

NYFOSA

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2023

PERIODEN

Januari–september 2023

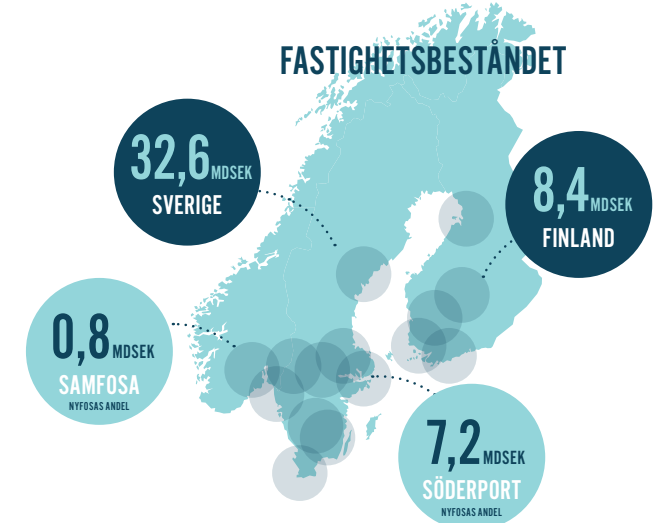
- Intäkterna ökade med 16 procent till 2 672 MSEK (2 304).
- Driftnettot ökade med 20 procent till 1 812 MSEK (1 517), motsvarande 9,49 SEK per aktie (7,94).
- Förvaltningsresultatet minskade med 18 procent till 946 MSEK (1 149), motsvarande 4,71 SEK per aktie (5,85).
- Värdeförändringar från fastigheter påverkade resultatet med -754 MSEK (1 052).
- Periodens resultat uppgick till 49 MSEK (2 576). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till 0,01 SEK per aktie före utspädning (13,30) och 0,01 SEK per aktie efter utspädning (13,27).
- Utdelningsgrundande kassaflöde minskade med 22 procent till 907 MSEK (1 164), motsvarande 4,75 SEK per aktie (6,09).

KVARTALET

Juli–september 2023

- Intäkterna ökade med 11 procent till 886 MSEK (799).
- Driftnettot ökade med 20 procent till 651 MSEK (544), motsvarande 3,41 SEK per aktie (2,84).
- Förvaltningsresultatet minskade med 16 procent till 325 MSEK (386), motsvarande 1,61 SEK per aktie (1,96).
- Värdeförändringar från fastigheter påverkade resultatet med -33 MSEK (-161).
- Kvartalets resultat uppgick till 140 MSEK (271). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till 0,70 SEK per aktie (1,34) före och efter utspädning.
- Utdelningsgrundande kassaflöde minskade med 16 procent till 273 MSEK (326), motsvarande 1,43 SEK per aktie (1,71).

FASTIGHETSBESTÅNDET



Fastighetsvärde inkl. Nyfosas andel i joint venture var 49,0 MDSEK den 30 september 2023.

VISION

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.

-19 MSEK

NETTOUTHYRNING
JAN-SEP 2023

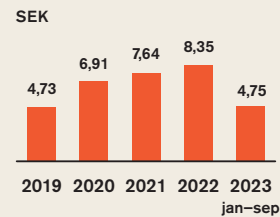
+16 %

TILLVÄXT INTÄKTER
JAN-SEP 2023

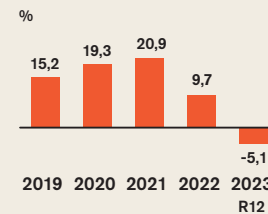
+20 %

TILLVÄXT DRIFTNETTO
JAN-SEP 2023

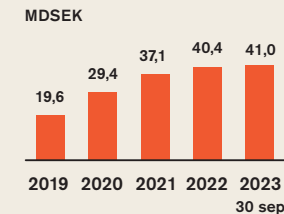
UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE PER AKTIE



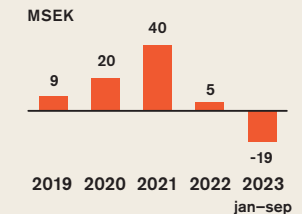
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING



NETTOUTHYRNING



NYCKELTAL I SAMMANDRAG

	Jan–sep		Jul–sep		Rullande	Helår
	2023	2022	2023	2022	12 mån	2022
Intäkter, MSEK	2 672	2 304	886	799	3 520	3 151
Driftnetto, MSEK	1 812	1 517	651	544	2 388	2 092
Överskottsgrad, %	67,8	65,9	73,5	68,1	67,8	66,4
Förvaltningsresultat, MSEK	946	1 149	325	386	1 330	1 533
Periodens resultat, MSEK	49	2 576	140	271	-833	1 694
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	3,6	1,8	2,7	2,2	3,4
Nettoskuld/EBITDA rullande 12 mån, ggr	9,5	10,5	9,5	10,5	9,5	10,2
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	58,4	55,2	58,4	55,2	58,4	57,7
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	907	1 164	273	326	1 337	1 596
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	41 006	41 525	41 006	41 525	41 006	40 446
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, MSEK	18 601	20 299	18 601	20 299	18 601	19 250
Nyckeltal per aktie						
Förvaltningsresultat, SEK	4,71	5,85	1,61	1,96	6,66	7,80
Utdelningsgrundande kassaflöde, SEK	4,75	6,09	1,43	1,71	7,01	8,35
Resultat efter utspädning, SEK	0,01	13,27	0,70	1,34	-4,66	8,61
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, SEK	97,38	106,26	97,38	106,26	97,38	100,78

Definition av nyckeltal återfinns på sidorna 34-35. Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns sidorna 31-33.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I september meddelades att Johan Ericsson avböjer omval som styrelseordförande i Nyfosa AB. Johan Ericsson, som har varit styrelseledamot sedan noteringen 2018 och styrelsens ordförande sedan årsstämman 2019, kvarstår som styrelsens ordförande till årsstämman den 23 april 2024.
- Efter kvartalet avyttrade Nyfosa nio fastigheter i Sverige för 761 MSEK. Fastigheterna hade en uthyrningsbar yta om 58 tusen kvm, huvudsakligen bestående av lokaler för lager och lätt industri. Fastigheterna är belägna i Burlöv, Göteborg, Haninge, Huddinge och Härryda. Årligt hyresvärde beräknades uppgå till 55 MSEK varav 25 procent var vakant. Hyresavtalens genomsnittliga återstående löptid uppgick till 2,8 år. Frånträde genomfördes den 11 oktober 2023.

AVYTTRING AV FASTIGHETER I SVERIGE FÖR 761 MSEK

EFTER PERIODENS SLUT avyttrade Nyfosa nio fastigheter, huvudsakligen bestående av lager och lätt industri. Fastigheternas årliga hyresvärde beräknades uppgå till 55 MSEK, varav 25 procent utgjorde bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Av fastigheterna är två belägna i Burlöv, två i Göteborg, tre i Haninge, en i Huddinge och en i Härryda. Fastigheterna hade en uthyrningsbar yta om 58 tusen kvm och hyresavtalens genomsnittliga återstående avtalstid uppgick till 2,8 år.

Fastigheterna avyttras till en fond som förvaltas av Blackstone. Frånträde genomfördes den 11 oktober 2023.



Nyfosas intäkter stärktes under det tredje kvartalet och driftnettot var det starkaste i bolagets historia. Efter periodens slut har vi genomfört avyttringar om 761 MSEK, vilket var över bokfört värde och bidrog med en orealiserad positiv värdeförändring om 44 MSEK.

Förvaltning

Intäkterna ökade med 11 procent och driftnettot med 20 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Vi noterar en negativ nettouthyrning om -17 MSEK, vilket primärt beror på en större konkurs motsvarande -9 MSEK i hyresvärde i vår fastighet i Kungens Kurva. Glädjande nog var det stor efterfrågan på lokalen som redan är uthyrd igen. Med dagens försämrade konjunkturläge är det positivt att se en fortsatt stabil efterfrågan på våra lokaler.

Finansiering

Efter refinansieringarna under andra och tredje kvartalet om närmare 5,8 MDSEK har vi under de kommande 12 månaderna endast ett obligationsförfall om 275 MSEK i april 2024 att hantera.

Som ett led i att fortsätta utveckla Nyfosa har vi uppdaterat bolagets finanspolicy, vilket bland annat innebär att vi redovisar det nya nyckeltalet nettoskuld i relation till EBITDA som uppgick till 9,5 ggr på balansdagen. Vi har därtill beslutat att skapa en jämnare förfallostruktur för kapital- och räntebindningen. Målsättningen är att på sikt nå en nivå där 75 procent av räntebärande skulder är räntesäkrade jämnt fördelat över en period om 4-5 år. Under kvartalet genomförde vi räntesäkringar för en volym om 1,5 MDSEK, vilket resulterade i att 53 procent av skuldportföljen var räntesäkrad vid periodens utgång.

Räntekostnaderna, med en snittränta om 5,1 procent på balansdagen, fortsatte att påverka intjäningen och kassaflödet negativt. Vi redovisar en intjäningsförmåga om 5,44 SEK per aktie.

Fastighetsvärderingar

Hela fastighetsbeståndet externvärderas varje kvartal. Det vägda direktavkastningskravet i värderingarna fortsatte att stiga under kvartalet från 6,59 procent till 6,65 procent. Driftnettoökningar, färdigställda projekt och försäljningar utgjorde en positiv motvikt till det högre direktavkastningskravet. Värdeförändringarna i kvartalet var marginellt negativa om -33 MSEK.

Marknaden

Efter perioden frånträdde vi nio fastigheter i Sverige för 761 MSEK. Vi sålde över bokfört värde och avyttringen bidrar med en orealiserad positiv värdeförändring om 44 MSEK. Jag är nöjd med att vi i en avvaktande marknad kan genomföra transaktioner som kan skapa värde för både säljare och köpare, och vi fortsätter att utvärdera intressanta affärer.

Omvärlden har inte blivit mindre osäker och jag har stor respekt för rådande situation på fastighetsmarknaden där ränteutvecklingen fortsatt är avgörande för fastighetssektorn. Nyfosa står stadigt med våra kassaflöden. Vi jobbar på och fortsätter göra det som utifrån förutsättningarna skapar mest värde för våra aktieägare.

Stina Lindh Hök, VD

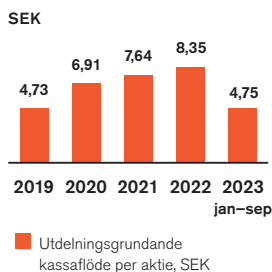
MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

FINANSIELLT MÅL

Tillväxt i kassaflöde per aktie
Årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent över tid.

Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019-2022

+20 %



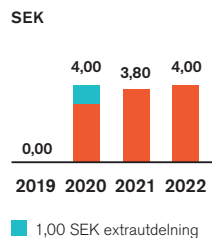
UTDELNING PER AKTIE

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.

Utdelning 2022

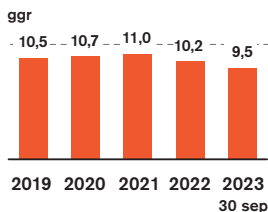
4,00 SEK



FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

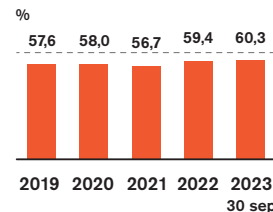
Nettoskuld/EBITDA

Ej över 12 ggr.



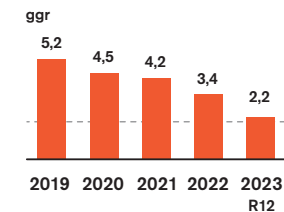
Belåningsgrad

Ej över 65 procent.



Räntetäckningsgrad

Långsiktigt minst 2 ggr.



HÅLLBARHETSMÅL

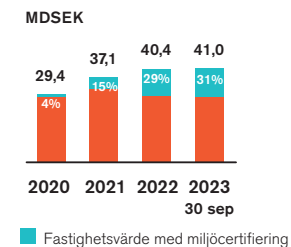
MÅL 2025

Miljöcertifiering

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

Utfall 30 september 2023

Fastigheter med ett värde om 12,8 MDSEK har en miljöcertifiering, motsvarande 31 procent av fastighetsvärdet.

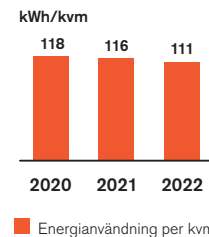


Förbrukningseffektivisering

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

Utfall 2022

Energianvändningen i startportföljen för 2020 uppgick till 118 kWh per kvm. Energianvändningen under 2022 uppgick till 111 kWh per kvm, vilket motsvarar en minskning med 6 procent för den jämförbara fastighetsportföljen¹.



LÅNGSIKTIGT MÅL

Koldioxidutsläpp

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

Utveckling 2022

Koldioxidutsläppen under 2022 i den jämförbara fastighetsportföljen¹ minskade med 43 procent per kvm, jämfört med 2021. Minskningen var främst en effekt av investeringar i förnybar energi samt ett större fokus på energieffektiviseringar.

1) Med jämförbar fastighetsportfölj menas fastigheter som Nyfosa ägt under hela perioden samt jämförelseperioden. Under perioden köpta och sålda fastigheter exkluderas.

Målen avseende förbrukningseffektivisering och koldioxidutsläpp mäts och uppdateras på årlig basis.

RESULTAT

PERIODEN JANUARI–SEPTEMBER 2023

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående räkenskapsår.

Intäkter

Intäkterna ökade med 16 procent till 2 672 MSEK (2 304). Tillväxten beror främst på indexuppräknning av hyresintäkter och en svagare kronkurs mot EUR. Intäkter från jämförbart fastighetsbestånd, justerat för valutakurseffekter, ökade med 144 MSEK, motsvarande 7 procent.

Intäkter, MSEK	Jan–sep	
	2023	2022
Totala intäkter	2 672	2 304
Förvärv och avyttringar	-472	-271
Valutajustering	-24 ¹	–
Summa intäkter jämförbart bestånd	2 175	2 033

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperiod.

Intäkter består av kategorierna hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter genereras av de hyresavtal som tecknats med hyresgäster och inkluderar indexjusteringar samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. 91 procent av hyresintäkterna indexjusteras årligen och majoriteten av indexjusteringarna omfattar hela bashyran och följer KPI eller motsvarande index. Serviceintäkter består av tillägg för el, värme, kyla, vatten, avfallshantering och andra driftskostnader.

Uthyrningsgrad och nettouthyrning

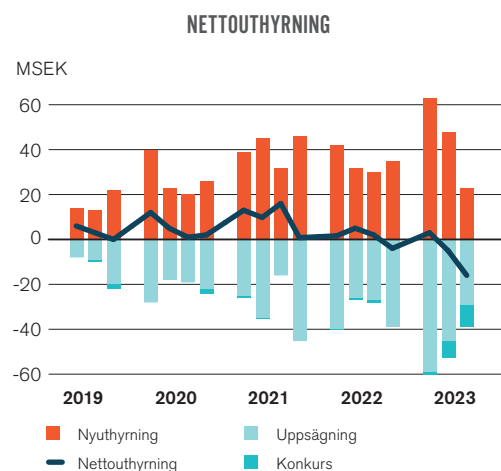
Vid periodens slut uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,6 procent (93,1). Vakansvärdet uppgick till 341 MSEK (261).

Nettouthyrningen var under perioden negativ och uppgick till -19 MSEK (9) med nyuthyrningar om 134 MSEK (104), uppsägningar för avflytt om 133 MSEK (93) och konkurser hos hyresgäster om 19 MSEK (2). Uppsägningar på grund av hyresgästers konkurser var främst hänförligt till en större

konkurs under det tredje kvartalet motsvarande 9 MSEK i hyresintäkt i en fastighet. Efter periodens utgång hyrdes lokalen ut till ny hyresgäst. Generellt var efterfrågan på bolagets lokaler fortsatt stabil.

Förändring vakansvärde, MSEK	Jan–sep 2023	Jan–sep 2022	Jan–dec 2022
Ingående vakansvärde	280	190	190
Förvärvat/avyttrat vakansvärde	-5	28	32
Förändringar i befintlig fastighetsbestånd	60	36	52
Valutajustering	5	6	7
Utgående vakansvärde	341	261	280

Nettouthyrning, MSEK	Jan–sep 2023	Jan–sep 2022	Jan–dec 2022
Nytecknade hyresavtal	134	104	139
Uppsagda hyresavtal för avflytt	-133	-93	-132
Konkurser	-19	-2	-2
Nettouthyrning under perioden	-19	9	5



RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Jan–sep	
	2023	2022
Hyresintäkter	2 429	2 121
Serviceintäkter	242	182
Intäkter	2 672	2 304
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-525	-474
Underhållskostnader	-111	-102
Fastighetsskatt	-125	-114
Fastighetsadministration	-99	-97
Driftnetto	1 812	1 517
Centraladministration	-136	-114
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	8	7
Andel i joint ventures resultat	113	615
- varav förvaltningsresultat	171	187
- varav värdeförändringar	-30	589
- varav skatt	-31	-160
- varav övrigt	3	0
Finansiella intäkter och kostnader	-909	-448
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	888	1 577
- varav Förvaltningsresultat	946	1 149
Värdeförändring fastigheter	-754	1 052
Värdeförändring finansiella instrument	-46	339
Resultat före skatt	89	2 969
Skatt	-39	-393
Periodens resultat	49	2 576

Fastighetskostnader och fastighetsadministration

Av fastighetskostnader utgjorde driftskostnader 525 MSEK (474), underhållskostnader 111 MSEK (102) och fastighets-skatt 125 MSEK (114). Kostnader för fastighetsadministration uppgick till 99 MSEK (97).

Driftskostnaderna ökade med 11 procent. I driftskostnaderna ingår taxebundna kostnader såsom el, vatten och värme. I enlighet med villkoren i en del av hyresavtalen debiteras hyresgästerna de taxebundna kostnaderna för den hyrda lokalen. Debiteringen sker som regel löpande efter en schablon med en senare avstämning och korrigerings mot faktisk förbrukning. Av koncernens totala taxebundna kostnader för perioden debiterades cirka 50 procent till hyresgästerna.

Underhållskostnaderna ökade med 9 procent jämfört med föregående år, vilket främst beror på högre kostnader för löpande reparationer i befintligt fastighetsbestånd.

Kostnaderna för fastighetsadministration, som inkluderar kostnader för uthyrning och personal för den löpande förvaltningen, var i nivå med föregående år.

Driftnetto

Driftnettot ökade med 20 procent till 1 812 MSEK (1 517). Överskottsgraden uppgick till 67,8 procent (65,9).

I jämförbart fastighetsbestånd ökade driftnettot med 8 procent till 1 441 MSEK (1 333) justerat för valutaeffekter. Överskottsgraden uppgick till 66,2 procent (65,6).

Driftnetto jämförbart bestånd, MSEK	Jan-sep	
	2023	2022
Driftnetto	1 812	1 517
Förvärv och avyttringar	-358	-184
Valutajustering	-13 ¹⁾	-
Driftnetto jämförbart bestånd	1 441	1 333

1) Innevarande period omräknad till samma valutakurs som jämförelseperiod.

Centraladministration

Centraladministration innefattar kostnader för koncernledning, koncerngemensamma funktioner, IT, IR, ekonomisk förvaltning och revision och uppgick till 136 MSEK (114), motsvarande 5,1 procent (4,9) av intäkterna.

Resultatandel i joint venture

Andel i joint ventures resultat var 113 MSEK (615), bestående av förvaltningsresultat 171 MSEK (187), värdeförändringar och skatt -61 MSEK (429) och övrigt 3 MSEK (0).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -909 MSEK (-448). Kostnadsökningen förklaras av högre räntenivåer och en högre nettoskuld, vilken uppgick till 23 942 MSEK (22 925) på balansdagen. Den genomsnittliga räntan, exklusive uppläggningskostnader, uppgick på balansdagen till 5,1 procent (2,8).

På balansdagen var 53 procent (42) av skuldportföljen säkrad med räntetak eller ränteswap. Det genomsnittliga räntetaket var 1,6 procent (1,6) och den genomsnittliga ränteswappen var 2,7 procent (1,6). Genomsnittlig återstående löptid på ingångna derivatavtal var på balansdagen 2,1 år (2,4).

Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,0 gånger (3,6) medan räntetäckningsgraden för de senaste tolv månaderna uppgick till 2,2 gånger.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet minskade med 18 procent till 946 MSEK (1 149), motsvarande 4,71 SEK per aktie (5,85). Förändringen beror främst på periodens högre räntenivåer som till viss del vägts upp av indexuppräknings av hyror.

Värdeförändringar

Samtliga fastigheter värderas av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag vid varje kvartalsbokslut, med undantag för de fastigheter som tillträtts eller avyttrats under kvartalet. Dessa fastigheter redovisas till anskaffningskostnad respektive det avtalade försäljningspriset.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till -754 MSEK (1 052).

Efter perioden avyttrade Nyfosa nio fastigheter i Sverige. Fastigheterna värderades på balansdagen till det avtalade försäljningspriset. Frånträde genomfördes den 11 oktober 2023.

Under perioden höjde värderingsföretagen det vägda

direktavkastningskraven i värderingarna till 6,65 procent. Vid föregående värderingstillfälle den 30 juni 2023 uppgick det vägda direktavkastningskravet till 6,59 procent och den 31 december 2022 till 6,39 procent.

Den negativa värderingseffekten hänförlig till högre direktavkastningskrav vägs delvis upp av antaganden om förbättrade framtida driftnetton, färdigställda projekt och försäljningar.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -46 MSEK (339) och avser räntetak och ränteswappar.

Skatt

Skatten för perioden uppgick till -39 MSEK (-393) motsvarande en effektiv skatt på 44,6 procent (13,2). Avvikelsen från moderbolagets nominella skattesats om 20,6 procent beror bland annat på att ej avdragsgilla räntekostnader resulterade i ett högre skattemässigt resultat än det bokförda resultatet i koncernföretagen.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 49 MSEK (2 576). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till 0,01 SEK per aktie (13,27) efter utspädning.

Omräkningsdifferensen från verksamhet som bedrivs i utländsk valuta påverkade övrigt totalresultat med 114 MSEK (212). Posten är hänförlig till bolagets verksamhet i Finland och är ett resultat av att kronan försvagats gentemot euron under perioden.

KVARTALET JULI–SEPTEMBER 2023

Intäkterna ökade med 11 procent till 886 MSEK (799). Driftnettot ökade med 20 procent till 651 MSEK (544). Överskottsgraden under kvartalet var 73,5 procent (68,0). Nettouthyrningen var negativ och uppgick till –17 MSEK (2), där nyuthyrningar gjordes för 23 MSEK (35), uppsägningar för avflytt uppgick till 29 MSEK (29) samt konstaterade konkurser hos hyresgäster uppgick till 11 MSEK (1). Uppsägningar på grund av hyresgästers konkurs under det tredje kvartalet var främst hänförligt till en större konkurs motsvarande 9 MSEK i hyresintäkt i en fastighet. Efter kvartalets utgång hyrdes lokalen ut till ny hyresgäst.

Kostnaden för centraladministration uppgick till 43 MSEK (35). Andelar i joint venture bidrog med en resultatandel om 4 MSEK (53). Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –337 MSEK (–190).

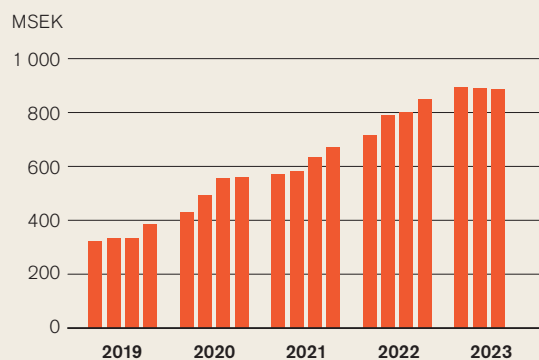
Förvaltningsresultatet minskade med 16 procent till 325 MSEK (386), motsvarande 1,61 SEK per aktie (1,96). Effekten från omvärdering av fastigheter uppgick till –33 MSEK (–161), varav realiserad värdeförändring uppgick till 1 MSEK (90).

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med –63 MSEK (162).

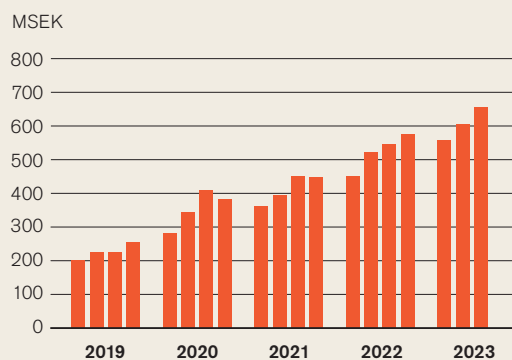
Skattkostnaden uppgick till –41 MSEK (–103). Den effektiva skatten uppgick till 22,7 procent (27,6).

Kvartalets resultat uppgick till 140 MSEK (271). Resultat per aktie, efter avdrag för ränta på hybridobligationer, uppgick till 0,70 SEK per aktie (1,34) efter utspädning.

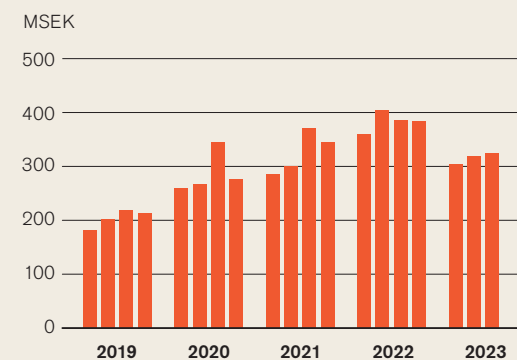
INTÄKTER PER KVARTAL



DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde

Under perioden uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 260 MSEK (1 398), varav erhållen utdelning från andelar i joint venture om 180 MSEK (225).

Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med -1 092 MSEK (-3 037). Tillträden och frånträden av fastigheter, direkt och indirekt via bolag, påverkade kassaflödet med netto -451 MSEK (-2 537). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -586 MSEK (-372). Investeringar i andelar i joint venture uppgick till -54 MSEK (-106).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -82 MSEK (1 843) och är hänförligt till nettoökning av räntebärande skulder om 480 MSEK (2 354) efter avdrag för upplåningskostnader, återköp och nyemission av teckningsoptioner -4 MSEK (4) samt utdelning till aktieägare om -564 MSEK (-506).

Totalt kassaflöde för perioden uppgick till 87 MSEK (204).

	Jan-sep	
Totalt kassaflöde, MSEK	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 260	1 398
- varav utdelningsgrundande kassaflöde	907	1 164
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 092	-3 037
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-81	1 843
Totalt kassaflöde	88	204

Utdelningsgrundande kassaflöde

Det utdelningsgrundande kassaflödet motsvarar kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital och utgår ifrån resultat före skatt justerat för poster som inte är kassaflödespåverkande såsom omvärderingseffekter och resultatandel i joint venture.

Erhållen utdelning från andelar i joint venture, utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare samt betald skatt inkluderas i det utdelningsgrundande kassaflödet.

Tillväxt i kassaflöde per aktie

Bolagets mål är att uppnå en årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent över tid.

Det utdelningsgrundande kassaflödet för perioden uppgick till 4,75 SEK per aktie (6,09).

Genomsnittlig tillväxt per år under perioden 2019-2022 uppgår till 20 procent.

UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE

MSEK	Jan-sep		Jul-sep	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	89	1 577	182	374
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	728	-559	104	-32
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	180	225	-	-
Betald inkomstskatt	-44	-54	-	-
Utbetald ränta på hybridobligationer	-45	-25	-13	-16
Utdelningsgrundande kassaflöde	907	1 164	273	326
- per aktie, SEK	4,75	6,09	1,43	1,71

UTVECKLING UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE

	Jan-sep				
	2023	2022	2021	2020	2019
Utdelningsgrundande kassaflöde från det helägda fastighetsbeståndet, MSEK	727	1 261	1 104	954	593
Erhållen utdelning från andelar i joint venture, MSEK	180	335	332	300	200
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	907	1 596	1 436	1 254	793
- per aktie, SEK	4,75	8,35	7,64	6,91	4,73
Under perioden utbetald utdelning per aktie, SEK	2,95	3,60	3,24	-	-
Andel av utdelningsgrundande kassaflöde som delats ut under perioden, %	62	43	43	-	-

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

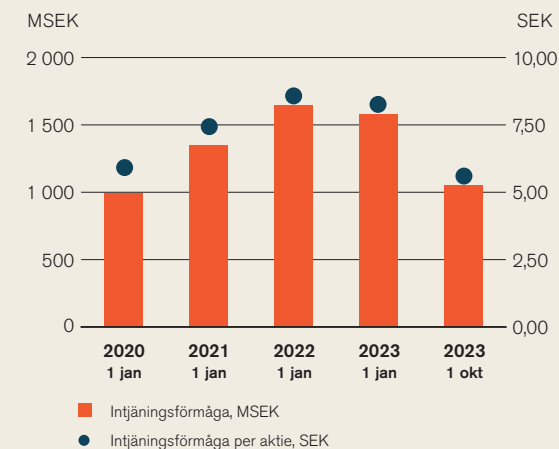
MSEK	1 okt 2023	1 jul 2023
Hyresvärde	3 881	3 881
Vakansvärde	-341	-341
Hyresintäkter	3 540	3 541
Fastighetskostnader	-1 007	-1 002
Fastighetsadministration	-133	-132
Driftnetto	2 401	2 407
Centraladministration	-183	-161
Andel i joint ventures förvaltningsresultat	211	221
Finansiella kostnader	-1 324	-1 193
Förvaltningsresultat	1 106	1 274
Ränta på hybridobligationer	-67	-63
Intjäningsförmåga	1 039	1 212
Intjäningsförmåga per aktie, SEK	5,44	6,34

Intjäningsförmåga presenteras på tolv månadersbasis och är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild vid ett givet datum. Den 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. Intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

Underlag till intjäningsförmågan

- Fastigheter som ägdes på balansdagen är beaktade, avtalade till- och frånträden därefter är ej beaktade, samt;
- hyresvärdet baseras på avtalade hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyresavtal den 1 oktober;
- i vakansvärdet ingår även periodiserade hyresrabatter enligt gällande hyresavtal;
- kostnader för drift (exklusive taxebundna kostnader), underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration baseras på utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid;
- taxebundna kostnader, såsom el, vatten och värme baseras på genomsnittligt utfall de senaste 24 månaderna, justerat för innehavstid,
- kostnader för centraladministration baseras på utfall de senaste 12 månaderna;
- övriga rörelseintäkter och -kostnader har exkluderats ur intjäningsförmågan från och med denna rapport;
- andel i joint ventures förvaltningsresultat beräknas enligt samma metodik som för Nyfosa;
- i bedömningen av intjäningsförmåga ingår inga finansiella intäkter;
- finansiella kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga ränta på balansdagen om 5,1 procent, med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader. I posten ingår även tomträttsavgälder om 18 MSEK;
- ränta på hybridobligationer har beräknats utifrån bolagets ränta på balansdagen om 8,8 procent;
- vid omräkning av den utländska verksamheten har balansdagens växelkurs om 11,49 EUR/SEK respektive 1,02 NOK/SEK använts. För intjäningsförmågan per 1 juli 2023 har växelkurs 11,79 EUR/SEK respektive 1,01 NOK/SEK använts.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA



NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	30 sep 2023	30 jun 2023
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	41 006	41 043
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 024	3 020
Antal fastigheter på balansdagen	513	512
	1 okt 2023	1 jul 2023
Hyresvärde, MSEK	3 881	3 881
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,6	91,7
Hyresavtalens återstående löptid, år	3,5	3,6
Överskottsgrad, %	67,8	68,0
Direktavkastning, %	5,9	5,9
Direktavkastning exkl. fastighetsadmin., %	6,2	6,2

FINANSIERING

Finansieringskällor

Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna och lånefonder samt till mindre andel med hybridobligationer och obligationer emitterade på den svenska kapitalmarknaden.

Eget kapital

På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare till 17 724 MSEK (19 238), varav hybridobligationer utgjorde 763 MSEK (800). Hybridobligationer beskrivs närmare i Not 8 på sid 27.

Räntebärande skulder

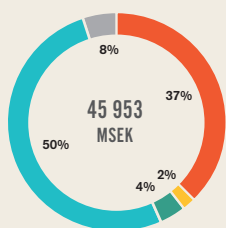
Räntebärande skulder exklusive leasingskulder och periodiserade uppläggningsavgifter uppgick till 24 828 MSEK (23 800), varav säkerställda skulder till banker och lånefonder utgjorde 93 procent (93). Icke säkerställda obligationer uppgick till 1 625 MSEK (1 600) motsvarade 7 procent (7) av totala räntebärande skulder.

Obligationerna är emitterade enligt 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, med utlåtandet Medium Green.

Nettobelåningsgraden i förhållande till fastigheternas redovisade värde uppgick till 58,4 procent (55,2).

FINANSIERINGSKÄLLOR



- Eget kapital exkl. hybridobligationer
- Hybridobligationer
- Gröna obligationer
- Banklån
- Övriga skulder i balansräkningen

NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	30 sep		31 dec
	2023	2022	2022
Säkerställda skulder, MSEK	23 203	22 436	22 433
- varav skulder i EUR, MSEK	4 855	4 477	4 659
Obligationer, MSEK	1 625	1 600	1 600
Belåningsgrad, %	60,3	57,0	59,4
Nettobelåningsgrad, %	58,4	55,2	57,7
Genomsnittlig ränta ¹ , %	5,1	2,8	3,5
Genomsnittlig räntebindning, år	0,9	0,3	1,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,8	2,6	3,2
Räntesäkrad andel av skulderna, %	53	42	42
Genomsnittligt räntetak, %	1,6	1,6	1,6
Genomsnittlig ränteswap, %	2,7	1,6	1,6
Verkligt värde derivat med positivt värde, MSEK	362	364	372
Verkligt värde derivat med negativt värde, MSEK	-8	-	-

1) Räntekostnad exklusive uppläggningskostnader och tomträtsavgälder.

FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	Jan-sep		Helår
	2023	2022	2022
Räntebärande skulder vid periodens ingång	24 033	21 045	21 045
Upptagna banklån	6 068	9 349	9 751
Amortering av banklån	-5 567	-6 648	-6 770
Emitterade obligationer	850	600	600
Återköp obligationer	-825	-873	-873
Förändring upplåningsavgifter	17	-21	-13
Omräkningseffekt valuta	152	223	292
Räntebärande skulder vid periodens utgång	24 728	23 676	24 033

Kreditfaciliteter

För att understödja likviditeten har bolaget fyra i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Utrymmet i dessa revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 2 492 MSEK (3 319). Det innebär att Nyfosa, mot säkerhet i befintliga fastigheter, snabbt kan öka sin upplåning till fasta villkor för att till exempel finansiera förvärv. Efter att ha utnyttjat låneutrymmet har bolaget möjlighet att omförhandla krediten till ett vanligt banklån, varpå den utnyttjade andelen av låneutrymmet ökar. På balansdagen uppgick det beviljade beloppet till 1 402 MSEK (1 155), varav 1 223 MSEK (659) var utnyttjat och 179 MSEK (496) var utnyttjat. För att nyttja resterande 1 090 MSEK (2 163) inom ramen krävs att säkerhet i förvärvade fastigheter ställs.

Utöver revolverande krediter har bolaget utnyttjade checkkrediter uppgående till 200 MSEK (200) hos två banker.

Förändring räntebärande skulder

Under perioden upptogs nya banklån om 6 068 MSEK i samband med tillträden av fastigheter och refinansiering av befintliga skulder. Löpande amortering samt återbetalning av lån i samband med frånträde gjordes med 5 567 MSEK. Bolaget har inget kvarstående refinansieringsbehov under 2023.

Obligationer om 825 MSEK återköptes genom nyemission av gröna obligationer om 850 MSEK. Villkoren för de emitterade gröna icke säkerställda obligationerna är en löptid om tre år och en ränta om STIBOR 3M+550 baspunkter.

På balansdagen hade bolaget obligationer om 1 625 MSEK som förfaller med 275 MSEK i april 2024, 500 MSEK i januari 2025 samt 850 MSEK i april 2026.

REVOLVERANDE KREDITFACILITETER

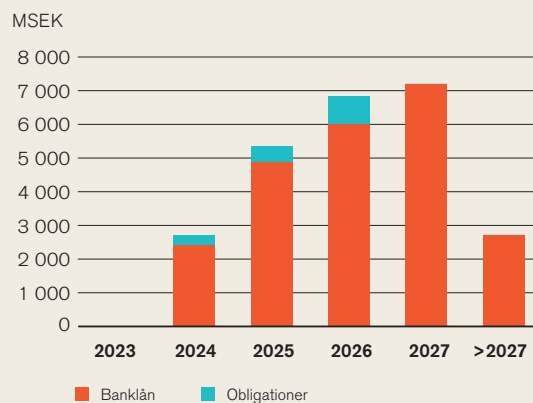
MSEK	30 sep		31 dec
	2023	2022	2022
Ram	2 492	3 319	3 335
Beviljat belopp	1 402	1 155	1 313
– varav utnyttjat belopp	1 223	496	1 048
– varav utnyttjat belopp	179	2 163	265

KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING¹

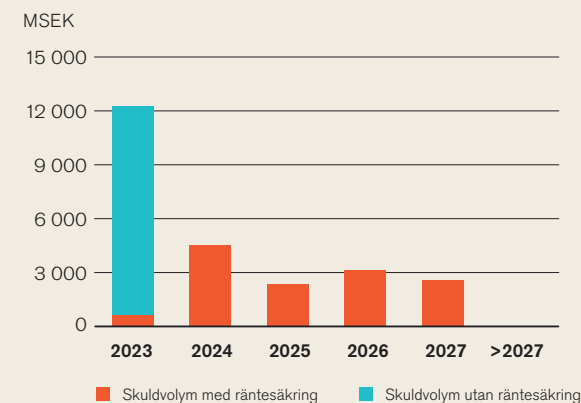
År	Kapitalbindning					Räntebindning					
	Banklån, MSEK	Obligationer, MSEK	Totala räntebärande skulder, MSEK	Andel, %	Outnyttjade krediter, MSEK	Summa tillgängliga krediter, MSEK	Ränteswap, MSEK	Räntetak, MSEK	STIBOR 3M/EURIBOR 6M	Räntebindning, MSEK	Andel, %
2023	–	–	–	–	100	100	–	638	11 593	12 231	49
2024	2 417	275	2 692	11	149	2 842	500	4 008	–	4 508	18
2025	4 868	500	5 368	22	130	5 497	–	2 342	–	2 342	9
2026	6 001	850	6 851	28	–	6 851	2 020	1 121	–	3 142	13
2027	7 200	–	7 200	29	–	7 200	2 606	–	–	2 606	10
>2027	2 717	–	2 717	11	–	2 717	–	–	–	–	–
Totalt	23 203	1 625	24 828	100	379	25 207	5 126	8 109	11 593	24 828	100

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

KAPITALBINDNING 30 september 2023



RÄNTEBINDNING 30 september 2023



Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Exponeringen mot räntehöjningar hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande räntetak och ränteswappar. Den 30 september 2023 var 53 procent (42) av skuldportföljen säkrad med dessa derivat. 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 ränta som inte når upp till räntetaket får däremot fullt genomslag i resultatet. Räntetaken uppgick till nominellt 8 109 MSEK (8 991) och strikenivåerna till 1,5–2,0 procent (1,5–2,0), i genomsnitt 1,6 procent (1,6). Återstående löptid på ingångna derivatavtal var på balansdagen 2,1 år (2,4).

Ränteswappar uppgick till nominellt 5 126 MSEK (1 099), varav 3 152 MSEK hade trätt i kraft på balansdagen. För de aktiva ränteswapparna betalade Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 2,7 procent (1,6).

I känslighetsanalysen framgår att den bedömda effekten på resultatet om STIBOR 3M och EURIBOR 6M ökar med 1,0 procentenhet, är en högre räntekostnad om 126 MSEK (184), givet befintliga derivatavtal. En ökning av marknadsräntorna med 2,0 procentenheter skulle belasta resultatet med 250 MSEK (336), givet befintliga derivatavtal. I båda exemplen medför räntetaken att den höjda räntan inte får fullt genomslag i resultaträkningen.

Finansiella riskbegränsningar

Finansierings- och ränterisken hanteras genom ett antal begränsningar och ramar i bolagets nyligen reviderade finanspolicy med syfte att begränsa bolagets finansiella risk. Ett arbete har påbörjats under kvartalet med att skapa en jämnare förfallostruktur för både kapital- och räntebindning. Den nya strukturen innebär att andelen räntebärande skuld med rörlig

ränta ska vara mindre än 25 procent och resterande del ska räntesäkras med derivatinstrument jämnt fördelat över 4–5 år för att därmed minska ränteexponeringen vid kraftiga ränterörelser. Arbetet innebär en successiv upphandling av ytterligare derivatinstrument. Riskbegränsningarna är bolagets egna och utgör inte covenant i koncernens finansieringsavtal. Bolaget håller sig inom kommunicerade riskbegränsningarna med undantag för andelen räntesäkrad skuld som successivt ska anpassas enligt beskrivningen ovan.

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEEXPONERING

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig ränta, MSEK ³	Förändring	30 sep 2023
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-2 %-enheter	+250/-256
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹	+/-1 %-enhet	+126/-126
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²	+/-1 %-enhet	+248/-248
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	+222/-222

1) Med hänsyn till befintliga derivatavtal.

2) Genomsnittsräntan ökad/minskad med 1 procentenhet. Vid ökning/minskning tas inte hänsyn till eventuella effekter av derivatportföljen.

3) Varje variabel i tabellen nedan 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.

FINANSPOLICY

	Riskbegränsning	30 sep 2023
Finansieringsrisk		
Belåningsgrad, %	<65	60
Icke säkerställd skuld, %	<15	7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	<12,0	9,5
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	2,0
Räntebärande skuld med rörlig ränta, %	<25	47

FASTIGHETSBESTÅNDET

Nyfosa har ett diversifierat fastighetsbestånd som en följd av bolagets fokus på kassaflöde snarare än en specifik fastighetskategori, storlek eller region. Bolaget har ingen begränsning i investeringsstrategin men en prioritering av kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner i Sverige samt i regionsstäder i Finland. Där kan bolaget dra nytta av gynnsamma trender såsom tillväxt i befolkning och utvecklingen av det lokala näringslivet.

Den geografiska bredden i portföljen ger en stor kontaktyta mot potentiella hyresgäster och fastighetsaktörer. Bredden skapar även en god riskspridning samtidigt som fastigheter utanför storstädernas cityområden har relativt låga hyresnivåer och jämn efterfrågan. Med en fastighetsportfölj som innefattar kontor, lager/logistik, industri och handelsfastigheter med inriktning på lågpris och externhandel har Nyfosa en god diversifiering även vad gäller fastighetskategorier.

Vid periodens slut bestod fastighetsbetsbeståndet av 513 fastigheter med ett fastighetsvärde om 41 006 MSEK, ett hyresvärde om 3 881 MSEK och en uthyrningsbar yta om 3 024 tusen kvm. Utöver det helägda fastighetsbeståndet äger Nyfosa 50 procent av fastighetsbolagen Söderport i Sverige och Samfosa i Norge där Nyfosas andel av fastighetsvärdet uppgår till 8,0 MDSEK. Söderports och Samfosas fastigheter ingår inte i sammanställningar och diagram nedan utan presenteras separat på sidan 19.

Fastighetskategorier

Kontor

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

Logistik/lager

Logistik- och lagerfastigheterna är belägna i orter såsom Malmö, Hanninge, Karlstad, Borås, Örebro 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 samt i industriområden nära stadskärnor.

Handel

Handelsfastigheterna är primärt belägna i expansiva och välbesökta externhandelsplatser i attraktiva lägen nära kommunikationer. Dessa handelsplatser ligger främst i Luleå, Borås, Västerås, Värnamo 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 med inriktning på lätt industri är belägna i tillväxtregioner på orter såsom Växjö, Värnamo, Tammerfors, Kuopio och Uleåborg. En betydande del av fastigheterna är belägna i attraktiva industriområden med god tillgång till kommunikationer och med närhet till centralorter. Fastigheterna utgörs till stor del av moderna flexibla byggnader. Hyresgästerna bedriver vanligtvis verksamheter inom tillverkning och service.

Övrigt

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

513 ST
ANTAL
FASTIGHETER

3 024 TKVM
UTHYRNINGSBAR
YTA

13 559 SEK
FASTIGHETSVÄRDE
PER KVM

1 283 SEK
HYRESVÄRDE
PER KVM

91,6 %
EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI OCH REGION

Region/ fastighetskategori	Antal	Yta, tkvm	Värde, MSEK	Investe- ringar i befintliga fastigheter, MSEK	Förvärv /avytt- ningar, MSEK	Hyres- värde, MSEK	Hyres- värde, SEK/ kvm	Ekono- misk uthyr- nings- grad %	Avtals- längd, år
Finland									
Kontor	31	186	4 147	56	13	488	2 632	82,7	1,8
Logistik/Lager	2	15	129	-	-50	13	848	89,7	4,3
Handel	21	110	1 422	34	-	168	1 525	96,5	3,2
Industri	27	155	1 766	23	-46	187	1 207	97,8	5,7
Övrigt	12	66	942	49	-	132	1 986	92,9	4,1
Total Finland	93	532	8 406	162	-83	988	1 857	89,4	3,2
Göteborg									
Kontor	1	8	70	1	-	9	1 099	79,7	2,0
Logistik/Lager	3	35	368	0	-	28	804	90,0	2,2
Handel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Industri	1	1	19	-	-	1	1 067	100,0	10,7
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Göteborg	5	45	457	2	-	39	864	88,0	2,5
Malmö									
Kontor	13	89	1 016	9	-	95	1 066	90,5	3,4
Logistik/Lager	24	103	963	10	203	89	858	89,7	3,1
Handel	4	15	407	-	-	31	2 078	98,7	8,9
Industri	5	15	119	-	-	13	835	95,5	2,4
Övrigt	5	18	347	12	-	28	1 600	98,8	5,9
Total Malmö	51	240	2 851	32	203	255	1 064	92,4	4,3
Mälardalen									
Kontor	23	185	3 061	31	-	271	1 468	90,4	3,0
Logistik/Lager	8	92	773	7	-	59	640	95,5	4,4
Handel	3	41	517	5	-271	51	1 243	94,7	4,4
Industri	7	18	266	-	-31	21	1 139	90,7	3,6
Övrigt	12	100	1 372	11	-	125	1 254	96,1	3,8
Total Mälardalen	53	437	5 989	54	-302	528	1 209	92,7	3,5
Norrlandskusten									
Kontor	30	227	3 864	155	-	317	1 395	89,1	3,6
Logistik/Lager	16	29	213	2	-	23	797	95,1	2,8
Handel	10	67	661	4	-57	65	969	98,6	5,3
Industri	11	64	359	8	-89	51	791	96,7	2,9
Övrigt	3	20	185	-	-	18	935	99,2	2,1
Total Norrlandskusten	70	408	5 282	170	-146	475	1 165	91,9	3,7

Region/ fastighetskategori	Antal	Yta, tkvm	Värde, MSEK	Investe- ringar i befintliga fastigheter, MSEK	Förvärv /avytt- ningar, MSEK	Hyres- värde, MSEK	Hyres- värde, SEK/ kvm	Ekono- misk uthyr- nings- grad %	Avtals- längd, år
Småland									
Kontor	25	104	1 419	15	-164	139	1 331	94,7	4,6
Logistik/Lager	19	136	1 170	5	90	104	764	93,2	4,3
Handel	10	41	319	4	-31	36	887	91,3	3,0
Industri	12	74	483	8	-	53	714	97,0	2,6
Övrigt	4	8	152	1	-	17	2 176	93,6	5,4
Total Småland	70	363	3 542	32	-105	349	961	94,2	4,1
Stockholm									
Kontor	12	89	2 281	24	-	175	1 965	88,8	3,0
Logistik/Lager	15	84	1 203	2	15	96	1 149	85,8	3,9
Handel	5	24	414	2	-	38	1 565	87,0	3,2
Industri	3	3	52	-	107	4	1 484	100,0	2,9
Övrigt	6	33	1 083	4	-	70	2 158	96,2	5,9
Total Stockholm	41	233	5 033	31	122	384	1 651	89,4	3,8
Värmland									
Kontor	25	127	2 359	31	-	210	1 657	96,5	2,5
Logistik/Lager	10	49	410	3	-	40	827	97,8	3,1
Handel	8	27	422	4	-111	37	1 380	95,7	3,2
Industri	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	5	26	435	-	-	37	1 424	90,0	4,1
Total Värmland	48	228	3 626	38	-111	324	1 421	95,8	2,8
Övrigt									
Kontor	22	127	2 085	26	-	185	1 449	94,6	2,7
Logistik/Lager	19	239	1 614	19	119	163	684	84,3	3,0
Handel	20	93	1 319	4	-156	112	1 204	95,9	5,9
Industri	12	46	308	6	-	33	713	97,0	3,1
Övrigt	9	34	493	10	-	46	1 375	94,0	3,6
Total Övrigt	82	539	5 819	65	-38	539	1 001	91,8	3,6
Nyfosa									
Kontor	182	1 143	20 302	348	-150	1 889	1 654	89,4	2,9
Logistik/Lager	116	782	6 842	49	376	616	787	89,5	3,5
Handel	81	419	5 480	56	-626	539	1 287	95,5	4,4
Industri	78	377	3 373	45	-60	362	962	97,0	4,4
Övrigt	56	304	5 009	88	0	474	1 562	94,8	4,3
Total Nyfosa	513	3 024	41 006	586	-461	3 881	1 283	91,6	3,5

Hyresgästsstruktur

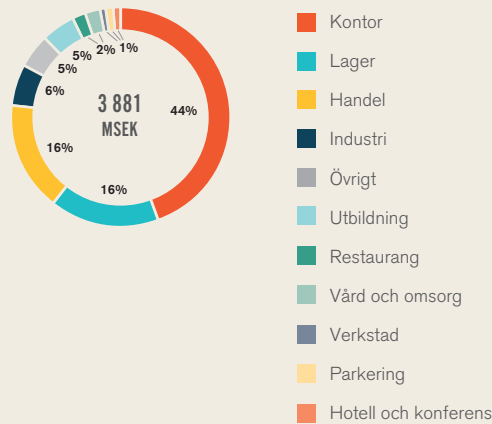
Hyresvärdet den 1 oktober 2023 uppgick till 3 881 MSEK, varav vakanshyra och rabatter uppgick till 341 MSEK. 91 procent av Nyfosas hyresintäkter omfattas av indextillägg. Nyfosa hade 6 522 hyresavtal, varav 2 247 avtal avseende garage och p-platser. Den genomsnittliga avtalslängden uppgick till 3,5 år. I det finska fastighetsbeståndet var avtalslängden 3,2 år. En stor del av hyresintäkterna i det finska beståndet 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 hyresgästsstruktur med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 11 procent av hyresintäkterna och är fördelade på 169 hyresavtal. Bland de största hyresgästerna finns Delta Auto, Transportstyrelsen, Saab, Telia, City Gross, Polismyndigheten, Försäkringskassan, Helsingfors Stad och Arbetsförmedlingen.

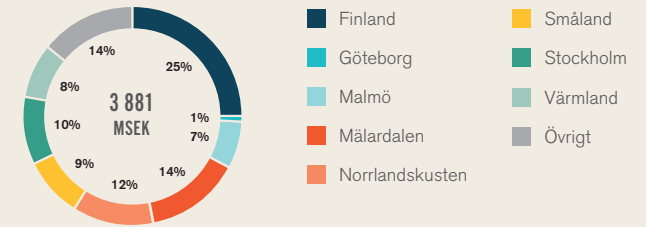
Av de totala hyresintäkterna utgör skattefinansierade hyror 25 procent.

I samband med större ny- och omförhandlade hyresavtal har 15 gröna bilagor tillkommit under perioden och totalt hade Nyfosa 231 gröna bilagor per 1 oktober 2023, motsvarande ett årligt hyresvärde om 378 MSEK. 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.

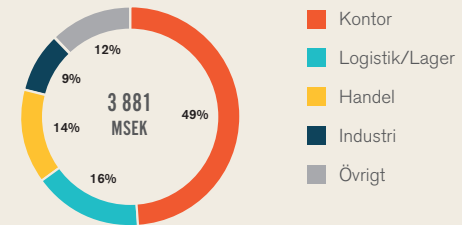
HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



HYRESVÄRDE PER REGION



HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

1 okt 2023

Förfalloår	Antal	Yta, tkvm	Hyres-intäkt, MSEK	Andel, %
2023	334	113	138	4
2024	1 747	477	720	20
2025	806	489	607	17
2026	675	542	639	18
2027	335	279	400	11
>2027	378	709	996	28
Delsumma	4 275	2 609	3 500	99
P-platser och garage	2 247	14	40	1
Summa	6 522	2 623	3 540	100

NYFOSAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

1 okt 2023

	Hyres-intäkt, MSEK	Andel av hyres-intäkter, %	Antal avtal	Genomsnittlig återstående löptid, år
Delta Auto Oy	52	1	12	9,8
Transportstyrelsen	47	1	8	4,8
Saab AB	40	1	10	9,0
Telia Sverige AB	40	1	57	3,4
City Gross Sverige AB	39	1	4	7,4
Polismyndigheten	38	1	26	3,6
Försäkringskassan	37	1	10	3,6
Helsingfors stad	35	1	1	1,1
Arbetsförmedlingen	33	1	31	2,5
Fresk Försäljning AB	33	1	10	8,5
Övriga	3 147	90	6 353	3,3
Total	3 540	100	6 522	3,5

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

JANUARI–SEPTEMBER 2023

Avkastning från fastighetsbeståndet

Direktavkastningen enligt intjäningsförmågan var på balansdagen 5,9 procent (5,2).

Förvärvade fastigheter

Under perioden tillträdde fastigheter om 1 006 MSEK.

I januari tillträdde tre kontorsfastigheter med en yta på 7 tusen kvm, i centrala Västervik.

I slutet av mars tillträdde en portfölj bestående av 13 fastigheter med dagligvaru- och lågprishandel, lager och lätt industri. Förvärvspriset uppgick till 706 MSEK och årligt hyresvärde är 63 MSEK. Fastigheterna som har en uthyrningsbar yta om drygt 50 tusen kvm är fullt uthyrda och genomsnittlig återstående avtalstid uppgår till 4,4 år. Merparten av fastigheterna är belägna där Nyfosa hade närvaro sedan tidigare, i väletablerade lägen bland annat i Eskilstuna, Örebro, Linköping, Gävle och Örnsköldsvik. Bland hyresgästerna finns Dagab Logistik (Willys), Ahlberg Dollarstore, Rusta och ICA.

Under perioden tillträdde även en handelsfastighet i Borås samt en industrifastighet i Borgå i Finland.

Frånträdde fastigheter

I april frånträdde tio fastigheter med lager och lätt industri, i två olika transaktioner. Fastigheterna är belägna i Österåker, Malmö, Helsingborg och Jönköping och hade en uthyrningsbar yta om 55 tusen kvm. Försäljningspriset uppgick till 543 MSEK och det årliga hyresvärdet till 40 MSEK. Uthyrningsgraden uppgick till 100 procent och den genomsnittliga återstående avtalstid var 4,2 år.

Investeringar i befintliga fastigheter

I den befintliga fastighetsportföljen gjordes investeringar om 586 MSEK. Majoriteten av investeringarna avsåg hyresgäst-anpassningar.

De största pågående investeringarna framgår av tabellen nedan. I Mården 11 i Luleå pågår en totalrenovering och anpassning av lokalerna till Luleå kommun som tecknat ett 10-årigt avtal med beräknad inflyttning 2023. I Holmögdad 3 i Malmö pågår en anpassning av ytorna åt Lantmännen, där ett nytt 7-årigt hyresavtal är tecknat. I Plogen 4 i Luleå utförs en större om- och tillbyggnation med anpassning åt befintliga hyresgästen Bravida, där ett nytt längre hyresavtal är tecknat.

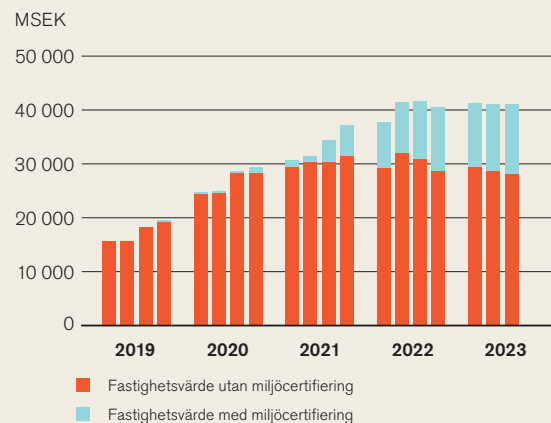
I Vasarakatu 27 i Jyväskylä har ett stort utbyggnads- och renoveringsprojekt avseende en skola färdigställts. Ett 15-årigt hyresavtal är tecknat med Spesia, där inflyttning skedde under andra kvartalet. I Norr 12:5 i Gävle har en renovering och anpassning av lokalerna till den befintliga hyresgästen Försäkringskassan färdigställts.

Miljöcertifiering och förbrukningseffektivisering

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 12,8 MDSEK, motsvarande 31,2 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.

FASTIGHETSVÄRDE MED MILJÖCERTIFIERING



VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

MSEK	Jan–sep		Helår
	2023	2022	2022
Fastighetsvärde vid årets ingång	40 446	37 147	37 147
Förvärvade fastigheter	1 006	4 201	4 394
Investeringar i befintliga fastigheter	586	372	577
Avyttrade fastigheter	-545	-1 638	-1 735
Realiserad värdeförändring	75	233	225
Orealiserad värdeförändring	-829	819	-664
Omräkningseffekt valuta	266	391	503
Fastighetsvärde vid periodens utgång	41 006	41 525	40 446

STÖRRE PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Hyresgäst	Yta, tkvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställ, år
Luleå	Mården 11	Kontor	Luleå kommun	11	109	116	Q4 2023
Malmö	Holmögdad 3	Kontor/Lager	Lantmännen	11	2	30	Q4 2023
Gävle	Norr 25:5	Skola	Realgymnasiet	3	25	25	Q4 2023
Luleå	Plogen 4	Kontor	Bravida	2	5	22	Q1 2024

FASTIGHETSVÄRDERING

Under perioden höjde värderingsföretagen direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Den negativa värderingseffekten hänförlig till högre direktavkastningskrav vägdes delvis upp av högre förväntade framtida driftnetton samt indexuppräkning av hyror.

Det vägda direktavkastningskravet per 30 september 2023 uppgick till 6,65 procent (6,08). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,75 procent (8,20) procent respektive 8,91 procent (8,42).

Värdeförändringar från fastigheter uppgick till -754 MSEK (1 052).

Värderingsteknik

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en kassaflödeskalkyl i vilken simulerade framtida intäkter och kostnader samt marknadens förväntningar på värderingsobjektet analyseras. 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.

För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent.

Samtliga fastigheter värderas av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsföretag vid varje kvartalsbokslut, med undantag för de fastigheter som tillträtts eller avyttrats under kvartalet. Dessa fastigheter redovisas till anskaffningskostnad respektive det avtalade försäljningspriset.

Nyfosas fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde, nivå 3 enligt IFRS 13, och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen.

För ytterligare information om värderingsmetodiken samt viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Nyfosas förvaltningsfastigheter, se Not 10 i Nyfosa ABs årsredovisning 2022 på www.nyfosa.se.

KÄNSLIGHETSANALYS – VÄRDEFÖRÄNDRING VID ÄNDRADE PARAMETRAR I FASTIGHETSVÄRDERINGEN

30 sep 2023

MSEK	%-enheter	Resultat-effekt
Förändring driftnetto ¹	+/-5,00	+/-1 534
Förändring direktavkastningskrav	+/-0,25	-/+1 599
Förändring diskonteringsränta	+/-0,25	-/+1 204

1) Avser värderingsföretagens estimerade driftnetto i värderingen.

FÖRVALTNINGSKONTOR



BRED REGIONAL NÄRVARO

Nyfosa har en bred geografisk närvaro med fastigheter i hela Sverige och större orter i Finland. I nyckelorter i Sverige med större fastighetsbestånd finns regionala förvaltningskontor, för närvarande nio kontor. I Finland driver bolagets partner, Brunswick Real Estate, den operativa verksamheten tillsammans med Nyfosas egen personal.

Förvaltningsverksamheten bedrivs med egen personal i nyckelroller såsom hyresgästrelationer, teknisk förvaltning och uthyrning. Detta kompletteras med inköp av externa tjänster inom främst fastighetsdrift, underhåll och skötsel. Med erfarna medarbetare i både egna förvaltningsteam och hos externa partners samt ett strukturerat arbetssätt finns förmågan att effektivt hantera ett fastighetsbestånd fördelat på många orter.

JOINT VENTURE

Förutom den helägda portföljen äger Nyfosa 50 procent av andelarna i Söderport Property Investment AB och Samfosa AS. Innehaven klassificeras som andelar i joint venture och Nyfosas andel av bolagens resultat redovisas inom resultat efter finansiella intäkter och kostnader. Andelarna utgjorde 19,02 SEK per aktie (18,98) av Nyfosas långsiktiga substansvärde på balansdagen.

Söderport förvaltas av AB Sagax, förutom en del av fastighetsförvaltningen som ombesörjs av Nyfosa. Samfosa förvaltas av egen organisation samt till viss del av personal från delägaren Samfunnsbyggeren AS. Förvaltningsarvoden mellan bolagen baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår till 1 MSEK per år.

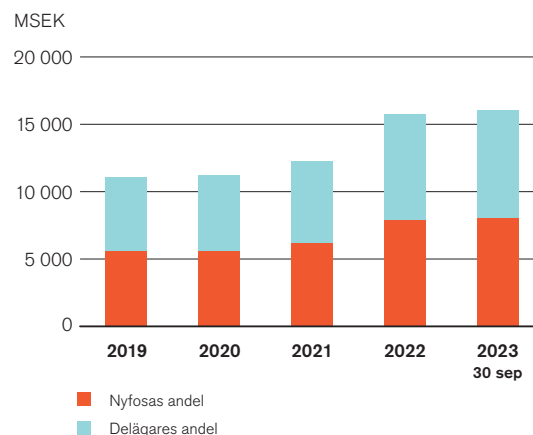
Söderport

Söderport Property Investment AB är ett svenskt fastighetsbolag, som ägs tillsammans med AB Sagax.

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

Andelarna i Söderport hade på balansdagen ett värde på 2 820 MSEK (2 817).

FASTIGHETSVÄRDE I JOINT VENTURE



Samfosa

Samfosa AS är ett norskt fastighetsbolag, som ägs tillsammans med Samfunnsbyggeren AS. Samfosa har en egen förvaltningsorganisation i Norge.

Samfosas fastighetsbestånd är väl diversifierat med hyresgäster inom olika verksamhetsområden samt ett stort antal hyresavtal. Största hyresgäst är Sats Vest. Fastighetsbeståndet har sin tyngdpunkt i Grenlandsregionen, sydväst om Oslo.

Andelarna i Samfosa hade på balansdagen ett värde på 130 MSEK (137). Skillnaden mot Nyfosas andel i eget kapital avser en justering av föregående års resultat om 4 MSEK. Därtill hade Nyfosa fordringar på Samfosa om 83 MSEK (29). Villkoren för lånet är marknadsmässiga och har fastställts i ett skuldebrev mellan parterna. Nyfosa har även ett borgensåtagande om 312 MNOK (312) avseende banklån upptaget av Samfosa.

NYCKELTAL JOINT VENTURE

Jan-sep, MSEK	Söderport		Samfosa	
	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	766	673	80	79
Förvaltningsresultat	342	381	1	16
Värdeförändringar	-38	1 114	-13	148
Periodens resultat	232	1 188	-17	129
<i>varav Nyfosas andel</i>	116	552	-9	64
30 sep, MSEK				
Förvaltningsfastigheter	14 398	14 197	1 648	1 540
Derivat, netto	140	153	-	-
Likvida medel	291	317	37	35
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 640	5 633	251	274
<i>varav Nyfosas andel</i>	2 820	2 817	126	137
Räntebärande skulder	7 377	6 965	1 301	1 214
Uppskjutet skatteskuld, netto	1 471	1 462	35	32
Hyresvärde	1 087	980	119	107
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97	97	94	94
Genomsnittlig återstående avtalslängd, år	4,1	4,2	4,6	5,0
Uthyrningsbar yta, tkvm	773	769	104	97

ANDELAR I JOINT VENTURE

30 sep, MSEK	Söderport		Samfosa	
	2023	2022	2023	2022
Redovisat värde vid periodens ingång	2 881	2 490	137	0
Erhållen utdelning	-180	-225	-	-
Andel i joint ventures resultat	120	552	-6	63
Justering av föregående års resultatandel	-	-	4	-
Anskaffning/nedskrivning under året	-	-	-	77
Omräkningseffekt valuta	-	-	-5	-3
Redovisat värde vid periodens utgång	2 820	2 817	130	137

NYCKELTAL

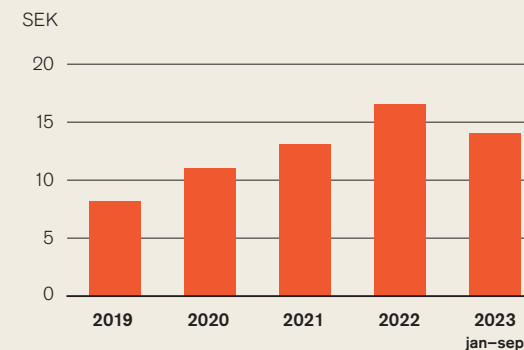
Fastighetsrelaterade nyckeltal	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Rullande 12 månader	2022	2021	2020	2019
Intäkter, MSEK	2 672	2 304	3 520	3 151	2 459	2 035	1 370
Ekonomisk uthyrningsgrad vid periodens utgång, %	91,6	93,1	91,6	93,1	94,6	93,1	90,9
Fastighetskostnader, MSEK	-760	-690	-1 000	-930	-717	-557	-415
Fastighetsadministration, MSEK	-99	-97	-131	-129	-91	-63	-50
Driftnetto, MSEK	1 812	1 516	2 388	2 092	1 651	1 415	905
Överskottsgrad, %	67,8	65,9	67,8	66,4	67,1	69,5	66,0
Förvaltningsresultat, MSEK	946	1 149	1 330	1 533	1 302	1 147	814
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	41 006	41 525	41 006	40 446	37 147	29 411	19 602
Direktavkastning vid periodens utgång, %	5,9	5,2	5,9	6,0	5,4	5,4	5,5

Nyckeltal per aktie	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Rullande 12 månader	2022	2021	2020	2019
Intäkter, SEK	13,99	12,06	18,42	16,49	12,87	11,03	8,17
Driftnetto, SEK	9,49	7,94	12,50	10,95	8,64	7,67	5,40
Förvaltningsresultat, SEK	4,71	5,85	6,66	7,80	6,90	6,32	4,85
Resultat före utspädning, SEK	0,01	13,30	-4,66	8,62	16,52	12,25	8,24
Resultat efter utspädning, SEK	0,01	13,27	-4,67	8,61	16,49	12,25	8,24
Utdelningsgrundande kassaflöde, SEK	4,75	6,09	7,01	8,35	7,64	6,91	4,73
Utbetald utdelning, SEK	2,95	2,65	3,90	3,60	3,24	-	-
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, SEK	97,38	106,26	97,38	100,78	95,93	79,91	65,37
Justerat långsiktigt substansvärde på balansdagen, SEK	90,39	98,33	94,09	93,63	89,76	75,33	60,11
Eget kapital på balansdagen, SEK	88,79	96,52	88,79	92,22	86,04	72,27	58,32

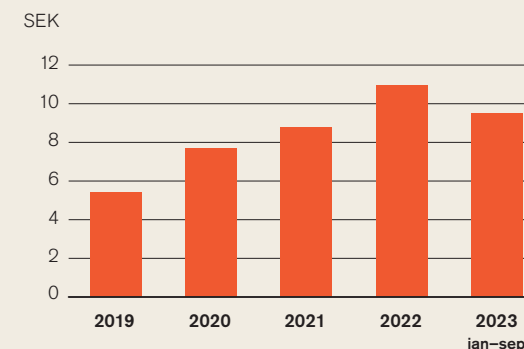
Finansiella nyckeltal	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Rullande 12 månader	2022	2021	2020	2019
Avkastning på eget kapital, %	-5,1	21,7	-5,1	9,7	21,3	19,3	15,2
Belåningsgrad fastigheter, %	60,3	57,0	60,3	59,4	56,7	58,0	57,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	58,4	55,2	58,4	57,7	55,2	56,9	54,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	9,5	10,5	9,5	10,2	11,0	10,7	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	3,6	2,2	3,4	4,2	4,5	5,2
Soliditet, %	38,6	41,5	38,7	40,6	42,5	41,8	44,1

Ovan 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 avstämningar och definitioner av nyckeltal sist i delårsrapporten.

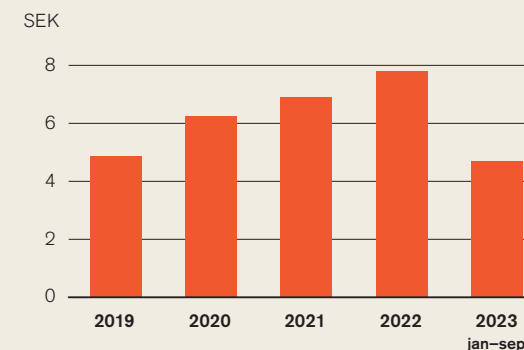
INTÄKTER PER AKTIE



DRIFTNETTO PER AKTIE



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



FINANSIELL UTVECKLING

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Helår
	2023	2022	2023	2022	12 mån	2022
Hysesintäkter	2 429	2 121	812	737	3 161	2 853
Serviceintäkter	242	182	73	61	358	297
Intäkter	2 672	2 304	886	799	3 520	3 151
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-525	-474	-130	-148	-686	-635
Underhållskostnader	-111	-102	-31	-26	-151	-143
Fastighetsskatt	-125	-114	-43	-46	-164	-153
Fastighetsadministration	-99	-97	-31	-35	-131	-129
Driftnetto	1 812	1 517	651	544	2 388	2 092
Centraladministration	-136	-114	-43	-35	-183	-161
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	8	7	2	2	15	14
Andel i joint ventures resultat	113	615	4	53	170	672
- Varav förvaltningsresultat	171	187	51	66	237	252
- Varav värdeförändringar	-30	589	-64	1	-77	542
- Varav skatt	-31	-160	17	-13	-32	-161
- Varav övrigt	3	-	-	-	42	38
Finansiella intäkter och kostnader	-909	-448	-337	-190	-1 126	-664
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	888	1 577	278	374	1 263	1 953
- Varav Förvaltningsresultat	946	1 149	325	386	1 330	1 533
Värdeförändring fastigheter	-754	1 052	-33	-161	-2 245	-439
Värdeförändring finansiella instrument	-46	339	-63	162	-39	345
Resultat före skatt	89	2 969	182	374	-1 021	1 859
Aktuell skatt	-65	-96	-41	-61	-65	-96
Uppskjuten skatt	26	-297	0	-42	253	-70
Periodens resultat	49	2 576	140	271	-833	1 694
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	49	2 570	149	268	-832	1 689
Innehav utan bestämmande inflytande	-	5	-9	3	-1	5
Ränta på hybridobligationer per aktie, SEK	-0,24	-0,16	-0,09	-0,06	-0,31	-0,23
Resultat per aktie före utspädning, SEK	0,01	13,30	0,70	1,34	-4,66	8,62
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,01	13,27	0,70	1,34	-4,66	8,61

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Helår
	2023	2022	2023	2022	12 mån	2022
Periodens resultat	49	2 576	140	271	-833	1 694
Omräkning utländska verksamheter	114	212	-99	94	171	269
Periodens totalresultat	163	2 788	41	365	-662	1 962
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	162	2 771	52	357	-665	1 955
Innehav utan bestämmande inflytande	1	17	-10	7	3	7
Periodens totalresultat	163	2 788	41	365	-662	1 962

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	30 sep		31 dec
	2023	2022	2022
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	41 006	41 525	40 446
Tillgångar med nyttjanderätt	534	489	501
Andelar i joint venture	2 947	2 955	3 018
Derivat	300	364	372
Övriga anläggningstillgångar	93	63	47
Summa anläggningstillgångar	44 880	45 396	44 385
Derivat	53	-	-
Kortfristiga fordringar	233	176	259
Likvida medel	786	751	691
Summa omsättningstillgångar	1 073	927	950
SUMMA TILLGÅNGAR	45 953	46 323	45 335
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare ¹	17 724	19 238	18 378
Innehav utan bestämmande inflytande	39	49	39
Summa eget kapital	17 764	19 288	18 416
Långfristiga räntebärande skulder	23 977	23 410	22 957
Skulder avseende nyttjanderätt	517	473	484
Övriga långfristiga skulder	64	71	62
Uppskjutna skatteskulder	1 309	1 555	1 333
Summa långfristiga skulder	25 867	25 509	24 837
Kortfristiga räntebärande skulder	751	266	1 076
Övriga kortfristiga skulder	1 571	1 260	1 006
Summa kortfristiga skulder	2 322	1 526	2 082
Summa skulder	28 189	27 035	26 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 953	46 323	45 335

1) Varav hybridobligationer om 763 MSEK (800).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	17 236	32	17 268
Emission/återköp av teckningsoptioner	-11	-	-11
Utdelning till aktieägare	-726	-	-726
Ränta på hybridobligationer	-31	-	-31
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	1	1
Totalresultat jan-sep 2022	2 771	17	2 788
Utgående eget kapital 2022-09-30	19 238	49	19 288
Emission/återköp av teckningsoptioner	-	-	-
Utdelning till aktieägare	-	-	-
Återköp hybridobligationer	-34	-	-34
Ränta på, övriga kostnader för hybridobligationer	-12	-	-12
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Totalresultat okt-dec 2022	-816	-10	-825
Utgående eget kapital 2022-12-31	18 378	39	18 416
Ingående eget kapital 2023-01-01	18 378	39	18 416
Emission/återköp av teckningsoptioner	-4	-	-4
Utdelning till aktieägare	-764	-	-764
Ränta på, övriga kostnader för hybridobligationer	-46	-	-46
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-1	-1
Totalresultat jan-sep 2023	162	1	163
Utgående eget kapital 2023-09-30	17 724	39	17 764

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Helår
	2023	2022	2023	2022	12 mån	2022
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	89	1 577	182	374	-1 021	1 859
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	728	-559	104	-32	2 171	-507
Erhållen utdelning från andelar i joint venture	180	225	-	-	290	335
Betald inkomstskatt	-44	-54	-	-	-44	-54
Utbetald ränta på hybridobligationer	-45	-25	-13	-16	-57	-37
Utdelningsgrundande kassaflöde¹	907	1 164	273	326	1 339	1 596
– per aktie, SEK	4,75	6,09	1,43	1,71	7,01	8,35
Förändring rörelsefordringar	22	17	15	-3	-44	-49
Förändring rörelseskulder	331	217	-17	-9	211	97
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 260	1 398	271	314	1 506	1 644
Investeringsverksamheten						
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-994	-4 172	-49	-425	-1 134	-4 313
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	543	1 635	-3	398	634	1 726
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-586	-372	-165	-145	-791	-577
Investeringar i joint venture	-	-77	-	-	-115	-192
Långfristiga fordringar joint venture	-54	-29	-14	-10	-55	-29
Övrigt	-	-22	-	-	15	-7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 092	-3 037	-232	-181	-1 447	-3 392

MSEK	Jan-sep		Jul-sep		Rullande	Helår
	2023	2022	2023	2022	12 mån	2022
Finansieringsverksamheten						
Nyemission av aktier/teckningsoptioner	2	4	-	-	2	4
Återköp av aktier/teckningsoptioner	-7	-1	-	-	-21	-14
Återköp hybridobligationer	-	-	-	-	-33	-34
Utdelning till aktieägare	-564	-506	-191	-181	-745	-688
Upptagna låneskulder	6 871	9 874	3 351	308	7 268	10 271
Amortering låneskulder	-6 391	-7 520	-3 205	-280	-6 514	-7 643
Nyemission till innehav utan bestämmande inflytande	-1	1	-	-	1	1
Övrigt	8	-9	0	0	-8	-8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-81	1 843	-46	-153	-37	1 889
Periodens kassaflöde	88	204	-7	-20	23	140
Likvida medel vid periodens början	691	534	801	766	751	534
Kursdifferens i likvida medel	9	12	-7	5	13	16
Likvida medel vid periodens slut	786	751	786	751	786	691
Erhållna räntor	2	0	1	0	7	5
Erlagda räntor	-792	-317	-325	-115	-940	-467

1) Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

MSEK	Jan–sep		Jul–sep		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Nettoomsättning	100	89	30	27	125
Personalkostnader	-76	-72	-22	-22	-93
Övriga externa kostnader	-43	-40	-13	-10	-58
Avskrivningar	0	0	0	0	0
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-18	-24	-5	-5	-26
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	1 215
Ränteintäkter och liknande resultatposter	227	106	83	43	166
Räntekostnader och liknande resultatposter	-109	-66	-42	-25	-107
Resultat före bokslutsdispositioner	96	16	33	13	1 248
Bokslutsdispositioner					
Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-	-	0
Lämnade/erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	25
Resultat före skatt	96	17	33	13	1 273
Skatt	-	-	-	-	1
Resultat	96	17	33	13	1 273

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

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 41,0 MDSEK. Vidare äger bolaget, via dotterbolag, 50 procent av andelarna i Söderport och Samfosa, som indirekt äger fastigheter för 16,0 MDSEK.

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

MSEK	30 sep		31 dec
	2023	2022	2022
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Fordringar hos koncernföretag	4 875	5 277	5 277
Derivat	6	-	-
Uppskjuten skattefordran	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	4 881	5 277	5 277
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	19 111	14 318	16 014
Övriga kortfristiga fordringar	31	20	22
Kassa och bank	315	284	258
Summa omsättningstillgångar	19 457	14 622	16 294
SUMMA TILLGÅNGAR	24 337	19 899	21 571
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	96	96	96
Fritt eget kapital ¹⁾	11 110	10 617	11 828
Eget kapital	11 206	10 713	11 924
Obeskattade reserver	-	-	-
Obligationer	1 341	1 589	1 591
Övriga långfristiga skulder	3	7	7
Summa långfristiga skulder	1 344	1 596	1 598
Skulder till koncernföretag	11 027	7 147	7 794
Obligationer	275	-	-
Övriga kortfristiga skulder	486	443	255
Summa kortfristiga skulder	11 788	7 590	8 049
Summa skulder	13 132	9 186	9 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 337	19 899	21 571

1) Varav hybridobligationer om 763 MSEK (800).

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 2022. Upplysninger enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

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.

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 Rullande tolv månader menas de senaste tolv månaderna från balansdagen räknat.

NOT 2

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För bedömningar och uppskattningar hänförliga till värdering av förvaltningsfastigheter, se sid 18. I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2022.

NOT 3

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Förändrade marknadsförutsättningar

Nyfosas finansiella mål är att skapa en årlig tillväxt i det utdelningsgrundande kassaflödet per aktie med 10 procent över tid. Tillväxten skapas dels genom transaktionsverksamheten genom förvärv av fastigheter, dels genom förvaltningsverksamheten genom uthyrning och investeringar i den befintliga fastighetsportföljen. Ändrade förutsättningar på marknaden, såsom väsentligen dyrare finansiering, konkurser bland hyresgäster eller dyrare ombyggnationer påverkar bolagets förmåga att nå det finansiella tillväxtmålet.

Riskhantering

Den flexibla och opportunistiska affärsmodellen gör att verksamheten snabbt kan anpassas till nya förutsättningar. Förtroendeskapande bankrelationer skapar förutsättningar att snabbt ställa om till nya förutsättningar. Hyresavtalsstrukturen är diversifierad utan exponering mot ett fåtal verksamhetstyper eller hyresgäster. Investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet avser främst hyresgästanpassningar, som följer av ett tecknat hyresavtal.

Värdoförändring fastigheter

Fastighetsportföljens värde utgör den största tillgångsposten i balansräkningen. Små förändringar i antaganden som påverkar värdet på en individuell fastighet kan ge stor påverkan på bolagets finansiella ställning.

Värdet påverkas inte enbart av utbud och efterfrågan på marknaden, utan av flertalet andra faktorer, såväl fastighetsspecifika som marknadsspecifika. Eftersom värderingen baseras på flera komponenter med inslag av antaganden om framtida hyresnivåer och uthyrningsmöjligheter, finns ett mått av subjektivitet i värdet som objektet åsätts.

Riskhantering

Det är en medveten strategi att äga ett stort antal fastigheter med geografisk spridning, vilket ger en balanserad riskprofil.

Den fastighetstyp som prioriteras är kommersiella fastigheter i tillväxtkommuner, där det finns en ökad inflyttning och fungerande affärsverksamhet.

För att minimera risken för fel i värdet på fastighetsportföljen uppdrar bolaget åt externa värderingsföretag att värdera samtliga fastigheter inför varje kvartalsbokslut. Värderingsuppdraget delas av minst två värderingsföretag.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget ger en så pass hög räntekostnad att bolaget bryter mot den finansiella riskbegränsningen att räntetäckningsgraden inte får understiga 2,0 gånger.

Riskhantering

Exponeringen mot räntehöjningar hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande både räntetak och ränteswappar. Användning av räntetak och ränteswappar sker för att anpassa bolagets räntebindning till beslutad finanspolicy och befintliga låneavtal.

I enlighet med bolagets nyligen reviderade finanspolicy, har ett arbete påbörjats under kvartalet med att skapa en jämnare förfallostruktur för kapital- och räntebindning. Den nya strukturen innebär att andelen räntebärande skuld med rörlig ränta ska vara mindre än 25 procent och resterande del ska räntesäkras med derivatinstrument jämnt fördelat över 4–5 år för att därmed minska räntexponeringen vid kraftiga ränterörelser. Arbetet innebär en successiv upphandling av ytterligare derivatinstrument. Riskbegränsningarna är bolagets egna och utgör inte covenant i koncernens finansieringsavtal. Bolaget håller sig inom kommunicerade riskbegränsningarna med undantag för andelen räntesäkrad skuld som successivt ska anpassas enligt beskrivningen ovan.

Återstående löptid på ingångna derivatavtal är på balansdagen 2,1 år (2,4). Räntetak ger innehavaren en säkerhet i form av en maximal påverkan på 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 (1,5–2,0), i genomsnitt 1,6 procent (1,6). Ränteswappar har tecknats om nominellt 5 126 MSEK (1 099). Under derivaten betalar Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 2,7 procent (1,6).

NOT 4

SKATT

Nyfosas effektiva skattesats för delårsperioden uppgick till 44,6 procent (13,2). Avvikelsen från den nominella skattesatsen om 20,6 procent beror främst på ej avdragsgill ränta, att resultat från andelar i joint venture utgör ett resultat efter skatt och därmed inte utgör en skattepliktig intäkt för Nyfosa, försäljning av fastigheter i form av dotterbolagsförsäljningar samt även på att nyttjandet av skattemässiga underskott förändras över tid.

Uppskjuten skatt beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder, med undantag för temporära skillnader på fastigheter på tillträdesdagen då förvärvet utgör ett tillgångsförvärv. Totalt finns en ej beaktad temporär skillnad om 15 567 MSEK (14 877) i koncernen.

Avstämning effektiv skatt, MSEK	%	Jan-sep 2023
Resultat före skatt		89
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6	-18
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-71,9	-64
Resultat från andelar i joint venture	26,3	23
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0	-
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	40,4	36
Övrigt	-18,8	-17
Redovisad effektiv skatt	-44,6	-39

NOT 5

RESULTAT PER AKTIE

Nyfosa har idag tre långsiktiga incitamentsprogram baserade på teckningsoptioner för medarbetare i Nyfosa. Beskrivning av optionsprogrammen återfinns i årsredovisningen 2022 not 6 på sida 82-84 samt i kommunikén från årsstämman 2023, se <https://nyfosa.se/sv/kommunike-fran-nyfosa-abs-arsstamma-den-25-april-2023/>. Antal utestående optioner vid periodens utgång återfinns i tabell nedan.

Styrelsen lämnade under perioden ett erbjudande om återköp av samtliga utestående teckningsoptioner i optionsprogrammet 2019/2023 mot ett marknadsmässigt kontant vederlag om 27,10 SEK per option. Samtliga innehavare valde att acceptera erbjudandet som omfattade 240 000 optioner och en likvid om 7 MSEK. Återköp i övriga optionsprogram påkallades i samband med att en anställning upphört, i enlighet med optionsvillkoren. Vidare verkställdes årsstämmans beslut att införa ett nytt långsiktigt incitamentsprogram, LTIP2023/2026, vilket innebar att 383 342 optioner tecknades.

Utspädningen från befintliga optionsprogram uppgick för perioden till 0 procent.

Avstämning optioner, 30 sep 2023	LTIP2021 (I)	LTIP2021 (II)	LTIP2022	LTIP2023	Totalt
Utestående optioner årets ingång	325 241	325 241	422 150	-	1 072 632
Tecknade optioner	-	-	-	383 342	383 342
Återköp optioner	-7 000	-7 000	-29 000	-	-43 000
Nyttjade optioner	-	-	-	-	-
Utestående optioner periodens slut	318 241	318 241	393 150	383 342	1 412 974

NOT 6

EXPONERING MOT VALUTFÖRÄNDRINGAR

Nyfosa har investerat i fastigheter på den finska marknaden och i joint venture med fastigheter på den norska marknaden. Balansposter i annan valuta är omräknade till svenska kronor och gav på balansdagen upphov till en omräkningsdifferens på 114 MSEK (212), vilket redovisas inom Övrigt totalresultat.

Exponeringen mot valutförändringar hanteras genom att förvärv av tillgångar i utländsk valuta finansieras genom upplåning i samma valuta. Nettotillgångar i utländsk valuta uppgick till 325 MEUR och kapitalandel i joint venture, inklusive fordringar på joint venture, till 201 MNOK per 30 september 2023. Om kronkursen stärks mot de två valutorna med 10 procent från balansdagens kurs ger det en effekt i totalresultatet om -399 MSEK.

Känslighetsanalys valutaexponering

30 september 2023

Resultateffekt vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring, %	30 sep 2023
EUR/SEK	+/-10	+/-386
NOK/SEK	+/-10	+/-13

NOT 7

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 netting sker för närvarande.

Verkligt värde på koncernens derivat, vilket återspeglas i balansräkningen presenteras i tabell på sid 11. Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

NOT 8

EGET KAPITAL

Nyfosas aktiekapital uppgick den 30 september 2023 till 96 MSEK fördelat på 191 022 813 aktier med ett kvotvärde om 0,50 SEK per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 80 MSEK och högst 320 MSEK fördelat på lägst 160 000 000 aktier och högst 640 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Nyfosa AB förändrades enligt tabellen.

Tidpunkt	Förändring aktiekapital (SEK)	Förändring antal aktier	Aktiekapital efter ändring (SEK)	Antal aktier efter ändring
17 okt 2017	-	-	50 000,00	500
21 maj 2018	-	99 500	50 000,00	100 000
21 maj 2018	78 814 124,50	157 628 249	78 864 124,50	157 728 249
21 aug 2018	5 000 000,00	10 000 000	83 864 124,50	167 728 249
17 feb 2020	3 231 412,00	6 462 824	87 095 536,50	174 191 073
9 mar 2020	5 155 000,00	10 310 000	92 250 536,50	184 501 073
9 jun 2021	3 260 870,00	6 521 740	95 511 406,50	191 022 813

Hybridobligationer

Nyfosa har utestående hybridobligationer om 763 MSEK. Hybridobligationerna har evig löptid och Nyfosa har möjlighet att ställa in eller skjuta upp betalning av ränta och kapitalbelopp i instrumenten, varför de i enlighet med IAS 32 klassificeras som ett egetkapitalinstrument. Emissionskostnader och skatt hänförlig till emissionskostnader samt ränta till hybridobligationsinnehavarna redovisas direkt i eget kapital. Räntan är rörlig på STIBOR 3M + 475 baspunkter per år fram till och med den 18 november 2025.

NOT 9

NÄRSTÅENDE

För information om närståendetransaktioner, se sid 19. I övrigt har inga förändringar skett sedan årsredovisningen 2022.

AKTIEN

Aktien

Nyfosas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap, sedan november 2018.

På periodens sista handelsdag, den 29 september 2023, uppgick Nyfosaaktiens volymviktade medelpris till 58,82 SEK, vilket motsvarade ett börsvärde om 11 236 MSEK.

Aktieägare

Nyfosa hade vid periodens slut 17 337 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 71,5 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

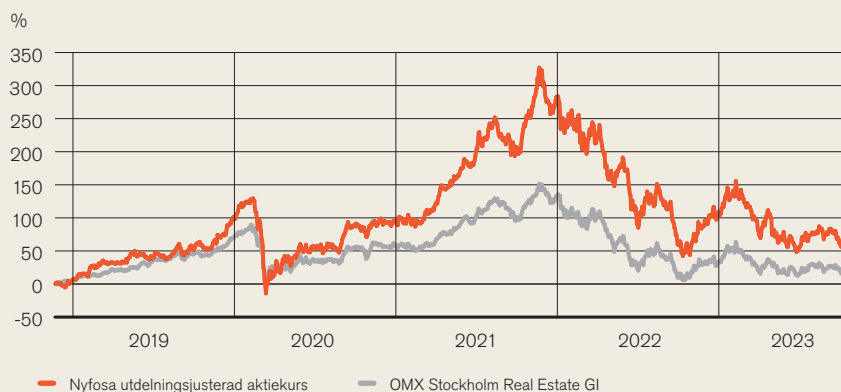
De tio största ägarna kontrollerade tillsammans 63,0 procent av aktiekapital och röster. Tabellen visar Nyfosas största aktieägare per den 30 september 2023, baserat på information från Modular Finance Monitor.

ÄGARFÖRDELNING

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	44 500 000	23,3	23,3
Swedbank Robur fonder	16 668 429	8,7	8,7
Länsförsäkringar fonder	14 686 194	7,7	7,7
Lannebo Fonder	11 165 485	5,8	5,8
SEB Fonder	7 572 937	4,0	4,0
Vanguard	7 257 307	3,8	3,8
BlackRock	6 637 946	3,5	3,5
Norges Bank	4 681 440	2,5	2,5
Jens Engwall	4 260 359	2,2	2,2
Tredje AP-fonden	2 891 634	1,5	1,5
Summa 10 största ägare	120 321 731	63,0	63,0
Övriga aktieägare	72 006 413	37,7	37,7
Summa	191 022 813	100,0	100,7

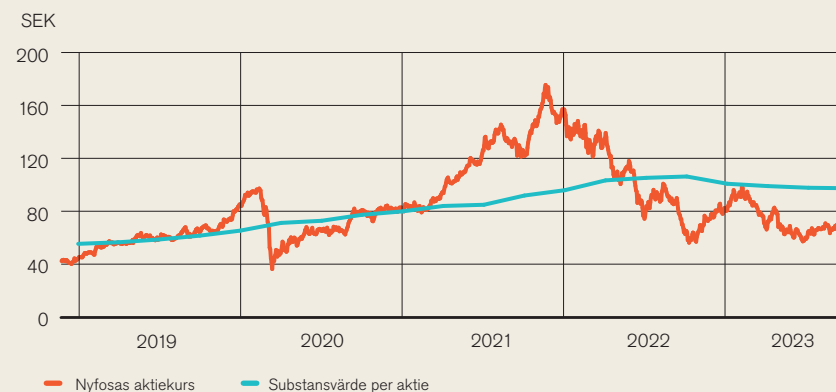
Källa: Modular Finance Monitor

AKTIENS UTVECKLING



Källa: Nasdaq Stockholm

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Organisation

Nyfosas organisation består av 84 medarbetare som bedriver fastighetsförvaltning, transaktionsverksamhet och administrativa koncerngemensamma tjänster samt tjänster specifika för det börsnoterade moderbolaget. Via interna tjänsteleveransavtal tillhandahålls relevanta tjänster till dotterbolag i Nyfosa-koncernen. Förvaltningen av fastighetsbeståndet drivs främst med egen personal, men även av väl etablerade samarbetspartners, från nio förvaltningskontor i Sverige och tre förvaltningskontor i Finland.

Årsstämma 2024

Nyfosas årsstämma för 2024 kommer att hållas i Stockholm den 23 april 2024.

Styrelsens och verkställande direktörens försäkran

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

Nacka den 26 oktober 2023
Nyfosa AB (org. nr 559131-0833)

Johan Ericsson
Styrelseordförande

Stina Lindh Hök
VD

Jens Engwall
Styrelseledamot

Lisa Dominguez Flodin
Styrelseledamot

David Mindus
Styrelseledamot

Marie Bucht Toresäter
Styrelseledamot

Per Lindblad
Styrelseledamot

Claes Magnus Åkesson
Styrelseledamot

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké

Januari–december 2023

21 februari 2024

Delårsrapport

Januari–mars 2024

23 april 2024

Årsstämma

2024

23 april 2024

Delårsrapport

Januari–juni 2024

10 juli 2024

Delårsrapport

Januari–september 2024

24 oktober 2024

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 26 oktober 2023 kl. 07.30 CEST.

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 2023 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 revisionsred 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 26 oktober 2023
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Resultat senaste tolv månadersperioden hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	-832	3 631	1 689	3 112	2 225	1 382
Ränta till hybridobligationsinnehavare senaste tolv månadersperioden, MSEK	-59	-35	-43	-4	-	-
Justerat resultat, MSEK	-891	3 596	1 646	3 107	2 225	1 382
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	18 220	17 309	17 807	14 679	11 557	9 087
Genomsnittliga hybridobligationer, MSEK	-764	-712	-781	-96	-	-
Justerat eget kapital, MSEK	17 456	16 597	17 026	14 582	11 557	9 087
Avkastning på eget kapital, %	-5,1	21,7	9,7	21,3	19,3	15,2

BELÄNINGSGRAD OCH NETTOBELÄNINGSGRAD

	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Räntebärande skulder, MSEK	24 728	23 676	24 033	21 045	17 055	11 282
Fastighetsvärde, MSEK	41 006	41 525	40 446	37 147	29 411	19 602
Belåningsgrad, %	60,3	57,0	59,4	56,7	58,0	57,6
Likvida medel, MSEK	744	751	691	534	312	588
Nettobelåningsgrad, %	58,4	55,2	57,7	55,2	56,9	54,6

DIREKTAVKASTNING

	30 sep 2023	30 sep 2022	2022	2021	2020	2019
Driftnetto enligt intjäningsförmågan, MSEK	2 401	2 143	2 416	2 002	1 575	1 088
Fastighetsvärde, MSEK	41 006	41 525	40 446	37 147	29 411	19 602
Direktavkastning enligt intjäningsförmågan, %	5,9	5,2	6,0	5,4	5,4	5,5

EBITDA

	Rullande 12 mån 30 sep 2023	Rullande 12 mån 30 sep 2022	2022	2021	2020	2019
Driftnetto, MSEK	2 388	1 962	2 092	1 650	1 415	905
Centraladministration, MSEK	-183	-148	-161	-128	-132	-89
Avskrivningar på inventarier, MSEK	2	1	2	1	1	0
Övriga rörelseintäkter och -kostnader, MSEK	15	8	14	6	-26	-1
Erhållen utdelning från andelar i joint venture, MSEK	290	357	335	332	300	200
EBITDA, MSEK	2 513	2 180	2 282	1 861	1 558	1 016

EGET KAPITAL PER AKTIE

	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	17 724	19 238	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationer, MSEK	-763	-800	-763	-800	-	-
Justerat eget kapital, MSEK	16 962	18 438	17 615	16 436	13 333	9 781
Antal aktier, miljontal	191	191	191	191	185	168
Eget kapital per aktie, SEK	88,79	96,52	92,22	86,04	72,27	58,32

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Intäkter enligt intjäningsförmågan, MSEK	3 540	3 166	3 459	2 827	2 233	1 563
Återläggning hyresrabatter enligt intjäningsförmågan, MSEK	16	23	22	26	36	24
Hyresvärde enligt intjäningsförmågan, MSEK	3 881	3 427	3 739	3 017	2 437	1 746
Ekonomisk uthyringsgrad, %	91,6	93,1	93,1	94,6	93,1	90,9

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Rullande 12 mån	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt, MSEK	89	2 969	-1 021	1 859	3 644	2 399	1 576
Återläggning:	754	-1 052	2 245	439	-1 652	-1 063	-472
-Värdeförändring fastigheter, MSEK							
-Värdeförändring finansiella instrument, MSEK	46	-339	39	-345	-19	-1	7
-Värdeförändring, skatt och övrigt i resultatandel från joint venture, MSEK	58	-429	67	-420	-670	-187	-298
Förvaltningsresultat, MSEK	946	1 149	1 330	1 533	1 302	1 147	814
Ränta på hybridobligationer, MSEK	-46	-31	-59	-43	-4	-	-
Justerat förvaltningsresultat, MSEK	900	1 118	1 272	1 490	1 298	1 147	814
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	191	191	191	191	188	182	168
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	4,71	5,85	6,66	7,80	6,90	6,32	4,85

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	17 724	19 238	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationer, MSEK	-763	-800	-763	-800	-	-
Uppskjuten skatt, MSEK	1 309	1 555	1 333	1 252	760	627
Derivat, MSEK	-354	-364	-372	-22	-3	-2
Uppskjuten skatt i joint venture, 50 %, MSEK	754	746	751	596	544	454
Derivat i joint venture, 50 %, MSEK	-70	-76	-76	62	110	104
Långsiktigt substansvärde, MSEK	18 601	20 299	19 250	18 325	14 744	10 965
Antal aktier, miljontals	191	191	191	191	185	168
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	97,38	106,26	100,78	95,93	79,91	65,37
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	17 724	19 238	18 378	17 237	13 333	9 781
Hybridobligationer, MSEK	-763	-800	-763	-800	-	-
Bedömd verklig uppskjuten skatt, MSEK ¹	577	669	576	541	341	98
Derivat, MSEK	-354	-364	-372	-22	-3	-2
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK ¹	151	116	142	126	119	100
Derivat i JV, Nyfosas andel, MSEK	-70	-76	-76	62	110	104
Justerat långsiktigt substansvärde, MSEK	17 266	18 783	17 885	17 145	13 899	10 081
Antal aktier, miljontals	191	191	191	191	185	168
Justerat långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	90,39	98,33	93,63	89,75	75,33	60,11

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.

NETTOSKULD/EBITDA

	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
EBITDA rullande 12 mån, MSEK	2 513	2 180	2 282	1 861	1 558	1 016
Räntebärande skulder, MSEK	24 728	23 676	24 033	21 045	17 055	11 282
Likvida medel, MSEK	786	751	691	534	312	588
Nettoskuld/EBITDA, ggr	9,5	10,5	10,2	11,0	10,7	10,5

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Rullande 12 mån	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt, MSEK	89	2 969	-1 021	1 859	3 644	2 399	1 576
Erhållen utdelning från andelar i joint venture, MSEK	180	225	290	335	332	300	200
Återläggning:	754	-1 052	2 245	439	-1 652	-1 063	-472
-Värdeförändring fastigheter, MSEK							
-Värdeförändring finansiella instrument, MSEK	46	-339	39	-345	-19	-1	7
-Resultatandel från joint venture, MSEK	-113	-615	-170	-672	-888	-404	-491
-Avskrivningar på inventarier, MSEK	1	1	2	2	1	1	0
-Finansiella kostnader, MSEK	916	457	1 138	678	446	357	195
Justerat resultat före skatt, MSEK	1 872	1 644	2 523	2 296	1 864	1 587	1 016
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	3,6	2,2	3,4	4,2	4,5	5,2

SOLIDITET

	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Eget kapital, MSEK	17 764	19 238	18 416	17 268	13 333	9 781
Totala tillgångar, MSEK	45 953	46 323	45 335	40 626	31 907	22 201
Soliditet, %	38,6	41,5	40,6	42,5	41,8	44,1

UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE PER AKTIE

	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Rullande 12 mån	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt, MSEK	89	1 577	-1 021	1 859	3 644	2 399	1 576
Återläggning:							
-Värdeförändring fastigheter, MSEK	754	161	2 245	439	-1 652	-1 063	-472
-Värdeförändring finansiella instrument, MSEK	46	-162	39	-345	-19	-1	7
-Resultatandel joint venture, MSEK	-113	-615	-170	-672	-888	-404	-491
-Avskrivningar på inventarier, MSEK	1	1	2	2	1	1	0
-Periodiserad uppläggningsavgift för lån, MSEK	41	55	55	69	48	35	0
Erhållen utdelning från andelar i joint venture, MSEK	180	225	290	335	332	300	200
Betald inkomstskatt, MSEK	-44	-54	-44	-54	-29	-11	-27
Ränta på hybridobligationer, MSEK	-45	-25	-57	-37	-	-	-
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	907	1 164	1 339	1 596	1 436	1 254	793
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	191	191	191	191	188	182	168
Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK	4,75	6,09	7,01	8,35	7,64	6,91	4,73

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Resultatet för den senaste tolv månadersperioden med avdrag för ränta på hybridobligationer i relation till genomsnittligt eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare och justerat för genomsnittliga hybridobligationer, under motsvarande period.

Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som är hänförligt till aktieägarna.

Belåningsgrad fastigheter¹⁾

Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheters värde (i balansräkningen).

Syfte: Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Direktavkastning¹⁾

Driftnetto enligt intjäningsförmågan i relation till fastigheternas verkliga värde per balansdagen.

Syfte: Nyckeltalet visar avkastningen från den operativa verksamheten i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto¹⁾

Driftnetto 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.

Syfte: Måttet används för att ge jämförbarhet med andra fastighetsbolag men även för att visa utvecklingen av verksamheten.

EBITDA

Driftnetto minskat med kostnader för centraladministration exklusive avskrivningar på inventarier, övriga rörelseintäkter och -kostnader samt erhållen utdelning från andelar i joint venture för den senaste tolv månadersperioden.

Eget kapital per aktie¹⁾

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för hybridobligationer, enligt balansräkningen, i förhållande till antalet utestående aktier på balansdagen.

Syfte: Nyckeltalet visar hur stor andel av bolagets redovisade egna kapital varje aktie representerar.

Ekonomisk uthyrningsgrad¹⁾

Intäkter före avdrag för hyresrabatter i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens slut.

Syfte: Nyckeltalet underlättar bedömning av hyresintäkterna i relation till värdet på uthyrda och ej uthyrda ytor.

Fastighet

Fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt.

Fastighetsvärde

Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna enligt balansräkningen vid periodens utgång.

Syfte: Nyckeltalet ger en ökad förståelse för värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet samt Bolagets balansräkning.

Förvaltningsresultat¹⁾

Förvaltningsresultatet utgörs av resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument i koncern samt återläggning av värdeförändringar, skatt och övrigt i resultatandel i joint venture.

Förvaltningsresultat¹⁾ per aktie

Förvaltningsresultat efter avdrag för ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Hyresintäkt

Debiterade hyror inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt.

Hyresvärde

Hyresintäkter före avdrag för hyresrabatter för den uthyrda ytan samt bedömd marknadshyra för den vakanta ytan.

Syfte: Nyckeltalet möjliggör bedömning av den totala möjliga hyresintäkten då tillägg görs till de debiterade hyresintäkterna med bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Justerat långsiktigt substansvärde¹⁾

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 i såväl koncern som i Nyfosas andel i joint venture.

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 venture exkluderas i nyckeltalet.

Nettobelåningsgrad fastigheter¹⁾

Nettot av räntebärande skulder och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.

Syfte: Nettobelåningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är belånad med räntebärande skulder, men med tillgodohavande på bank beaktat. Nyckeltalet ger jämförbarhet med andra fastighetsbolag.

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt och konkurser.

Nettoskuld/EBITDA

Räntebärande skulder minskade med likvida medel i relation till EBITDA för den senaste tolv månadersperioden.

Resultat per aktie

Resultat efter skatt, hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för ränta på hybridobligationer, i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

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

Revolverande kreditfacilitet

En överenskommelse mellan långgivare och låntagare som ger låntagaren rätt att förfoga över medel, under en viss period och upp till ett visst belopp, och återbetala enligt eget tycke före ett visst datum.

Räntetak

Ett räntesäkringsinstrument där långgivaren betalar en rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntenivå. Avsikten med ett räntetak är att reducera ränterisken.

Räntetäckningsgrad¹⁾

Resultat före skatt, med återläggning av avskrivningar, finansiella kostnader, värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument i koncern, samt resultatandel från joint venture, med tillägg för erhållen utdelning från andelar i joint venture, i relation till finansiella kostnader.

Syfte: Räntetäckningsgraden är ett finansiellt riskmått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

Serviceintäkt

Debiterad ersättning för tjänster såsom bland annat el, värme, kyla, sophämtning, snöröjning, vatten m.m.

Soliditet¹⁾

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Syfte: Att visa hur stor andel av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.

Långsiktigt substansvärde¹⁾

Eget kapital, hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för hybridobligationer och med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld i såväl koncern som i Nyfosas andel i joint venture.

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 venture exkluderas i nyckeltalet.

Utdelningsgrundande kassaflöde¹⁾

Resultat före skatt exklusive poster inom resultatmättet som inte utgör ett kassaflöde, såsom värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument, resultatandel från joint venture, avskrivningar på inventarier, periodiserade uppläggningskostnader för lån, inklusive erhållen utdelning från andelar i joint venture, betald skatt samt avdrag för ränta på hybridobligationer.

Syfte: Nyckeltalet visar hur mycket kassaflöde som den befintliga fastighetsportföljen genererar under bolagets förvaltning.

Uthyrningsbar yta

Samlad lokalarea som är möjlig att hyra ut.

Syfte: Visar på den area som bolaget har möjlighet att hyra ut.

Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor.

Vakansvärde

Summan av vakanshyra och lämnade hyresrabatter.

Syfte: Nyckeltalet anger potentialen i hyresintäkterna vid fullt uthyrda ytor utan lämnade hyresrabatter.

Överskottsgrad¹⁾

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.

¹⁾ Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).

NYFOSA

Besöksadress: Hästholmsvägen 28
Postadress: Box 4044, 131 04 Nacka
Telefon: +46 8 406 64 00

www.nyfosa.se