	
Småland	3 501	9	9 190	66	381	321	295	93	4,6	
Stor-Stockholm	5 674	15	22 306	48	254	380	353	94	4,6	
Värmland	3 531	10	15 711	47	225	284	271	96	3,2	
Övrigt	6 192	17	10 670	83	580	510	476	94	3,7	
Total	37 147	100	13 360	447	2 780	3 017	2 827	95	3,9	

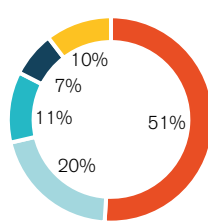
Fastighetskategori	Fastighetsvärde, MSEK	Andel, %	SEK/kvm	Antal fastigheter	Uthyrningssbar yta, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Årsintäkt, MSEK	Ek. uthyrningsgrad, %	Kontraktslängd, år
Kontor	19 348	52	17 917	167	1 080	1 538	1 439	94	2,7
Logistik/Lager	7 725	21	8 758	122	882	616	561	93	4,5
Handel	3 829	10	12 477	61	307	336	316	95	5,8
Industri	2 164	6	7 900	53	274	214	206	97	4,6
Övrigt	4 079	11	17 173	44	238	314	305	98	5,4
Total	37 147	100	13 360	447	2 780	3 017	2 827	95	3,9

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



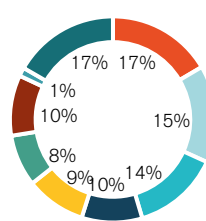
- Kontor, 19348 MSEK
- Logistik/Lager, 7725 MSEK
- Handel, 3829 MSEK
- Industri, 2164 MSEK
- Övrigt, 4079 MSEK

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



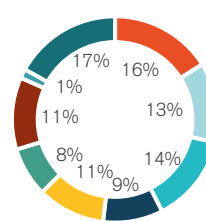
- Kontor, 1538 MSEK
- Logistik/Lager, 616 MSEK
- Handel, 336 MSEK
- Industri, 214 MSEK
- Övrigt, 314 MSEK

FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



- Mälardalen, 6131 MSEK
- Stor-Stockholm, 5674 MSEK
- Norrlandskusten, 5063 MSEK
- Värmland, 3531 MSEK
- Småland, 3501 MSEK
- Stor-Malmö, 3018 MSEK
- Finland, 3534 MSEK
- Stor-Göteborg, 502 MSEK
- Övrigt, 6192 MSEK

HYRESVÄRDE PER REGION



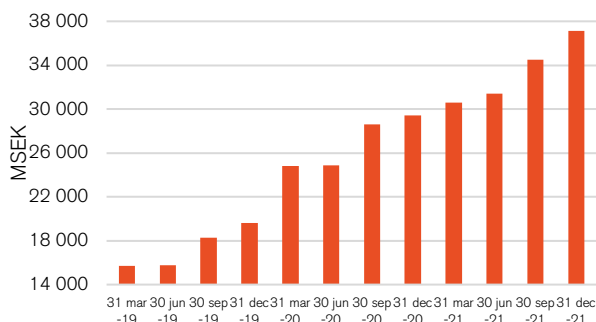
- Mälardalen, 483 MSEK
- Stor-Stockholm, 380 MSEK
- Norrlandskusten, 418 MSEK
- Värmland, 284 MSEK
- Småland, 321 MSEK
- Stor-Malmö, 234 MSEK
- Finland, 342 MSEK
- Stor-Göteborg, 44 MSEK
- Övrigt, 510 MSEK

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

MSEK	1 jan–31 dec	
	2021	2020
Vid periodens ingång	29 411	19 602
Förvärvade fastigheter	6 243	12 217
Investeringar i befintliga fastigheter	475	285
Avytttrade fastigheter	-663	-3 756
Realiserad värdeförändring	-42	327
Orealiserad värdeförändring	1 696	737
Omräkningseffekt valuta	28	-
Vid periodens utgång	37 147	29 411

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING



TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR

Förvärvade fastigheter, januari–december 2021

Under året var fokus riktat mot transaktioner på den finska fastighetsmarknaden. Genom flertalet förvärv av primärt kontorsfastigheter i regionstäder med positiv befolkningstillväxt hade den finska portföljen ett totalt värde om 3,5 MDSEK på balansdagen. Hyreskontrakten är delvis så kallade löpande avtal, vilket gör att den genomsnittliga kontraktslängden är längre. Samtliga fastigheter har bra lägen i sina regioner och en genomsnittligt hög uthyrningsgrad. Av det totala fastighetsvärdet i den finska portföljen är 59 procent hänförligt till fastigheter med en miljöcertifiering.

I det fjärde kvartalet gjordes förvärv om totalt 1,1 MDSEK, vilka kompletterade portföljen med kommersiella fastigheter i regionsstäderna Uleåborg, Tammerfors, Jyväskylä, Villmanstrand och Kuopio. Samtliga fastigheter har bra lägen i sina regioner och en genomsnittligt hög uthyrningsgrad, med ett totalt hyresvärde om 131 MSEK och med en total yta om 94 tusen kvm.

Det enskilt största förvärvet i Finland genomfördes i tredje kvartalet. Portföljen som förvärvades hade ett värde om 2,1 MDSEK och avsåg främst en portfölj i Jyväskylä bestående av moderna, hållbara och centralt belägna kontorsfastigheter med en yta om totalt 67 tusen kvm. Förvärvet inkluderade även en attraktivt belägen projektfastighet med befintlig byggrätt för 8 tusen kvm kontor.

Under det fjärde kvartalet tillträdde en portfölj med kommersiella fastigheter i Luleå och Boden till ett värde om 420 MSEK. Hyresvärdet uppgår till 37 MSEK, varav en del är hänförligt till skattefinansierade hyresgäster. Fastigheterna inhyser en mix av verksamheter med fokus på lätt industri och lager och är fullt uthyrda med en genomsnittlig kontraktslängd på 2,9 år.

Tidigare under året tillträdde tre portföljer i Sverige till ett samlat värde om 2 MDSEK. Portföljerna har bidragit till det stabila kassaflöde som Nyfosa bygger genom ett diversifierat fastighetsbestånd avseende såväl region som fastighetstyp och en spridd hyresgästbas.

Tillträden per region och fastighetskategori, januari–december 2021

MSEK	Logistik/					Total
	Kontor	Lager	Handel	Industri	Övrigt	
Finland	2 607	0	248	655	0	3 510
Mälardalen	174	0	0	39	356	568
Stor-Malmö	40	69	289	0	0	398
Norrlandskusten	18	187	257	51	201	714
Småland	0	28	0	0	0	28
Stor-Stockholm	0	238	179	20	0	437
Övrigt	57	123	195	184	29	588
Total	2 896	644	1 168	949	586	6 243

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

Under hela 2021 var nettouthyrningen fortsatt positiv, det vill säga hyresvärdet i de nytecknade hyreskontrakten var högre än hyresvärdet i de uppsagda hyreskontrakten. I det fjärde kvartalet tecknades en nyuthyrning i fastigheten Malmö Rosenbuketten 4. Avtalet omfattar en yta om 5 tusen kvm och löper på 6 år.

Tidigare under året tecknades ett 12-årigt hyresavtal om 14 tusen kvm med Shenzhen Senior Technology Material i industrifastigheten Grönsta 2:52 i Eskilstuna.

Investeringar om 475 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 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 Pigan 1 i Örebro pågår en större renovering och anpassning av lokalerna till Kriminalvården, vilka tecknat ett 6-årigt grönt hyresavtal. I Snickaren 12 i Växjö kommer en anpassning att utföras åt DHL som tecknat ett nytt hyresavtal på 5 år.

Kommun	Fastighet	Kategori	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Gävle	Norr 12:5	Kontor	Försäkringskassan	6	33	69	Q2 2022
Luleå	Mården 11	Kontor	Luleå Kommun	11	19	67	Q1 2023
Örebro	Pigan 1	Kontor	Kriminalvården	1	18	20	Q1 2022
Växjö	Snickaren 12	Logisitk/Lager	DHL	2	0	16	Q4 2022

Avyttrade fastigheter, januari–december 2021

Under perioden frånträdde fastigheter till ett värde om 663 MSEK. De sålda fastigheterna är två projektfastigheter i Lund och Haninge samt en centralt belägen fastighet i Södertälje.

AVKASTNINGSKRAV VID VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det vägda direktavkastningskravet för externt värderade fastigheter per den 31 december 2021 uppgick till 5,83 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 7,55 procent respektive 7,86 procent. Vid föregående värdering den 30 september 2021 var direktavkastningskravet 5,85 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet 7,60 procent respektive för restvärdet 7,90 procent. I värderingen den 31 december 2020 var direktavkastningskravet 6,03 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet 7,70 procent respektive för restvärdet 8,02 procent.

Känslighetsanalys – värdeförändring vid ändrade parametrar i värderingen

31 december 2021	%	MSEK
Förändring driftnetto ¹	+/- 5,00	+/- 1 642
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25	+/- 1 575
Förändring tillväxtantaganden	+/- 0,50	+/- 158
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,25	+/- 1 203

1. Avser värderingsbyråernas estimerade driftnetto i värderingen.

VÄRDERINGSTEKNIK

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

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

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

HÅLLBARHETSINSATSER

Arbetet med att minska CO2 pågår alltjämt. Vidare söker vi identifiera energibesparande åtgärder i syfte att minska energiförbrukningen. I samband med ny- och omförhandlade hyresavtal har drygt 160 gröna bilagor tecknats under året. 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.

Arbetet med att miljöcertifiera byggnader pågår och syftar primärt till att skapa bra beslutsunderlag för eventuella investeringar i energioptimeringsåtgärder. Fastigheter med miljöcertifierade byggnader hade på balansdagen ett värde om 5,6 MDSEK, motsvarande 15 procent av det totala fastighetsvärdet.

Byggnader med miljöcertifiering, den 31 december 2021

	Fastighets- värde, MSEK
Kontor	4 585
Logistik/Lager	429
Industri	38
Handel	369
Övrigt	171
Total	5 592

Tidigare under året 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.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	<u>1 jan</u>
MSEK	2022
Hyresvärde	3 017
Vakansvärde ¹	-190
Hyresintäkter enligt hyreskontrakt	2 827
Fastighetskostnader	-728
Fastighetsadministration	-97
Driftnetto	2 002
Centraladministration	-113
Andel i joint ventures resultat	241
Finansiella kostnader	-451
<i>varav tomträttsavgälder</i>	-8
Förvaltningsresultat	1 679
Intjäning per aktie, på balansdagen, SEK	8,79
Intjäning med avdrag för ränta på hybridobligation per aktie, på balansdagen, SEK	8,59

1. Vakansvärde inkluderar lämnade hyresrabatters påverkan på resultaträkningen kommande 12 månader.

Ovan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 1 januari 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. 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:

- hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyreskontrakt den 1 januari;
- 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 per den 31 december 2021 inklusive periodiserade uppläggningskostnader, totalt 2,1 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder.

NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	<u>31 dec</u>	
	2021	2020
Fastighetsvärde, MSEK	37 147	29 411
Hyresvärde, MSEK	3 017	2 451
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 780	2 380
Antal fastigheter	447	361
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	93,1
Hyreskontraktens återstående löptid, år	3,9	3,7
Överskottsgrad, %	70,8	70,5
Direktavkastning, %	5,4	5,4

ANDELAR I JOINT VENTURES

SAMFOSA

Under kvartalet förvärvade Nyfosa 50 procent av andelarna i det norska bolaget Samfosa. Resterande andel av aktierna ägs av Samfunnsbyggeren AS. Samägandet regleras av ett 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 Samfosa kommer att redovisas inom koncernens förvaltningsresultat. Verksamheten i Samfosa ska bestå i att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Norge. I december tecknade Samfosa avtal om förvärv av fastighetsbolaget Bratsberg AS, omfattande totalt 13 fastighetsenheter och 10 projekt. Totalt fastighetsvärde uppgick till 1 560 MSEK och tillträde genomfördes i januari 2022.

SÖDERPORT

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 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 16,92 SEK per aktie (13,93) 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 12 882 MSEK (11 910). 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.

Driftnettet uppgick till 699 MSEK (679), förvaltningsresultatet till 504 MSEK (466) och nettobelåningsgraden till 45 procent (52). Påverkan av coronapandemin på Söderports verksamhet har varit av begränsad omfattning. Det totala hyresvärdet för Söderports fastighetsportfölj uppgick till 900 MSEK (894). Hyreskontrakten har en genomsnittlig återstående löptid om 4,6 år (4,7). Total uthyrningsbar yta uppgick till 743 tusen kvm (778). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till cirka 98 procent (97).

Torslanda Property Investment AB

Bolaget Torslanda Property Investment AB (TPI) ägs till 78,1 procent och är således konsoliderad i Söderports finansiella resultat- och balansupställning nedan. Minoritetsandelen i TPI, motsvarande 21,9 procent, förklarar varför Nyfosas andel inte motsvarar 50 procent av Söderports resultat och eget kapital.

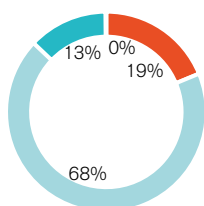
TPI äger och förvaltar kontorsfastigheter i Göteborg och Stockholm. Fastighetsportföljen, vars värde uppgår till 2 690 MSEK (3 165), omfattar 186 tusen kvm (226) uthyrningsbar yta som främst nyttjas som kontorsytor. Uthyrningsgraden är 100 procent (100) och huvudsaklig hyresgäst är Volvo Cars. TPIs aktie är noterad på Nasdaq First North Growth Market.

Under kvartalet fattade den extra bolagsstämman i TPI beslut om ett frivilligt inlösenerbjudande till substansvärde omfattande var femte aktie. Söderport erhöll 264 MSEK i likvid i samband med inlösen.

FINANSIELLA NYCKELTAL SÖDERPORT

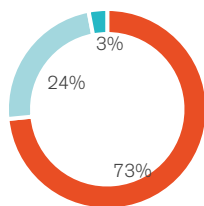
MSEK	Helår		MSEK	31 dec	
	2021	2020		2021	2020
Hysesintäkter	853	818	Förvaltningsfastigheter	12 882	11 910
Driftnetto	699	679	Likvida medel	386	161
Räntenetto	-166	-185	Övriga tillgångar	395	338
Förvaltningsresultat	504	466	Eget kapital	5 291	4 136
Värdeförändringar fastigheter och derivat	1 582	594	<i>varav Nyfosas andel</i>	2 490	1 916
Skatt	-186	-217	Räntebärande skulder	6 209	6 354
Periodens resultat	1 900	844	Uppskjutet skatteskuld, netto	1 192	1 087
<i>Varav Nyfosas andel</i>	888	404	Derivat, netto	124	221
			Övriga skulder	847	612

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



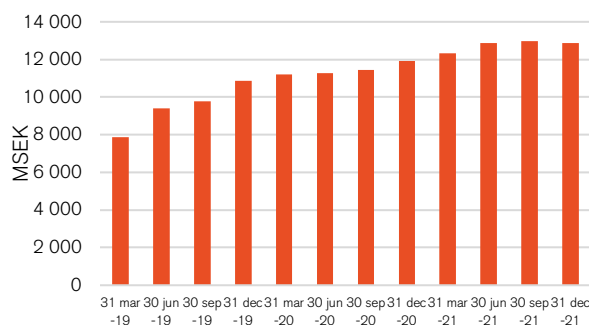
- Kontor, 2418 MSEK
- Lager, 8799 MSEK
- Industri, 1651 MSEK
- Övrigt, 14 MSEK

HYRESVÄRDE PER REGION



- Stor-Stockholm, 661 MSEK
- Stor-Göteborg, 212 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. På balansdagen uppgick eget kapital till 17 268 MSEK och räntebärande lån från kredit- och kapitalmarknad till 21 045 MSEK, varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet uppgick till 19 276 MSEK och icke-säkerställda obligationslån uppgick till 1 873 MSEK. Under det fjärde kvartalet emitterades hybridobligationer om 800 MSEK. Löptiden är evig men Nyfosa har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna den 18 november 2025 och varje räntebetalningsdag därefter. Med anledning av den eviga löptiden och att räntebetalning kan innehållas av bolaget redovisas hybridobligationen inom eget kapital. Räntan är rörlig på 3M STIBOR + 475 baspunkter per år fram till den första inlösendagen den 18 november 2025. Räntan bokförs, liksom hybridobligationen, i eget kapital.

Den totala nettobelåningsgraden mot fastigheterna var 55,2 procent (56,9). 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 4 647 MSEK. Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin låneskuld till fasta villkor för att till exempel finansiera nya förvärv. Efter att ha utnyttjat låneutrymmet har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå den outnyttjade andelen av låneutrymmet ökar. På balansdagen hade bolaget utnyttjat 1 844 MSEK av det totala beviljade beloppet om 2 521 MSEK mot säkerhet i befintliga fastigheter. För att nyttja resterande 2 126 MSEK inom ramen tas säkerhet först ut i nya förvärvade fastigheter. Utöver de revolverande krediterna har bolaget outnyttjade checkkrediter hos bank uppgående till 200 MSEK.

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

Tillgänglig likviditet, 31 december 2021

MSEK	31 dec	
	2021	2020
Likvida medel	534	312
Outnyttjad revolverande kredit ¹	676	896
Outnyttjad checkkredit	200	200
Summa	1 410	1 408

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

Revolverande kreditfaciliteter, 31 december 2021

MSEK	Ram	Beviljat belopp	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Totalt	4 647	2 521	1 844	676

Räntebärande skulder

Under perioden emitterades ett grönt seniort icke säkerställt obligationslån om 1 000 MSEK. Samtidigt erbjöds återköp av befintliga obligationslån om 628 MSEK. Vidare har befintliga banklån samt delar av nyttjad revolverande kreditfacilitet refinansierats. Tidsbundna lån om totalt 2 655 MSEK upptogs i samband med förvärv. Nyttjandet av revolverande kreditfaciliteter ökade med netto 165 MSEK under perioden. Löpande amorteringar av tidsbundna lån genomfördes om 204 MSEK. Till följd av detta fick bolaget per balansdagen en ränte- och kapitalbindning enligt tabellerna nedan.

Periodens förändring i räntebärande skulder	Helår	
	2021	2020
MSEK		
Räntebärande skulder vid periodens ingång	17 055	11 282
Amortering av banklån	-3 297	-4 781
Emitterade obligationslån	1 000	-
Återköp obligationslån	-628	-
Upptagna banklån	6 902	10 583
Förändring upplåningsavgifter	-4	-29
Omräkningseffekt valuta	17	-
Räntebärande skulder vid periodens utgång	21 045	17 055

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

Ränte- och kapitalbindning, 31 december 2021

År	Räntebindning ¹		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel, %	MSEK	Andel, %
Inom ett år	13 224	63	4 352 ²	21
1-2 år	1 575	7	2 254	11
2-3 år	4 008	19	7 289	34
3-4 år	2 342	11	4 602	22
4-5 år	0	0	2 651	13
>5 år	0	0	0	0
Totalt	21 149	100	21 149	100

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

2. Efter kvartalets utgång tecknade bolaget räntecappar, vilket gav en genomsnittlig räntebindning på 1,3 år.

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 9 125 MSEK, vilket motsvarade 45 procent av de räntebärande skulderna.

Känslighetsanalys

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig skuldränta, MSEK	Förändring	31 dec	
		2021	2020
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1 %-enhet	+174/-19	+149/-15
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1 %-enhet	+/-211	+/-172
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	+/-28	+/-7

1. Med hänsyn till derivatavtal.

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

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

Nyckeltal räntebärande skulder, 31 december 2021

	31 dec	
	2021	2020
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,3
Genomsnittlig ränta ¹ , %	1,9	1,9
Genomsnittlig återstående räntebindning ² , år	1,0	1,6
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	2,5	2,9
Räntesäkrad andel av skulderna ² , %	45	49
Verkligt värde på derivat, MSEK	22	3

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

2. Efter kvartalets utgång tecknade bolaget räntecappar, vilket gav en genomsnittlig räntebindning på 1,3 år och en räntesäkrad andelen av skulderna på 48 procent.

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 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 finansieras genom upplåning i euro. Transaktionsexponering i koncernen hanteras genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta.

Valutaexponeringen utgörs av nettotillgångar i euro. I enlighet med IAS 21 redovisas valutakurseffekter för utlandsverksamhet under rubriken Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen. Nettotillgångar i utländsk valuta uppgick till 141 MEUR och 0 MNOK per 31 december 2021.

Känslighetsanalys

Resultateffekt vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring	31 dec	
		2021	2020
SEK/EUR	+/-10 %	+/-144	-
SEK/NOK	+/-10 %	+/-0	-

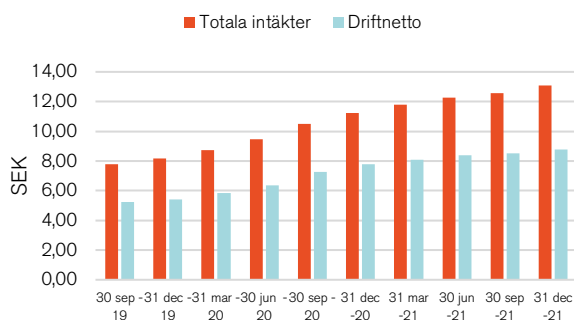
NYCKELTAL

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 30 i delårsrapporten.

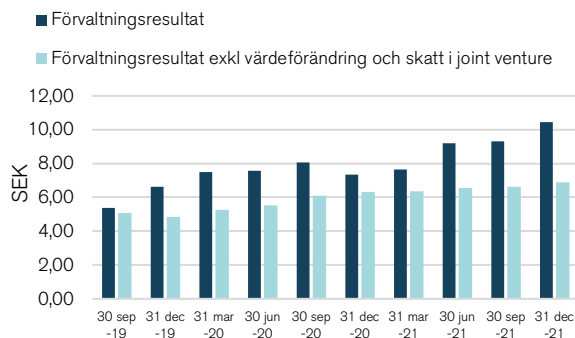
Enligt bolagets finansiella mål ska kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital ("Utdelningsgrundande kassaflöde"), visa en årlig tillväxt per aktie om 10 procent. De finansiella riskbegränsningarna är oförändrade och stipulerar att bolaget ska visa en soliditet på minst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

	Senaste 4 kvartalen per				
	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Intäkter, MSEK	2 459	2 347	2 267	2 177	2 035
Fastighetskostnader, MSEK	-717	-679	-651	-615	-557
Fastighetsadministration, MSEK	-91	-80	-70	-68	-63
Driftnetto, MSEK	1 651	1 587	1 546	1 493	1 415
Överskottsgrad, %	67,1	67,6	68,2	68,6	69,5
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	37 147	34 506	31 428	30 605	29 411
Aktierelaterade nyckeltal					
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	10,46	9,32	9,20	7,64	7,35
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures per aktie, SEK	6,90	6,61	6,53	6,36	6,32
Utdelningsgrundande kassaflöde, per aktie, SEK	7,64	6,61	6,38	6,82	6,91
Resultat per aktie före utspädning, SEK	16,52	13,66	14,42	11,95	12,25
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	16,49	13,65	14,41	11,94	12,25
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie på balansdagen, SEK	96,37	89,20	85,44	83,99	79,91
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie på balansdagen, SEK	90,19	84,08	80,47	79,00	75,33
Substansvärde (EPRA NDV)/Eget kapital per aktie på balansdagen, SEK	86,04	80,67	76,99	75,72	72,27
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	20,4	18,0	20,0	17,1	19,3
Soliditet på balansdagen, %	42,4	40,8	41,7	41,5	41,8
Belåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	56,7	58,1	58,2	58,3	58,0
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	55,2	56,5	54,4	56,5	56,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,5	3,5	3,5	3,8

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



**FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE,
SENASTE FYRA KVARTALEN**



AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

	Senaste 4 kvartalen per				
	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020
Utdelningsgrundande kassaflöde					
Förvaltningsresultat senaste fyra kvartalen, MSEK	1 973	1 737	1 701	1 410	1 334
Avskrivningar på inventarier senaste fyra kvartalen, MSEK	1	1	0	1	1
Periodiserad uppläggningsavgift på låneskulder senaste fyra kvartalen, MSEK	48	46	40	38	35
Resultatandel från joint ventures senaste fyra kvartalen, MSEK	-888	-720	-704	-457	-404
Erhållen utdelning från joint ventures senaste fyra kvartalen, MSEK	332	200	175	300	300
Betald inkomstskatt senaste fyra kvartalen, MSEK	-29	-31	-32	-34	-11
Genomsnittligt antal aktier senaste fyra kvartalen, miljontals	188	186	185	185	182
Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK	7,64	6,61	6,38	6,82	6,91

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

	På balansdagen				
	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020
Substansvärde					
Eget kapital, MSEK	17 236	15 410	14 706	13 971	13 333
Hybridobligationslån	-800	-	-	-	-
Uppskjuten skatt, MSEK	1 252	1 030	912	855	760
Derivat, MSEK	-22	-5	-5	-5	-3
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	680	531	622	587	544
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	62	73	85	89	110
Antal aktier, miljontal	191	191	191	185	185
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie, SEK	96,37	89,20	85,44	83,99	79,91
Bedömd verklig uppskjuten skatt, MSEK ¹	-711	-553	-512	-463	-419
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK ¹	-470	-425	-437	-458	-425
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie, SEK	90,19	84,08	80,47	79,00	75,33
Uppskjuten skatt, MSEK	-541	-477	-400	-391	-341
Derivat, MSEK	22	5	5	5	3
Uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK	-210	-106	-200	-129	-118
Derivat i JV, Nyfosas andel, MSEK	-62	-73	-85	-89	-110
Substansvärde (EPRA NDV)/Eget kapital per aktie, SEK	86,04	80,67	76,99	75,72	72,27

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 (hänförligt till moderbolagets aktieägare i balansräkningen med avdrag hybridobligationer) 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 (hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen med avdrag för hybridobligationer) 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 hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt balansräkningen och med avdrag för hybridobligationer.

	Senaste 4 kvartalen per				
	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020
Avkastning på eget kapital					
Resultat efter skatt senaste fyra kvartalen, MSEK	3 112	2 548	2 667	2 204	2 225
Genomsnittligt eget kapital senaste fyra kvartalen, MSEK	15 285	14 123	13 361	12 870	11 557
Avkastning på eget kapital, %	20,4	18,0	20,0	17,1	19,3

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

	På balansdagen				
	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020
Soliditet					
Eget kapital, MSEK	17 236	15 410	14 706	13 971	13 333
Totala tillgångar, MSEK	40 626	37 767	35 243	33 643	31 907
Soliditet, %	42,4	40,8	41,7	41,5	41,8

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.

	På balansdagen				
	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020
Belåningsgrad och nettobelåningsgrad					
Räntebärande skulder, MSEK	21 045	20 063	18 297	17 852	17 055
Fastighetsvärde, MSEK	37 147	34 506	31 428	30 605	29 411
Belåningsgrad, %	56,7	58,1	58,2	58,3	58,0
Likvida medel, MSEK	534	553	1 206	552	312
Nettobelåningsgrad, %	55,2	56,5	54,4	56,5	56,9

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				
	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020
Räntetäckningsgrad					
Förvaltningsresultat senaste fyra kvartalen, MSEK	1 973	1 737	1 701	1 410	1 334
Resultatandel i joint venture senaste fyra kvartalen, MSEK	888	721	704	457	404
Avskrivningar senaste fyra kvartalen, MSEK	-1	-1	0	-1	-1
Finansiella intäkter och kostnader senaste fyra kvartalen, MSEK	-443	-415	-395	-378	-327
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,5	3,5	3,5	3,8

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 december 2021, uppgick det volymviktade medelpriset till 156 SEK, vilket motsvarade ett totalt börsvärde på cirka 29 800 MSEK. Nyfosa hade 19 067 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 98 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel av	
		Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	25 915 323	13,6	13,6
Länsförsäkringar Fonder	17 373 053	9,1	9,1
Swedbank Robur Fonder	14 725 910	7,7	7,7
Handelsbanken Fonder	9 739 326	5,1	5,1
SEB Fonder	9 344 860	4,9	4,9
BlackRock	7 080 693	3,7	3,7
Vanguard	6 775 203	3,5	3,5
Lannebo Fonder	5 239 280	2,7	2,7
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	4 880 014	2,6	2,6
Jens Engwall	4 853 411	2,5	2,5
Övriga	85 095 740	44,5	44,5
Summa	191 022 813	100,0	100,0

ÅRSSTÄMMA

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

FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 3,80 SEK (3,00) per aktie med utbetalning kvartalsvis om 0,95 SEK per aktie, motsvarande 736 MSEK.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS FÖRSÄKRAN

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

Nacka den 17 februari 2022

Nyfosa AB (org. nr 559131-0833)

Stina Lindh Hök, VD

FINANSIELL KALENDER

Årsredovisning	Vecka 12 2022
Delårsrapport Januari–mars 2022	19 april 2022
Årsstämma 2022	19 april 2022
Delårsrapport Januari–juni 2022	12 juli 2022
Delårsrapport Januari–september 2022	20 oktober 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 ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 17 februari 2022 kl. 07.30 CET.

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. 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.

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 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. Nyfosa har skattemässiga underskott från tidigare år. Skatteverket hade genom omprövningsbeslut under 2018 beslutat att inte medge bolaget fullt avdrag för dessa underskott. Underskotten som var föremål för process uppgick till 1 215 MSEK. I november 2021 beslutade dock Förvaltningsrätten att skriva av målet och beslutade genom detta att upphäva Skatteverkets omprövningsbeslut. Detta innebär att Nyfosa kan nyttja bolagets skattemässiga underskott fullt ut. Outnyttjat underskott är värderat till 238 MSEK, motsvarande 20,6 procent, i balansräkningen.

Klassificering av förvärv

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

NOT 3 RÖRELSESEGMENT

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

NOT 4 SKATT

Koncernens effektiva skattesats för delårsperioden uppgick till 14,6 procent (7,2). 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 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 16 185 MSEK, vilket innebär att temporära skillnader om 14 598 MSEK inte beaktats i balansräkningen.

Avstämning effektiv skatt, MSEK	%	
Resultat före skatt		3 644
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6%	-751
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-0,7%	-24
Resultat från andelar i joint ventures	5,1%	187
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,4%	13
Årets underskott som ej aktiverats	-0,2%	-6
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	0,4%	13
Övrigt	1,0%	36
Redovisad effektiv skatt	-14,6%	-532

NOT 5 RESULTAT PER AKTIE

I enlighet med årsstämans beslut i april 2020 infördes ett långsiktigt incitamentsprogram för medarbetare i Nyfosa-koncernen. För inrättandet av programmet beslutade stämman om en riktad emission av högst 1 098 000 teckningsoptioner uppdelade på två olika serier. På balansdagen var 650 482 optioner tecknade. Resterande innehas av ett bolag inom koncernen. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en ny aktie i Nyfosa AB.

Sedan 2019 finns ett långsiktigt incitamentsprogram för medarbetare i Nyfosa-koncernen. På balansdagen var 1 304 300 teckningsoptioner av totalt 1 950 000 emitterade optioner tecknade, resterande innehas av ett bolag inom koncernen.

Utspädningseffekten från befintliga optionsprogram uppgick under året till 0,2 procent.

NOT 6 VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

Verkligt värde, MSEK	31 dec	
	2021	2020
Derivat med positivt värde	22	3
Derivat med negativt värde	-	-

NOT 7 FINANSIERING

Beträffande förändring av krediter, räntor och villkor för krediter hänvisas till sid 18-20 i delårsrapporten.

NOT 8 EGET KAPITAL

Under året genomfördes en nyemission om 743 MSEK efter emissionskostnader och skatt hänförlig till emissionskostnader.

Aktiekapitalet 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

Under det fjärde kvartalet emitterades 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 om netto 5,2 MSEK samt ränta om 4,4 MSEK 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

Koncernen äger andelar i joint ventures, se sid 17 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.

Förvaltningsarvoden mellan bolagen baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår totalt till 3 MSEK per år. Koncernen hade per den 31 december 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 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 kommer att utgå med 1 MSEK.

NOT 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG

I februari tecknades avtal om förvärv av totalt 43 fastigheter belägna i ett flertal kommuner i Finland med tyngdpunkt i Helsingforsregionen, Åbo och Jyväskylä. Förvärvspriset uppgår till 200,0 MEUR, motsvarande 2 109 MSEK, inklusive förvärvskostnader. Fastigheterna har en yta om 222 tusen kvadratmeter med ett årligt hyresvärde om 29,3 MEUR, motsvarande 311 MSEK. Tillträde är planerat till den 1 april 2022.

I januari tillträdde Nyfosas joint venture Samfosa fastigheter i Norge till ett värde om 1 550 MNOK, motsvarande cirka 1 560 MSEK. Förvärvet innefattade bolaget Bratsberg AS, med fastigheter huvudsakligen belägna i de norska städerna Skien och Porsgrunn.

MODERBOLAGET

Nyfosa AB är ett holdingbolag vars verksamhet består i att äga och förvalta aktier. Bolaget ägde 50 procent av andelarna i Söderport Holding AB, som indirekt äger fastigheter för 12,9 MDSEK. Vidare äger bolaget 100 procent av andelarna i Nyfosa Holding AB, som indirekt äger fastigheter för 37,1 MDSEK.

Under året avyttrade moderbolaget sina andelar i Söderport Holding AB till ett dotterbolag inom Nyfosa-koncernen. Transaktionen gav ett positivt resultat om 1 088 MSEK. Före avyttringen erhöll moderbolaget utdelning från Söderport om 200 MSEK, som redovisats inom Resultat från andelar joint ventures.

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

RESULTATRÄKNING

MSEK	Okt-dec		Helår	
	2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning	30	27	102	87
Personalkostnader	-26	-24	-97	-86
Övriga externa kostnader	-14	-11	-48	-42
Avskrivningar	0	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-9	-8	-43	-42
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	1 288	300
Resultat från andelar i koncernföretag	874	1 850	874	1 850
Ränteutgifter och liknande resultatposter	33	73	125	82
Räntekostnader och liknande resultatposter	-22	-15	-82	-62
Resultat före bokslutsdispositioner	876	1 899	2 161	2 128
Bokslutsdispositioner				
Avsättning till periodiseringsfond	0	0	0	7
Lämnade/erhållna koncernbidrag	67	35	67	35
Resultat före skatt	942	1 934	2 228	2 170
Skatt	-5	1	-5	1
Resultat	937	1 936	2 223	2 171

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

BALANSRÄKNING

MSEK	31 dec	
	2021	2020
TILLGÅNGAR		
Andelar i koncernföretag	0	0
Andelar i joint ventures	0	412
Fordringar hos koncernföretag	5 277	5 377
Uppskjuten skattefordran	0	1
Summa anläggningstillgångar	5 277	5 791
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	11 790	5 239
Övriga kortfristiga fordringar	10	8
Kassa och bank	280	145
Summa omsättningstillgångar	12 080	5 391
SUMMA TILLGÅNGAR	17 357	11 181
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	96	92
Fritt eget kapital	11 368	8 365
Eget kapital	11 464	8 458
Obeskattade reserver	0	0
Obligationslån	991	1 491
Övriga långfristiga skulder	4	4
Summa långfristiga skulder	995	1 495
Obligationslån	873	-
Skulder till koncernföretag	3 827	1 174
Övriga kortfristiga skulder	197	55
Summa kortfristiga skulder	4 897	1 229
Summa skulder	5 893	2 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 357	11 181

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 igång, 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 istället 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