



**DELÅRSRAPPORT  
JANUARI-SEPTEMBER 2022**



## KVARTALET JULI–SEPTEMBER 2022

- Intäkterna uppgick till 799 MSEK (634), en ökning med 26 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1,89 SEK per aktie (2,17) och total till 374 MSEK (414), motsvarande en minskning med 10 procent.
- Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick till 1,96 SEK per aktie (1,94) och totalt till 386 MSEK (371), motsvarande en ökning med 4 procent.
- Utdelningsgrundande kassaflöde uppgick till 1,71 SEK per aktie (1,83) och totalt till 326 MSEK (349), motsvarande en minskning med 7 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 1,34 SEK per aktie efter utspädning (3,66) och totalt till 271 MSEK (701), motsvarande en minskning med 61 procent.

## PERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2022

- Intäkterna uppgick till 2 304 MSEK (1 788), en ökning med 29 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 8,10 SEK per aktie (7,33) och totalt till 1 577 MSEK (1 372), motsvarande en ökning med 15 procent.
- Förvaltningsresultatet exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick till 5,85 SEK per aktie (5,11) och totalt till 1 149 MSEK (957), motsvarande en ökning med 20 procent.
- Utdelningsgrundande kassaflöde uppgick till 6,09 SEK per aktie (5,35) och totalt till 1 164 MSEK (1 002), motsvarande en ökning med 16 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 13,27 SEK per aktie efter utspädning (10,94) och totalt till 2 576 MSEK (2 051), motsvarande en ökning med 26 procent.

## NYCKELTAL

	Jul-sep		Jan-sep		Senaste	Helår
	2022	2021	2022	2021	4 kv	2021
Intäkter, MSEK	799	634	2 304	1 788	2 976	2 459
Driftnetto, MSEK	544	450	1 517	1 205	1 963	1 651
Överskottsgrad, %	68,1	71,1	65,9	67,4	66,0	67,1
Förvaltningsresultat, MSEK	374	414	1 577	1 372	2 178	1 973
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures, MSEK	386	371	1 149	957	1 494	1 302
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	326	349	1 164	1 002	1 598	1 436
Resultat efter skatt, MSEK	271	701	2 576	2 051	3 637	3 112
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK			41 525	34 506	41 525	37 147
Substansvärde EPRA NRV på balansdagen, MSEK			20 299	17 039	20 299	18 325
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %			55,2	56,5	55,2	55,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,7	3,1	3,5	3,2	3,4
<b>Nyckeltal per aktie</b>						
Förvaltningsresultat, SEK	1,89	2,17	8,10	7,33	11,22	10,46
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures, SEK	1,96	1,94	5,85	5,11	7,64	6,90
Utdelningsgrundande kassaflöde, SEK	1,71	1,83	6,09	5,35	8,36	7,64
Resultat efter skatt efter utspädning, SEK	1,34	3,66	13,27	10,94	18,79	16,49
Substansvärde EPRA NRV på balansdagen, SEK			106,26	89,20	106,26	95,93

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER KVARTALET

- En fastighetsportfölj förvärvades för 340 MSEK bestående av åtta fastigheter med lager och lätt industri i Kalmar. Tillträde skedde i augusti.
- I tre transaktioner förvärvades åtta fastigheter belägna i Västervik, Halmstad och finska Åbo för 411 MSEK. Två av fastigheterna tillträdde under kvartalet.
- Styrelsen i Nyfosa har lämnat ett erbjudande om återköp av teckningsoptioner utgivna inom ramen för bolagets teckningsoptionsprogram 2019/2023 till optionsinnehavarna.

## KOMMENTAR FRÅN VD

Trots turbulensen i marknaden, som jag tror vi kommer få leva med ett tag, känner jag mig trygg med Nyfosa – med våra tillgångar, våra hyresgäster och våra kassaflöden. Stigande räntor och elpriser påverkar oss negativt men det finns goda marginaler. Kassaflödet har alltid varit i fokus hos oss och just nu känns det viktigare än någonsin.

Driftnettoet ökar stadigt och slår rekord under tredje kvartalet. Förvaltningsresultatet, exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures, stiger mot föregående år. Vi har en fortsatt positiv nettouthyrning för fjortonde kvartalet i rad.

Under och efter kvartalet har vi genomfört förvärv för cirka 750 MSEK. En industriportfölj i Kalmar, kontor i centrala Västervik samt lager/industri i Halmstad och Åbo – fastigheter med goda kassaflöden och bra lägen för sina ändamål. Samtidigt frånträdde en större kontorsfastighet i Solna som vi har avyttrat till Fortifikationsverket för 400 MSEK. Sammantaget bidrar dessa affärer till ett stärkt kassaflöde per aktie.

### Stabila värderingar

Det är stort fokus i marknaden på värderingarna kopplat till primärt högre finansiella kostnader. Vi värderar alla våra fastigheter externt varje kvartal och har noggranna och systematiserade processer för detta. Vi redovisar en marginell negativ värdeförändring om  $-0,4$  procent som en effekt av högre avkastningskrav men där ett stärkt driftnetto och projekt i fastigheterna är en motvikt. Avkastningskraven i värderingarna har stigit med 0,25 procentenheter.

### Finansiering och kapitalstruktur

Nyfosas finansiering sker till övervägande del med banklån, 93 procent, och resterande del med obligationslån.

Under andra kvartalet refinansierades delar av låneportföljen, vilket innebär att nästa obligationsförfall om 1 100 MSEK sker i april 2024. Jag upplever att bankmarknaden fortsatt fungerar väl. 42 procent av våra lån är räntesäkrade och genomsnittslängden

för säkringen är 2,4 år. Eftersom vi primärt säkrar våra räntor med räntetak som idag genomsnittligt uppgår till 1,56 procent innebär det att merparten av räntehöjningarna har slagit igenom i Nyfosas driftnetto. Nu har räntetaket nåtts och därmed kommer eventuella

kommande räntehöjningar inte belasta Nyfosas driftnetto avseende den del av låneportföljen som är säkrad.

Ökade ränte- och elkostnader gör att intjäningsförmågan minskade jämfört med föregående kvartal. Från och med den 1 januari 2023 kommer inflationen att påverka intjäningen positivt genom indexuppräknning av hyresintäkterna. I det fall konsumentprisindex landar på 9 procent innebär det en ökning av intjäningen med cirka 200 MSEK.

Nyfosa är ett ungt, hungrigt bolag och vi är bara i början av vår resa. Vi har en långsiktig plan att med vår opportuna inriktning skapa det mest hållbara och växande kassaflödet per aktie, och det får ta den tid som krävs. Marknaden kommer gå upp och ner. Oavsett hur den utvecklas ska vi alltid utvärdera vad som är bäst för våra aktieägare. Ständigt utvärdera och agera. Vi jobbar på.

*Stina Lindh Hök, VD*

” Ständigt utvärdera och agera ”

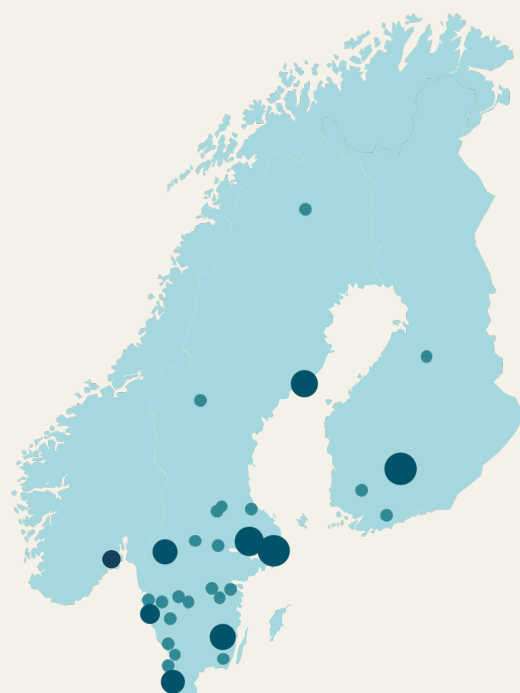


# Nyfosa ska vara det svenska fastighetsbolag som är bäst på att skapa värde.

## 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.



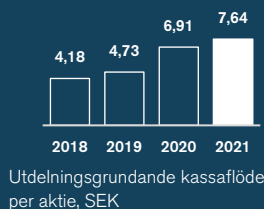
Totalt fastighetsvärde inkl. Nyfosas andel av joint ventures  
48,1 MDSEK per 30 september 2022.

### FINANSIELLT MÅL

Årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent.

Måluppfyllelse 2021:

**+11%**



### FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

Per 30 september 2022

Soliditet.  
Långsiktigt minst 25 procent.

**41,5%**

Belåningsgrad.  
Ej över 65 procent.

**57,0%**

Räntetäckningsgrad.  
Långsiktigt minst 2 ggr.

**3,2 ggr**

### 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.

### 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	Jul-sep		Jan-sep		Senaste	Helår
	2022	2021	2022	2021	4 kv	2021
Hysesintäkter	786	622	2 259	1 765	2 915	2 421
Övriga fastighetsintäkter	13	12	45	23	61	39
<b>Totala intäkter</b>	<b>799</b>	<b>634</b>	<b>2 304</b>	<b>1 788</b>	<b>2 976</b>	<b>2 459</b>
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-148	-84	-474	-321	-591	-439
Underhållskostnader	-26	-42	-102	-115	-154	-167
Fastighetsskatt	-46	-30	-114	-83	-143	-112
Fastighetsadministration	-35	-26	-97	-64	-124	-91
<b>Driftnetto</b>	<b>544</b>	<b>450</b>	<b>1 517</b>	<b>1 205</b>	<b>1 963</b>	<b>1 651</b>
Centraladministration	-35	-27	-114	-94	-148	-128
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	2	0	6	4	7	5
Andel i joint ventures resultat	53	105	615	576	927	888
Finansiella intäkter och kostnader	-190	-115	-448	-320	-571	-443
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>374</b>	<b>414</b>	<b>1 577</b>	<b>1 372</b>	<b>2 178</b>	<b>1 973</b>
<b>Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures</b>	<b>386</b>	<b>371</b>	<b>1 149</b>	<b>957</b>	<b>1 494</b>	<b>1 302</b>
Värdeförändring fastigheter	-161	426	1 052	985	1 719	1 652
Värdeförändring finansiella instrument	162	0	339	2	355	19
<b>Resultat före skatt</b>	<b>374</b>	<b>840</b>	<b>2 969</b>	<b>2 360</b>	<b>4 252</b>	<b>3 644</b>
Skatt	-103	-139	-393	-309	-615	-532
<b>Resultat</b>	<b>271</b>	<b>701</b>	<b>2 576</b>	<b>2 051</b>	<b>3 637</b>	<b>3 112</b>
<i>Resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	268	701	2 570	2 051	3 631	3 112
Innehav utan bestämmande inflytande	3	0	5	0	6	0
<b>Resultat</b>	<b>271</b>	<b>701</b>	<b>2 576</b>	<b>2 051</b>	<b>3 637</b>	<b>3 112</b>
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,34	3,67	13,30	10,96	18,83	16,52
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	1,34	3,66	13,27	10,94	18,79	16,49

## RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Senaste	Helår
Resultat	271	701	2 576	2 051	3 637	3 112
Omräkning utländska verksamheter	94	4	212	4	217	9
<b>Totalresultat</b>	<b>365</b>	<b>705</b>	<b>2 788</b>	<b>2 055</b>	<b>3 854</b>	<b>3 121</b>
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	357	705	2 771	2 054	3 836	3 120
Innehav utan bestämmande inflytande	7	0	17	0	18	1
<b>Totalresultat</b>	<b>365</b>	<b>705</b>	<b>2 788</b>	<b>2 055</b>	<b>3 854</b>	<b>3 121</b>

# KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

## KVARTALET JULI–SEPTEMBER 2022

Under kvartalet tillträdde åtta fastigheter med lager och lätt industri i Kalmar. Förvärvspriset uppgick till 320 MSEK. Uthyrningsgraden uppgår till 99,5 procent och total genomsnittlig återstående avtalstid uppgår till 2,3 år. Största hyresgäster utgörs av Prestando Kalmar, Halltorp Rördelar och Kalmar Kommun. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 25,7 MSEK.

### Hyresintäkter och driftnetto

Uthyrningsverksamheten resulterade i en nettouthyrning på +2 MSEK. Nyuthyrningar gjordes för totalt 30 MSEK, uppsägningar för avflytt uppgick till 27 MSEK. Konstaterade konkurser hos hyresgäster uppgick till 1 MSEK.

Hyresförlusterna uppgick till 2 MSEK, motsvarande cirka 0,3 procent av totala intäkterna, vilket är en för bolaget normal nivå. Hyresfordringar avseende aviserade hyror har reglerats i enlighet med kontraktsvillkoren, med undantag för ett fåtal avier, vilket inte avviker från normalt.

Totala intäkter uppgick till 799 MSEK (634), vilket är en ökning med 165 MSEK, motsvarande 26 procent. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten.

Driftkostnaderna uppgick till 148 MSEK (84), vilket är en ökning med 64 MSEK, motsvarande 76 procent. Ökningen beror dels på en större portfölj, dels på högre prisnivåer, även om energioptimeringsåtgärder begränsat kostnadsökningen genom minskad energianvändning. Av totala kostnader för el, vatten och värme debiteras cirka 60 procent vidare till hyresgästerna.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 544 MSEK (450) och överskottsgraden till 68,1 procent (71,1). 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.

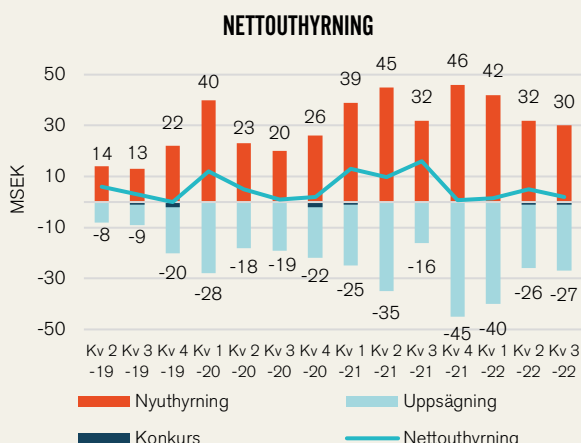
### Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 35 MSEK (27). Den högre kostnaden förklaras av den markant större förvaltningsportföljen i Finland.

Resultat från andelar i joint ventures om 53 MSEK (105) utgörs av Nyfosas andel av kvartalets resultat efter skatt i Söderport och Samfosa. Nyfosas andel av förvaltningsresultatet i joint ventures uppgick till 66 MSEK (63) och värdeförändringar och skatt påverkade resultatandelen med -12 MSEK (5).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -190 MSEK (-115). Ökningen förklaras av en högre nettoskuld, vilken uppgick till 22 925 MSEK (19 510) på balansdagen, samt den högre marknadsräntan. Den 30 september var 42 procent av den totala skuldportföljen säkrad med ett räntetak eller swap. Det genomsnittliga räntetaket är 1,56 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 ggr (3,7). Andelen årshyresintäkter med en indexklausul uppgår till cirka 89 procent, vilket gör att hyresintäkterna stiger i takt med inflationen. Därmed finns en naturlig hedge i hyreskontrakten mot de stigande räntekostnaderna.

Förvaltningsresultatet uppgick till 374 MSEK (414). Exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick förvaltningsresultatet till 386 MSEK (371).



### Värdeförändringar

Effekten från omvärdering av fastigheter uppgick till –161 MSEK (426). Den negativa värdeutvecklingen beror främst på korrigerade avkastningskrav, från i snitt 5,83 procent vid förra kvartalet till 6,08 procent i nuvarande bokslutsvärdering. Värdejusteringen från det högre avkastningskravet vägs delvis upp av förbättrade framtida driftnetton på grund av nyuthyrningar, omförhandlingar samt inflationsantaganden. I värderingarna var inflationsantagandena 7,0 procent i Sverige och 6,7 procent i Finland. Samtliga fastigheter värderas av extern oberoende värderingsbyrå varje kvartal.

### Skatt

Skattekostnaden för kvartalet uppgick till 103 MSEK (139). Den effektiva skatten uppgick till 27,6 procent (16,5). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 20,6 procent förklaras främst av en enskild transaktion där ett dotterbolag sålt en fastighet, vilket resulterade i en markant högre reavinst i dotterbolaget än i koncernen. Kvartalets resultat per aktie, efter utspädning, uppgick till 1,34 SEK (3,66). Förändringen beror främst på den negativa, orealiserade, värdeförändringen på fastigheterna.

## PERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2022

### Hysesintäkter och driftnetto

Intäkterna uppgick till 2 304 MSEK (1 788), vilket är en ökning med 516 MSEK, motsvarande 29 procent. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten.

Driftskostnaderna uppgick till 474 MSEK (321), vilket är en ökning med 153 MSEK, motsvarande 47 procent. Ökningen beror dels på en större portfölj, dels på högre prisnivåer, även om energioptimeringsåtgärder begränsat kostnadsökningen genom minskad energianvändning. Av totala kostnader för el, vatten och värme debiteras cirka 60 procent vidare till hyresgästerna. Driftnettot uppgick till 1 517 MSEK (1 205) och överskottsgraden till 65,9 procent (67,4). 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.

### Förvaltningsresultat

Kostnaden för centraladministration uppgick till 114 MSEK (94). Den högre kostnaden förklaras av den markant större förvaltningsportföljen i Finland.

Resultat från andelar i joint ventures om 615 MSEK (576) utgörs av Nyfosas andel av resultat efter skatt i Söderport och Samfosa. Nyfosas andel av förvaltningsresultatet i joint ventures uppgick till 187 MSEK (183) och värdeförändringar och skatt påverkade resultatandelen med 429 MSEK (400).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –448 MSEK (–320). Ökningen förklaras av en högre nettoskuld, vilken uppgick till 22 925 MSEK (19 510) på balansdagen, samt den högre marknadsräntan.

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 577 MSEK (1 372). Exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures uppgick förvaltningsresultatet till 1 149 MSEK (957).

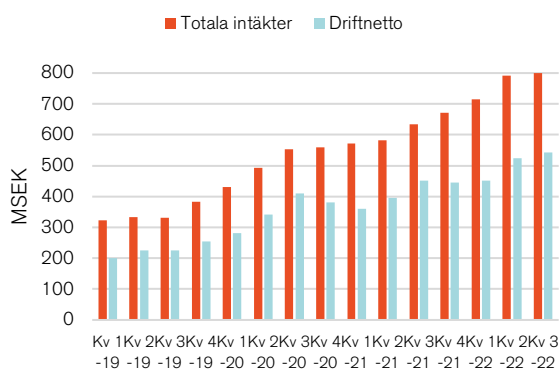
### Värdeförändringar

Omvärdering av fastigheter uppgick till 1 052 MSEK (985) och påverkades främst av genomförda nyuthyrningar och omförhandlade hyresavtal samt försäljningar över redovisade värden. Värdeutvecklingen påverkades negativt under det tredje kvartalet främst beroende på korrigerade avkastningskrav, som en effekt av den makroekonomiska utvecklingen.

### Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till 393 MSEK (309). Den effektiva skatten uppgick till 13,2 procent (13,1). 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 13,27 SEK (10,94).

### INTÄKTER OCH DRIFTNETTO PER KVARTAL



### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	30 sep		31 dec
	2022	2021	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	41 525	34 506	37 147
Tillgångar med nyttjanderätt	489	202	237
Andelar i joint ventures	2 955	2 310	2 490
Derivat	364	5	22
Övriga anläggningstillgångar	63	4	3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>45 396</b>	<b>37 026</b>	<b>39 898</b>
Kortfristiga fordringar	176	188	193
Likvida medel	751	553	534
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>927</b>	<b>741</b>	<b>727</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>46 323</b>	<b>37 767</b>	<b>40 626</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare<sup>1</sup></b>	19 238	15 379	17 236
Innehav utan bestämmande inflytande	49	31	32
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 288</b>	<b>15 410</b>	<b>17 268</b>
Långfristiga räntebärande skulder	23 410	16 292	16 492
Skulder avseende nyttjanderätt	473	195	229
Övriga långfristiga skulder	71	35	48
Uppskjutna skatteskulder	1 555	1 030	1 252
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 509</b>	<b>17 551</b>	<b>18 021</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	266	3 771	4 553
Övriga kortfristiga skulder	1 260	1 035	783
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 526</b>	<b>4 806</b>	<b>5 337</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>27 035</b>	<b>22 357</b>	<b>23 357</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>46 323</b>	<b>37 767</b>	<b>40 626</b>

1. Varav hybridobligation om 800 MSEK (-).

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

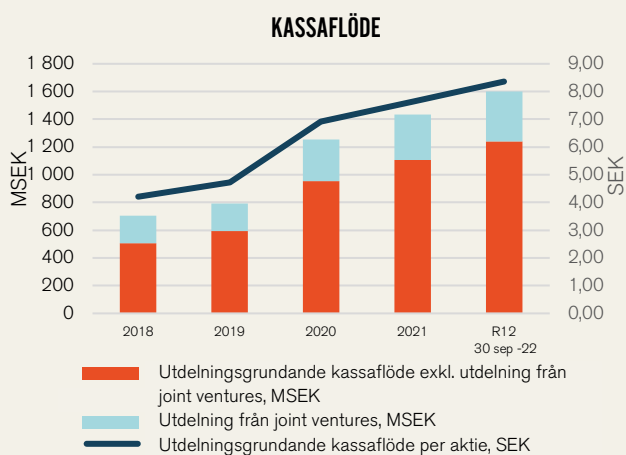
MSEK	Eget kapital		Totalt eget kapital
	hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående eget kapital 2021-01-01	13 333	-	13 333
Emission/återköp av teckningsoptioner	3	-	3
Nyemission aktier	743	-	743
Utdelning till aktieägare	-753	-	-753
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	30	30
<b>Totalresultat jan-sep 2021</b>	<b>2 055</b>	<b>0</b>	<b>2 055</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-09-30</b>	<b>15 379</b>	<b>31</b>	<b>15 410</b>
Nyemission hybridobligationer	800	-	800
Emissionskostnader hybridobligationer	-10	-	-10
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	1	1
<b>Totalresultat okt-dec 2021</b>	<b>1 065</b>	<b>1</b>	<b>1 066</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>17 236</b>	<b>32</b>	<b>17 268</b>
Ingående eget kapital 2022-01-01	17 236	32	17 268
Emission/återköp av teckningsoptioner	-11	-	-11
Utdelning till aktieägare	-726	-	-726
Ränta till hybridobligationsinnehavare	-31	-	-31
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	1	1
<b>Totalresultat jan-sep 2022</b>	<b>2 771</b>	<b>17</b>	<b>2 788</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-09-30</b>	<b>19 238</b>	<b>49</b>	<b>19 288</b>



# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN I SAMMANDRAG

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Senaste	Helår
	2022	2021	2022	2021	4 kv	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	374	414	1 577	1 372	2 178	1 973
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-32	-89	-559	-541	-858	-839
Utdelning från innehav i joint ventures	0	25	225	200	357	332
Utbetalad ränta till hybridobligationsinnehavare	-16	-	-25	-	-25	-
Betald inkomstskatt	0	0	-54	-29	-54	-29
<b>Utdelningsgrundande kassaflöde<sup>1</sup></b>	<b>326</b>	<b>349</b>	<b>1 164</b>	<b>1 002</b>	<b>1 598</b>	<b>1 436</b>
– per aktie, SEK	1,71	1,89	6,09	5,32	8,36	7,64
Förändring rörelsefordringar	-3	28	17	13	26	22
Förändring rörelseskulder	-9	-3	217	74	73	-70
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>314</b>	<b>375</b>	<b>1 398</b>	<b>1 089</b>	<b>1 697</b>	<b>1 389</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-425	-2 521	-4 172	-4 422	-5 961	-6 211
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	398	0	1 635	667	1 623	655
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-145	-107	-372	-353	-494	-475
Investeringar i joint ventures	0	-1	-77	-17	-77	-17
Långfristiga fordringar joint ventures	-10	0	-29	0	-29	-
Övrigt	0	-2	-22	-2	-22	-2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-181</b>	<b>-2 631</b>	<b>-3 037</b>	<b>-4 128</b>	<b>-4 960</b>	<b>-6 051</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Nyemission aktier/tekningsoptioner	0	-1	4	744	4	744
Nyemission hybridobligationer	0	0	-1	0	793	793
Utdelning till aktieägare	-181	-143	-506	-466	-649	-609
Upptagna låneskulder	308	2 042	9 874	6 643	11 081	7 849
Amortering låneskulder	-280	-295	-7 520	-3 674	-7 771	-3 924
Nyemission till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	1	30	1	30
Övrigt	0	0	-9	0	-9	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-153</b>	<b>1 602</b>	<b>1 843</b>	<b>3 278</b>	<b>3 449</b>	<b>4 884</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-20</b>	<b>-654</b>	<b>204</b>	<b>239</b>	<b>186</b>	<b>221</b>
Likvida medel vid periodens början	766	1 206	534	312	553	312
Kursdifferens i likvida medel	5	1	12	1	12	1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>751</b>	<b>553</b>	<b>751</b>	<b>553</b>	<b>751</b>	<b>534</b>
Erhållna räntor	0	0	0	1	-1	0
Erlagda räntor	-115	-78	-317	-259	-417	-358

<sup>1</sup> 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 utdelningsgrundande kassaflöde 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, 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 oktober 2022 uppgick till 3 427 MSEK, varav vakanshyra, inklusive rabatter, uppgick till 261 MSEK. Andelen årshyresintäkter med en indexklausul uppgick till 89 procent. Nyfosa hade 6 563 hyresavtal inklusive 2 573 avtal avseende garage och p-platser. Den genomsnittliga kontraktlängden uppgick till 3,7 år. I den finska portföljen var kontraktlängden 3,2 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 47 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 159 hyresavtal. Bland de största hyresgästerna finns Transportstyrelsen, Saab, Telia, Försäkringskassan, City Gross, Polismyndigheten, Arbetsförmedlingen och Helsingin Kaupunki (Helsingfors Stad), det vill säga en stor andel företag som bedriver skattefinansierad verksamhet. Av totala hyresintäkter utgör skattefinansierade hyror 26 procent.

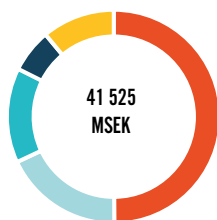
Fastighets-kategori	Värde, MSEK	Andel, %	SEK/kvm	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Hysesvärde <sup>1</sup> , MSEK	Årsintäkt <sup>1</sup> , MSEK	Ek. uthyrningsgrad, %	Kontraktslängd, år
Kontor	20 731	50	18 128	180	1 144	1 665	1 505	90,8	2,7
Logistik/Lager	7 513	18	9 067	120	829	587	537	93,1	4,1
Handel	5 964	14	13 050	93	457	540	512	95,8	5,5
Industri	2 736	7	8 532	63	321	273	262	96,4	3,7
Övrigt	4 581	11	17 524	46	261	362	349	97,1	4,7
<b>Total</b>	<b>41 525</b>	<b>100</b>	<b>13 790</b>	<b>502</b>	<b>3 011</b>	<b>3 427</b>	<b>3 166</b>	<b>93,1</b>	<b>3,7</b>

### Region

Finland	8 043	19	15 925	88	505	833	741	89,3	3,2
Stor-Göteborg	506	1	11 295	5	45	44	38	89,9	5,7
Mälardalen	5 896	14	14 148	50	417	460	430	93,8	3,4
Stor-Malmö	3 046	7	11 304	53	269	224	214	97,3	4,2
Norrlandskusten	5 174	12	13 109	65	395	402	377	94,0	3,7
Småland	3 623	9	9 968	67	363	314	291	93,2	4,4
Stor-Stockholm	5 531	13	22 075	47	251	372	344	93,7	4,5
Värmland	3 581	9	16 119	47	222	288	273	95,7	3,2
Övrigt	6 126	15	11 252	80	544	489	457	94,4	3,6
<b>Total</b>	<b>41 525</b>	<b>100</b>	<b>13 790</b>	<b>502</b>	<b>3 011</b>	<b>3 427</b>	<b>3 166</b>	<b>93,1</b>	<b>3,7</b>

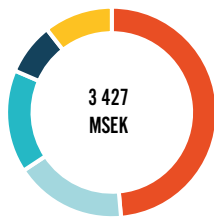
1. Enligt gällande hyreskontrakt per 1 oktober 2022.

### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI

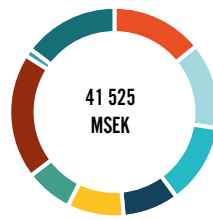


■ Kontor ■ Logistik/Lager ■ Handel ■ Industri ■ Övrigt

### HYRESVÄRDE PER KATEGORI



### FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



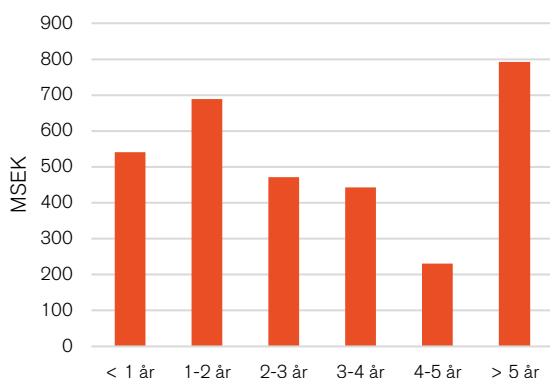
■ Mälardalen ■ Norrlandskusten ■ Småland ■ Finland ■ Övrigt

### HYRESVÄRDE PER REGION

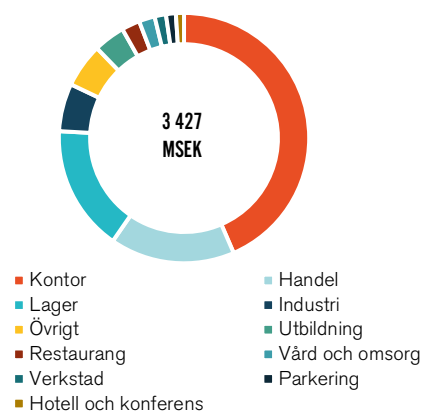


■ Stor-Stockholm ■ Värmland ■ Stor-Malmö ■ Stor-Göteborg

### HYRESKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR



### HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



## FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

### TRANSAKTIONER OCH INVESTERINGAR

#### Förvärvade fastigheter, januari–september 2022

Under kvartalet tillträdde åtta fastigheter med lager och lätt industri i Kalmar. Förvärvspriset uppgick till 320 MSEK. Uthyrningsgraden uppgår till 99,5 procent och total genomsnittlig återstående avtalstid uppgår till 2,3 år. Största hyresgäster utgörs av Prestando Kalmar, Halltorp Rördelar och Kalmar Kommun. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 25,7 MSEK.

Per den 30 september 2022 tillträdde även två fastigheter i Halmstad med Region Halmstad som största hyresgäst. De förvärvade fastigheterna har en total yta om cirka 11 tusen kvadratmeter och utgörs av lager och industri i etablerade industriområden i Halmstad.

Under det andra 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–september 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 sex byggnader miljöcertifiering under kvartalet. Fastigheter med miljöcertifierade byggnader hade på balansdagen ett totalt värde om 10,6 MDSEK, motsvarande 25 procent av det totala fastighetsvärdet.

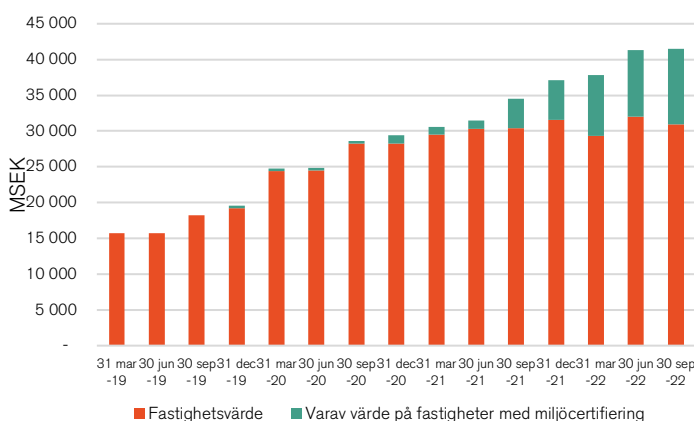
Specifika insatser för att kostnadseffektivisera driften av lokalerna omfattar bland annat analys för att identifiera investeringar i energioptimeringsåtgärder. En minskad energianvändning ska bidra med, förutom en lägre driftskostnad, ett lägre koldioxidutsläpp. I samband med större ny- och omförhandlade 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 372 MSEK gjordes i den befintliga fastighetsportföljen. Majoriteten av investeringarna avsåg projekt, hyresgäst Anpassningar samt förbättrande åtgärder kopplade till genomförda uthyrningar.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

MSEK	1 jan–30 sep		1 jan–31 dec
	2022	2021	2021
<b>Fastighetsvärde vid årets ingång</b>	<b>37 147</b>	<b>29 411</b>	<b>29 411</b>
Förvärvade fastigheter	4 201	4 417	6 243
Investeringar i befintliga fastigheter	372	353	475
Avyttrade fastigheter	-1 638	-675	-663
Realiserad värdeförändring	233	-31	-42
Orealiserad värdeförändring	819	1 016	1 694
Omräkningseffekt valuta	391	14	28
<b>Fastighetsvärde vid periodens utgång</b>	<b>41 525</b>	<b>34 506</b>	<b>37 147</b>

### FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING



Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Hyresgäst	Yta, tusen kvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställt, år
Jyväskylä	Vasarakatu 27	Skola	Ammattiopisto Spesia	4	35	86	Q2 2023
Gävle	Norr 12:5	Kontor	Försäkringskassan	6	49	66	Q4 2022
Luleå	Mården 11	Kontor	Luleå Kommun	11	21	101	Q2 2023
Malmö	Rosenbuketten 4	Kontor	Polismyndigheten	5	15	25	Q4 2022

De största pågående investeringarna framgår av tabellen ovan. 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 2023. I Norr 12:5 i Gävle pågår en renovering och anpassning av lokalerna till den befintliga hyresgästen Försäkringskassan. I Rosenbuketten 4 i Malmö utförs en anpassning åt Polismyndigheten, som tecknat ett hyresavtal på 6 år. I Snickaren 12 i Växjö har en anpassning åt DHL utförts avseende en yta om cirka 2 tkvm, där nytt hyresavtal tecknats på 5 år med start under kvartalet. Under kvartalet färdigställdes även en nybyggnation av McDonald's restaurang på fastigheten Filtret 6 i Borås. Hyresavtal på 20 år är tecknat med Food folk Sverige AB.

#### Avytttrade fastigheter, januari–september 2022

Under kvartalet frånträdde fastigheten Skogskarlen 3 i Solna, som avyttras till ett försäljningspris om 400 MSEK. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om 20 MSEK och en uthyrningsgrad om 44 procent. Köpare var Fortifikationsverket.

Under det andra 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 under det andra kvartalet avtal om försäljning av 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.

Under det första kvartalet frånträdde tre fastigheter, en logistik- och två kontorsfastigheter, i Sverige.

#### AVKASTNINGSKRAV VID VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det vägda direktavkastningskravet för externt värderade fastigheter per den 30 september 2022 uppgick till 6,08 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,20 procent respektive 8,42 procent. Inflationsantaganden för 2023 var 7,0 procent i Sverige och 6,7 procent i Finland. Vid föregående värdering den 30 juni 2022 var direktavkastningskravet 5,83 procent, den vägda kalkylräntan för nuvärdeberäkning av kassaflödet 7,74 procent respektive för restvärdet 8,02 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 marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. För ytterligare information om värderingsmetodiken, se Not 13, i Nyfosa ABs årsredovisning 2021, på [www.nyfosa.se](http://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 september 2022	%	MSEK
Förändring driftnetto <sup>1</sup>	+/- 5,00	+/- 2 178
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25	+/- 1 757
Förändring tillväxtantaganden	+/- 0,50	+/- 202
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,25	+/- 1 288

1. Avser värderingsbyråernas estimerade driftnetto i värderingen.

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 1 oktober 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, länekostnader, 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 oktober;
- 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 3,1 procent. I posten ingår även tomträttsavgälder.

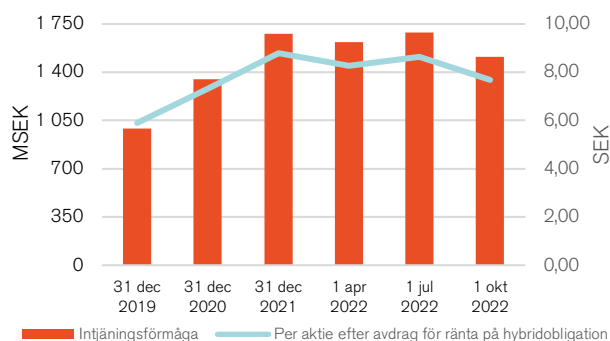
Med dagens inflationsnivå på cirka 9 procent och en räntehöjning med 1 procentenhet kommer hyresintäkterna i intjäningsförmågan att öka med cirka 200 MSEK och räntekostnaderna att öka med cirka 184 MSEK med dagens valutakurs och befintliga derivatavtal. Det vill säga en nettoökning av aktuell intjäningsförmåga med 16 MSEK motsvarande 0,08 SEK per aktie. Med detta scenario blir intjäning per aktie, allt annat lika, cirka 8,00 SEK.

	<b>1 oktober 2022</b>
<b>MSEK</b>	
Hyresvärde	3 427
Vakansvärde	-261
<b>Hyresintäkter enligt hyreskontrakt</b>	<b>3 166</b>
Fastighetskostnader	-903
Fastighetsadministration	-119
<b>Driftnetto</b>	<b>2 143</b>
Centraladministration	-114
Andel i joint ventures resultat	226
Finansiella kostnader	-742
<i>varav tomträttsavgälder</i>	-16
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 513</b>
Intjäning per aktie, SEK	7,92
Intjäning med avdrag för ränta på hybridobligation per aktie, SEK	7,68

### NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	<b>30 sep 2022</b>
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	41 525
	<b>1 okt 2022</b>
Hyresvärde, MSEK	3 427
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 011
Antal fastigheter på balansdagen	502
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1
Hyreskontraktens återstående löptid, år	3,7
Överskottsgrad, %	67,7
Direktavkastning, %	5,2

### INTJÄNINGSFÖRMÅGA



## ANDELAR I JOINT VENTURES

Förutom den helägda portföljen äger Nyfosa andelar i andra fastighetsbolag. Andelarna bidrog med 18,98 SEK per aktie (15,26) 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.

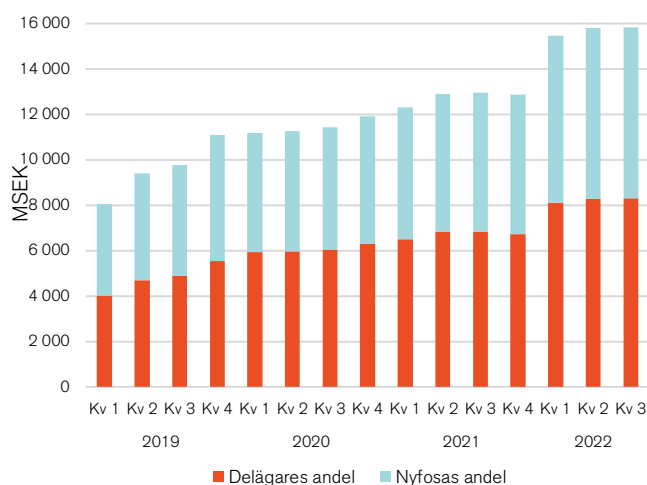
### SÖDERPORT

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–sep		Samfosa Jan–sep
	2022	2021	2022
Hysesintäkter	673	643	79
Förvaltningsresultat	381	383	16
Värdeförändring fastigheter och derivat	1 114	860	148
Resultat	1 188	1 236	129
<i>varav Nyfosas andel</i>	<i>552</i>	<i>594</i>	<i>64</i>
	<b>30 sep</b>	<b>30 sep</b>	<b>30 sep</b>
Genomsnittlig återstående avtalslängd, år	4,2	4,7	5,0
Uthyrningsbar yta, tkvm	769	784	97
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	98	94
Hysesvärde	980	919	107
Förvaltningsfastigheter	14 303	12 960	1 541
Likvida medel	317	138	35
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 633	4 959	277
<i>varav Nyfosas andel</i>	<i>2 817</i>	<i>2 310</i>	<i>138</i>
Räntebärande skulder	6 962	6 629	1 214
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 463	1 061	30
Derivatskuld, netto	-153	147	0
	<b>30 sep</b>	<b>30 sep</b>	<b>30 sep</b>
<b>Andelar i joint ventures</b>	<b>30 sep</b>	<b>30 sep</b>	<b>30 sep</b>
Redovisat värde vid årets ingång	2 490	1 916	0
Erhållen utdelning	-225	-200	0
Andel i joint ventures resultat	552	594	64
Anskaffning under året	0	0	77
Omräkningseffekt valuta	0	0	-3
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>2 817</b>	<b>2 310</b>	<b>138</b>

## 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 19 238 MSEK, varav hybridobligationslån uppgick till 800 MSEK.

Räntebärande lån från kredit- och kapitalmarknad uppgick till 23 676 MSEK inklusive periodiserade uppläggningsavgifter, varav banklån med fastigheter som ställd säkerhet utgjorde 93 procent, motsvarande 22 200 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.

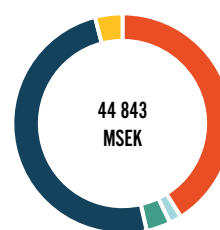
Den totala nettobelåningsgraden mot fastigheterna var 55,2 procent (56,5). För att understödja likviditet och tillväxt har bolaget fyra i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Det totala utrymmet i dessa så kallade revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 3 319 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 659 MSEK av det totala beviljade beloppet om 1 155 MSEK mot säkerhet i befintliga fastigheter. För att nyttja resterande 2 163 MSEK inom ramen tas säkerhet ut i förvärvade fastigheter. Utöver de revolverande krediterna har bolaget outnyttjade checkkrediter hos bank uppgående till 200 MSEK.

### Nyckeltal räntebärande skulder, 30 september 2022

	30 sep		31 dec
	2022	2021	2021
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,3	1,2
Genomsnittlig ränta <sup>1</sup> , %	2,8	1,9	1,9
Genomsnittlig återstående räntebindning, år	1,0	1,2	1,0
Genomsnittlig återstående kapitalbindning, år	3,2	2,4	2,5
Räntesäkrad andel av skulderna, %	42	47	45
Genomsnittligt räntetak, %	1,56	-	-
Genomsnittlig ränteswap, %	1,57	-	-
Verkligt värde på derivat, MSEK	364	5	22

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

### FINANSIERINGSKÄLLOR



- Eget kapital exkl hybridobligation
- Hybridobligation
- Grön obligation
- Banklån
- Övriga skulder

### Tillgänglig likviditet, 30 september 2022

MSEK	30 sep		31 dec
	2022	2021	2021
Likvida medel	751	553	534
Outnyttjad revolverande kredit <sup>1</sup>	496	0	676
Outnyttjad checkkredit	200	200	200
<b>Summa</b>	<b>1 447</b>	<b>753</b>	<b>1 410</b>

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 september 2022

MSEK	Ram	Beviljat belopp	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
Totalt	3 319	1 155	659	496



### Räntebärande skulder

Räntebärande lån från kredit- och kapitalmarknad uppgick till 23 676 MSEK inklusive periodiserade uppläggningsavgifter, varav banklån utgjorde 22 200 MSEK och icke-säkerställda obligationslån 1 600 MSEK.

Under kvartalet nyttjades revolverande kreditfaciliteter om 304 MSEK för löpande hantering av likviditet. I samband med frånträden uppgick amorteringar på befintliga banklån till 211 MSEK och löpande amorteringar gjordes med 70 MSEK.

Tidigare i perioden upptogs nya banklån i Finland om 2 188 MSEK i samband med tillträden av fastigheter. Samtliga skulder med korta förfall hanterades i perioden, motsvarande 4 993 MSEK, varav 873 MSEK utgjorde obligationslån, 3 038 MSEK utgjorde banklån och 1 082 MSEK nyttjad kreditfacilitet som delvis ersattes av ett tidsbundet lån med längre löptid. Gröna obligationslån om 600 MSEK emitterades. I samband med frånträden uppgick amorteringar på befintliga banklån till totalt 583 MSEK i perioden.

I låneportföljen är det första kommande låneförfallet att hantera i november 2023, vilket är ett säkerställt banklån i Sverige om 833 MSEK. Obligationslån om 1 100 MSEK förfaller i april 2024 och resterande 500 MSEK i januari 2025.

### Periodens förändring i räntebärande skulder

MSEK	Jan–sep		Helår
	2022	2021	2021
Räntebärande skulder vid årets ingång	21 045	17 055	17 055
Upptagna banklån	9 349	5 676	6 902
Amortering av banklån	-6 648	-3 046	-3 297
Emitterade obligationslån	600	1 000	1 000
Lösta obligationslån	-873	-628	-628
Förändring upplåningsavgifter	-21	1	-4
Omräkningseffekt valuta	223	4	17
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång</b>	<b>23 676</b>	<b>20 063</b>	<b>21 045</b>

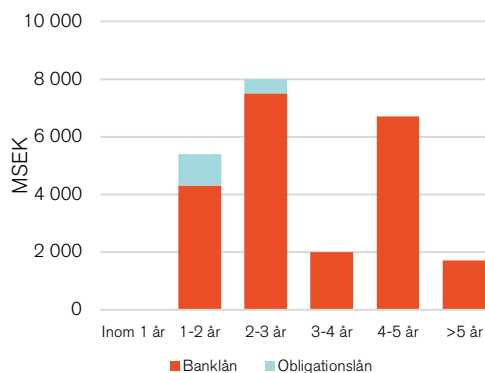
### Kapitalbindning<sup>1</sup>, 30 september 2022

År	MSEK	Andel, %
Inom ett år	0	0
1–2 år	5 401 <sup>2</sup>	23
2–3 år	7 998 <sup>3</sup>	34
3–4 år	1 999	8
4–5 år	6 700	28
>5 år	1 703	7
<b>Totalt</b>	<b>23 800</b>	<b>100</b>

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

2. Banklån om 833 MSEK förfaller under 2023, obligationslån om 1 100 MSEK förfaller i april 2024. Resterande skuld avser banklån med förfall under 2024.

3. 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. Återstående löptid på ingångna derivatavtal är på balansdagen 2,4 år. 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. Av Nyfosas totala skuldvolym har 8 991 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 1 099 MSEK. Under dessa derivat betalar Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 1,57 procent, vilket innebär att den högre räntekostnaden direkt fått genomslag i resultatet. Den 30 september 2022 var 42 procent av den totala skuldportföljen säkrad med ett räntetak eller swap.

**Kapital- och räntebindning<sup>1</sup>, 30 september 2022**

År	Kapitalbindning, MSEK	Ränteswap, MSEK	Räntetak, MSEK	Räntesäkrade skulder, MSEK	Andel av skulder, %
Inom ett år	0	0	1 576	1 576	7
1–2 år	5 401	0	2 022	2 022	8
2–3 år	7 998	0	4 328	4 328	18
3–4 år	1 999	0	1 065	1 065	4
4–5 år	6 700	1 099	0	1 099	5
>5 år	1 703	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>23 800</b>	<b>1 099</b>	<b>8 991</b>	<b>10 091</b>	<b>42</b>

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 2,8 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 184 MSEK i högre räntekostnad, givet befintliga derivatavtal. En ökning av räntan med 2,0 procentenheter belastar resultatet med 336 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 sep, 2022
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/-2 %-enheter	+336/-189
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/-1 %-enhet	+184/-182
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/-1 %-enhet	+/-238
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	+/-127

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 annan valuta är omräknade till svenska kronor. Omräkningsdifferenser kan ha en väsentlig effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och verksamhetsresultat. Valutarisken hanteras genom att förvärv av fastigheter i euro och norska kronor 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 och fordringar på joint ventures i norska kronor. Omräkningseffekter för utlandsverksamhet redovisas under rubriken Övrigt totalresultat. Övriga valutakurseffekter redovisas i resultaträkningen. Nettotillgångar i utländsk valuta uppgick till 343 MEUR och kapitalandel i joint ventures inklusive fordringar på joint ventures till 160 MNOK per 30 september 2022.

**Känslighetsanalys**

Resultateffekt vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring	30 sep, 2022
SEK/EUR	+/-10 %	+/-375
SEK/NOK	+/-10 %	+/-17

**ORGANISATION**

Nyfosas organisation består av 87 personer, varav 47 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.

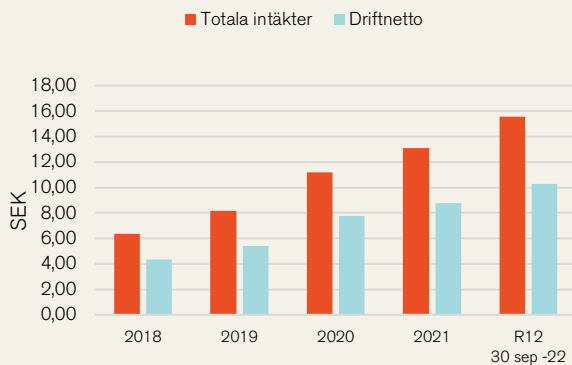
## NYCKELTAL

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.

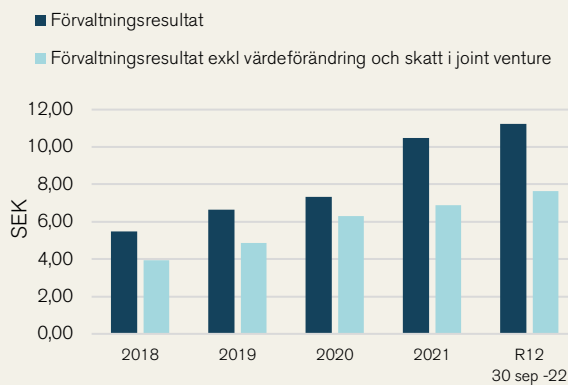
	Okt 2021- sep 2022 <sup>1</sup>	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Intäkter, MSEK	2 976	2 459	2 035	1 370	1 064
Fastighetskostnader, MSEK	-889	-717	-557	-415	-300
Fastighetsadministration, MSEK	-124	-91	-63	-50	-37
Driftnetto, MSEK	1 963	1 651	1 415	905	728
Överskottsgrad, %	66,0	67,1	69,5	66,0	68,4
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	41 525	37 147	29 411	19 602	15 582
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>					
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	11,22	10,46	7,34	6,63	5,47
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändringar och skatt i joint ventures per aktie, SEK	7,64	6,90	6,31	4,85	3,94
Utdelningsgrundande kassaflöde, per aktie, SEK	8,36	7,64	6,90	4,73	4,21
Resultat per aktie före utspädning, SEK	18,83	16,52	12,24	8,24	9,63
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	18,79	16,49	12,25	8,24	9,63
Substansvärde (EPRA NRV) per aktie på balansdagen, SEK	106,26	95,93	79,91	65,37	55,36
Substansvärde (EPRA NTA) per aktie på balansdagen, SEK	98,33	89,76	75,33	60,11	-
Substansvärde (EPRA NDV)/Eget kapital per aktie på balansdagen, SEK	96,52	86,04	72,27	58,32	50,03
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Avkastning på eget kapital, %	20,8	20,4	19,3	15,2	27,2
Soliditet på balansdagen, %	41,5	42,4	41,8	44,1	48,3
Belåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	57,0	56,7	58,0	57,6	52,9
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	55,2	55,2	56,9	54,6	51,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,4	3,8	4,2	4,9

1. Rullande tolv månader.

### INTÄKTER OCH DRIFNETTO PER AKTIE



### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



**AVSTÄMNING AV NYCKELTAL**

	Okt 2021- sep 2022 <sup>1</sup>	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b>					
Förvaltningsresultat, MSEK	2 178	1 973	1 334	1 112	918
Ränta på hybridobligation, MSEK	-35	-4	0	0	0
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	191	188	182	168	168
<b>Förvaltningsresultat per aktie, SEK</b>	<b>11,22</b>	<b>10,46</b>	<b>7,34</b>	<b>6,63</b>	<b>5,47</b>
Resultatandel från joint ventures, MSEK	-927	-888	-404	-491	-412
Förvaltningsresultat från joint ventures, MSEK	244	219	217	194	155
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	191	188	182	168	168
<b>Förvaltningsresultat exkl. omvärdering och skatt i joint ventures per aktie, SEK</b>	<b>7,64</b>	<b>6,90</b>	<b>6,31</b>	<b>4,85</b>	<b>3,94</b>

	Okt 2021- sep 2022 <sup>1</sup>	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
<b>Utdelningsgrundande kassaflöde</b>					
Förvaltningsresultat, MSEK	2 178	1 973	1 334	1 112	918
Avskrivningar på inventarier, MSEK	1	1	1	0	0
Periodiserad uppläggningsavgift på låneskulder, MSEK	69	48	35	0	0
Resultatandel från joint ventures, MSEK	-927	-888	-404	-491	-412
Erhållen utdelning från joint ventures, MSEK	357	332	300	200	200
Betald inkomstskatt, MSEK	-54	-29	-11	-27	0
Betald ränta hybridobligationer, MSEK	-25	0	0	0	0
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	191	188	182	168	168
<b>Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK</b>	<b>8,36</b>	<b>7,64</b>	<b>6,90</b>	<b>4,73</b>	<b>4,21</b>

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 sep 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019	31 dec 2018
<b>Substansvärde</b>					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	19 238	17 236	13 333	9 781	8 392
Hybridobligationslån, MSEK	-800	-800	0	0	0
Uppskjuten skatt, MSEK	1 555	1 252	760	627	452
Derivat, MSEK	-364	-22	-3	-2	-9
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	746	596	544	454	339
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	-76	62	110	104	111
Antal aktier, miljontal	191	191	185	168	168
<b>Substansvärde EPRA NRV (net reinstatement value) per aktie, SEK</b>	<b>106,26</b>	<b>95,93</b>	<b>79,91</b>	<b>65,37</b>	<b>55,36</b>
Bedömd verklig uppskjuten skatt, MSEK <sup>1</sup>	-886	-711	-419	-529	-
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK <sup>1</sup>	-630	-470	-425	-354	-
<b>Substansvärde EPRA NTA (net tangible assets) per aktie, SEK</b>	<b>98,33</b>	<b>89,76</b>	<b>75,33</b>	<b>60,11</b>	<b>-</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	19 238	17 236	13 333	9 781	8 392
Hybridobligationslån, MSEK	-800	-800	0	0	0
Antal aktier, miljontal	191	191	185	168	168
<b>EPRA NDV (net disposal value), eget kapital per aktie, SEK</b>	<b>96,52</b>	<b>86,04</b>	<b>72,27</b>	<b>58,32</b>	<b>50,03</b>

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.

<b>Avkastning på eget kapital</b>	<b>Okt 2021- sep 2022<sup>1</sup></b>	<b>Jan-dec 2021</b>	<b>Jan-dec 2020</b>	<b>Jan-dec 2019</b>	<b>Jan-dec 2018</b>
Resultat efter skatt, MSEK	3 637	3 112	2 225	1 382	1 615
Ränta på hybridobligation, MSEK	-35	-4	0	0	0
Genomsnittligt eget kapital, MSEK	17 309	15 285	11 557	9 087	5 935
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>20,8</b>	<b>20,4</b>	<b>19,3</b>	<b>15,2</b>	<b>27,2</b>

1. Rullande tolv månader

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

<b>Soliditet</b>	<b>30 sep 2022</b>	<b>31 dec 2021</b>	<b>31 dec 2020</b>	<b>31 dec 2019</b>	<b>31 dec 2018</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	19 238	17 236	13 333	9 781	8 392
Totala tillgångar, MSEK	46 323	40 626	31 907	22 201	17 355
<b>Soliditet, %</b>	<b>41,5</b>	<b>42,4</b>	<b>41,8</b>	<b>44,1</b>	<b>48,3</b>

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.

<b>Belåningsgrad och nettobelåningsgrad</b>	<b>30 sep 2022</b>	<b>31 dec 2021</b>	<b>31 dec 2020</b>	<b>31 dec 2019</b>	<b>31 dec 2018</b>
Räntebärande skulder, MSEK	23 676	21 045	17 055	11 282	8 240
Fastighetsvärde, MSEK	41 525	37 147	29 411	19 602	15 582
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>57,0</b>	<b>56,7</b>	<b>58,0</b>	<b>57,6</b>	<b>52,9</b>
Likvida medel, MSEK	751	534	312	588	192
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>55,2</b>	<b>55,2</b>	<b>56,9</b>	<b>54,6</b>	<b>51,6</b>

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.

<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>Okt 2021- sep 2022<sup>1</sup></b>	<b>Jan-dec 2021</b>	<b>Jan-dec 2020</b>	<b>Jan-dec 2019</b>	<b>Jan-dec 2018</b>
Förvaltningsresultat, MSEK	2 178	1 973	1 334	1 112	918
Resultatandel i joint venture, MSEK	927	888	404	491	412
Avskrivningar på inventarier, MSEK	-1	-1	-1	0	0
Finansiella intäkter och kostnader, MSEK	-571	-443	-327	-195	-131
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>	<b>3,8</b>	<b>4,2</b>	<b>4,9</b>

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 september 2022, uppgick det volymviktade medelpriset till 63,61 SEK, vilket motsvarade ett totalt börsvärde på cirka 12 150 MSEK. Nyfosa hade 17 642 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 79 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

Ägarförteckning	Antal aktier	Andel av	
		Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	40 673 224	21,3	21,3
Länsförsäkringar Fonder	17 878 724	9,4	9,4
Swedbank Robur Fonder	11 713 411	6,1	6,1
Handelsbanken Fonder	9 362 217	4,9	4,9
Lannebo Fonder	7 981 566	4,2	4,2
SEB Fonder	7 782 537	4,1	4,1
Vanguard	7 243 248	3,8	3,8
BlackRock	6 648 048	3,5	3,5
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	4 880 014	2,6	2,6
Jens Engwall	4 853 411	2,5	2,5
Övriga	72 006 413	37,7	37,7
<b>Summa</b>	<b>191 022 813</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### ÅRSSTÄMMA 2023

Nyfosas årsstämma för 2023 kommer att hållas i Stockholm den 25 april 2023.

### 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 20 oktober 2022

Nyfosa AB (org. nr 559131–0833)

**Stina Lindh Hök**

VD

#### FINANSIELL KALENDER

<b>Bokslutskommuniké</b> Januari–december 2022	16 februari 2023
<b>Delårsrapport</b> Januari–mars 2023	25 april 2023
<b>Årsstämma 2023</b>	25 april 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 information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 oktober 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](http://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 samtliga fastigheter 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 13,2 procent (13,1). 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 reavinsten 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 14 877 MSEK i koncernen.

<b>Avstämning effektiv skatt, MSEK</b>	%	
Resultat före skatt		2 969
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6	-612
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	0,9	27
Resultat från andelar i joint ventures	4,3	127
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,8	25
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	1,4	41
Övrigt	0,0	-1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-13,2</b>	<b>-393</b>

**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.

Styrelsen lämnade under kvartalet ett erbjudande om återköp av samtliga utestående teckningsoptioner i optionsprogrammet 2019/2023 mot ett marknadsmässigt kontant vederlag om 13,96 SEK per option. Innehavare som inte valde att acceptera erbjudandet kvarstår i programmet till oförändrade villkor.

Återköpet omfattade 1 064 300 optioner och gjordes till en total likvid om 14 MSEK, vilket kommer att utbetalas i oktober 2022.

Utspädningen från befintliga optionsprogram uppgick för perioden till 0,2 procent.

<b>Avstämning optioner</b>	<b>LTIP2019 30 sep 2022</b>	<b>LTIP2021 (I) 30 sep 2022</b>	<b>LTIP2021 (II) 30 sep 2022</b>	<b>LTIP2022 30 sep 2022</b>
Utestående optioner årets ingång	1 304 300	325 241	325 241	-
Tecknade optioner	0	-	-	422 150
Förverkade optioner	-1 064 300	-	-	-
Nyttjade optioner	0	-	-	-
<b>Utestående optioner periodens slut</b>	<b>240 000</b>	<b>325 241</b>	<b>325 241</b>	<b>422 150</b>

**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.

<b>Verkligt värde, MSEK</b>	<b>30 sep</b>		<b>31 dec</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>
Derivat med positivt värde	364	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 september 2022 fordringar på joint ventures om 29 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 HÄNDELSE EFTER DELÅRSPERIODENS UTGÅNG**

Nyfosa har i tre transaktioner förvärvat åtta fastigheter belägna i Västervik, Halmstad och finska Åbo. Det totala förvärvspriset uppgår till 411 MSEK och sammanlagt årligt hyresvärde är 38 MSEK. De förvärvade fastigheterna har en total yta om cirka 37 tusen kvadratmeter där cirka 7 tusen kvadratmeter utgörs av kontor i centrala Västervik och resterande yta av lager och industri i etablerade industriområden i Halmstad och Åbo. Den genomsnittliga återstående avtalstiden är 3,6 år och uthyrningsgraden uppgår till 97,6 procent. De största hyresgästerna är Försäkringskassan, Socialkontoret och Region Halland. Fastigheterna i Halmstad tillträdde den 30 september och övriga planeras tillträdas under fjärde kvartalet 2022.

# 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 41,5 MDSEK. Vidare äger bolaget, via dotterbolag, 50 procent av andelarna i Söderport och Samfosa, som indirekt äger fastigheter för 15,8 MDSEK.

## RESULTATRÄKNING

MSEK	Jul-sep		Jan-sep		Helår
	2022	2021	2022	2021	2021
Nettoomsättning	27	24	89	72	102
Personalkostnader	-22	-20	-72	-72	-97
Övriga externa kostnader	-10	-10	-40	-34	-48
Avskrivningar	0	0	0	0	0
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-5</b>	<b>-6</b>	<b>-24</b>	<b>-34</b>	<b>-43</b>
Resultat från andelar i joint ventures	0	0	0	1 288	1 288
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0	874
Ränteintäkter och liknande resultatposter	43	31	106	92	125
Räntekostnader och liknande resultatposter	-25	-17	-66	-60	-82
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>16</b>	<b>1 286</b>	<b>2 161</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Avsättning till periodiseringsfond	0	0	0	0	0
Lämnade/erhållna koncernbidrag	0	0	0	0	67
<b>Resultat före skatt</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>1 286</b>	<b>2 228</b>
Skatt	0	0	0	0	-5
<b>Resultat</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>1 286</b>	<b>2 223</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

## BALANSRÄKNING

MSEK	30 sep		31 dec
	2022	2021	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Andelar i joint ventures	0	0	-
Fordringar hos koncernföretag	5 277	5 377	5 277
Uppskjuten skattefordran	0	1	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 277</b>	<b>5 377</b>	<b>5 277</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	14 318	9 230	11 790
Övriga kortfristiga fordringar	20	18	10
Kassa och bank	284	104	280
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>14 622</b>	<b>9 352</b>	<b>12 080</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 899</b>	<b>14 730</b>	<b>17 357</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	96	96	96
Fritt eget kapital	10 617	9 640	11 368
<b>Eget kapital</b>	<b>10 713</b>	<b>9 735</b>	<b>11 464</b>
Obeskattade reserver	0	0	0
Obligationslån	1 589	989	991
Övriga långfristiga skulder	7	4	4
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 596</b>	<b>993</b>	<b>995</b>
Obligationslån	0	873	873
Skulder till koncernföretag	7 147	2 784	3 827
Övriga kortfristiga skulder	443	345	197
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 590</b>	<b>4 002</b>	<b>4 897</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>9 186</b>	<b>4 995</b>	<b>5 893</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>19 899</b>	<b>14 730</b>	<b>17 357</b>

# GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Nyfosa AB (publ)  
Org. Nr 559131-0833

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Nyfosa AB (publ) per den 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 20 oktober 2022

KPMG AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

## ORDLISTA

<b>Avkastning på eget kapital</b>	<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>
<b>Belåningsgrad fastigheter*</b>	<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>
<b>Direktavkastning*</b>	<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>
<b>Driftnetto*</b>	<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>
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>	<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>
<b>Fastighet</b>	Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.
<b>Fastighetsvärde</b>	<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>
<b>Förvaltningsresultat*</b>	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.
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b>	Förvaltningsresultat efter avdrag för ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.
<b>Hyresintäkt</b>	Debiterade hyror jämte tillägg som ersättning för värme och fastighetsskatt.
<b>Hyresvärde</b>	<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>

<b>Nettobelåningsgrad fastigheter*</b>	<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>
<b>Nettouthyrning</b>	Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.
<b>Resultat per aktie</b>	Resultat efter skatt efter avdrag för ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.
<b>Revolverande kreditfacilitet</b>	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.
<b>Räntetak</b>	Ett räntesäkringsinstrument där långgivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken.
<b>Räntetäckningsgrad*</b>	<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>
<b>Skuldsättningsgrad*</b>	<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>
<b>Soliditet*</b>	<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>
<b>Substansvärde (EPRA NRV)*</b>	<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>
<b>Substansvärde (EPRA NTA)*</b>	<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>
<b>Substansvärde (EPRA NDV)*</b>	<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>
<b>Utdelningsgrundande kassaflöde*</b>	<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>

<b>Uthyrningsbar yta</b>	Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut. Syfte: Visar på den totala area som bolaget har möjlighet att hyra ut.
<b>Vakanshyra</b>	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor. Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.
<b>Överskottsgrad*</b>	Periodens driftnetto i relation till periodens totala intäkter. Syfte: Överskottsgraden visar hur stor del av intjänad krona som bolaget får behålla. Nyckeltalet är ett effektivitetsmått jämförbart över tid men också mellan fastighetsbolag.

---

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

## NYFOSA

Telefon: +46 8 406 64 00  
[www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se)

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