

# NYFOSA

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2023

## PERIODEN

Januari–juni 2023

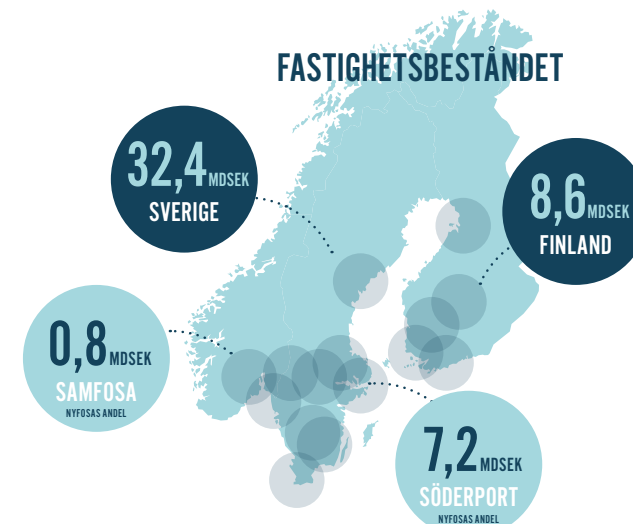
- Intäkterna uppgick till 1 786 MSEK (1 505), en ökning med 18,7 procent.
- Driftnettot uppgick till 1 161 MSEK (973), motsvarande 6,08 SEK per aktie (5,09), vilket är en ökning med 19,4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 621 MSEK (763), motsvarande 3,10 SEK per aktie (3,89), vilket är en minskning med 20,3 procent.
- Värdoförändringar från fastigheter påverkade resultatet med -720 MSEK (1 214).
- Periodens resultat uppgick till -91 MSEK (2 305), motsvarande -0,68 SEK per aktie (11,96) före utspädning och -0,68 SEK per aktie (11,93) efter utspädning.
- Utdelningsgrundande kassaflöde uppgick till 635 MSEK (838), motsvarande 3,32 SEK per aktie (4,39), vilket är en minskning med 24,4 procent.

## KVARTALET

April–juni 2023

- Intäkterna uppgick till 891 MSEK (791), en ökning med 12,7 procent.
- Driftnettot uppgick till 606 MSEK (523), motsvarande 3,17 SEK per aktie (2,74), vilket är en ökning med 15,8 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 318 MSEK (403), motsvarande 1,59 SEK per aktie (2,06), vilket är en minskning med 22,8 procent.
- Värdoförändringar från fastigheter påverkade resultatet med -199 MSEK (350).
- Kvartalets resultat uppgick till 242 MSEK (981), motsvarande 1,14 SEK per aktie (5,09) före utspädning och 1,14 SEK per aktie (5,07) efter utspädning.
- Utdelningsgrundande kassaflöde uppgick till 435 MSEK (582), motsvarande 2,28 SEK per aktie (3,05), vilket är en minskning med 25,2 procent.

## FASTIGHETSBESTÅNDET



Fastighetsvärde inkl. Nyfosas andel i joint venture var 49,1 MDSEK den 30 juni 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.

-2 MSEK

NETTOUTHYRNING  
JAN-JUN 2023

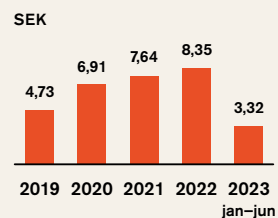
+18,7%

TILLVÄXT INTÄKTER  
JAN-JUN 2023

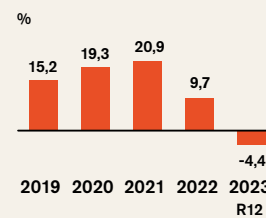
+19,4%

TILLVÄXT DRIFTNETTO  
JAN-JUN 2023

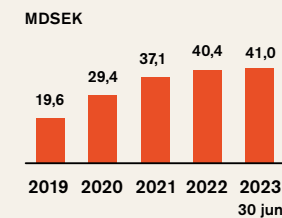
### UTDELINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE PER AKTIE



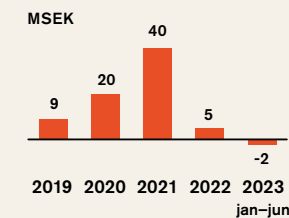
### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



### FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING



### NETTOUTHYRNING



# NYCKELTAL

	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Helår
	2023	2022	2023	2022	12 mån	2022
Intäkter, MSEK	1 786	1 505	891	791	3 433	3 151
Driftnetto, MSEK	1 161	973	606	523	2 281	2 092
Överskottsgrad, %	65,0	64,7	68,0	66,1	66,4	66,4
Förvaltningsresultat <sup>1</sup> , MSEK	621	763	318	403	1 392	1 533
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	635	838	435	582	1 393	1 596
Resultat, MSEK	-91	2 305	242	981	-702	1 694
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,5	2,4	3,4	2,4	3,4
Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK	635	838	435	582	1 393	1 596
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	41 043	41 341	41 043	41 341	41 043	40 446
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, MSEK	18 511	20 106	18 511	20 106	18 511	19 250
Nettobelåningsgrad fastigheter på balansdagen, %	58,2	55,1	58,2	55,1	58,2	57,7
<b>Nyckeltal per aktie</b>						
Förvaltningsresultat <sup>1</sup> , SEK	3,10	3,89	1,59	2,06	7,00	7,80
Utdelningsgrundande kassaflöde, SEK	3,32	4,39	2,28	3,05	7,29	8,35
Resultat efter utspädning, SEK	-0,68	11,93	1,14	5,07	-4,02	8,61
Långsiktigt substansvärde på balansdagen, SEK	96,91	105,25	96,91	105,25	96,91	100,78

1) Från och med 1 oktober 2022 har det tidigare resultatmålet Förvaltningsresultat fått den nya benämningen Resultat efter finansiella intäkter och kostnader och det tidigare resultatmålet Förvaltningsresultat exklusive värdeförändring och skatt i joint venture har fått den nya benämningen Förvaltningsresultat. Förändringen medför bättre jämförbarhet med andra noterade svenska fastighetsbolag med väsentliga innehav av andelar i joint venture.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER KVARTALET

- I april emitterades treåriga, gröna, seniora icke säkerställda obligationer om 850 MSEK som löper med STIBOR 3M+550 baspunkter. I samband med emissionen återköptes utestående obligationer om 825 MSEK med förfall i april 2024.
- I april avyttrades och frånträdades tio fastigheter med lager och lätt industri i Österåker, Malmö, Helsingborg och Jönköping. Försäljningspriset uppgick till 546 MSEK. Fastigheterna hade ett årligt hyresvärde om 40 MSEK.

## AVYTTRING AV FASTIGHETER I SVERIGE FÖR 546 MSEK

**UNDER KVARTALET** avyttrade Nyfosa tio fastigheter med lager och lätt industri i två transaktioner. Försäljningspriset uppgick till 546 MSEK och årligt hyresvärde var 40 MSEK. Sex av fastigheterna är belägna i Österåker, två i Malmö, en i Helsingborg och en i Jönköping.

Fastigheterna hade en uthyrningsbar yta om 55 tkvm och en ekonomisk uthyrningsgrad om 100 procent. Den genomsnittliga återstående avtalstiden uppgick till 4,2 år. Frånträde genomfördes i april 2023.





## KOMMENTAR FRÅN VD

Under kvartalet ökade intäkterna, driftnettot förbättrades och den underliggande verksamheten var fortsatt stabil. Vi har haft stort fokus på vår låneportfölj och refinansierade 5,7 MDSEK under och efter kvartalet. Försäljningar om 546 MSEK bidrog till ett positivt resultat om 45 MSEK i realiserade värdeförändringar. Samtidigt fortsatte ränteuppgången att påverka resultat och intjäningen negativt.

### Förvaltning

Vi genomförde ett flertal uthyrningar i både Finland och Sverige men vi fick också några uppsägningar vilket gjorde att nettouthyrningen blev marginellt negativ och summerar till -5 MSEK för kvartalet och -2 MSEK för perioden. I grunden möter vi en fortsatt stabil efterfrågan på våra lokaler, även om uthyrningsprocesserna har blivit något långsammare. Hyresintäkterna ökade under kvartalet med 12,7 procent och driftnettot med 15,8 procent. Vi investerade 227 MSEK i våra fastigheter, vilket främst avser hyresgästanpassningar. Den största pågående anpassningen avser Mården i Luleå, där kommunen flyttar in under tredje kvartalet 2023 på ett 10-årigt hyresavtal. I Jyväskylä i Finland färdigställdes en utbyggnad och renovering av en skola där hyresgästen flyttade in på ett 15-årigt hyresavtal.

### Refinansiering

Under och efter kvartalet har vi genomfört refinansieringar om 5 764 MSEK, varav 4 939 MSEK är refinansiering av banksskuld och 825 MSEK refinansiering av obligationer med förfall i april 2024. Det innebär att det återstår 275 MSEK i obligationer att refinansiera senast april 2024 och därutöver har vi nästa bankförfall i december 2024. Refinansieringarna skapade en ökad likviditet om 230 MSEK.

### Fastighetsvärderingar

Hela fastighetsportföljen externvärderas varje kvartal. Direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna ökade med 0,1 procentenheter till 6,6 procent för portföljen. Driftnettoökningar fortsätter att fungera som en positiv motvikt. Värdeförändringarna slutade på -199 MSEK, motsvarande en nedgång med 0,5 procent för kvartalet. Från bokslutsvärderingen 31 december 2021 har direktavkastningskravet ökat från 5,8 till 6,6 procent.

### Marknaden

I en avvaktande transaktionsmarknad avyttrade Nyfosa fastigheter för 546 MSEK i två transaktioner. Det var lågavkastande fastigheter som vi sålde över bokfört värde vilket bidrog till 45 MSEK i realiserad värdeförändring under kvartalet. Vi fortsätter att vara i marknaden genom att utvärdera intressanta transaktioner både på köp- och säljsidan.

Vi lever i en mycket osäker omvärld där ränteutvecklingen är avgörande för hela fastighetssektorn. Det finns mycket att säga om detta men slutsatsen är att framtiden är oviss och omöjlig att skapa sig en helt klar uppfattning om. Vi har fokus på arbetet med våra hyresgäster, våra fastigheter, våra affärer och det vi kan påverka. Nyfosa har en stabil och välavkastande portfölj som klarar hårda vindar och förr eller senare mojar vinden.

Stina Lindh Hök, VD

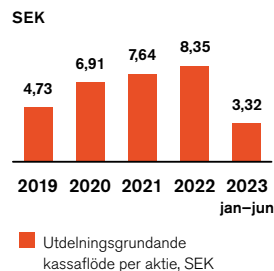
# MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

## 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

**+19,6%**



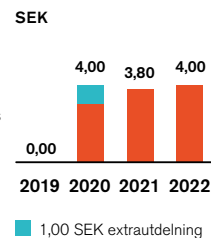
## UTDELNING PER AKTIE

### 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

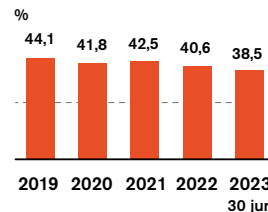
**4,00 SEK**



## FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR

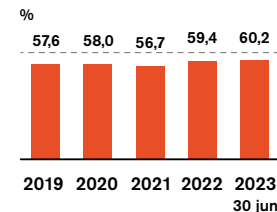
### Soliditet

Långsiktigt minst 25 procent.



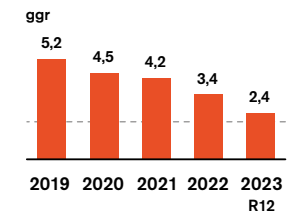
### Belåningsgrad

Ej över 65 procent.



### Räntetäckningsgrad

Långsiktigt minst 2 ggr.



## HÅLLBARHETSMÅL

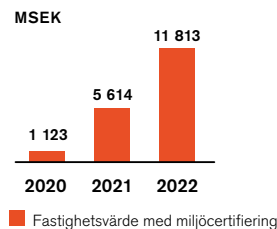
### MÅL 2025

#### Miljöcertifiering

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

#### Utfall 2022

70 fastigheter med ett värde om 11,8 MDSEK har en miljöcertifiering, motsvarande 29 procent av fastighetsvärdet.

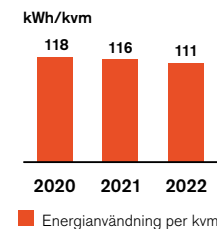


#### Förbrukningseffektivisering

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 fastighetsportföljen<sup>1</sup>.



### LÅNGSIKTIGT MÅL

#### Koldioxidutsläpp

Nyfosa ska verka för att minimera verksamhetens koldioxidutsläpp.

#### Utveckling 2022

Koldioxidutsläppen under 2022 i den jämförbara fastighetsportföljen<sup>1</sup> 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.

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

Hållbarhetsmålen mäts och uppdateras på årlig basis.

# RESULTAT

## PERIODEN JANUARI–JUNI 2023

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående räkenskapsår.

### Intäkter

Intäkterna uppgick till 1 786 MSEK (1 505), vilket är en ökning med 18,7 procent jämfört med föregående år. Den större portföljen är den främsta orsaken till tillväxten. Tillväxten i det jämförbara beståndet uppgick till 125 MSEK.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 91,7 procent (93,2). Anledningen till den lägre ekonomiska uthyrningsgraden i förhållande till samma period föregående år är inte lägre intäkter eller mindre uthyrd yta, utan är ett resultat av en anpassning till marknadsmässiga hyresnivåer för de vakanta ytorna i portföljen.

Intäkter, MSEK	Jan–jun	
	2023	2022
Jämförbart bestånd	1 477	1 352
Förvärv och avyttringar	309	152
<b>Summa</b>	<b>1 786</b>	<b>1 505</b>

Hyresfordringar avseende aviserade hyror har reglerats i enlighet med avtalsvillkoren, med undantag för ett fåtal avier. 91 procent av årshyresintäkterna löper med villkor om årligt indextillägg. Majoriteten av indextilläggen avser 100 procent av bashyran och ska följa KPI eller motsvarande.

### Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgick till 395 MSEK (325), vilket är en ökning med 21,4 procent. Ökningen beror dels på en större portfölj, dels på högre energipriser i både Sverige och Finland. Av kostnader för bland annat el, värme och kyla debiteras hälften vidare till hyresgästerna.

Underhållskostnaderna uppgick till 80 MSEK (76), vilket är en ökning med 5,2 procent jämfört med föregående år. Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till 68 MSEK (61), där ökningen följer av ett större fastighetsbestånd.

### Driftnetto

Driftnettot uppgick till 1 161 MSEK (973), vilket är en ökning med 19,4 procent. Överskottsgraden uppgick till 65,0 procent (64,7).

Driftnetto, MSEK	Jan–jun	
	2023	2022
Jämförbart bestånd	935	868
Förvärv och avyttringar	226	105
<b>Summa</b>	<b>1 161</b>	<b>973</b>

### Centraladministration och resultatandel i joint venture

Kostnaden för centraladministration uppgick till 93 MSEK (78), där ökningen följer av ett större fastighetsbestånd.

Andel i joint ventures resultat uppgick till 109 MSEK (562) och består av förvaltningsresultat 120 MSEK (121), värdeförändringar och skatt –15 MSEK (441) samt övrigt 3 MSEK (0).

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till –573 MSEK (–258). Ökningen förklaras av högre räntenivå och en högre nettoskuld, vilken uppgick till 23 895 MSEK (22 775) på balansdagen. Den genomsnittliga räntan, exklusive uppläggningskostnader, uppgick på balansdagen till 4,7 procent (2,1).

Den 30 juni var 42 procent av skuldportföljen säkrad med räntetaket eller ränteswap. Det genomsnittliga räntetaket var 1,56 procent (1,56) och den genomsnittliga ränteswapen var 1,85 procent (1,57).

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Jan–jun	
	2023	2022
<b>Intäkter</b>	<b>1 786</b>	<b>1 505</b>
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-395	-325
Underhållskostnader	-80	-76
Fastighetskostnader	-82	-68
Fastighetsadministration	-68	-61
<b>Driftnetto</b>	<b>1 161</b>	<b>973</b>
Centraladministration	-93	-78
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	6	5
Andel i joint ventures resultat	109	562
- varav förvaltningsresultat	120	121
- varav värdeförändringar	33	588
- varav skatt	-48	-147
- varav övrigt	3	0
Finansiella intäkter och kostnader	-573	-258
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader<sup>1</sup></b>	<b>610</b>	<b>1 204</b>
- varav Förvaltningsresultat <sup>1</sup>	<b>621</b>	<b>763</b>
Värdeförändring fastigheter	-720	1 214
Värdeförändring finansiella instrument	17	177
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-93</b>	<b>2 595</b>
Skatt	2	-290
<b>Resultat</b>	<b>-91</b>	<b>2 305</b>

<sup>1</sup>) Från och med 1 oktober 2022 har det tidigare resultatmålet Förvaltningsresultat fått den nya benämningen Resultat efter finansiella intäkter och kostnader och det tidigare resultatmålet Förvaltningsresultat exklusive värdeförändring och skatt i joint venture har fått den nya benämningen Förvaltningsresultat. Förändringen medför bättre jämförbarhet med andra noterade svenska fastighetsbolag med väsentliga innehav av andelar i joint venture.

Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,2 gånger (3,5) medan räntetäckningsgraden för de senaste tolv månaderna uppgick till 2,4 gånger.

Finansiella intäkter och kostnader, MSEK	Jan-jun	
	2023	2022
Ränteintäkter och räntekostnader	-537	-223
Periodiserade lånekostnader m.m.	-36	-35
<b>Summa</b>	<b>-573</b>	<b>-258</b>

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 621 MSEK (763), motsvarande 3,10 SEK per aktie (3,89), vilket är en minskning med 20,3 procent. Det minskade förvaltningsresultatet har främst påverkats av högre energipriser och räntenivåer, som till viss del vägts upp av indexuppräknings av hyror.

### Värdeförändringar

Värdeförändringar från fastigheter uppgick till -720 MSEK (1 214).

Under perioden ökade direktavkastningskraven i värderingarna, som en effekt av den makroekonomiska utvecklingen. Den negativa värderingseffekten hänförlig till högre direktavkastningskrav vägs delvis upp av förbättrade framtida driftnetton på grund av nyuthyrningar, omförhandlingar samt indexuppräknings av hyror.

Det vägda direktavkastningskravet för externt värderade fastigheter per 30 juni 2023 uppgick till 6,59 procent. Vid föregående värderingstillfälle den 31 mars 2023 uppgick det vägda direktavkastningskravet till 6,51 procent och den 31 december 2022 till 6,39 procent.

Samtliga fastigheter värderas av auktoriserade 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 från finansiella instrument uppgick till 17 MSEK (177) och avser räntetak och ränteswappar.

### Skatt

Skatten för perioden uppgick till 2 MSEK (-290) och består till stor del av positiv uppskjuten skatt hänförlig till den negativa omvärderingen av fastighetsportföljen. Den effektiva skatten uppgick till 1,8 procent (11,2). Avvikelsen från moderbolagets nominella skattesats om 20,6 procent beror främst på under perioden ej skattepliktig realiserad vinst, återföring av uppskjuten skatt i samband med frånträden samt att resultat från andelar i joint venture utgör ett resultat efter skatt och därmed inte är en skattepliktig intäkt för Nyfosa.

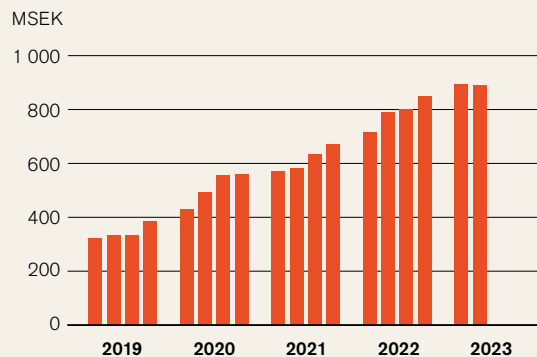
### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -91 MSEK (2 305), motsvarande -0,68 SEK per aktie (11,96) före utspädning och -0,68 SEK per aktie (11,93) efter utspädning. Minskningen är främst en effekt av högre räntenivåer och energipriser samt negativa värdeförändringar från fastigheterna.

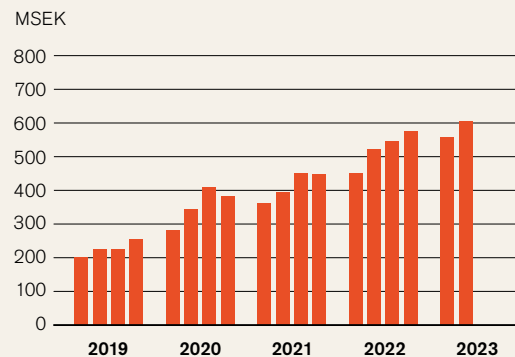
### Utdelningsgrundande kassaflöde

Det utdelningsgrundande kassaflödet uppgick till 3,32 SEK per aktie (4,39).

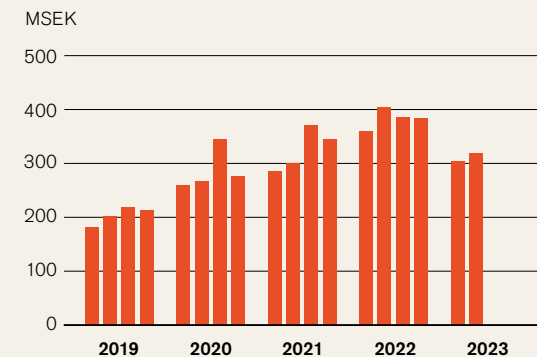
INTÄKTER PER KVARTAL



DRIFTNETTO PER KVARTAL



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



## KVARTALET APRIL-JUNI 2023

Intäkterna uppgick till 891 MSEK (791), vilket är en ökning med 12,7 procent. Driftnettot uppgick till 606 MSEK (523), vilket är en ökning med 15,8 procent. Överskottsgraden under kvartalet var 68,0 procent (66,1).

Kostnaden för centraladministration uppgick till 46 MSEK (43). Andelar i joint venture bidrog med en resultatandel om 154 MSEK (296). Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -305 MSEK (-142).

Förvaltningsresultatet uppgick till 318 MSEK (403), motsvarande 1,59 SEK per aktie (2,06), vilket är en minskning med 22,8 procent.

Effekten från omvärdering av fastigheter uppgick till -199 MSEK (350), varav realiserad värdeförändring uppgick till 45 MSEK (138). Den negativa värdeutvecklingen beror främst på förändrade direktavkastningskrav, från i genomsnitt 6,51 procent vid förra kvartalet till 6,59 procent vid andra kvartalets utgång.

Omvärdering av finansiella instrument påverkade resultatet med 47 MSEK (67).

Skatten uppgick till -15 MSEK (-73). Den effektiva skatten uppgick till 5,8 procent (6,9).

Kvartalets resultat uppgick till 242 MSEK (981), motsvarande 1,14 SEK per aktie (5,07) efter utspädning.



## DRIFTOPTIMERING SPARAR ENERGI I MALMÖ

I februari 2022 inledde förvaltarteamet en generell driftoptimering av hela beståndet om 74 fastigheter i Malmö. Detta som ett av flera steg i det löpande arbetet för att minska Nyfosas energiförbrukning och koldioxidutsläpp. Energieffektiv drift handlar om att anpassa exempelvis värme, kyla, belysning och ventilation efter hyresgästernas och fastigheternas behov, något som kan variera stort från hus till hus och mellan enskilda hyresgäster. Optimeringen har hittills bidragit till en minskad energianvändning om 2 miljoner kWh vilket för beståndet i Malmö motsvarar en minskning om 7 procent.



# KASSAFLÖDE

## Periodens kassaflöde

Under perioden uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 990 MSEK (1 084), varav erhållen utdelning från joint venture om 180 MSEK (225).

Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med -860 MSEK (-2 856). Tillträden och frånträden av fastigheter, direkt och indirekt via bolag, påverkade kassaflödet med netto -399 MSEK (-2 512). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -420 MSEK (-227). Investeringar i andelar i joint venture uppgick till -40 MSEK (-96).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -35 MSEK (1 996) och är hänförligt till nettoökning av räntebärande skulder om 334 MSEK (2 327), återköp och nyemission av teckningsoptioner -4 MSEK (4) samt utdelning till aktieägare om -372 MSEK (-325).

Totalt kassaflöde för perioden uppgick till 95 MSEK (224).

Totalt kassaflöde, MSEK	Jan-jun	
	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	990	1 084
- varav utdelningsgrundande kassaflöde	635	838
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-860	-2 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35	1 996
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>95</b>	<b>224</b>

## Utdelningsgrundande kassaflöde

Det utdelningsgrundande kassaflödet motsvarar kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital och utgår ifrån resultat före skatt, som justeras för poster som inte är kassaflödespåverkande såsom omvärde-ringseffekter 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

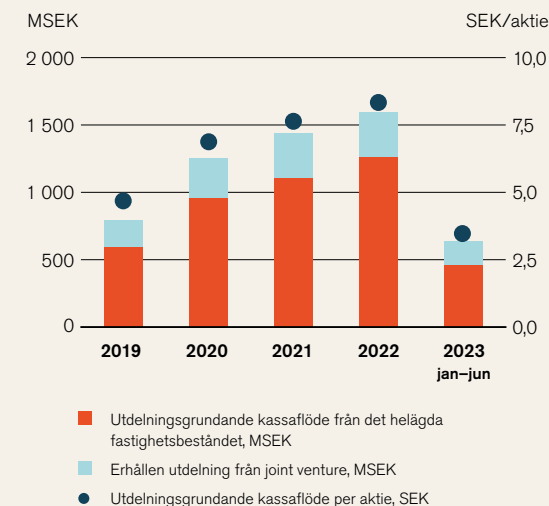
Bolagets mål är att uppnå en årlig tillväxt i utdelningsgrundande kassaflöde per aktie med 10 procent över tid.

Det utdelningsgrundande kassaflödet uppgick till 7,29 SEK per aktie för de senaste tolv månaderna jämfört med 8,35 SEK per aktie för räkenskapsåret 2022, vilket är en minskning med 13 procent. Minskningen förklaras främst av högre räntenivåer och energipriser, som till viss del vägts upp av indexuppräknig av hyror under perioden.

## UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE

MSEK	Jan-jun		Apr-jun	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-93	2 595	255	1 055
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	624	-1 918	15	-694
Utdelning från innehav i joint venture	180	225	180	225
Utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare	-32	-10	-17	-3
Betald inkomstskatt	-44	-54	0	0
<b>Utdelningsgrundande kassaflöde</b>	<b>635</b>	<b>838</b>	<b>435</b>	<b>582</b>
- per aktie, SEK	3,32	4,39	2,28	3,05

## UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE



# INTJÄNINGSFÖRMÅGA

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

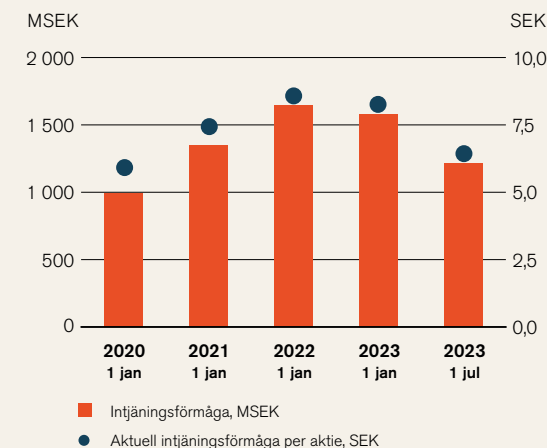
MSEK	1 jul 2023	1 apr 2023
Hyresvärde	3 881	3 873
Vakansvärde	-341	-338
<b>Hyresintäkter</b>	<b>3 541</b>	<b>3 536</b>
Fastighetskostnader	-1 002	-982
Fastighetsadministration	-132	-130
<b>Driftnetto</b>	<b>2 407</b>	<b>2 423</b>
Centraladministration inkl. övriga rörelseintäkter och -kostnader	-161	-150
Andel i joint ventures förvaltningsresultat	221	235
Finansiella kostnader	-1 193	-1 103
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 274</b>	<b>1 406</b>
Ränta på hybridobligationer	-63	-58
<b>Aktuell intjäningsförmåga</b>	<b>1 212</b>	<b>1 348</b>
Aktuell intjäningsförmåga per aktie, SEK	6,34	7,06

Aktuell intjäningsförmåga presenteras på tolv månaders-basis 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, låne-kostnader, 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. Aktuell intjäningsförmåga ska läsas tillsammans med övrig information i delårsrapporten.

## Information som utgör underlag för den aktuella intjäningsförmågan

- fastigheter som ägdes på balansdagen, vilket innebär att avtalade till- och frånträden därefter ej är beaktade;
- hyresvärdet baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis utifrån gällande hyresavtal den 1 juli;
- i vakansvärdet ingår även periodiserade hyresrabatter enligt gällande hyresavtal;
- kostnader för drift, underhåll och fastighetsadministration baseras på faktiskt utfall de senaste 12 månaderna, justerat för innehavstid;
- kostnader för media baseras på faktiskt utfall de senaste 24 månaderna, justerat för innehavstid;
- kostnader för fastighetsskatt baseras på aktuella taxeringsvärden;
- kostnader för centraladministration, som inkluderar övriga rörelseintäkter och -kostnader, baseras på faktiskt utfall de senaste 12 månaderna;
- 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 4,7 procent, med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader. I posten ingår även tomträttsavgälder om 17 MSEK;
- ränta på hybridobligationer har beräknats utifrån bolagets ränta på balansdagen om 8,2 procent;
- vid omräkning av den utländska verksamheten har balansdagens växelkurs om 11,79 EUR/SEK respektive 1,01 NOK/SEK använts. För intjäningsförmågan per 1 april 2023 har växelkurs 11,28 EUR/SEK respektive 1,00 NOK/SEK använts.

## INTJÄNINGSFÖRMÅGA



## NYCKELTAL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

	30 jun 2023	31 mar 2023
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	41 043	41 182
	1 jul 2023	1 apr 2023
Hyresvärde, MSEK	3 881	3 873
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 020	3 075
Antal fastigheter på balansdagen	512	522
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,7	91,9
Hyresavtalens återstående löptid, år	3,6	3,8
Överskottsgrad, %	68,0	68,5
Direktavkastning, %	5,9	5,9
Direktavkastning exkl. fastighetsadmin, %	6,2	6,2

# FINANSIERING

Nyfosa finansierar sina tillgångar med eget kapital, banklån hos de nordiska bankerna och lånefonder samt hybridobligationer och obligationer emitterade på den svenska kapitalmarknaden. På balansdagen uppgick eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare till 17 689 MSEK (18 906), varav hybridobligationer uppgick till 763 MSEK (800).

Räntebärande skulder exklusive leasingkulder uppgick till 24 697 MSEK (23 541) inklusive periodiserade uppläggningsavgifter, varav säkerställda skulder till banker och lånefonder utgjorde 93 procent (93), motsvarande 23 072 MSEK (21 941), och icke säkerställda obligationer 7 procent (7), motsvarande 1 625 MSEK (1 600).

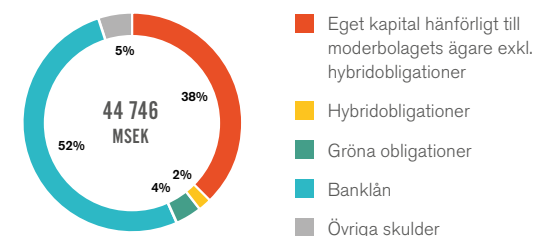
Obligationerna utgörs av obligationer som emitterats enligt ett grönt finansiellt ramverk. Ramverket är upprättat i enlighet med Green Bond Principles framtagna av International Capital Markets Association (ICMA) och har utvärderats av en oberoende tredje part, CICERO Shades of Green, med utlåtandet Medium Green.

Nettobelåningsgraden i förhållande till fastigheternas marknadsvärder uppgick till 58,2 procent (55,1).

För att understödja likviditet och tillväxt har bolaget fyra i förväg förhandlade, men inte alltid fullt nyttjade, bankkrediter. Utrymmet i dessa revolverande kreditfaciliteter kan maximalt uppgå till 2 515 MSEK (3 301). 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 1 382 MSEK (955), varav 1 243 MSEK (351) var utnyttjat och 139 MSEK (604) var outnyttjat. För att nyttja resterande 1 133 MSEK (2 346) krävs att säkerhet i förvärvade fastigheter ställs.

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

## FINANSIERINGSKÄLLOR



## Förändring räntebärande skulder

Under perioden upptogs nya banklån om 811 MSEK i samband med tillträden av fastigheter och refinansiering av befintliga skulder. Löpande amortering samt återbetalning av lån i samband med frånträde har skett med 463 MSEK. Efter periodens

## NYCKELTAL RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	30 jun		31 dec
	2023	2022	2022
Säkerställda skulder, MSEK	23 072	21 941	22 433
Obligationer, MSEK	1 625	1 600	1 600
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,2	1,3
Genomsnittlig ränta <sup>1</sup> , %	4,7	2,1	3,5
Genomsnittlig räntebindning, år	0,7	1,1	1,0
Genomsnittlig kapitalbindning, år	2,8	3,4	3,2
Räntesäkrad andel av skulderna, %	42	42	42
Genomsnittligt räntetak, %	1,6	1,6	1,6
Genomsnittlig ränteswap, %	1,8	1,6	1,6
Verkligt värde på derivat, MSEK	420	199	372

1) Räntekostnad exklusive uppläggningskostnader och tomträttsavgälder.

## REVOLVERANDE KREDITFACILITETER

MSEK	Ram	Beviljat belopp	Utnyttjat belopp	Outnyttjat belopp
<b>Totalt</b>	<b>2 515</b>	<b>1 382</b>	<b>1 243</b>	<b>139</b>

## TILLGÄNGLIG LIKVIDITET

MSEK	30 jun		31 dec
	2023	2022	2022
Likvida medel	801	766	690
Outnyttjad revolverande kredit <sup>1</sup>	139	604	265
Outnyttjad checkkredit	200	200	200
<b>Summa</b>	<b>1 140</b>	<b>1 570</b>	<b>1 155</b>

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

## FÖRÄNDRING I RÄNTEBÄRANDE SKULDER

MSEK	Jan-jun		Helår
	2023	2022	2022
Räntebärande skulder vid periodens ingång	24 033	21 045	21 045
Upptagna banklån	811	9 035	9 751
Amortering av banklån	-463	-6 365	-6 770
Emitterade obligationer	850	600	600
Återköp obligationer	-825	-873	-873
Förändring upplåningsavgifter	11	-35	-13
Omräkningseffekt valuta	280	135	292
<b>Räntebärande skulder vid periodens utgång</b>	<b>24 697</b>	<b>23 541</b>	<b>24 033</b>

utgång refinansierades 834 MSEK med förfall i november 2023. Bolaget har därefter inget refinansieringsbehov under 2023.

Obligationer om 825 MSEK återköptes genom nyemission av gröna obligationer om 850 MSEK. 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. Villkoren för de i april 2023 emitterade gröna icke säkerställda obligationerna är en löptid om tre år och en ränta om STIBOR 3M+550 baspunkter.

### Räntebindning och exponering mot ränteförändringar

Nyfosa har till största del rörlig ränta i låneavtalen. Exponeringen mot räntehöjningar hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande räntetak och ränteswappar. Återstående löptid på ingångna derivatavtal är på balansdagen 1,7 år (2,7). 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 är på 1,5–2,0 procent (1,5–2,0), i genomsnitt 1,56 procent (1,56).

Ränteswappar uppgår till nominellt 1 688 MSEK (–). Under dessa derivat betalar Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 1,85 procent (1,57).

Den 30 juni 2023 var 42 procent (42) av skuldportföljen säkrad med ett räntetak eller swap.

I känslighetsanalysen framgår att den bedömda effekten på resultatet om STIBOR 3M och EURIBOR 6M förändras 1,0 procentenhet är en högre räntekostnad om 151 MSEK (223), givet befintliga derivatavtal. En ökning av marknadsräntorna med 2,0 procentenheter skulle belasta resultatet med 303 MSEK (394) givet befintliga derivatavtal. I båda exemplen medför räntetaken att den höjda räntan inte får fullt genomslag i resultaträkningen.

### KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEEXPONERING

30 juni 2023

Resultateffekt vid förändring av genomsnittlig ränta, MSEK <sup>1</sup>	Förändring	30 jun 2023
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/-2 %-enheter	-303/+301
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1</sup>	+/-1 %-enhet	-151/+151
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2</sup>	+/-1 %-enhet	-248/+248
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 %-enhet	+/-152

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.

### KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING<sup>1</sup>

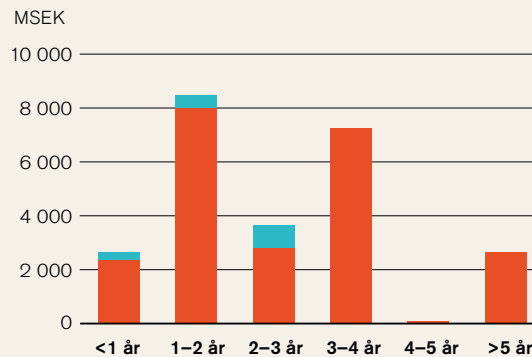
År	Kapitalbindning, MSEK	Andel, %	Ränteswap, MSEK	Räntetak, MSEK	Derivatvolym, MSEK	Andel av skulder, %
Inom ett år	2 647 <sup>2</sup>	11	0	2 697	2 697	11
1–2 år	8 481	34	500	4 929	5 429	22
2–3 år	3 657	15	0	0	0	0
3–4 år	7 274	29	1 188	1 150	2 338	9
4–5 år	102	0	0	0	0	0
>5 år	2 641	11	0	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>24 802</b>	<b>100</b>	<b>1 688</b>	<b>8 776</b>	<b>10 464</b>	<b>42</b>

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

2) Banklån om 834 MSEK förfaller i november 2023.

#### KAPITALBINDNING

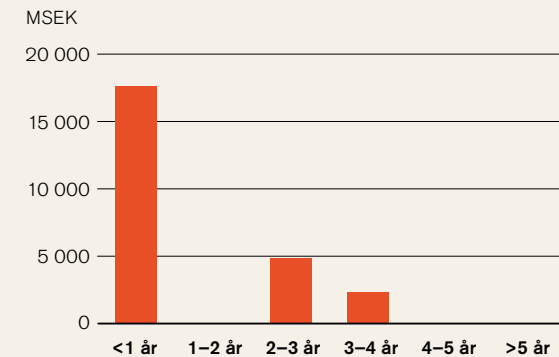
30 juni 2023



■ Banklån  
■ Obligationer

#### RÄNTEBINDNING

30 juni 2023



# 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 fastighetsbeståndet av 512 fastigheter med ett fastighetsvärde om 41 043 MSEK, ett hyresvärde om 3 881 MSEK och en uthyrningsbar yta om 3 020 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 18.

## 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

Industriefastigheterna 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.

512<sup>ST</sup>

ANTAL  
FASTIGHETER

3 020<sup>TKVM</sup>

UTHYRNINGSBAR  
YTA

13 588<sup>SEK</sup>

FASTIGHETSVÄRDE  
PER KVM

1 285<sup>SEK</sup>

HYRESVÄRDE  
PER KVM

91,7%

EKONOMISK  
UTHYRNINGSGRAD

## FASTIGHETSBESTÅND

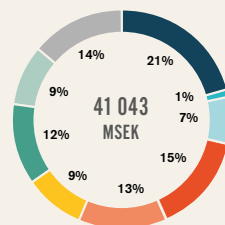
Region	Värde, MSEK	SEK/kvm	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tkvm	Hyresvärde <sup>1</sup> , MSEK	Årsintäkt <sup>1</sup> , MSEK	Ek. uthyrningsgrad <sup>1</sup> , %	Avtalslängd <sup>1</sup> , år
Finland	8 602	16 272	92	529	997	885	88,9	3,3
Göteborg	385	8 594	5	45	39	34	87,6	3,5
Malmö	2 793	11 635	51	240	251	230	92,5	4,0
Mälardalen	5 961	13 659	53	436	531	490	93,1	3,6
Norrlandskusten	5 253	12 873	70	408	471	430	91,7	3,7
Småland	3 542	9 762	70	363	351	326	93,2	4,3
Stockholm	5 079	21 812	41	233	385	349	91,8	4,2
Värmland	3 589	15 754	48	228	321	305	95,3	3,0
Övrigt	5 839	10 832	82	539	537	491	92,1	3,6
<b>Total</b>	<b>41 043</b>	<b>13 588</b>	<b>512</b>	<b>3 020</b>	<b>3 881</b>	<b>3 541</b>	<b>91,7</b>	<b>3,6</b>

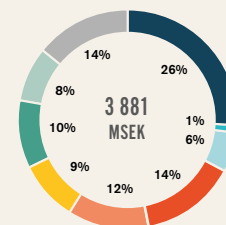
Fastighetskategori	Värde, MSEK	SEK/kvm	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta <sup>1</sup> , tkvm	Hyresvärde <sup>1</sup> , MSEK	Årsintäkt <sup>1</sup> , MSEK	Ek. uthyrningsgrad <sup>1</sup> , %	Avtalslängd <sup>1</sup> , år
Kontor	20 405	17 865	182	1 142	1 884	1 677	89,4	2,9
Logistik/Lager	6 735	8 640	115	779	606	541	89,9	3,6
Handel	5 485	13 080	81	419	553	523	95,7	4,6
Industri	3 428	9 120	78	376	363	351	96,8	4,9
Övrigt	4 990	16 437	56	304	476	448	94,7	4,3
<b>Total</b>	<b>41 043</b>	<b>13 588</b>	<b>512</b>	<b>3 020</b>	<b>3 881</b>	<b>3 541</b>	<b>91,7</b>	<b>3,6</b>

1) Enligt gällande hyresavtal per 1 juli 2023.

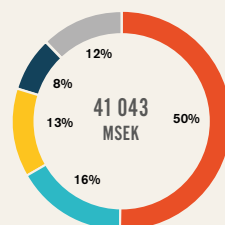
### FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



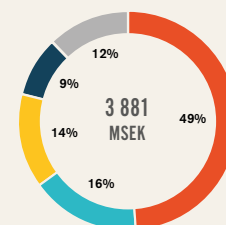
### HYRESVÄRDE PER REGION



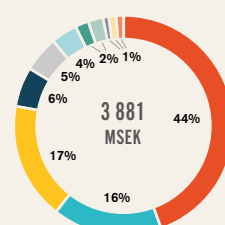
### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



### HYRESVÄRDE PER KATEGORI



### HYRESVÄRDE PER LOKALTYP



## Hyresgästsstruktur

Hyresvärdet den 1 juli 2023 uppgick till 3 881 MSEK, varav vakanshyra och rabatter uppgick till 341 MSEK. 91 procent av Nyfosas hyresintäkter omfattas av indextillägg. Nyfosa hade 6 512 hyresavtal varav 2 518 avseende garage och p-platser. Den genomsnittliga avtalslängden uppgick till 3,6 år. I den finska portföljen var avtalslängden 3,3 år. En stor del av hyresintäkterna i den finska portföljen avser löpande hyresavtal som rullar på 12-månadersbasis, vilket är en vanlig avtalsform i Finland. Hyresgästerna har i genomsnitt hyrt sina lokaler under en längre period.

Nyfosa har en väldiversifierad hyresgästsstruktur med endast ett fåtal dominerande hyresgäster. De tio största hyresgästerna står för 11 procent av hyresintäkterna och är

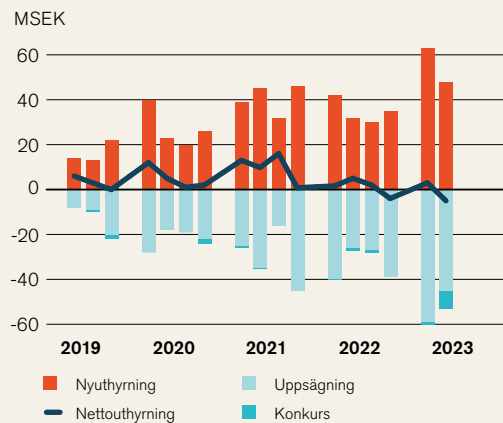
fördelade på 169 hyresavtal. Bland de största hyresgästerna finns Transportstyrelsen, Delta Auto, Saab, Telia, Försäkringskassan, City Gross, Polismyndigheten, Arbetsförmedlingen och Helsingin Kaupunki (Helsingfors Stad). Av hyresintäkterna utgör skattefinansierade hyror 25 procent.

I samband med ny- och omförhandlade hyresavtal har 14 gröna bilagor tillkommit under perioden och totalt hade Nyfosa 234 gröna bilagor per 1 juli 2023, motsvarande ett årligt hyresvärde om 346 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.

## Nettouthyrning

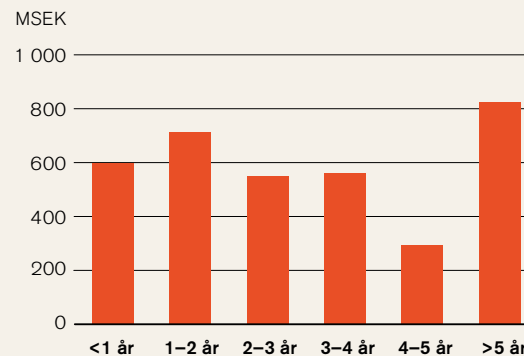
Ett flertal uthyrningar genomfördes i både Finland och Sverige, men några inkomna uppsägningar innebar att nettouthyrningen blev marginellt negativ. Uthyrningsverksamheten för kvartalet resulterade i en nettouthyrning om -5 MSEK, där nyuthyrningar gjordes för 48 MSEK, uppsägningar för avflytt uppgick till 45 MSEK samt konstaterade konkurser hos hyresgäster uppgick till 8 MSEK. Exklusive konkurser uppgick nettouthyrningen till +3 MSEK. För perioden uppgick nettouthyrningen till -2 MSEK, där nyuthyrningar gjordes för 111 MSEK, uppsägningar för avflytt uppgick till 104 MSEK samt konstaterade konkurser hos hyresgäster uppgick till 9 MSEK. Exklusive konkurser uppgick nettouthyrningen till +3 MSEK för kvartalet och +7 MSEK för perioden.

### NETTOUTHYRNING



### HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

1 juli 2023



### NYFOSAS STÖRSTA HYRESGÄSTER

1 juli 2023

	Hyres intäkt, MSEK	Andel av hyres intäkter, %	Antal avtal	Genomsnittlig återstående löptid, år
Delta Auto Oy	53	1	12	12
Transportstyrelsen	47	1	8	5
Saab AB	40	1	10	9
Telia Sverige AB	40	1	57	4
City Gross Sverige AB	39	1	4	8
Polismyndigheten	38	1	26	3
Försäkringskassan	36	1	10	4
Helsingfors stad	36	1	1	1
Arbetsförmedlingen	33	1	31	2
Fresk Försäljning AB	33	1	10	9
Övriga	3 146	89	6 343	3
<b>Total</b>	<b>3 541</b>	<b>100</b>	<b>6 512</b>	<b>4</b>

# FASTIGHETSBESTÅNDETS UTVECKLING

## JANUARI–JUNI 2023

### Fastighetsvärdering

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

Det vägda direktavkastningskravet för externt värderade fastigheter per 30 juni 2023 uppgick till 6,59 procent (5,83), den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till nominellt 8,69 procent (7,74) procent respektive 8,90 procent (8,02).

Värdeförändringar från fastigheter uppgick till -720 MSEK (1 214).

### Värderingsteknik

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

Direktavkastningskrav som används i kalkylen har härletts från försäljningar av jämförbara fastigheter. För ytterligare information om värderingsmetodiken, se Not 10 i Nyfosa ABs årsredovisning 2022 på [www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se).

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

### Förvärvade fastigheter

Under perioden tillträdde fastigheter om 958 MSEK.

I början av januari tillträdde tre kontorsfastigheter, med en yta på 7 tkvm, 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 tkvm är fullt uthyrda och genomsnittlig återstående avtalstid uppgår till 4,4 år. Merparten av fastigheterna är belägna där Nyfosa hade närvaro sedan tidigare, där de återfinns 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.

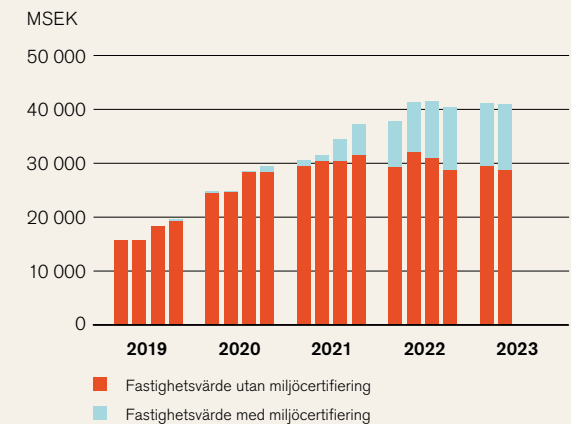
### Frånträdde fastigheter

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 tkvm. Försäljningspriset uppgick till 546 MSEK, det årliga hyresvärdet till 40 MSEK med en uthyrningsgrad om 100 procent och den genomsnittliga återstående avtalstiden till 4,2 år.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

MSEK	Jan–jun		Helår
	2023	2022	2022
Fastighetsvärde vid årets ingång	40 446	37 147	37 147
Förvärvade fastigheter	958	3 763	4 394
Investeringar i befintliga fastigheter	420	227	577
Avyttrade fastigheter	-546	-1 240	-1 735
Realiserad värdeförändring	76	143	225
Orealiserad värdeförändring	-796	1 070	-664
Omräkningseffekt valuta	485	231	503
<b>Fastighetsvärde vid årets utgång</b>	<b>41 043</b>	<b>41 341</b>	<b>40 446</b>

### FASTIGHETSVÄRDE MED MILJÖCERTIFIERING



### KÄNSLIGHETSANALYS – VÄRDEFÖRÄNDRING VID ÄNDRADE PARAMETRAR I FASTIGHETSVÄRDERINGEN

30 juni 2023

	%-enheter	MSEK
Förändring driftnetto <sup>1</sup>	+/- 5,00	+/-1 511
Förändring direktavkastningskrav	+/- 0,25	-/+ 579
Förändring diskonteringsränta	+/- 0,25	-/+1 186

1) Avser värderingsbyråernas estimerade driftnetto i värderingen.



## Investeringar i befintliga fastigheter

I den befintliga fastighetsportföljen gjordes investeringar om 420 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 fastigheten Norr 25:5 i Gävle pågår en utökning och anpassning av ytorna åt Realgymnasiet, där ett nytt 10-årigt hyresavtal är tecknat. I Holmögadd 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 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.

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 12,3 MDSEK, motsvarande 30 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 energi-användning ska bidra med, förutom en lägre driftskostnad, ett lägre koldioxidutsläpp. I samband med större ny- och omförhandlade hyresavtal erbjuds en grön bilaga som syftar till att identifiera och följa upp olika initiativ för att minska förbrukningen av energi i lokalerna, såsom effektivare uppvärmning och belysning.

## FÖRVALTNINGS- KONTOR



### 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.

### PÅGÅENDE INVESTERINGAR

Kommun	Fastighet	Typ av lokal	Hyresgäst	Yta, tkvm	Nedlagt totalt, MSEK	Beräknad investering, MSEK	Beräknad färdigställd, år
Luleå	Mården 11	Kontor	Luleå kommun	11	94	108	Q4 2023
Malmö	Holmögadd 3	Kontor/Lager	Lantmännen	11	2	30	Q4 2023
Gävle	Norr 25:5	Skola	Realgymnasiet	3	22	25	Q3 2023
Luleå	Plogen 4	Kontor	Bravida	2	1	22	Q1 2024

# JOINT VENTURE

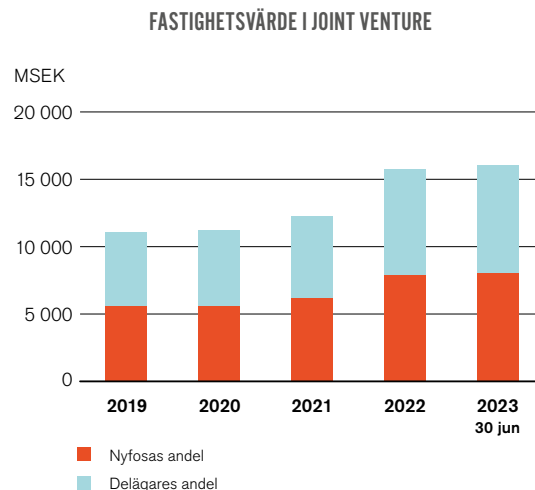
Förutom den helägda portföljen äger Nyfosa 50 procent av andelarna i Samfosa AS och Söderport Property Investment AB. Innehavet klassificeras som Andelar i joint venture och Nyfosas andel av bolagets resultat redovisas inom resultat efter finansiella intäkter och kostnader. Andelarna utgjorde 19,03 SEK per aktie (18,79) av Nyfosas långsiktiga substansvärde på balansdagen.

## Samfosa

Samfosa AS är ett norskt fastighetsbolag, som ägs tillsammans med Samfunnsbyggeren AS.

I januari 2022 genomfördes ett förvärv av fastighetsbolaget Bratsberg AS. Portföljen omfattar 14 fastigheter och 10 projekt, belägna i Skien, Porsgrunn, Grimstad och Horten, i den expansiva Grenlandregionen sydväst om Oslo. Som en del i affären övertog Samfosa även Bratsbergs organisation.

Fastighetsbeståndet är väl diversifierat med hyresgäster inom olika verksamhetsområden samt ett stort antal hyresavtal. Största hyresgäster är Sats Vest och Scandic Hotel. Vid periodens slut hade fastighetsbeståndet ett värde om 1 648 MDSEK. Det totala hyresvärdet uppgick till 125 MSEK och hyresavtalen hade en genomsnittlig återstående löptid om 4,8 år. Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent.



## 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 Stockholmsområdet. Störst 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.

## NYKELTAL JOINT VENTURE

Januari–juni, MSEK	Söderport		Samfosa	
	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	512	443	68	54
Förvaltningsresultat	234	256	7	3
Värdeförändringar	64	1 078	3	170
Resultat	210	1 061	8	134
<i>varav Nyfosas andel</i>	105	497	4	65
<b>30 juni, MSEK</b>				
Förvaltningsfastigheter	14 419	14 269	1 648	1 526
Derivat, netto	162	-95	0	0
Likvida medel	235	277	32	44
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 611	5 524	268	274
<i>varav Nyfosas andel</i>	2 806	2 762	134	138
Räntebärande skulder	7 308	6 994	1 292	1 214
Uppskjuten skatteskuld, netto	1 508	1 437	42	35
Hyresvärde	1 082	972	125	101
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	92	95
Genomsnittlig återstående avtalslängd, år	3,9	4,4	4,8	4,9
Uthyrningsbar yta, tkvm	773	769	101	93

## ANDELAR I JOINT VENTURE

30 juni, 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	105	497	4	65
Anskaffning/nedskrivning under året	-	0	-	77
Omräkningseffekt valuta	-	-	-6	-5
<b>Redovisat värde vid periodens utgång</b>	<b>2 806</b>	<b>2 762</b>	<b>135</b>	<b>138</b>

# NYCKELTAL

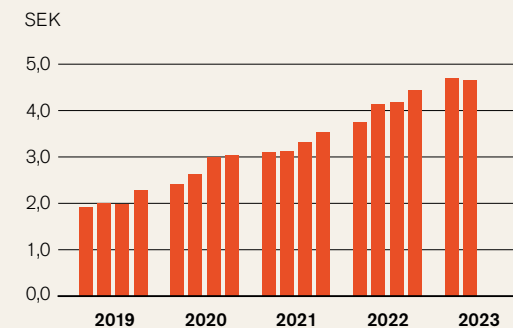
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>	<b>Rullande 12 månader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Intäkter, MSEK	3 433	3 151	2 459	2 035	1 370
Fastighetskostnader, MSEK	-1 017	-930	-717	-557	-415
Fastighetsadministration, MSEK	-135	-129	-91	-63	-50
Driftnetto, MSEK	2 281	2 092	1 651	1 415	905
Överskottsgrad, %	66,4	66,4	67,1	69,5	66,0
Förvaltningsresultat, MSEK	1 392	1 533	1 302	1 147	814
Fastighetsvärde på balansdagen, MSEK	41 043	40 446	37 147	29 411	19 602

<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>	<b>Rullande 12 månader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	7,00	7,80	6,90	6,32	4,85
Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK	7,29	8,35	7,64	6,91	4,73
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-4,02	8,62	16,52	12,25	8,24
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-4,02	8,61	16,49	12,25	8,24
Utbetald utdelning, SEK	3,85	3,60	3,24	0,00	0,00
Substansvärde per aktie på balansdagen, SEK	96,91	100,78	95,93	79,91	65,37
Justerat substansvärde per aktie på balansdagen, SEK	89,91	93,63	89,76	75,33	60,11
Eget kapital per aktie på balansdagen, SEK	88,61	92,22	86,04	72,27	58,32

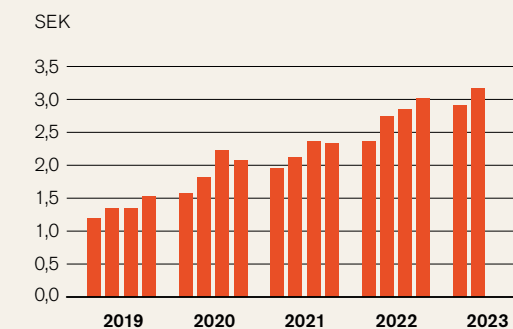
<b>Finansiella nyckeltal</b>	<b>30 juni 2023</b>	<b>31 dec 2022</b>	<b>31 dec 2021</b>	<b>31 dec 2020</b>	<b>31 dec 2019</b>
Avkastning på eget kapital, %	-4,4	9,7	20,9	19,3	15,2
Soliditet, %	38,5	40,6	42,5	41,8	44,1
Belåningsgrad fastigheter, %	60,2	59,4	56,7	58,0	57,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	58,2	57,7	55,2	56,9	54,6
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	2,4	3,4	4,2	4,5	5,2

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.

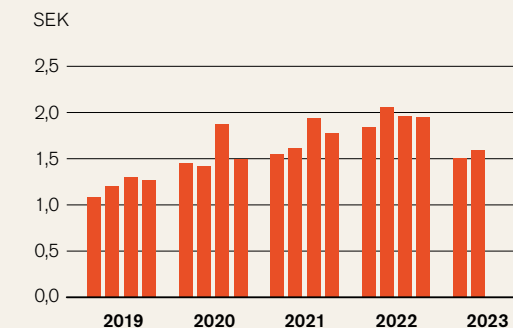
## INTÄKTER PER AKTIE



## DRIFTNETTO PER AKTIE



## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



# FINANSIELL UTVECKLING

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Helår
	2023	2022	2023	2022	12 mån	2022
Hysesintäkter	1 617	1 385	814	726	3 082	2 853
Serviceintäkter	169	120	77	66	297	297
<b>Intäkter</b>	<b>1 786</b>	<b>1 505</b>	<b>891</b>	<b>791</b>	<b>3 433</b>	<b>3 151</b>
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-395	-325	-166	-159	-704	-635
Underhållskostnader	-80	-76	-41	-39	-146	-143
Fastighetsskatt	-82	-68	-41	-36	-166	-153
Fastighetsadministration	-68	-61	-37	-33	-135	-129
<b>Driftnetto</b>	<b>1 161</b>	<b>973</b>	<b>606</b>	<b>523</b>	<b>2 281</b>	<b>2 092</b>
Centraladministration	-93	-78	-46	-43	-176	-161
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	6	5	1	3	15	14
Andel i joint ventures resultat	109	562	154	296	218	672
- Varav förvaltningsresultat	120	121	63	62	251	252
- Varav värdeförändringar	33	588	136	314	-13	542
- Varav skatt	-48	-147	-40	-79	-62	-161
- Varav övrigt	3	0	-5	0	42	38
Finansiella intäkter och kostnader	-573	-258	-305	-142	-979	-664
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader<sup>1</sup></b>	<b>610</b>	<b>1 204</b>	<b>409</b>	<b>637</b>	<b>1 359</b>	<b>1 953</b>
<b>- Varav Förvaltningsresultat<sup>1</sup></b>	<b>621</b>	<b>763</b>	<b>318</b>	<b>403</b>	<b>1 392</b>	<b>1 533</b>
Värdeförändring fastigheter	-720	1 214	-199	350	-2 373	-439
Värdeförändring finansiella instrument	17	177	47	67	185	345
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-93</b>	<b>2 595</b>	<b>257</b>	<b>1 055</b>	<b>-829</b>	<b>1 859</b>
Aktuell skatt	-24	-35	-10	-12	-85	-96
Uppskjuten skatt	25	-255	-5	-61	211	-70
<b>Periodens resultat</b>	<b>-91</b>	<b>2 305</b>	<b>242</b>	<b>981</b>	<b>-702</b>	<b>1 694</b>
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	-100	2 303	233	981	-714	1 689
Innehav utan bestämmande inflytande	9	2	9	0	11	5
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-0,68	11,96	1,14	5,09	-4,02	8,62
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-0,68	11,93	1,14	5,07	-4,02	8,61

## RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

MSEK	Jan-jun		Apr-jun		Rullande	Helår
	2023	2022	2023	2022	12 mån	2022
Periodens resultat	-91	2 305	242	981	-702	1 694
Omräkning utländska verksamheter	213	118	172	100	364	269
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>122</b>	<b>2 423</b>	<b>414</b>	<b>1 082</b>	<b>-338</b>	<b>1 962</b>
<i>Totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets ägare	110	2 414	403	1 075	-359	1 955
Innehav utan bestämmande inflytande	11	9	11	6	21	7
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>122</b>	<b>2 423</b>	<b>414</b>	<b>1 082</b>	<b>-338</b>	<b>1 962</b>

1) Från och med 1 oktober 2022 har det tidigare resultatmålet Förvaltningsresultat fått den nya benämningen Resultat efter finansiella intäkter och kostnader och det tidigare resultatmålet Förvaltningsresultat exklusive värdeförändring och skatt i joint venture har fått den nya benämningen Förvaltningsresultat. Förändringen medför bättre jämförbarhet med andra noterade svenska fastighetsbolag med väsentliga innehav av andelar i joint venture.

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	30 jun		31 dec
	2023	2022	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	41 043	41 341	40 446
Tillgångar med nyttjanderätt	541	503	501
Andelar i joint venture	2 941	2 900	3 018
Derivat	368	199	372
Övriga anläggningstillgångar	79	53	47
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>44 972</b>	<b>44 996</b>	<b>44 385</b>
Derivat	52	-	-
Kortfristiga fordringar	263	173	259
Likvida medel	801	766	691
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 117</b>	<b>939</b>	<b>950</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>46 089</b>	<b>45 935</b>	<b>45 335</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare <sup>1</sup>	17 689	18 906	18 378
Innehav utan bestämmande inflytande	50	42	39
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 739</b>	<b>18 948</b>	<b>18 416</b>
Långfristiga räntebärande skulder	24 454	23 259	22 957
Skulder avseende nyttjanderätt	524	486	484
Övriga långfristiga skulder	65	75	62
Uppskjutna skatteskulder	1 311	1 509	1 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>26 354</b>	<b>25 330</b>	<b>24 837</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	243	282	1 076
Övriga kortfristiga skulder	1 754	1 376	1 006
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 996</b>	<b>1 657</b>	<b>2 082</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>28 350</b>	<b>26 987</b>	<b>26 919</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>46 089</b>	<b>45 935</b>	<b>45 335</b>

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
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>17 236</b>	<b>32</b>	<b>17 268</b>
Emission/återköp av teckningsoptioner	4	-	4
Utdelning till aktieägare	-726	-	-726
Ränta till hybridobligationsinnehavare	-19	-	-19
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	0	0
<b>Totalresultat jan-jun 2022</b>	<b>2 414</b>	<b>10</b>	<b>2 423</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-06-30</b>	<b>18 906</b>	<b>42</b>	<b>18 948</b>
Emission/återköp av teckningsoptioner	-14	-	-14
Utdelning till aktieägare	-	-	-
Återköp hybridobligationer	-34	-	-34
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-25	-	-25
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	0	0
<b>Totalresultat jul-dec 2022</b>	<b>-459</b>	<b>-3</b>	<b>-461</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>18 378</b>	<b>39</b>	<b>18 416</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>18 378</b>	<b>39</b>	<b>18 416</b>
Emission/återköp av teckningsoptioner	-4	-	-4
Utdelning till aktieägare	-764	-	-764
Ränta och övriga kostnader hybridobligationer	-30	-	-30
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-1	-1
<b>Totalresultat jan-jun 2023</b>	<b>110</b>	<b>11</b>	<b>122</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-06-30</b>	<b>17 689</b>	<b>50</b>	<b>17 739</b>

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

MSEK	Jan–jun		Apr–jun		Rullande	Helår
	2023	2022	2023	2022	12 mån	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Resultat före skatt	-93	2 595	257	1 055	-829	1 859
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	624	-1 918	15	-694	2 035	-507
Utdelning från innehav i joint venture	180	225	180	225	290	335
Utbetald ränta till hybridobligationsinnehavare	-32	-10	-17	-3	-59	-37
Betald inkomstskatt	-44	-54	0	0	-44	-54
<b>Utdelningsgrundande kassaflöde<sup>1</sup></b>	<b>635</b>	<b>838</b>	<b>435</b>	<b>582</b>	<b>1 393</b>	<b>1 596</b>
– per aktie, SEK	3,32	4,39	2,28	3,05	7,29	8,35
Förändring rörelsefordringar	7	20	46	65	-62	-49
Förändring rörelseskulder	348	226	23	38	219	97
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>990</b>	<b>1 084</b>	<b>504</b>	<b>685</b>	<b>1 549</b>	<b>1 644</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Direkta och indirekta förvärv av förvaltningsfastigheter	-945	-3 748	-3	-3 730	-1 510	-4 313
Direkta och indirekta avyttringar av förvaltningsfastigheter	546	1 236	546	888	1 036	1 726
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-420	-227	-227	-139	-770	-577
Investeringar i joint venture	0	-77	0	-1	-115	-192
Långfristiga fordringar joint venture	-40	-19	-14	4	-50	-29
Övrigt	0	-22	0	-22	14	-7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-860</b>	<b>-2 856</b>	<b>302</b>	<b>-3 000</b>	<b>-1 396</b>	<b>-3 392</b>

MSEK	Jan–jun		Apr–jun		Rullande	Helår
	2023	2022	2023	2022	12 mån	2022
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Nyemission av aktier/teckningsoptioner	2	4	2	4	2	4
Återköp av aktier/teckningsoptioner	-7	-	0	-	-21	-14
Återköp hybridobligationer	-	-1	-	-	-33	-34
Utdelning till aktieägare	-372	-325	-191	-181	-735	-688
Upptagna låneskulder	1 622	9 567	952	8 165	2 327	10 271
Amortering låneskulder	-1 288	-7 240	-1 209	-6 307	-1 691	-7 643
Nyemission till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	1
Övrigt	9	-9	0	1	9	-8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-35</b>	<b>1 996</b>	<b>-446</b>	<b>1 681</b>	<b>-142</b>	<b>1 889</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>95</b>	<b>224</b>	<b>360</b>	<b>-634</b>	<b>11</b>	<b>140</b>
Likvida medel vid periodens början	691	534	430	1 380	766	534
Kursdifferens i likvida medel	16	7	13	20	25	16
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>801</b>	<b>766</b>	<b>801</b>	<b>766</b>	<b>801</b>	<b>691</b>
Erhållna räntor	1	0	1	0	6	5
Erlagda räntor	-467	-202	-229	-100	-731	-467

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

## RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

MSEK	Jan–jun		Apr–jun		Helår
	2023	2022	2023	2022	2022
Nettoomsättning	70	61	38	33	125
Personalkostnader	-54	-50	-29	-26	-93
Övriga externa kostnader	-30	-30	-15	-14	-58
Avskrivningar	0	0	0	0	0
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-13</b>	<b>-19</b>	<b>-6</b>	<b>-7</b>	<b>-26</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0	1 215
Ränteintäkter och liknande resultatposter	144	63	76	32	166
Räntekostnader och liknande resultatposter	-67	-41	-39	-23	-107
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>	<b>63</b>	<b>3</b>	<b>31</b>	<b>1</b>	<b>1 248</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Avsättning till periodiseringsfond	0	0	0	0	0
Lämnade/erhållna koncernbidrag	0	0	0	0	25
<b>Resultat före skatt</b>	<b>63</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1 273</b>
Skatt	0	0	0	0	1
<b>Resultat</b>	<b>63</b>	<b>3</b>	<b>31</b>	<b>1</b>	<b>1 273</b>

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 16,1 MDSEK.

## BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

MSEK	30 jun		31 dec
	2023	2022	2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	0	0	0
Fordringar hos koncernföretag	4 965	5 277	5 277
Derivat	8	0	0
Uppskjuten skattefordran	0	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 973</b>	<b>5 278</b>	<b>5 277</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	15 904	14 468	16 014
Övriga kortfristiga fordringar	15	7	22
Kassa och bank	295	235	258
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>16 213</b>	<b>14 710</b>	<b>16 294</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>21 186</b>	<b>19 987</b>	<b>21 571</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Bundet eget kapital	96	96	96
Fritt eget kapital <sup>1</sup>	11 093	10 630	11 828
<b>Eget kapital</b>	<b>11 189</b>	<b>10 726</b>	<b>11 924</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	0	0	0
Obligationer	1 616	1 588	1 591
Övriga långfristiga skulder	3	7	7
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 620</b>	<b>1 595</b>	<b>1 598</b>
Skulder till koncernföretag	7 686	7 076	7 794
Övriga kortfristiga skulder	692	590	255
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 378</b>	<b>7 666</b>	<b>8 049</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>9 997</b>	<b>9 261</b>	<b>9 647</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>21 186</b>	<b>19 987</b>	<b>21 571</b>

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

Alla belopp i rapporten anges i miljoner kronor ("MSEK") om inte annat anges. Avrundningsfel kan förekomma i tabeller som summerar flera belopp. Belopp inom parentes avser samma period föregående räkenskapsår. Nyckeltal som avser ett resultat- eller kassaflödesmått, som anges per aktie, är beräknat på ett viktat genomsnittligt antal aktier under den period som avses. Nyckeltal som utgår ifrån ett värde i balansräkningen, som anges per aktie, är beräknat på det antal aktier som fanns på balansdagen. Med Rullande tolv månader menas de senaste tolv månaderna från balansdagen räknat.

#### Omrubricering av förvaltningsresultat

Från och med den 1 oktober 2022 har det tidigare resultatmålet Förvaltningsresultat fått den nya benämningen Resultat efter finansiella intäkter och kostnader. Det tidigare resultatmålet Förvaltningsresultat exklusive värdeförändring och skatt i joint venture har fått den nya benämningen Förvaltningsresultat. Förändringen medför bättre jämförbarhet med andra noterade svenska fastighetsbolag med väsentliga innehav av andelar i joint venture.

## NOT 2

### UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

#### Värdering av förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värderingen av Nyfosas förvaltningsfastigheter se not 10 i årsredovisningen för 2022, [www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se). Nyfosas fastighetsbestånd redovisas i balansräkningen till verkligt värde, nivå 3 enligt IFRS 13, och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Samtliga fastigheter värderas av auktoriserade värderingsföretag vid varje kvartalsbokslut, med undantag för de fastigheter som tillträtts eller avträtts under det senaste kvartalet. Dessa fastigheter redovisas till anskaffningskostnad respektive det avtalade försäljningspriset. Värdet på fastigheterna påverkas inte endast av utbud och efterfrågan på marknaden utan av ett flertal andra faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika faktorer såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Nyfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor (direktavkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent.

#### Värdering av skattemässiga underskott

Regelverken för beskattningen av den typ av verksamhet som Nyfosa bedriver är komplicerade och omfattande såväl vad avser inkomstbeskattning som vid mervärdes- eller fastighetsbeskattning. Domstolars tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Förändringar i dessa regler, eller i rättsinstansernas tolkning av reglerna, kan påverka Nyfosas resultat och ställning såväl positivt som negativt. Från tid till annan har Nyfosa pågående ärenden och dialog med Skatteverket i enskilda beskattningsfrågor. Skatteverket fattar taxeringsbeslut som kan överklagas och omprövas i förvaltningsdomstolarna. Även reglerna för redovisning av skatter samt fastighetsbranschens tillämpning av dessa redovisningsregler är komplexa. Då regelverken är komplexa, Skatteverkets omprövningsmöjligheter omfattande och rättsinstansernas tolkning och prövning sker i flera steg kan det ta lång tid att få den rätta tillämpningen av lagstiftningen klarlagd i komplexa beskattningsfrågor. Det kan innebära att vidtagna åtgärder eller genomförda transaktioner som tidigare betraktats som tillåtna enligt regelverken senare kan komma att behöva omvärderas. Nyfosa följer de lagar och den praxis för beskattning som finns vid varje deklARATIONstillfälle. Nyfosas bedömningar och beräkningar inom skatteområdet, och redovisningen av dessa, omprövas vid varje rapporttillfälle.

Bolaget har inga pågående skattetvister.

#### Klassificering av förvärv

Nyfosas bolagsförvärv under 2023 omfattar endast fastigheter och inga väsentliga verksamhetsprocesser, varför bedömningen varit att transaktionerna utgör tillgångsförvärv.



## 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. Diversifierad hyresavtalsstruktur utan exponering mot ett fåtal verksamhetstyper eller hyresgäster. Investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet avser främst hyresgästanpassningar, som följer av ett tecknat hyresavtal.

#### Värdeförändring fastigheter

Fastighetsportföljens värde utgör den största tillgångsposten i balansräkningen. Små förändringar i komponenter 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 värderingsbyråer att värdera samtliga fastigheter inför varje kvartalsbokslut. Värderingsuppdraget delas av minst två värderingsbyråer.

#### 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

Nyfosa har till största del rörlig ränta i låneavtalen. Exponeringen mot räntehöjningar hanteras genom nyttjande av derivatinstrument, för närvarande både räntetak och ränteswappar. Användning av räntetak och -swappar sker för att anpassa bolagets räntebindning till beslutad finanspolicy och befintliga låneavtal.

Återstående löptid på ingångna derivatavtal är på balansdagen 1,7 år (2,7). 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 1,56 procent (1,56). Ränteswappar finns sedan tidigare i den finska låneportföljen om nominellt 1 188 MSEK (–) och har under perioden även ingåtts i den svenska låneportföljen om nominellt 500 MSEK. Under dessa derivat betalar Nyfosa en fast genomsnittlig ränta om 1,85 procent (1,57).

## NOT 4

### RÖRELSESEGMENT

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

## NOT 5

### SKATT

Nyfosas effektiva skattesats för delårsperioden uppgick till 1,8 procent (6,9). 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, 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 14 874 MSEK (14 915) i koncernen.

Avstämning effektiv skatt, MSEK	%	Jan-jun 2023
Resultat före skatt		-93
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-20,6	19
Ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	55,8	-52
Resultat från andelar i joint venture	-24,1	22
Aktivering och nyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	–	–
Ej skattepliktig försäljning av fastigheter	-38,6	36
Övrigt	25,9	-24
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-1,8</b>	<b>2</b>

## NOT 6

### 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 innebär att 383 342 optioner tecknades.

Utspädningen från befintliga optionsprogram uppgick för perioden till 0 procent.

Avstämning optioner, 30-jun-23	LTIP2021 (I)	LTIP2021 (II)	LTIP2022	LTIP2023	Totalt
Utestående optioner årets ingång	325 241	325 241	422 150	0	1 072 632
Tecknade optioner	0	0	0	383 342	383 342
Återköp optioner	-7 000	-7 000	-29 000	0	-43 000
Nyttjade optioner	0	0	0	0	-
<b>Utestående optioner periodens slut</b>	<b>318 241</b>	<b>318 241</b>	<b>393 150</b>	<b>383 342</b>	<b>1 412 974</b>

## NOT 7

### EXPONERING MOT VALUTAFÖRÄNDRINGAR

Nyfosa har investerat i fastigheter på den finska och norska marknaden. Balansposter i annan valuta är omräknade till svenska kronor och gav på balansdagen upphov till en omräkningsdifferens på 213 MSEK (118), vilket redovisas inom Övrigt totalresultat.

Exponeringen mot valutaförändringar hanteras genom att förvärv av tillgångar i utländsk valuta finansieras genom upplåning i samma valuta. Nettotillgångar i utländsk valuta uppgick till 326 MEUR och kapitalandel i joint venture, inklusive fordringar på joint venture, till 197 MNOK per 30 juni 2023. Om kronkursen stärks mot de två valutorna med 10 procent från balansdagens kurs ger det en effekt i totalresultatet om -404 MSEK.

### Känslighetsanalys valutaexponering

30 juni 2023

Resultateffekt vid förändring av valutakurs, MSEK	Förändring, %	30 jun 2023
EUR/SEK	+/-10%	+/-384
NOK/SEK	+/-10%	+/-20

## NOT 8

### 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.

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

Verkligt värde, MSEK	30 jun		31 dec
	2023	2022	2022
Derivat med positivt värde	420	199	372
Derivat med negativt värde	-	-	-

## NOT 9

### FINANSIERING

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

## NOT 10

### EGET KAPITAL

Nyfosas aktiekapital uppgick den 30 juni 2023 till 96 MSEK fördelat på 191 022 813 aktier med ett kvotvärde om 0,5 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
09 mars 2020	5 155 000,00	10 310 000	92 250 536,50	184 501 073
09 juni 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 styr 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 11

### NÄRSTÄENDE

Koncernen äger andelar i joint venture, se separat avsnitt i denna delårsrapport. 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 Samfunnsbyggen AS.

Förvaltningsarvoden mellan bolagen baseras på marknadsmässiga villkor. Nyfosas arvode uppgår till 3 MSEK per år. Koncernen hade per den 30 juni 2023 fordringar på joint venture om 55 MSEK (19). Villkoren för lånet är marknadsmässiga och har fastställts i ett skuldebrev mellan parterna. Nyfosa har även ett borgensåtagande om 310 MNOK avseende externt banklån i Samfosa.

## NOT 12

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga händelser efter periodens utgång.

# AKTIEN

## Aktien

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

På periodens sista handelsdag, den 30 juni 2023, uppgick Nyfosaaktiens volymviktade medelpris till 59,66 SEK, vilket motsvarade ett börsvärde om 11 396 MSEK.

## Aktieägare

Nyfosa hade vid periodens slut 17 880 aktieägare, varav svenska investerare, institutioner och privatpersoner ägde 72 procent av aktierna och rösterna, resterande aktier och röster ägdes av utländska aktieägare.

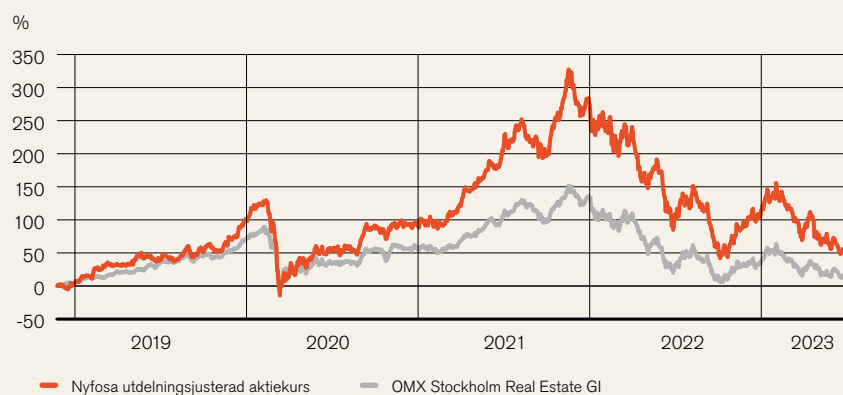
De tio största ägarna kontrollerade tillsammans 61,9 procent av aktiekapital och röster. Tabellen visar Nyfosas största aktieägare per den 30 juni 2023, baserat på information från Modular Finance Monitor.

## ÄGARFÖRDELNING

Aktieägare	Antal aktier	Procentandel	
		Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	44 500 000	23,3	23,3
Länsförsäkringar Fonder	15 803 787	8,3	8,3
Swedbank Robur Fonder	14 488 922	7,6	7,6
Lannebo Fonder	9 707 515	5,1	5,1
SEB Fonder	7 534 786	3,9	3,9
Vanguard	7 200 835	3,8	3,8
BlackRock	6 601 966	3,5	3,5
Norges Bank	4 681 440	2,5	2,5
Jens Engwall	4 260 359	2,2	2,2
Handelsbanken Fonder	3 389 738	1,8	1,8
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>118 169 348</b>	<b>61,9</b>	<b>61,9</b>
Övriga aktieägare	72 853 465	38,2	38,2
<b>Summa</b>	<b>191 022 813</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

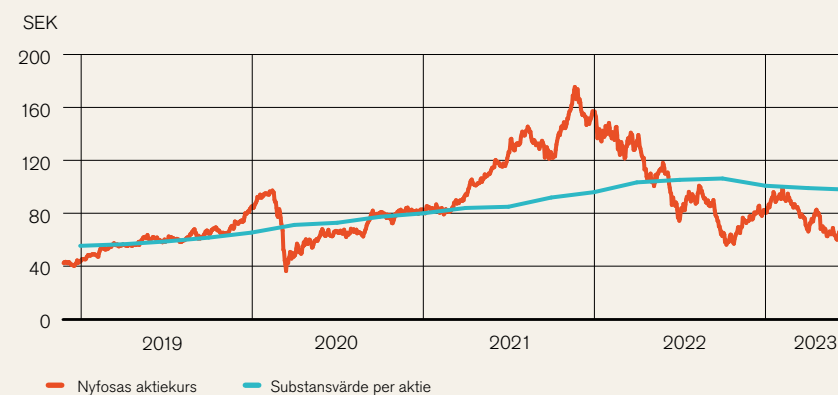
Källa: Modular Finance Monitor

## AKTIENS UTVECKLING



Källa: Nasdaq Stockholm

## SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

## Organisation

Nyfosas organisation består av 82 personer 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 2023

Nyfosas årsstämma för 2023 hölls i Stockholm den 25 april 2023. För mer information om årsstämman, besök [www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se).

## 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 11 juli 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

### Delårsrapport

Januari–september 2023

26 oktober 2023

### Bokslutskommuniké

Januari–december 2023

21 februari 2024

### Delårsrapport

Januari–mars 2024

23 april 2024

### Årsstämma

2024

23 april 2024

## KONTAKTINFORMATION

### Nyfosa AB

Telefon 08 406 64 00

Besöksadress Hästholmsvägen 28

Postadress Box 4044, 131 04 Nacka

[www.nyfosa.se](http://www.nyfosa.se)

### Stina Lindh Hök, VD

Tel: 070 577 18 85

E-post: [stina.lindh.hok@nyfosa.se](mailto:stina.lindh.hok@nyfosa.se)

### Ann-Sofie Lindroth, Ekonomichef

Tel: 070 574 59 25

E-post: [ann-sofie.lindroth@nyfosa.se](mailto:ann-sofie.lindroth@nyfosa.se)

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är insiderinformation som Nyfosa AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 11 juli 2023 kl. 07.30 CEST.

# AVSTÄMNING AV NYCKELTAL

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

	Rullande 12 mån	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt, MSEK	-829	1 859	3 644	2 399	1 576
Värdeförändring fastigheter, MSEK	2 373	439	-1 652	-1 063	-472
Värdeförändring finansiella instrument, MSEK	-185	-345	-19	-1	7
Värdeförändring, skatt och övrigt i Resultatandel från joint venture, MSEK	33	-420	-670	-187	-298
<b>Förvaltningsresultat, MSEK</b>	<b>1 392</b>	<b>1 533</b>	<b>1 302</b>	<b>1 147</b>	<b>814</b>
Ränta på hybridobligationer, MSEK	-54	-43	-4	0	0
<b>Justerat förvaltningsresultat, MSEK</b>	<b>1 338</b>	<b>1 490</b>	<b>1 298</b>	<b>1 147</b>	<b>814</b>
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	191	191	188	182	168
<b>Förvaltningsresultat per aktie, SEK</b>	<b>7,00</b>	<b>7,80</b>	<b>6,90</b>	<b>6,32</b>	<b>4,85</b>

## RÄNTETÄCKNINGSGRAD

	Rullande 12 mån	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt, MSEK	-829	1 859	3 644	2 399	1 576
Värdeförändring fastigheter, MSEK	2 373	439	-1 652	-1 063	-472
Värdeförändring finansiella instrument, MSEK	-185	-345	-19	-1	7
Resultatandel från joint venture, MSEK	-218	-672	-888	-404	-491
Erhållen utdelning från andelar i joint venture, MSEK	290	335	332	300	200
Avskrivningar på inventarier, MSEK	2	2	1	1	0
Finansiella kostnader, MSEK	991	678	446	357	195
<b>Justerat resultat före skatt, MSEK</b>	<b>2 424</b>	<b>2 296</b>	<b>1 864</b>	<b>1 587</b>	<b>1 016</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,4</b>	<b>3,4</b>	<b>4,2</b>	<b>4,5</b>	<b>5,2</b>

## UTDELNINGSGRUNDANDE KASSAFLÖDE

	Rullande 12 mån	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt, MSEK	-829	1 859	3 644	2 399	1 576
Värdeförändring fastigheter, MSEK	2 373	439	-1 652	-1 063	-472
Värdeförändring finansiella instrument, MSEK	-185	-345	-19	-1	7
Resultatandel i joint venture, MSEK	-218	-672	-888	-404	-491
Erhållen utdelning från andelar i joint venture, MSEK	290	335	332	300	200
Avskrivningar på inventarier, MSEK	2	2	1	1	0
Periodiserad uppläggningsavgift för lån, MSEK	63	69	48	35	0
Betald inkomstskatt, MSEK	-44	-54	-29	-11	-27
Ränta på hybridobligationer, MSEK	-59	-37	0	0	0
<b>Utdelningsgrundande kassaflöde, MSEK</b>	<b>1 393</b>	<b>1 596</b>	<b>1 436</b>	<b>1 254</b>	<b>793</b>
Genomsnittligt antal aktier, miljontals	191	191	188	182	168
<b>Utdelningsgrundande kassaflöde per aktie, SEK</b>	<b>7,29</b>	<b>8,35</b>	<b>7,64</b>	<b>6,91</b>	<b>4,73</b>

## BELÄNINGSGRAD OCH NETTOBELÄNINGSGRAD

	30 jun 2023	2022	2021	2020	2019
Räntebärande skulder, MSEK	24 697	24 033	21 045	17 055	11 282
Fastighetsvärde, MSEK	41 043	40 446	37 147	29 411	19 602
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>60,2</b>	<b>59,4</b>	<b>56,7</b>	<b>58,0</b>	<b>57,6</b>
Likvida medel, MSEK	801	691	534	312	588
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>58,2</b>	<b>57,7</b>	<b>55,2</b>	<b>56,9</b>	<b>54,6</b>

## SOLIDITET

	30 jun 2023	2022	2021	2020	2019
Eget kapital, MSEK	17 739	18 416	17 268	13 333	9 781
Totala tillgångar, MSEK	46 089	45 335	40 626	31 907	22 201
<b>Soliditet, %</b>	<b>38,5</b>	<b>40,6</b>	<b>42,5</b>	<b>41,8</b>	<b>44,1</b>

## SUBSTANSVÄRDE

	30 jun 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	17 689	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationer, MSEK	-763	-763	-800	0	0
Uppskjuten skatt, MSEK	1 311	1 333	1 252	760	627
Derivat, MSEK	-420	-372	-22	-3	-2
Uppskjuten skatt i joint venture, 50%, MSEK	776	751	596	544	454
Derivat i joint venture, 50%, MSEK	-81	-76	62	110	104
<b>Substansvärde, MSEK</b>	<b>18 511</b>	<b>19 250</b>	<b>18 325</b>	<b>14 744</b>	<b>10 965</b>
Antal aktier, miljontal	191	191	191	185	168
<b>Substansvärde per aktie, SEK</b>	<b>96,91</b>	<b>100,78</b>	<b>95,93</b>	<b>79,91</b>	<b>65,37</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	17 689	18 378	17 237	13 333	9 781
Hybridobligationer, MSEK	-763	-763	-800	0	0
Bedömd verklig uppskjuten skatt, MSEK <sup>1</sup>	603	576	541	341	98
Derivat, MSEK	-420	-372	-22	-3	-2
Bedömd verklig uppskjuten skatt i JV, Nyfosas andel, MSEK <sup>1</sup>	147	142	126	119	100
Derivat i JV, Nyfosas andel, MSEK	-81	-76	62	110	104
<b>Justerat substansvärde, MSEK</b>	<b>17 175</b>	<b>17 885</b>	<b>17 145</b>	<b>13 899</b>	<b>10 081</b>
Antal aktier, miljontal	191	191	191	185	168
<b>Justerat substansvärde per aktie, SEK</b>	<b>89,91</b>	<b>93,63</b>	<b>89,75</b>	<b>75,33</b>	<b>60,11</b>

1) Antaganden som beaktats är att skattemässiga underskottsavdrag förväntas nyttjas under kommande fem år med en nominell skatt om 20,6 procent. Fastighetsportföljen antas realiseras under 50 år, där hela portföljen säljs indirekt via bolag och att köparens avdrag för uppskjuten skatt uppgår till 7 procent. Diskonteringsräntan uppgick till 3 procent.

## EGET KAPITAL

	30 jun 2023	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	17 689	18 378	17 236	13 333	9 781
Hybridobligationer, MSEK	-763	-763	-800	0	0
<b>Justerat eget kapital, MSEK</b>	<b>16 926</b>	<b>17 615</b>	<b>16 436</b>	<b>13 333</b>	<b>9 781</b>
Antal aktier, miljontal	191	191	191	185	168
<b>Eget kapital per aktie, SEK</b>	<b>88,61</b>	<b>92,22</b>	<b>86,04</b>	<b>72,27</b>	<b>58,32</b>

## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

	Rullande 12 mån	2022	2021	2020	2019
Resultat hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	-714	1 689	3 112	2 225	1 382
Ränta till hybridobligationsinnehavare, MSEK	-54	-43	-4	0	0
<b>Justerat resultat, MSEK</b>	<b>-768</b>	<b>1 646</b>	<b>3 107</b>	<b>2 225</b>	<b>1 382</b>
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, MSEK	18 320	17 807	15 285	11 557	9 087
Genomsnittliga hybridobligationer, MSEK	-778	-781	-400	0	0
<b>Justerat eget kapital, MSEK</b>	<b>17 543</b>	<b>17 026</b>	<b>14 885</b>	<b>11 557</b>	<b>9 087</b>
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>-4,4</b>	<b>9,7</b>	<b>20,9</b>	<b>19,3</b>	<b>15,2</b>

# 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 fastigheter<sup>1)</sup>

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

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

## Direktavkastning<sup>1)</sup>

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

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

## Driftnetto<sup>1)</sup>

Driftnettot innehåller de intäkter och kostnader som har en direkt koppling till fastigheten, det vill säga hyresintäkter och de kostnader som krävs för att hålla fastigheten i gång, såsom driftskostnader, underhållskostnader och personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästen.

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

## Eget kapital per aktie<sup>1)</sup>

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 uthyrningsgrad

Intäkter innan avdrag för hyresrabatter i förhållande till hyresvärde vid 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.

## Förvaltningsresultat<sup>1)</sup>

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

## Förvaltningsresultat<sup>1)</sup> 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 substansvärde<sup>1)</sup>

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 fastigheter<sup>1)</sup>

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.

## Resultat per aktie

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

## 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.

<sup>1)</sup> Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA).



**Räntetäckningsgrad<sup>1)</sup>**

Resultat före skatt, med återläggning av avskrivningar, finansiella kostnader, värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument i koncern, samt resultatandel från joint venture, inklusive erhållen utdelning från innehav 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.

**Skuldsättningsgrad<sup>1)</sup>**

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

*Syfte:* Skuldsättningsgrad är ett finansiellt riskmått som visar bolagets kapitalstruktur och känslighet för ränteförändringar.

**Soliditet<sup>1)</sup>**

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.

**Substansvärde<sup>1)</sup>**

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 kassaflöde<sup>1)</sup>**

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 innehav 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.

**Överskottsgrad<sup>1)</sup>**

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.

<sup>1)</sup> 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](http://www.nyfosa.se)